



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

Nombre del proyecto: Finca Betania		N° Consecutivo: MIVAH-DVMVAH-DVAH-DATV-INF- 0012 - 2020	
Empresa Desarrolladora: no dato		Cédula Jurídica: no dato	
Análisis realizado por: Francisco Padilla Rugama		Fechas	Recibido 26/05/2020
			Finalizado 22/06/2020
Información básica del terreno para el Proyecto			
Plano Catastro		Número de Finca	Área de la propiedad (m2)
7-9668-1975	Adjunto	174487-000	Según Plano 182.228
			Según Registro 158.063
Propietario(s) del terreno:		Cédula(s):	
Fiduciaria Unibac S.A		3-101-353395	
Provincia	Cantón	Distrito	Barrio
Limon	Siquirres	Siquirres	Betania
Coordenadas Geográficas (CRTM05)		NORTE: 1116070 (10 05' 34.86'') ESTE: 556165 (83 29' 25.59'')	
Ubicación exacta:	100 m sur y 2.5 km del cementerio de Siquirres, sobre carretera 32		
Acceso a la propiedad	<input checked="" type="checkbox"/> CALLE PÚBLICA		<input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE
Uso del Suelo:	No hay plan Regulador. Uso actual predominantemente habitacional informal		
Definición de Zona:	No hay plan Regulador.		
Existe Plan Regulador Cantonal	<input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO	Uso del Suelo no aplica	Codigo de Zona según Plan Regulador no aplica
Tipo de Uso del Suelo actual (según Plan Regulador)		<input type="checkbox"/> CONFORME <input type="checkbox"/> CONDICIONADO <input type="checkbox"/> NO CONFORME	
Capacidad de Uso de la Tierra (mapa zonas homogéneas)			

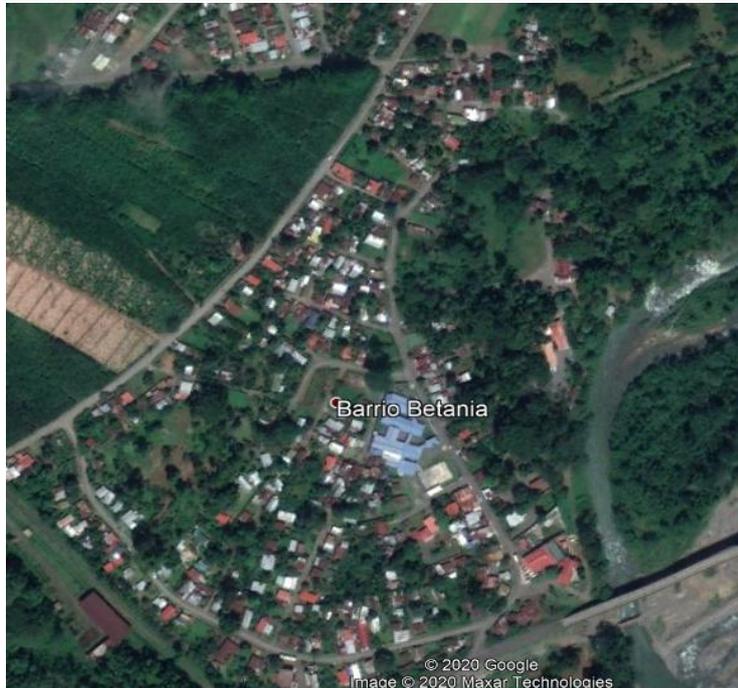
Generalidades del Proyecto		
Número total de soluciones habitacionales propuestas		Número de Etapas
300	Necesita AVAL MIVAH Artículo 3 Directriz 27	
Número de familias a atender		Finalidad del Proyecto
300		ERRADICACIÓN DE PRECARIOS
¿El proyecto se encuentra en territorio de atención prioritaria?	Distritos prioritarios	Tejiendo Desarrollo
	SI	NO

II- ANALISIS parte 1

Necesidad de Vivienda en el distrito: 300			
Deficit cuantitativo	225	Deficit cualitativo	1650

Índice de Desarrollo Social				
IDS:	Cantón:	27,09	Distrito	53,23
	Posición del Cantón:	70 de 82	Posición del distrito:	347 de 483
	NIVEL DE DESARROLLO DEL DISTRITO:		Menor Desarrollo Relativo Nivel Bajo	

Ubicación del terreno, topografía y vulnerabilidad



Simbología:

- | | | | |
|--|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | Poliducto | | Áreas con potencial a inundaciones |
| | Distritos | Modelo de Elevación Digital | |
| | Centros poblados | Elevaciones | |
| | Red vial | | 2666,667 - 3000 |
| | Ríos y quebradas | | 2333,333 - 2666,667 |
| | Pliegues | | 2000 - 2333,333 |
| | Fallas paleotectónicas | | 1666,667 - 2000 |
| | Fallas del Cuaternario | | 1333,333 - 1666,667 |

Características del terreno

Pendiente predominante del terreno	5% - 9,99%
Topografía predominante del terreno propuesto	Terreno plano
Nivel de pendiente con respecto a la calle	NO HAY DATO

Amenazas naturales	
Ubicación del terreno en zona de riesgo <input checked="" type="checkbox"/> SI RECOMENDAR ESTUDIOS <input type="checkbox"/> NO	Tipo de Riesgo presente <input checked="" type="checkbox"/> INUNDACION <input type="checkbox"/> DESLIZAMIENTO <input checked="" type="checkbox"/> FALLA GEOLOGICA A MENOS DE

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

Cuadro resumen de observaciones - Parte 1

Se debe hacer un mayor estudio sobre las amenazas naturales, sobre las condiciones de uso de suelo actual y sobre las condiciones de derechos de vías in situ, además sobre la realidad de tenencia.
 Necesario contar con Certificado de Uso del Suelo de la Municipalidad.

II- ANALISIS parte 2

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

ESCUELAS, COLEGIOS Y CENTROS POBLADOS



EBAIS Y CENTROS POBLADOS



CENTROS POBLADOS



Disponibilidad de Servicios Públicos			
Disponibilidad de Servicios Públicos: (Existencia de agua)	<input checked="" type="checkbox"/> SI	APROBADO	Disponibilidad de Servicios Públicos: Energía Eléctrica
	<input type="checkbox"/> NO		
		APROBADO	
		<input type="checkbox"/> NO	
Capacidad Hidráulica (infraestructura necesaria para llevar el agua potable a las viviendas que se construirían)		Existencia de infraestructura	
		<input checked="" type="checkbox"/> SI EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE
Hacer solicitudes de la documentación necesaria para garantizar la disponibilidad de los servicios.			
Presencia de alcantarillado sanitario		NO HAY DATO	
Tipo de Tratamiento de aguas residuales propuesto			
<input type="checkbox"/> TANQUE SEPTICO Y DRENAJES INDIVIDUALES		<input type="checkbox"/> PLANTA DE TRATAMIENTO	
Presencia de alcantarillado pluvial			
Posibilidad de evacuación pluvial a cuerpos de agua cercanos		<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Verificación de Servicios	
Servicios Tipo 1 (ONT): Existencia de acera, cordón y caño	(C1) NO existe acera ni cordón y caño.
Servicios Tipo 2 (ONT): Servicios de Electricidad y Cañería	Código 16 (Todos)

Disponibilidad de Infraestructura Social
Infraestructura educativa más cercana al terreno propuesto

Educación Primaria		
Nombre Centro Educativo Centro de Siquirres	Distancia (Km) sobre calle	Observaciones
Capacidad actual de matrícula ND	Demanda estimada ND	1

Educación Secundaria		
Nombre Centro Educativo Centro de Siquirres	Distancia (Km)	Observaciones
Capacidad actual de matrícula ND	Demanda estimada ND	2
PRECAUCIÓN		

Infraestructura de salud más cercana al terreno propuesto		
Infraestructura Básica de Atención Integral de Salud		
Nombre Clínica - EBAIS EBAIS Betania	Distancia (Km)	Observaciones
Capacidad de atención ND	Demanda estimada ND	0,1

Infraestructura Hospitalaria		
Nombre Centro Hospitalario Hospital de Guápiles	Distancia (Km)	Observaciones
Capacidad de atención ND	Demanda estimada ND	36 km
PRECAUCIÓN		

Resumen de observaciones - Parte 2

El terreno cuenta con disponibilidad de centros educativos y centros de salud, en un radio de aproximadamente 1 a 2 km., debido a la cercanía del centro de Siquirres. Ya que las familias viven en el terreno en invasión, se supone que no hay problemas con la capacidad instalada de los servicios, pero se recomienda el análisis social que lo verifique.

Por su ubicación y cercanía al centro urbano de Siquirres (2.5 km), tiene accesibilidad a servicios públicos, económicos y sociales.

No se aporta por parte de los interesados carta de disponibilidad de agua potable y energía eléctrica, es necesario contar con dichas notas, aunque las familias se ubiquen en el terreno.

CONCLUSIONES

El terreno puede presentar problemas de inundación.

Por su ubicación con respecto al centro urbano de Siquirres, accesibilidad a servicios públicos, sociales y económicos, topografía, el terreno presenta condiciones favorables para un posible desarrollo, siempre y cuando se cumpla con la tramitación ante las Instituciones competentes.

Al ser un terreno en invasión, se supone que no existirá demanda artificial de los servicios públicos, a menos que se pretenda atender a más familias de las ubicadas en él.

RECOMENDACIONES

Solicitar el Certificado de Uso del Suelo a la Municipalidad de Siquirres.

Solicitar las notas de disponibilidad de servicios básicos (electricidad y agua para consumo humano) para el terreno y la cantidad de familias que lo habitan actualmente.

Realizar los estudios necesarios que identifiquen la vulnerabilidad del terreno con respecto a inundación, y que indiquen las acciones necesarias para mitigar los efectos de la misma.

Con base en el tamaño de los lotes verificar si se puede realizar el tratamiento primario de aguas residuales mediante sistemas convencionales dada la no existencia de alcantarillado sanitario.

Por ser asentamiento informal corroborar con la Municipalidad de Siquirres si el ancho de calles existentes cumplen con la legislación actual o si es necesario buscar una solución diferenciada en este tema. Así mismo con lo relacionado a tamaños y dimensiones de lotes.

Analizar si la capacidad instalada de los servicios de educación y salud atienden la demanda existente en la zona.

Por ser un asentamiento informal se recomienda aplicar las medidas necesarias para evitar un posible contagio comunitario de COVID 19.

Firma y fecha de análisis por parte de Profesional Responsable

Francisco Padilla Rugama
22/06/2020

NOTA: Este Informe se realiza como un preanálisis con base en información digital georeferenciada 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.