



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana
Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica
"Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir"

*Estudio técnico agroecológico-comercial y
avalúo físico de fincas en La Potenciana de
Puriscal, San José, Costa Rica.*

Realizado por:

Dr. Hugo Quesada Monge
Ing. Agro. No. Colegiado 1735
Colegio Ing. Agrónomos de Costa Rica
Propietario de los inmuebles

San José, Costa Rica
Realizado en Octubre 2010
Actualizado en octubre 2012



**Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana
Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica**
"Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir"

Estudio técnico agroecológico-comercial y avalúo físico de fincas en La Potenciana de Puriscal, San José, Costa Rica.

Resumen ejecutivo:

Se presenta a continuación *estudio técnico agroecológico-comercial y avalúo físico de dos fincas* en forma conjunta, con un área total de **284,9 ha.**, en las cuales se desarrolla un proyecto turístico en funcionamiento "Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana". Estas fincas se encuentran bajo contrato de protección de bosques (CPB) de FONAFIFO¹ en un 97 % del área, que es cobertura de bosque primario y secundario con más de 20 años de recuperación. El 87 % de las fincas son bosque primario y el 10 % bosque secundario. Las fincas cuentan con ricas fuentes de aguas, siendo el río Lanas su principal recurso hídrico. El gradiente altitudinal es de 1680 su máxima altura a 900 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m) la mínima altura. La biodiversidad es abundante y rica. Las fincas se ubican en el caserío La Potenciana, distrito Mercedes Sur del cantón de Puriscal, provincia de San José, Costa Rica; a 78 km de distancia de la capital, San José. **El valor físico estimado de ambas fincas es de \$ 5.062.470,00 (terreno e infraestructura)**. Ver detalle en punto 8.

El presente estudio fue elaborado por el propietario de las fincas, Dr. Hugo Quesada Monge quien es Ing. Agrónomo miembro del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica y valuador de fincas. El estudio está dirigido a potenciales compradores nacionales o extranjeros amantes de la conservación de la naturaleza. Se adjunta un "PERFIL SOCIECONOMICO DE LA POTENCIANA" para abarcar este aspecto social.

Las características agroecológicas, infraestructura y servicios, aspectos socioeconómicos y valores físicos se detallan a continuación. Ver fotografías y mapas para mayor ilustración en las secciones de la web www.lapotenciana.com

1. Localización político-geográfica y distancia.

Las fincas se localiza en la Región Pacífico Central de Costa Rica, provincia de San José, en el límite entre los cantones de Puriscal y Turrubares, distrito de Mercedes Sur de Puriscal, caserío la Potenciana. Esta zona se conoce como "Los Cerros de la Potenciana". Las fincas se ubica en las faldas noreste de estas montañas.

Localización por coordenadas Lambert: Hoja Cartográfica Candelaria² No. 3345 II, escala 1:50000. Entre las coordenadas 488000 y 486000 proyección este y 198000 y 194000 proyección norte.

La distancia desde San José, hasta La Potenciana es de 78 km vía Turrubares (dos horas). Ver mapas anexos.

¹ FONAFIFO – Fondo Nacional de Financiamiento Forestal, entidad adscrita al Ministerio de Ambiente y Energía-MINAE

² Fuente: Hoja Cartográfica IGCR, No. 3345-II



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

2. Caracterización general y descripción agroecológica.

2.1. Bosques y montañas:

De acuerdo con la clasificación de zonas de vida según L. R. Holdrige³ en estas fincas se identifican dos tipos de bosque: bosque húmedo montano bajo (bp-MB) y bosque pluvial pre montano.

En general el bosque en estas zonas de vida, es siempreverde, con abundantes epífitas (Bromeliaceae, Orchidaceae), helechos arborescentes, un sotobosque con abundantes plantas de hoja ancha de familias como Musaceae, Cycadaceae, Piperaceae, Acanthaceae, etc. Presenta un dosel alto, alcanzando hasta 30 metros, con individuos emergentes de especies como *Cedería mexicana*, *Calophyllum brasiliense*, *Quercus copeyensis*, *Quercus seemani*.

En general el bosque es denso, presenta una gran cantidad de individuos por hectárea, así como valores altos de área basal. Entre las familias botánicas más frecuentes y que tienen representantes arbóreos están: Lauraceae, Myrtaceae, Myristicaceae, Clethraceae, Fagaceae.

Existe un gradiente altitudinal entre 1680 msnm en el punto más elevado y de 900 msnm en la parte baja. Esta diferencia es muy evidente con respecto a la vegetación y en especial a las estructuras verticales y horizontales que se presentan. Pasando de un bosque denso multiestratificado en parte baja, con la presencia de muchas especies, hasta un bosque menos denso, con árboles emergentes y un sotobosque dominado por Arecaceae. Es posible encontrar poblaciones de especies como *Zamia*, *Carluduvica palmata*, *Euterpe* y otras especies de palmeras

2.2. Temperatura⁴.

Durante el día la temperatura varía de la siguiente manera: en la madrugada de 12 de la noche a 6 a.m., es de 13 -15 C°; en la mañana, de 7 a.m. a 11 a.m. asciende hasta 25-29 C° , al medio día y hasta las 4 p.m., alcanza 25-30 C° y durante la noche de 6 p.m. a 12 media noche se mantiene en 15-18 C° .

2.3. Precipitación⁵:

En invierno tropical (del 15 de mayo al 15 de noviembre) las lluvias son fuertes a partir del medio día. En el verano siempre hay lluvias dispersas y ocasionales, con abundante rocío matutino y niebla por las tardes cuando la humedad es superior al 80 % de saturación. En el periodo de invierno la precipitación promedio observada es de 3390 mm y en verano es de 500 mm, para un total promedio anual de 3890 mm. El periodo más seco es de mediados de enero (15 de enero) a finales de marzo (30 de marzo). El periodo más lluvioso es de inicios de septiembre a finales de octubre.

³ Fuente : Zonas de Vida de L R Holdrige, 1:200.000, hoja San José CR2CM-5, 1988, IGCR y CCT

⁴ Referencias de registros y observaciones propias de la finca, enero 2001 a octubre 2006

⁵ Referencias de registros y observaciones propias de la finca, enero 2001 a octubre 2006



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

2.4. Luminosidad y nubosidad:

El verano tropical es de 9 a 12 horas luz diarias. En invierno de 8 a 10 horas luz. En invierno por la niebla la cantidad de horas luz directa es menor. Usualmente en invierno hay niebla en horas de la tarde, entre las 2 y 5 pm. En verano también hay niebla, con menos frecuencia y en las mismas horas. Promedio anual horas luz 3650 horas.

2.5. Vientos:

En verano hay vientos moderados intermitentes norte-sur por el choque de masas de aire caliente del Pacífico con el aire frío de la Meseta Central, en la cima de los cerros con velocidades de 20-25 km/hora durante el día en horas de la tarde. Durante las noches los vientos son más frecuentes y más fuertes, con velocidades que van desde 25 a 35 km/hora o más. Los meses de diciembre a marzo son los más ventosos.

2.6. Higrometría⁶:

La humedad tiene un rango durante el año de 70 a 85 %. En verano la humedad relativa ha alcanzado un máximo en la madrugada de 80 % con abundante rocío y un mínimo de 70 % al medio día. En invierno la humedad es muy constante durante todo el día y oscila en un rango de 80 – 85 %. Es muy característico en el verano el abundante rocío por las mañanas.

2.7. Suelos y geomorfología:

Predominan los suelos de grupo *inceptisoles*, *tipo dystramdep* y *del grupo ultisoles*. Estos son suelos pesados y arcillosos, lixiviados, de un color anaranjado rojizo y de muy baja permeabilidad. Sin embargo dispersos por la finca se encuentran parchones de inceptisoles pardos con una capa húmica de 25-30 cm., sobre todo en las zonas de socolas.

La zona se conoce como los Cerros de Turrubares o Fila de la Potenciana, constituye las estribaciones más al oeste del la Cordillera de Talamanca⁷.

Morfología: es un conjunto de lomas alargadas con dirección noroeste-suroeste. Sus pendientes son de 20 a 50 grados, en algunas vertientes más fuertes. Sus cimas son redondas, las quebradas son de corta extensión.

Tipo de roca: rocas volcánicas muy meteorizadas (lavas y tobas), también rocas sedimentarias, así como pequeños intrusivos que cortan la secuencia.

⁶ Referencias de registros y observaciones propias de la finca, enero 2001 a octubre 2006.

⁷ Denyer & Kussmaul (1994):



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

Morfogénesis: Las rocas sedimentarias marinas del Mioceno Medio, fueron cubiertas por lavas, posteriormente el área fue levantada a su posición actual. Su origen se liga al choque de la placa de Cocos y Caribe y su forma actual está ligada a erosión fluvial denudativa.

2.8. Estaciones:

Invierno tropical del 15 de mayo al 16 de noviembre.

Verano tropical del 17 de noviembre al 14 de mayo.

2.9. Hidrografía (aguas):

El Río Lanás, principal fuente hidrográfica de la finca y de la zona, tiene un cauce de 6-7 m. de ancho, de aguas cristalinas, puras, frías y apacibles; con posas poco profundas (no más de 1 m.), innumerables cascadas, y trayectos de naturaleza de especial belleza. Bordea la finca en un tramo de más de 4 Km., en el límite este de la finca. Este río nace en la finca a 200 m de la Casona Principal al pie de un frondoso cedro amargo de 35 m de altura y se alimenta de innumerables yurros de ambos lados de la cuenca, tanto de las propias fincas, como las fincas vecinas del este. Las aguas son frías (11-14 C°).

En el límite oeste en un tramo de 1,5 Km. de colindancia esta el río Caite o El Caite, con cauce de 2-3 m.

Ambos ríos confluyen en el límite sur, la parte más baja de la finca, formando un cauce mayor. Continúa el río desde este punto sólo con el nombre de río Lanás, fuera de los límites de la finca. Desemboca a unos 20 km (de la confluencia Lanás – Caite), en el Río Tulín, que a su vez se une al Turrubares, y desembocan con el nombre de Río Tusubres en la zona de Quepos, Pacífico Central.

Mantos acuíferos y zona de recarga. El río Lanás tiene su origen (nace) en el área que se cubre las fincas, además de un sinnúmero de otras afluentes a este río. **Este río forma parte de la cuenca del Río Tulín, que desemboca en el Océano Pacífico.** La protección y conservación de esta cuenca, garantiza el hecho de que no haya deslizamientos, arribadas o crecidas, agua de buena calidad, sin contaminación, además que el flujo sea constante tanto en la época seca como lluviosa, aspecto importante a considerar para los pueblos que se ubican aguas abajo y que dependen de este río para labores agrícolas o bien para consumo humano. Con la protección de estos bosques se contribuye en mantener bajo cobertura boscosa el área de captación o recarga de estos manantiales y ríos. Con lo cual se mejora la calidad del agua que en ellos drena y que es empleada en diferentes usos por las poblaciones aguas abajo.

La zona de La Potenciana, reviste un carácter quizás único en todo el litoral Pacífico Seco del país: FUENTES DE AGUA ABUNDANTE, LIMPIAS, POTABLES Y PROTEGIDAS. Esas características, en conjunto no son fáciles de encontrar.

2.10. Topografía y pendientes:

La finca cuenta con una gradiente altitudinal, desde un cerro de una altura de 1.680 metros s.n.m al este y en el otro extremo oeste se encuentra “el bajo del Río Lanás” a una altura de 900 metros s.n.m.



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

a 2,8 km. de distancia del Albergue. Las pendientes oscilan entre 5-20 grados en las partes más planas y onduladas, hasta 60-75 grados en las partes más quebradas en algunas secciones cercanas a los cañones o cauces de los ríos Lanas, Caite y otras quebradas.

2.11. Biodiversidad:

Fauna: Pisotes, mono cariblanco, pavas, tigrillo, armadillos, tucanes (durante el verano), pericos, loros, serpientes (algunas venenosas como la terciopelo), diversidad de mariposas del genero Morpho, ardillas, zorro pelón, mapache; yigüirros, cardenales pecho amarillo, viudas, carpinteros, gran diversidad de insectos y arácnidos.

Flora: Arboles de todo tipo típicos del bosque húmedo premontano lluvioso, predominado Cedro (Cedrella sp), Tierra (Ulmus sp), Burío (Heliocarpus sp), Robles (Quercus sp.), cantidad de orquídeas, bromelias y epífitas de flores exquisitas.

Las fincas se ubican estratégicamente en un área que constituye un corredor biológico entre dos Parques Nacionales: Carara y La Cangreja; denominado Paso de las Lapas. Esta ubicación permite que exista una migración altitudinal de aves y mamíferos en busca de alimento, lo cual fortalece y justifica la importancia de proteger este bosque. Ya que el gradiente altitudinal es amplio, lo que permite a través del bosque la fauna se movilice con mayor seguridad

2.12. Uso actual de la tierra y cobertura del suelo.

Cuadro 1. Uso de las tierras.

Uso de las tierras según cobertura del suelo	Inmuebles		Superficie total ha	%
	Finca 1	Finca 2		
Bosque primario, ha.	249,5	-	249,5	87,57
Bosque secundario en diferentes estados sucesionales, ha.	10	18,9	28,9	10,14
Potreros, ha.	3,5	1	4,5	1,58
Cultivos agrícolas, ha.	1 (*)	1	2	0,70
Total	264	20,9	284,9	100,00

(*) En esta zona se encuentra las edificaciones del Albergue de Montaña La Potenciana.

El 87,57 % del área total se tipifica como BOSQUE PRIMARIO. Un 10,14 % es BOSQUE SECUNDARIO. El resto del área 1,58 % lo constituyen potreros y 0,7 % área de edificaciones y zonas de campamento aledañas, además de cultivos. Entre los cultivos destacan: 1 ha de café en producción, 50 árboles frutales en producción (limón, naranja, guayaba, etc.), y 1000 m² de hortalizas.

Las instalaciones del Albergue de Montaña se ubican en la finca No. 1 y ocupan un área de 1 ha. entre edificios, áreas verdes de campamento, áreas de siembra y jardines.



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana
Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica
"Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir"

3. Instalaciones físicas, infraestructura, equipamiento y servicios.

3.1. Edificaciones.

- a) Amplia y cómoda CASA CAMPESINA O ALBERGUE de puro cedro amargo y cedro maría. Piso de madera, corredores volados al estilo de campo, comedor para 15 personas, sala amplia con mesas adicionales, cómoda cocina con fogón de leña y cocina de gas. La casona cuenta con 4 habitaciones para huéspedes y una para personal de servicio. Cada habitación tiene una cama matrimonial y un camarote. La capacidad de cada habitación es de 3 - 4 personas . Se tienen dos amplios baños completos de uso común dentro de la casa.
- b) Tres amplias y cómodas cabañas independientes contiguas a la casona, cada una con una cama matrimonial y un camarote. La capacidad es de 3 - 4 personas cada una . Cada cabaña cuenta con un baño completo.
- c) Dos baños completos y dos servicios sanitarios exteriores de uso común, para el área de campamento
- d) Sanitario de "hueco" externo, a 10 m de la casona.
- e) Horno de barro y fogón adicional externo a la casa, para hacer pan, queques, tamal asado, carnes, pizzas, biscochos, etc. y área de esparcimiento bajo techo.
- f) Áreas de campamento bajo techo para dos tiendas de campaña grandes de 5 personas cada una y espacio al aire libre y en los alrededores de la casona para tiendas adicionales.
- g) Amplia bodega con herramientas, equipo y materiales y área o taller de trabajo, contiguo a las cabañas.
- h) Tres tanques de captación de agua potable conectados a dos fuentes de agua distintas: la primera de una naciente que se trae por gravedad en poliducto a 500 m de distancia de una finca colindante y la otra del acueducto comunal 1 km de distancia y que se usa esporádicamente. El tanque mayor tiene capacidad para 17 m³, de cemento, otro de 2 m³ de fibra de vidrio y un tercero de 3 m³ de cemento.
- i) Corral para caballos con área de esparcimiento, fogón, agua y bancas.
- j) Instrumental y equipo de campamento básico: tiendas de campaña, colchonetas, cobijas, sacos de dormir.
- k) Tres caballos criollos propios de la finca en excelente estado de salud.
- l) Area de gallinero, de cemento, cercado, con agua, para aves de doble propósito : actualmente se tienen 25 gallinas ponedoras y 20 pollos de engorde.



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana
Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica
 “Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

Cuadro 2. Características constructivas de las edificaciones

Edificaciones	Dimensión y Area	Materiales y otras características.
1.Casa principal: 1.1. Cuatro habitaciones para huéspedes. 1.2. Dos baños completos 1.3. Sala de estar 1.4. Sala comedor 1.5. Cocina 1.6. Corredores 1.7. Cuarto de pilas	14 x 17m 238 m ²	Paredes de madera de cedro amargo. Artesón de cedro maría. Techo de hierro No. 28. Piso de cedro maría en sala y cuartos, planche lujado en cocina , cerámica en los baños y mosaico en corredores. La cocina es amplia con Fogón Armado de concreto de 1,20 x 1,90 x 1 m de altura, enchapado en cerámica. Mueble de fregadero de metal de dos bateas, de concreto, enchapado en cerámica. Todos los baños tienen lavatorio de cerámica. El techo tiene algunas láminas acrílicas transparentes para mejor luminosidad. Puertas y ventanas en madera. Construida en 1999, ampliada y remodelada en 2005. Instalación eléctrica entubada en conde, al igual que todas las edificaciones. Valor m ² \$ 300
2. Tres Cabañas con techo común, pero separadas entre sí a 60 cm.	5,5 x 13 m 71,5 m ²	Piso de madera de roble coral, paredes de madera de ciprés y mixto con fibrolit. Techo de hierro No. 28. Corredor de cemento lujado y cerámica. Cada cabaña tiene su baño completo en cerámica y lavatorio. Puertas y ventas en madera. Construidas en enero 2005. Valor m ² \$ 400
3.Area conexa a casona 1.1. Cuarto de empleados 1.2. Bodega de leña 1.3. Area : Fogón de Doña Mina 1.4. Area de baños exteriores 1.5. Area de reciclado y orinal	18 x 4 m 72 m ²	Cuarto empleados: piso de madera de roble coral, paredes de cedro, techo cinc No. 28, baño completo en cerámica. Bodega de leña: Abierto en dos costados, piso con planche lujado, techo cinc 28. Fogón: Piso planche lujado en ocre rojo, techo cinc 28, sin paredes. El fogón es de block de concreto, arcilla y armadura de hierro, con dimensiones de 1,50 x 2,5 x 1,40 de alto. Area de baños: Dos sanitarios y dos duchas independiente cada aposento. Piso de cerámica. Paredes de madera de ciprés y fibrolit. Techo de cinc No. 28. Area de reciclado y orinal: Piso planche lujado. El orinal es de piso y paredes de cerámica. Techo cinc No. 28 y hojas transparentes. Construido en enero 2003 .Valor m ² \$ 200.
4. Bodega de materiales.	10x 6,5 m 65 m ²	Piso de planche sin lujar, paredes de ciprés combinado con láminas de fibrolit y cinc en la parte trasera. Techo de cinc No. 28 y hojas transparentes. Area de 3 x 6 m como área de trabajo. Corredor de concreto lujado. Construida en febrero 2004. Valor m ² \$ 200
5. Cabaña del Rio Lanás	6 x 7 m dos plantas 84 m ²	Primer piso: Piso de tierra apisonada, con dos paredes en cinc, baño completo en planche lujado. Fogón de leña en armazón de madera y enchapado en cerámica, pila de dos bateas en concreto. Techo de madera. Piso superior: Piso de madera de cedro y roble. Paredes de cedro, roble y fibrolit. Balcón con barandal en un costado. Gradas de acceso en madera y techadas en cinc. Techo artesonado en roble con cinc No. 28. Puertas y ventanas de madera. Construida 02/2005. Valor m ² \$ 250
6. Tanque de captación de agua	2 x 4 x 1,8 m de altura, 8 m ²	Obra en block armado con columnas viga corona de reforzamiento y repello doble interior y exterior. Con cerámica a 1,20 m de altura en su interior. Techado en estructura de madera y cinc No. 28. Capacidad de almacenamiento 17 m ³ de agua. Construido en marzo 2005. Valor m ² \$ 200
7. Otros. Entrada principal, Gallinero,	80 m ²	Estructura en madera, horcones de chirraca, transversales de nance macho, techo de cinc en dos aguas a media lámina c/u, portones metal Valor m ² \$ 200.



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

El área total de edificaciones es de 618,5 m² en excelente estado de mantenimiento. Adicionalmente gran parte de la finca cuenta con cerca de alambrado de púas en poste tradicional. En los alrededores del Albergue la cerca es de poste y regla de madera de nance macho pintada amarilla.

3.2. Caminos internos y servicios.

a) Caminos internos: De la Casona Principal al Río Lanás se llega por un camino interno de 3 km, de tierra, a pie y caballo todo el año. También en vehículo 4x4 en el verano. Existen ramales internos de camino. En total se cuenta con una red de 7 Km. de caminos internos en tierra y lastre natural.

A las montañas se puede acceder a pie, a caballo o en carro en algunas partes. Existen algunos senderos o trillos para caminatas por toda la finca. Si se visita la finca en vehículo 4x4, en la estación seca, se puede llegar hasta el Río Lanás, acampar si lleva los equipos adecuados, disfrutar de un buen baño frío con barro rojo si lo desea.

b) Servicios. Se cuenta con corriente eléctrica y alumbrado público del ICE, telefonía celular fija del ICE (No. Tel. Albergue 2200 - 3456) y servicio de internet-datacard del ICE. El servicio de agua es propio, de fuentes de nacientes internas y de vecinos colindantes. El líquido se transporta por gravedad en poliducto de media pulgada hacia un tanque de almacenamiento de 17 m³. El agua abastece todo el año la propiedad sin problemas. Además existe el servicio permanente de agua del acueducto comunal. El transporte público más cercano llega hasta la comunidad de San Pedro de Turrubares a 16 km del Albergue, por el lado de Turrubares. También está el transporte público por la carretera Puriscal-Quepos en la localidad de La Palma a 12 km del Albergue. El transporte más usual es taxi – desde Puriscal vía Turrubares – en doble tracción, con un costo del flete desde Santiago de Puriscal de \$50 - \$ 60 dependiendo de la temporada.

c) Equipamiento (inventarios, equipo y materiales).

Se cuenta con el equipamiento, materiales y suministros necesarios para el funcionamiento normal de las instalaciones. Entre estos: 6 camas matrimoniales, 7 camarotes, 12 sacos de dormir, dos amplias tiendas de campamento diseñadas especialmente con colchón, ropa de cama, mantelería y paños, equipo y utensilios de cocina para 50 personas, cocina de gas y leña, TV, refrigeradora, congelador, equipo sonido, lavadora-secadora, lector CD, computadora de escritorio para internet, herramientas eléctricas, de gasolina y manuales básicas de una finca, adornos y ornamentos para las instalaciones, 6 mesas, 25 sillas y bancos en madera, 8 bancas, suministros agrícolas básicos.

4. Resumen de entorno socioeconómico de la comunidad:

La comunidad cuenta con una pequeña iglesia, una recién construida escuelita, una linda plaza de fútbol. La población actual es de 151 personas, reunidas en 45 familias. Las actividades económicas más relevantes son la ganadería, la caficultura (desde hace 12 años) y agricultura de subsistencia. En documento Anexo No.2 “PERFIL SOCIECONOMICO DE LA POTENCIANA” se detalla la información.



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

5. Rutas de acceso, distancias y caminos. (mapas Anexo 1 y cuadro de distancias Anexo 3)

5.1. Ruta Puriscal - San Rafael de Turrubares - Potenciana. Actualmente sugerimos únicamente esta ruta de entrada.

La distancia de San José, hasta La Potenciana es de 78 km según la ruta. Se tardan dos horas a velocidad moderada. El trayecto es el siguiente:

De San José, se llega a Puriscal (36 km) , y de allí se toma la carretera hasta San Pablo de Turrubares (21 km). De San Pablo, se toma la carretera hasta San Pedro (sin desviarse a Orotina). Hasta San Pedro el camino es pavimentado. De San Pedro a Pital son 13 km, el camino es de lastre transitable todo el año, incluso carros sencillos pero altos. En adelante el camino es recomendado sólo para carros doble tracción. En Pital hay una “ Y griega” (allí está la casa de Don José María Mora) y dos caminos, que se bifurcan como sigue:

- El primero (a la derecha o al norte) por San Rafael , es transitable todo el año, de lastre y en muy buen estado, se tardan 35 minutos para subir hasta el albergue, en un trayecto de 8 km. Este camino bordea y cruza los cerros Turrubares, pasando por el Llano del Caite, (que es la base del Cerro Bares) donde hay un rótulo que indica la desviación hacia la Potenciana (a la izquierda 3 km de ese punto).
- El segundo (a la izquierda o al sur) camino desde Pital, conocido como el "camino de Doña Romelia". Este camino es en lastre y tierra, con tramos cementados recientemente, en pendiente casi todo. Es ancho y en verano se puede subir sin problemas sólo en doble tracción. En invierno, también pero con cautela por algunos ocasionales derrumbes. Se tardan 25-35 minutos subiendo en carro, es más corto que por San Rafael pero con más pendiente, son 6 km. Por este camino se deben cruzar dos ríos (Turrubaritos y José María) de cauce muy bajo en verano y cauce moderado en invierno. Ambos ríos tienen sólidos puentes de concreto construidos en 2011.

Ambas rutas son de uso común para los amantes de las caminatas. Por lo general se ingresa por una ruta, se pernocta la noche en el Albergue y se baja al día siguiente por la otra ruta.

5.2. Ruta de entrada por Orotina.

También se puede llegar por Orotina, desviándose en el Centro de Orotina hacia la carretera de Turrubares - Puriscal. De Orotina al cruce de San Pedro de Turrubares son 17 km, de allí se dobla hacia la derecha a San Pedro de Turrubares, y se continúa según se indico arriba.

5.3. Ruta por la Palma de Puriscal (inhabilitada para vehículos actualmente).

Del centro de Santiago de Puriscal, se toma la carretera a Quepos, 20 km, hasta el “ Tajo de La Palma” donde está la entrada. Del Tajo de La Palma hasta La Potenciana son 11,7 km, por una trocha de tierra y lastre natural en algunos tramos. Los primeros 4 km son de buen camino. Se llega a la altura de la “ fila” y transcurren 4 km sobre las lomas montañosas, hasta “ la Cuesta de Pepo”. De aquí en adelante el camino bordea los cerros, en “sube y bajas” pero pocas pendientes largas, hasta



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

llegar al “Cruce o Puerta” de la Potenciana, donde se topa con el camino a Pital. De aquí se toma a la izquierda al centro de la Potenciana que está a 900 m en pendiente, bajando. Se denomina el “Centro de La Potenciana”, las áreas de plaza y salón comunal, escuela iglesia y Albergue.

Este camino por La Palma fue hasta el 2000, el camino natural hacia Puriscal – a caballo, motocicleta, y en algunos veranos en vehículo doble tracción. Desde hace 7 años el camino NO ES TRANSITABLE. Actualmente hay un proyecto con la Municipalidad de Puriscal para su reparación en el 2013.

Esta ruta es especial para caminatas o trayectos a caballo.

5.4. Resumen de caminos y distancias:

Desde San José hasta La Potenciana por las diferentes vías de acceso, la distancia y tiempo estimado es:

Ruta	Distancia Km.	Tiempo
San José – San Pablo – Pital-San Rafael - Potenciana	78,65	2 horas 20 minutos
San José – San Pablo – Pital (Doña Romelia)-Potenciana	75,70	2 horas
San José – Santiago Puriscal – Tajo La Palma - Potenciana	61,19	3,5 horas , a pie
Cruce de Pital – San Rafael – Potenciana	9,9	30-35 minutos
Cruce de Pital – Camino Doña Romelia – Potenciana	6,36	25
Tajo La Palma – Potenciana	11,1	35-40 minutos

La ruta vía Tajo La Palma de Puriscal es 17,46 km MENOS que la ruta actual por San Rafael de Turrubares. Sin embargo esta ruta por ahora no es transitable, sólo a pie o a caballo. Ver anexo 3 cuadro de distancias.

6. Desarrollo turístico de la zona y la finca, belleza escénica y otros.

Desde la parte más alta de los Cerros de La Potenciana, punto que alcanza 1756 msnm llamado Cerro Bares (fuera de la finca), y los dos puntos siguientes en altura 1635 msnm y 1610 msnm (dentro de la finca) , se vislumbra una panorámica sencillamente majestuosa. Hacia el interior, al este, se visualiza el Valle Central, divisándose los volcanes Poás, Barba e Irazú con toda su majestuosidad, las ciudades de Heredia, Alajuela y parte de la Ciudad Capital San José, e innumerables pueblos, entre los cerros y valles. Además se puede apreciar parte del Golfo de Nicoya y Puerto Caldera cuando el día es claro.

Hacia el litoral pacífico, oeste, la vista es igual de esplendorosa, se observa en el horizonte la línea blanca azulada del Océano Pacífico, Herradura, Punta Leona, Parrita, y gran parte de la llanura costera del Pacífico Central. Además de las sierras que comienzan a bajar hasta convertirse en planicies, surcadas por múltiples ríos de diferentes tamaños y cauces donde sobresalen los ríos Tulín, Candelaria o Parrita, Lanas. También se aprecian las montañas de la Reserva Carara y Cangreja abundantes de bosques primarios y secundarios que cubren laderas empinadas.



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

Los paisajes de deslumbrante belleza de las montañas, las noches estrelladas y los frescos amaneceres y atardeceres son cotidianos. Este es el medio perfecto para los amantes de la pintura paisajista y naturalista, la buena lectura o simplemente para la profunda meditación y el encuentro consigo mismo. Para los amantes de la fotografía natural es un paraíso.

En las fincas, opera desde 1999 un Albergue (hotel) y Campamento de Montaña, para el desarrollo de un proyecto ecoturismo, donde la conservación del bosque es la base.

La zona ofrece todo un potencial de desarrollo ecoturístico, combinado - a futuro – con conceptos de desarrollo comercial como “ albergue de montaña tradicional ”, “ la quinta de montaña en condominio horizontal ”, “ el campamento juvenil ”, “ el centro de retiro “, “ turismo eco-científico, rural y de aventura” entre otros, como proyectos comerciales amigables con el medio ambiente y la comunidad.

El tramo del Rio Lanas dentro de las fincas, las montañas dentro y fuera de la finca, la biodiversidad de la zona y la cultura rural del pueblo ofrecen una interesante fuente de atractivos turísticos que al combinarlos puede lograrse interesantes productos para segmentos de mercado que gustan de este tipo de turismo, tanto nacional como extranjero.

Paralelamente la Cámara de Turismo de Puriscal, en coordinación con el propietario actual, realizan esfuerzos para incluir La Potenciana en paquetes de tours, tanto a turista nacional como extranjero.

7. Contrato forestal con el Estado para la fijación de carbono (CO₂)

Ambas fincas se encuentran desde hace 15 años bajo el sistema de CONTRATO POR SERVICIOS AMBIENTALES PARA LA FIJACION DE CARBONO (conocidos como CPB), con el Estado Costarricense y que administra actualmente el Fondo Nacional de Financiamiento Forestal FONAFIFO. **El contrato es el CPB-No. SJ-0122-0074-2008 (periodo agosto 2008- agosto 2013).**

El contrato actual es quinquenal y vence en agosto 2013 y esta emitido a favor del propietario de la finca, Dr. Hugo Quesada M. Esta información puede ser corroborada en el sitio web de FONAFIFO www.fonafifo.com. El área sujeta a esta protección son 278 ha (97 %) del total de 284,9 ha.

La finca fue seleccionada por las características descritas y las abundantes fuentes de agua. Además por estar ubicada en una zona o corredor biológico natural estratégico entre las Reservas Nacionales de Carara y La Cangreja.

El volumen promedio estimado anual de carbono que se estima es fijado por este ecosistema es de 250 a 300 toneladas por hectárea por año, para un total aproximado entre las 69500 y 83400 toneladas por año.



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana
Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica
 “Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

8. Datos registrales y Valores físicos de las propiedades.

Cuadro 4. Datos registrales de las fincas

Finca	Plano catastrado	Área total (ha)	Folio real
Finca 1	SJ-817484-2002	263,9	1-539437-000
Finca 2	SJ-817481-2002	20,9	1-539436-000
Area total		284,91	

Cuadro 5. Valores físicos de las fincas

Indicador / valor	Finca 1	Finca 2	Totales
1. Área, ha.	263,98	20,92	284,91
2. Valor por hectárea, \$	17.000	17.000	
3. Valor terreno, \$	4.487.660	355.810	4.843.470
4. Edificaciones (618,5m ²), \$	166.000		166.000
5. Equipamiento, \$	53.000		53.000
6. Valor total, \$	4.706.660	355.810	\$ 5.062.470



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana
Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica
 “Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

9. DATOS DEL PROPIETARIO Y CONDICIONES GENERALES DE VENTA:

Cuadro 6. Datos del propietario

Datos	Detalle
Nombre y cédula	Hugo Quesada Monge , 1-507-742
Profesión y oficio	Dr. (Ph.D) en Química de Suelos, Ing. Agrónomo, Egresado de la URSS-Rusia, miembro del Colegio de Ingenieros Agrónomos de Costa Rica No. 1735; Msc en Diplomacia de la UCR-Instituto Peralta del Min. Relaciones Exteriores; Agente de Seguros del Instituto Nacional de Seguros No. 764 desde 1992, licencia de la Superintendencia General de Seguros – SUGESE - No. 08-1519.
e-mail, tel, fax	hugoquesada@lapotenciana.com
Teléfonos	Tel. Of. Tel/fax: 2280-7775 y 2234-6202
Dirección postal	San José, Costa Rica, Pavas, Apartado Postal 1298-1200
Visitas a la finca y citas:	Coordinar con 10 días de anticipación, previa cita con el propietario en San José.
Forma de pago	Transferencia bancaria confirmada en dólares a cuenta del Banco de Costa Rica.
Condiciones generales de recepción de ofertas de compra o corretaje.	Exclusivamente por escrito en español: vía correo electrónico, fax o física. Deberá contener la información básica del comprador, sus calidades, ubicación, tel, y oferta económica específica. Preferiblemente sin intermediarios. Si es extranjero debe indicar incondicionalmente el nombre del representante legal y/o abogado encargado del comprador. Contrato de compra-venta bajo la jurisdicción costarricense. El comprador asume los gastos de traspaso y legales. Se brinda opción de venta a 6 meses plazo con el pago del 5 % del valor pactado, no reembolsables. Para corretaje de la propiedad con nacionales opera la normativa habitual y legalmente establecida en la legislación costarricense. Para corretaje con extranjeros, sólo por medio de sus representantes nacionales radicados en Costa Rica.

Firma responsable del presente estudio:

Dr. Hugo Quesada Monge _____
Ing. Agrónomo y Propietario de los inmuebles
Ced. 1-507-742
Miembro Colegio Ing. Agrónomos No. 1735
Correo. hugoquesada@lapotenciana.com



Anexo 2.

Perfil socioeconómico de la comunidad

La Potenciana de Puriscal

1. Descripción general.

La Potenciana es una comunidad típica rural del Puriscal de los años 1950-1960. Los servicios básicos como corriente eléctrica y teléfono se instalaron apenas en el 2005. El "centro" de la comunidad lo constituye la plaza de fútbol, la pequeña iglesia de concreto construida en 2008, un amplio y cómodo salón comunal recientemente reconstruido que es el centro social de todas las actividades. A un costado de la plaza, se ubica una escuela construida en 1999, de concreto y tres aulas. A la par del salón está la cocina comunal que esta en proceso de reconstrucción.

La comunidad se funda como caserío de Puriscal entre 1940-1950. Fue conocida como la cuna del "cubá" (*Phaseolus coccineus*), un tipo de frijol enredadera, grano de color rojizo-ladrillo grande que crece en zonas de altura de forma silvestre y es cultivado hoy día bajo la modalidad de "frijol tapado" (semilla regada sobre la maleza recién chapeada). También fue famosa La Potenciana por las "sacas de guaro", que según se dice se destilaban buenos licores de panela o tapa de dulce de caña.

Todos los habitantes utilizan el caballo como principal medio de transporte. Sin embargo en los últimos cinco años, con la mejora de caminos y el cultivo del café, muchos han adquirido vehículos doble tracción modelos de los noventas y motocicletas. Adicionalmente, el transporte en taxi de pasajeros o de carga sigue siendo muy común en la zona.

Los asentamientos de población se encuentran a 900 m del centro, a ambos lados, tal como se describe a continuación.

2. Población y escolaridad.

La población total es de 151 habitantes, distribuidos en 45 núcleos familiares. Predomina la población femenina con 85 mujeres y 66 varones. Población escolar para el 2012, un total de 12 niños. Los centros de población se encuentran a 900 m del centro. Predominan los siguientes grupos familiares: Venegas-Corrales, Porrás-Fernández, Carmona, Trejos y Jiménez-Venegas. La población se distribuye en cinco asentamientos habitacionales o concentraciones de población: Calle los Venegas y Porrás, Calle Los Trejos, Calle Corrales, Calle Jiménez, y el Albergue. La población se distribuye según la edad, como sigue:

Rango de edad	Porcentaje	Habitantes
Menores de 18 años	35 %	53
18 – 35 años	20 %	30
36-50 años	21 %	32
51-65 años	20 %	30
66 – 87 años	5 %	6
Totales	100 %	151



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

El 80 % de la población es oriunda y nacida en el lugar. El 20 % vino a este lugar, sobre todo de Puriscal en los últimos 40 años.

En época de “ cogida de café” (recolección del grano de café entre octubre y diciembre) ingresa al pueblo población temporal y migratoria para este oficio de al menos 50 personas cada año.

El 50 % de los mayores edad saben leer y escribir bien. La otra mitad presenta dificultades básicas que requieren educación para adultos. Actualmente sólo tres estudiantes locales cursan el Colegio de Turrubares, y una universitaria, la joven Marisol Corrales Venegas, quien cursa la UCR y ha demostrado gran empeño y trabajo, además de ser una excelente estudiante. Sin embargo hay otros jóvenes interesados que no han logrado dar este paso, fundamentalmente por razones económicas.

3. Actividades económicas, servicios, obras recientes y su impacto socioeconómico actual.

Las principales actividades económicas actuales en orden de importancia son :

- ❖ Ganadería con 786 ha., destinadas a pastizales permanentes y un hato ganadero de 400 animales.
- ❖ Le sigue el cultivo del café tradicional y orgánico con una área actual de 90 ha y creciendo.
- ❖ En tercer lugar la agricultura de subsistencia con 85 ha. (cultivo de frijol para grano, maíz para grano, cubases, plátano y banano criollos, cítricos y otros frutales, tiquizque y ñampí,)
- ❖ La apicultura – se cuenta con 40 colmenas y 5 familias que la explotan
- ❖ Un proyecto ecoturístico privado denominado La Potenciana Albergue y Campamento de Montaña que abarca una área de cerca de 300 ha., y que opera hace 9 años con 2 empleados.

Durante los últimos 5 años se han realizado varias obras comunales importantes tales como : La Escuela, el nuevo salón comunal en reconstrucción, apertura camino por San Rafael, la primera etapa de electrificación gracias al apoyo irrestricto del ICE, puesta en marcha del proyecto privado de ecoturismo, proyecto apícola, tenencia de teléfonos celulares en más de 60 personas de la comunidad, servicio de internet en el Albergue. Se instalaron además 15 teléfonos celulares fijos (con antena receptora) en casas de habitación y uno público.

En el verano del 2001, luego de gestiones ante diferentes instancias estatales, se construyó el camino San Rafael – La Potenciana, que es hoy la principal vía de acceso. Esto ha permitido, que las áreas cafetaleras que en 1995 eran apenas de 10 ha., hoy lleguen a mas de 90 ha por la facilidad de extraer la cosecha. Igual situación con el hato ganadero que aumento casi el doble en el periodo 1995-2005. Hato actual aproximado 400 cabezas.

El acceso durante toda la época del año, también ha permitido la llegada de mas turistas a la zona, tanto nacionales y extranjeros, que desean explorar nuevas tierras, así como parientes de los vecinos. Su punto de llegada es principalmente El Albergue de Montaña La Potenciana, así como el Cerro Bares, o simplemente los recorridos de un día que hacen muchos visitantes (cuadraciclistas, motociclistas, caminantes, caballistas, etc) sobre todo en verano, por las diferentes rutas de acceso.

Todo lo anterior ha incentivado la agricultura y ganadería tradicional (maíz, frijoles, cubá, ganadería de engorde, gallinas), como otros cultivos y actividades nuevas en la zona (café orgánico y



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica

“Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

tradicional con más de 80 ha en producción y cerca de 75 en proceso de preparación, cítricos, hortalizas, banano, plátano, tiquisque, apicultura, industrialización artesanal de leche para quesos, avicultura de subsistencia) principalmente para la venta tanto interna como externa.

Igualmente, estos componentes de desarrollo atraen a nuevos pobladores, tanto aquellos que en algún momento emigraron a “ la ciudad”, como otros, que sin ser de la zona, buscan asentarse de forma permanente, o contar con “ un pedazo de tierra de 2 - 5 ha o más ” con mayores facilidades.

En los últimos 5 años 2007 - 2012 algunos extranjeros, sobre todo norteamericanos han adquirido fincas de entre 50 - 80 ha y ha desarrollado el cultivo del café.

Al menos una vez al mes la comunidad es visitada por personal médico del Ministerio de Salud y/o la Caja Costarricense de Seguro Social – CCSS.

Instituciones como el Ministerio de Agricultura - MAG, Instituto Nacional de Aprendizaje INA y el Instituto de Desarrollo Agrario IDA, brindan capacitación y diversos servicios a los productores.

Durante 2012 la Municipalidad de Turrubares ha iniciado una profunda mejora en los caminos de San Rafael y Doña Romelia, con tramos de concreto chorreado-armado en las pendientes mas empinadas. Este trabajo está en proceso y continuará hasta el próximo 2013. Ello gracias al esfuerzo de las comunidades y el empeño del Sr. Alcalde de Turrubares, Ing. Bolívar Monge.

4. Organización comunal.

La comunidad está muy bien organizada. La Asociación de Desarrollo Integral, principal organización local se fundó hace más de 25 años. Además existen las siguientes organizaciones:

- Comité de Crédito de FIDERPAC
- Junta de Educación Escolar
- Comité Deportivo Masculino
- Comité Deportivo Femenino
- Asociación Pastoral Católica
- Asociación Pro Acueducto
- Todos los productores de café están asociados a APROCETU – (Asociación de Productores del Cerro Turrubares creada en 2007, organización de pequeños cafetaleros que cuentan con su propio beneficio seco de Café en San Rafael de Turrubares a 5 km de la Potenciana).
- Muchos productores agropecuarios están asociados a COOPEPURISCAL como proveedor de insumos agropecuarios
- Comités Pro- Caminos vecinales diversos
- Comité de Salud local
- Asociación de Apicultores

Todas las actividades sociorganizativas se desarrollan en el Salón Comunal. Se ha recibido asesoría de organizaciones sociales, tales como DINADECO, FIDERPAC, MAG, INA, entre otras.



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana
Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica
 “Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir”

Anexo No. 3.

DISTANCIAS LA POTENCIANA - SAN JOSE, DIFERENTES VIAS

Fuente: Medición de recorridos con tacómetro vehicular en tres oportunidades, por Hugo Quesada
 La diferencia matemática estadística en las tres mediciones fue igual o inferior a un 3 %.

Desde	Hasta	Millas	Km
-------	-------	--------	----

VIA TURRUBARES - POR SAN RAFAEL

La Potenciana	Cruce Los Venegas	0,75	1,21
Cruce Los Venegas	Casa Oscar Venegas	0,7	1,13
Casa Oscar Venegas	Llano del Caite	0,63	1,01
Llano del Caite	Trapiche de San Rafael	1,65	2,65
Trapiche de San Rafael	Centro San Rafael	0,75	1,21
Centro San Rafael – Escuela	Cruce Pital	1,3	2,09
Cruce Pital	Quebrada Azul	1,92	3,09
Quebrada Azul	San Luis – Salón Comunal	1,35	2,17
San Luis	San Pedro – Plaza	2,9	4,67
San Pedro	Cruce a Orotina	0,87	1,40
Cruce a Orotina	Cruce San Pablo – Puriscal	1,66	2,67
Cruce San Pablo-Puriscal	Santiago de Puriscal – parque	12,65	20,35
Santiago de Puriscal	San José (La Sabana- Gimnasio Nacional)	21,75	35,00
Totales		48,88	78,65

VIA TURRUBARES POR PITAL

La Potenciana	Barrio Los Corrales	0,75	1,21
Barrio Los Corrales	Cruce de Pital	3,20	5,15
Cruce Pital	Quebrada Azul	1,92	3,09
Quebrada Azul	San Luis	1,35	2,17
San Luis	San Pedro	2,9	4,67
San Pedro	Cruce a Orotina	0,87	1,40
Cruce a Orotina	Cruce San Pablo-Puriscal	1,66	2,67
Cruce San Pablo-Puriscal	Santiago de Puriscal	12,65	20,35
Santiago de Puriscal	San José (La Sabana)	21,75	35,00
		47,05	75,70

VIA LA PALMA DE Puriscal

La Potenciana	Cuesta de Pepo (parte alta)	3,20	5,08
Cuesta de Pepo	Tajo de La Palma	3,72	5,99
Tajo de La Palma	Santiago de Puriscal	12,50	20,2
Santiago de Puriscal	San José (La Sabana- Gimnasio Nacional)	21,75	35,00
Totales		44,16	61,19



Albergue y Campamento de Montaña La Potenciana
Puriscal - Turrubares, San José - Costa Rica
"Montañas apacibles, naturaleza, descanso sano, buena comida y buen dormir"
