



Dirección de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

Departamento de  
Análisis Técnico de Vivienda

25 de marzo de 2020  
**MIVAH-DVMVAH-DVAH-DATV 0015-2020**

DVAH

23 MAR 2020 09:08:12

Señora  
Cinthia Carpio Barrantes  
Directora de Vivienda y Asentamientos Humanos  
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

RECIBIDO

**Asunto: Remisión Informe análisis terreno Santa Cruz, Guanacaste**

Estimada Cinthia:

Reciba un cordial saludo. Adjunto encontrará el Informe MIVAH-DVMVAH-DATV-INF-0007-2020, correspondiente al análisis de un terreno ubicado en Hatillo, 27 de Abril, Santa Cruz, Guanacaste en el que se pretende desarrollar el Proyecto Las Pastoras, a raíz de un correo electrónico remitido a su persona por la Licda. Verónica Arrieta Barboza, del día 19 de febrero 2020.

Se indican los principales puntos de acuerdo con el análisis de este proyecto:

- o El terreno posee un área de 15.171,61 m<sup>2</sup>, con topografía relativamente plana.
- o El proyecto habitacional propuesto por los interesados consta de dos etapas, una primera con 17 soluciones y la segunda etapa con 20 soluciones. No hay diseño de sitio.
- o Cuenta con disponibilidad de servicios básicos. Respecto a la disponibilidad de agua potable, tomar en cuenta la recomendación descrita en el resumen de observaciones - parte 2 del informe.
- o Se recomienda realizar estudio de suelos del terreno, tanto capacidad de soporte como capacidad de infiltración.
- o No hay uso de suelo ni Plan Regulador donde se ubica el terreno.
- o El terreno no posee amenazas naturales, sin embargo, es importante mencionar que la información utilizada de amenazas naturales potenciales es un mapa general de la zona de la Comisión Nacional de Emergencia del 2014 y tiene sus limitaciones en cuanto a información detallada. Por lo tanto, deberá realizarse un estudio puntual de amenazas naturales potenciales específicamente donde se ubica el terreno.
- o Solicitar al desarrollador un plano catastro actualizado del inmueble.
- o Con respecto a ubicación, topografía y uso del suelo, el terreno cuenta con potencial para desarrollo.



Dirección de Vivienda y  
Asentamientos Humanos

Departamento de  
Análisis Técnico de Vivienda

- Es importante que se tome en cuenta el entorno en donde se plantea el proyecto, con el fin de realizar las conexiones viales adecuadas, así como las conexiones de orden social, para contar con un diseño acorde.
- Con respecto a la parte social, es importante conocer la procedencia de las familias que van a ser atendidas en este posible proyecto y saber si la capacidad instalada de estos servicios (salud, educación, fuentes de trabajo, entre otros), puede abastecer la demanda artificial. Y además saber si se está atendiendo el déficit habitacional cuantitativo del distrito y cantón.

Sin otro particular me despido.

Atentamente,

**Eduardo Morales Quiros**

Jefe, Departamento de Análisis Técnico de Vivienda  
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

emq

Copia: Archivo





Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos  
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

**Análisis de criterios técnicos para la pre selección digital de terrenos para el aval de proyectos habitacionales con mas de 200 viviendas, por medio del Sistema Financiero Nacional de Vivienda (SFNV)**

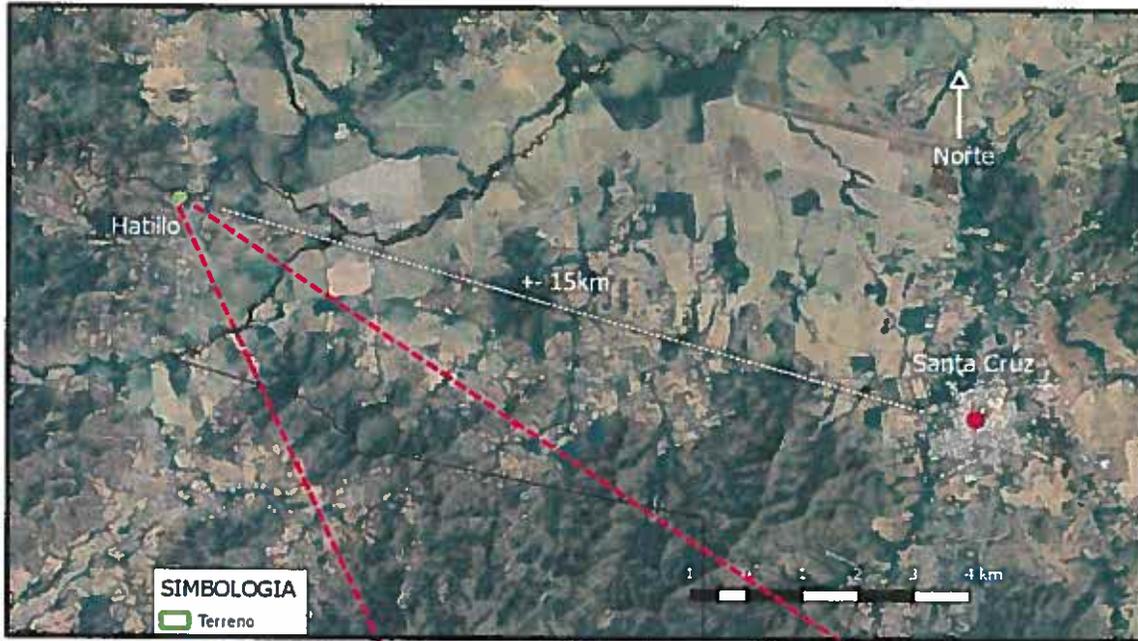
**I- Información básica del proyecto**

<b>Nombre del proyecto:</b> Las Pastoras		<b>N° Consecutivo:</b> MIVAH-DVMVAH-DVAH-DATV-INF - 007-2020	
<b>Empresa Desarrolladora:</b> Ines Villalta Cabalceta		<b>Cédula Jurídica:</b> 5-07090335	
<b>Análisis realizado por:</b> Sergio Zúñiga Gamboa		<b>Fechas</b>	<b>Recibido</b> 16/3/2020
			<b>Finalizado</b> 18/3/2020
<b>Información básica del terreno para el Proyecto</b>			
<b>Plano Catastro</b>		<b>Número de Finca</b>	<b>Área de la propiedad (m2)</b>
G-1134-1974	Adjunto SI	No indica	Según Plano 15171,61 m2
<b>Propietario(s) del terreno:</b> Miriam Villalta Cabalceta		<b>Cédula(s):</b> Ni	
<b>Provincia</b> Guanacaste	<b>Cantón</b> Santa Cruz	<b>Distrito</b> 27 de abril	<b>Barrio</b> Hatillo
<b>Coordenadas Geográficas (CRTM05)</b>		Este: 312122 ; Norte: 1139602	
<b>Ubicación exacta:</b>	Del salón comunal de Hatillo 300 metros Norte		
<b>Acceso a la propiedad</b>	<input checked="" type="checkbox"/> CALLE PÚBLICA		<input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE
<b>Uso del Suelo:</b>	No hay		
<b>Definición de Zona:</b>	No hay		
<b>Existe Plan Regulador Cantonal</b>	<input checked="" type="radio"/> SI	<b>Uso del Suelo</b>	<b>Código de Zona según Plan Regulador</b>
	<input type="radio"/> NO	No hay	No hay
<b>Tipo de Uso del Suelo actual (según Plan Regulador)</b>		<input type="checkbox"/> CONFORME	Ni
		<input type="checkbox"/> CONDICIONADO	Ni
		<input type="checkbox"/> NO CONFORME	Ni
<b>Capacidad de Uso de la Tierra (mapa zonas homogéneas)</b>			
<b>Generalidades del Proyecto</b>			
<b>Número total de soluciones habitacionales propuestas</b>		<b>Número de Etapas</b>	
37		2	
<b>Número de familias a atender</b>		<b>Finalidad del Proyecto</b>	
17		EXTREMA NECESIDAD	
<b>¿El proyecto se encuentra en territorio de atención prioritaria?</b>	<b>Distritos prioritarios</b>	<b>Puente al desarrollo</b>	
	NO	NO	

**II- ANALISIS parte 1**

<b>Necesidad de Vivienda en el distrito: (unidades)</b>			
<b>Déficit cuantitativo</b>	<b>284</b>	<b>Déficit cualitativo</b>	<b>2110</b>
<b>Índice de Desarrollo Social</b>			
<b>IDS:</b>	<b>Cantón:</b> 61,11	<b>Distrito</b> 59,76	
	<b>Posición del Cantón:</b>	36 de 81	<b>Posición del distrito:</b> 281 de 466
	<b>NIVEL DE DESARROLLO DEL DISTRITO:</b>	Menor Desarrollo Relativo Nivel Muy Bajo	

### Ubicación del terreno, topografía y vulnerabilidad





**Características del terreno**

Pendiente predominante del terreno	10% - 19,99%
Topografía predominante del terreno propuesto	Terreno plano
Nivel de pendiente con respecto a la calle	A nivel de calle

**Amenazas naturales**

Ubicación del terreno en zona de riesgo	<input type="checkbox"/> SI	Tipo de Riesgo presente	<input type="checkbox"/> INUNDACION
	<input checked="" type="checkbox"/> NO VISTO BUENO		<input type="checkbox"/> DESLIZAMIENTO
			<input checked="" type="checkbox"/> FALLA GEOLOGICA A MENOS DE 1000 METROS

**Afectaciones de la Propiedad**

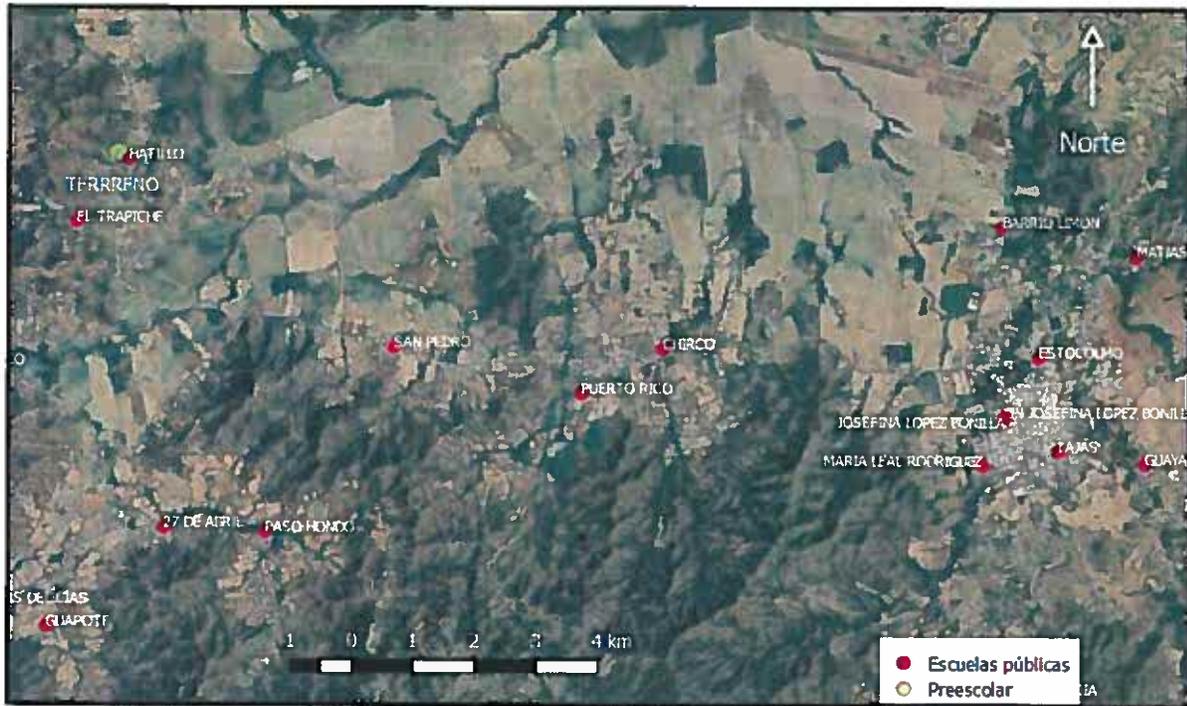
Gravámenes o afectaciones según Registro	NO	
Hipotecas, deudas, practicados según Registro	NO	
Existencia de ríos, quebradas, acequias nacies en el terreno	NO	
Existencia de pozos de agua para consumo	NO	
Zona Marítimo-Terrestre	NO	
Zona de Reserva Indígena	NO	
Zona Fronteriza	NO	
Líneas de transmisión eléctrica	NO	
Derechos de Vía	NO	
Servidumbre de tuberías	NO	
Zona de Protección Forestal	NO	
Área Silvestre Protegida	NO	

**Cuadro resumen de observaciones - Parte 1**

La Municipalidad solamente tiene Plan Regulador costero.

## II- ANALISIS parte 2

### Ubicación del proyecto con respecto a servicios, educación, salud y poblaciones cercanas





Disponibilidad de Servicios Públicos			
Disponibilidad de Servicios Públicos: (Existencia de agua)	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<b>APROBADO</b>	Disponibilidad de Servicios Públicos: Energía Eléctrica
	<input type="checkbox"/> NO		
		<input type="checkbox"/> NO	
Capacidad Hidráulica (infraestructura necesaria para llevar el agua potable a las viviendas que se construirían)	Existencia de infraestructura		
	<input type="checkbox"/> SI EXISTE	<input checked="" type="checkbox"/> NO EXISTE	
<b>NOTA: Los costos que sean necesarios para resolver este faltante en infraestructura deberán ser considerados por el BANHVI oportunamente</b>			
Presencia de alcantarillado sanitario		NO existe alcantarillado sanitario	
Tipo de Tratamiento de aguas residuales propuesto			
<input checked="" type="checkbox"/> TANQUE SEPTICO Y DRENAJES INDIVIDUALES		<input type="checkbox"/> PLANTA DE TRATAMIENTO	
Presencia de alcantarillado pluvial		NO existe alcantarillado pluvial	
Posibilidad de evacuación pluvial a cuerpos de agua cercanos		<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO <b>RECOMENDAR ESTUDIOS</b>

Verificación de Servicios	
Servicios Tipo 1 (ONT): Existencia de acera, cordón y caño	No existen

Disponibilidad de Infraestructura Social	
Infraestructura educativa más cercana al terreno propuesto	

Educación Primaria		
Nombre Centro Educativo	Distancia (Km) sobre calle	Observaciones
Escuela Hatillo	0,5	
Capacidad actual de matrícula		
53	Demanda estimada	
	No hay dato	

Educación Secundaria		
Nombre Centro Educativo	Distancia (Km)	Observaciones
CTP 27 de Abril	6	
Capacidad actual de matrícula		
580	Demanda estimada	PRECAUCIÓN
	No hay dato	

Infraestructura de salud más cercana al terreno propuesto		
Infraestructura Básica de Atención Integral de Salud		

Infraestructura de Salud		
Nombre Clínica - EBAIS	Distancia (Km)	Observaciones
Puesto de Salud de Hatillo	0,5	
Capacidad de atención		
	Demanda estimada	
	No hay dato	

Infraestructura Hospitalaria		
Nombre Centro Hospitalario	Distancia (Km)	Observaciones
Hospital la Anexión	33	
Capacidad de atención		
	Demanda estimada	PRECAUCIÓN

### Resumen de observaciones - Parte 2

El servicio de disponibilidad de agua potable para el proyecto, está sujeto en tanto el desarrollador realice las mejoras de infraestructura sobre el paso de tubería a través del yurro o quebrada de flujo no permanente, para llevar el líquido hasta el proyecto.

Por otro lado, la ASADA planificará en un lote donado por el desarrollador la construcción de un tanque elevado. La escuela Hatillo también brinda servicio de preescolar.

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con el análisis físico espacial la finca con número de plano G-1134-1974 ubicado en Hatillo, Santa Cruz, Guanacaste se denota lo siguiente:

- El terreno posee un área de 15.171,61 m<sup>2</sup>, con topografía relativamente plana.
- El proyecto habitacional propuesto por los interesados consta de dos etapas, una primera con 17 soluciones y la segunda etapa con 20 soluciones. No hay diseño de sitio.
- Cuenta con disponibilidad de servicios básicos. Respecto a la disponibilidad de agua potable, tomar en cuenta la recomendación descrita en el resumen de observaciones - parte 2 de este informe.
- Se recomienda realizar estudio de suelos del terreno, tanto capacidad de soporte como capacidad de infiltración.
- No hay uso de suelo ni Plan Regulador donde se ubica el terreno.
- El terreno no posee amenazas naturales, sin embargo, es importante mencionar que la información utilizada de amenazas naturales potenciales es un mapa general de la zona de la Comisión Nacional de Emergencia del 2014 y tiene sus limitaciones en cuanto a información detallada. Por lo tanto, deberá realizarse un estudio puntual de amenazas naturales potenciales específicamente donde se ubica el terreno.
- Solicitar al desarrollador un plano catastro actualizado del inmueble.

Firma y fecha de análisis por parte de Profesional Responsable

Sergio Zúñiga Gamboa 18/03/2020

**NOTA:** Este Informe se realiza como un pre análisis con base en información digital georreferenciada disponible en el MIVAH y otras Instituciones Estatales. Se recomienda la realización de una inspección de campo con la finalidad de corroborar y validar toda la información indicada en este formulario.

**NOTAS ACLARATORIAS:** Este informe de análisis se extiende a solicitud del interesado. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos no aprueba ni desaprueba la compra de terrenos, ya que esta no es materia de su competencia.

Este informe no constituye informe de pre factibilidad de ningún terreno y solo puede ser utilizado como referencia para estudios más detallados en el futuro.

Este informe no constituye requisito alguno a los trámites respectivos en el Sistema Financiero Nacional para la vivienda, tampoco constituye condición o aprobación de ningún tipo por parte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Su propósito es meramente informativo y de referencia.

PLANO CATRASTRO

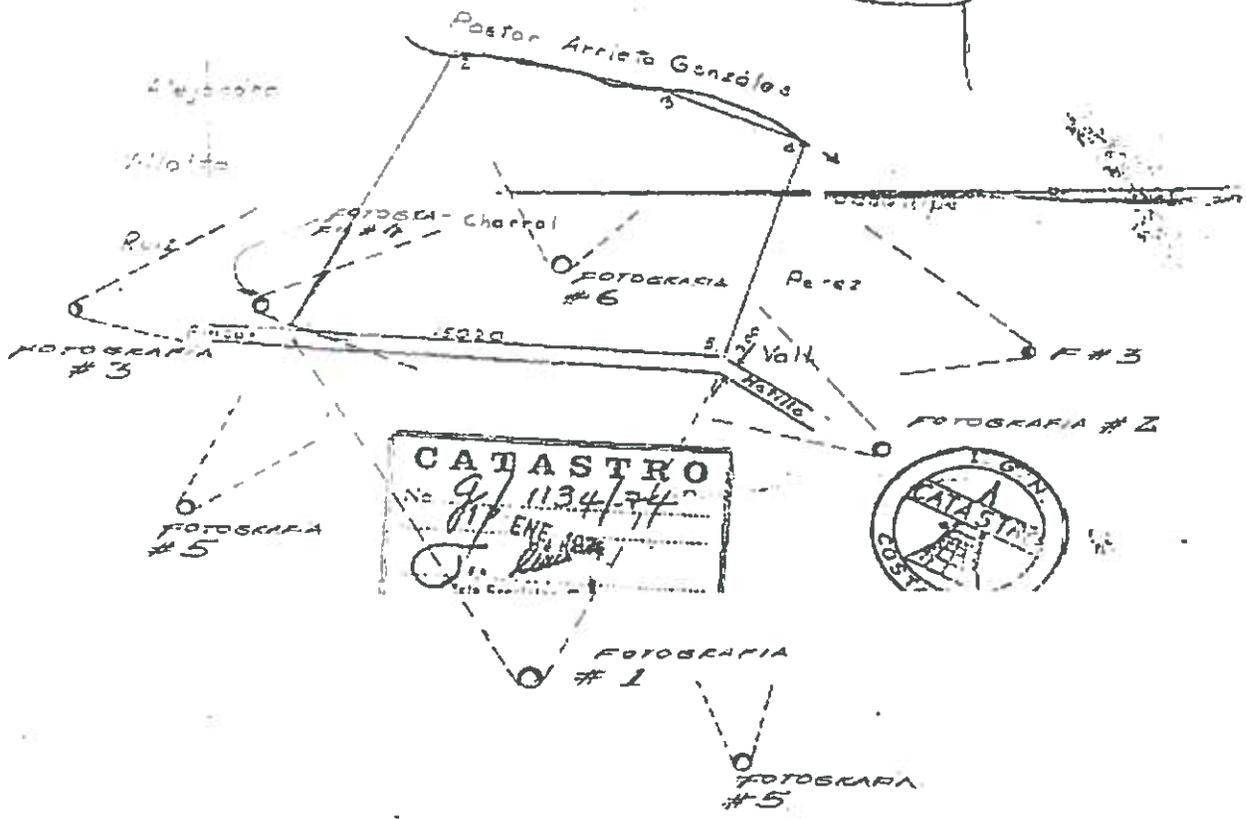
LOCALIZACION



Hoja Catastro No 3042

1	2	N 26° 59' E	127.96
2	3	S 77° 00' E	73.68
3	4	S 66° 25' E	54.11
4	5	S 18° 40' W	92.96
5	1	N 85° 19' N	156.20

*Repetidos*



**CATASTRO**  
 No 9/1134/74  
 ENE 1974  
 J. R. R. R.

