



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 HATO REY		N° Consecutivo: MIVAH-DVMVAH-DVAH-DATV-INF - 0014 - 2020	
Empresa Desarrolladora: ND		Cédula Jurídica: ND	
Análisis realizado por: Ruy Lorz		Fechas	Recibido 25/05/2020
			Finalizado 08/06/2020
Información básica del terreno para el Proyecto			
Plano Catastro		Número de Finca	Área de la propiedad (m2)
G-1706026-2013	Adjunto SI	173462-000	Según Plano 107489 Según Registro
Propietario(s) del terreno:		Cédula(s):	
BANCO IMPROSA S.A.		3-101-079006	
Provincia	Cantón	Distrito	Barrio
Guanacaste	Santa Cruz	Santa Cruz	
Coordenadas Geográficas (CRTM05)		10° 44' 09,44" N 85° 35' 24,20" O	
Ubicación exacta:	2 Km de escuela Mario Leal, camino a Arado, Santa Cruz de Guanacaste		
Acceso a la propiedad	<input checked="" type="checkbox"/> CALLE PÚBLICA		<input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE
Uso del Suelo:	No hay información		
Definición de Zona:	NO DATOS		
Existe Plan Regulador Cantonal	<input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO	Uso del Suelo ND	Codigo de Zona según Plan Regulador ND
##	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)		Clase I	

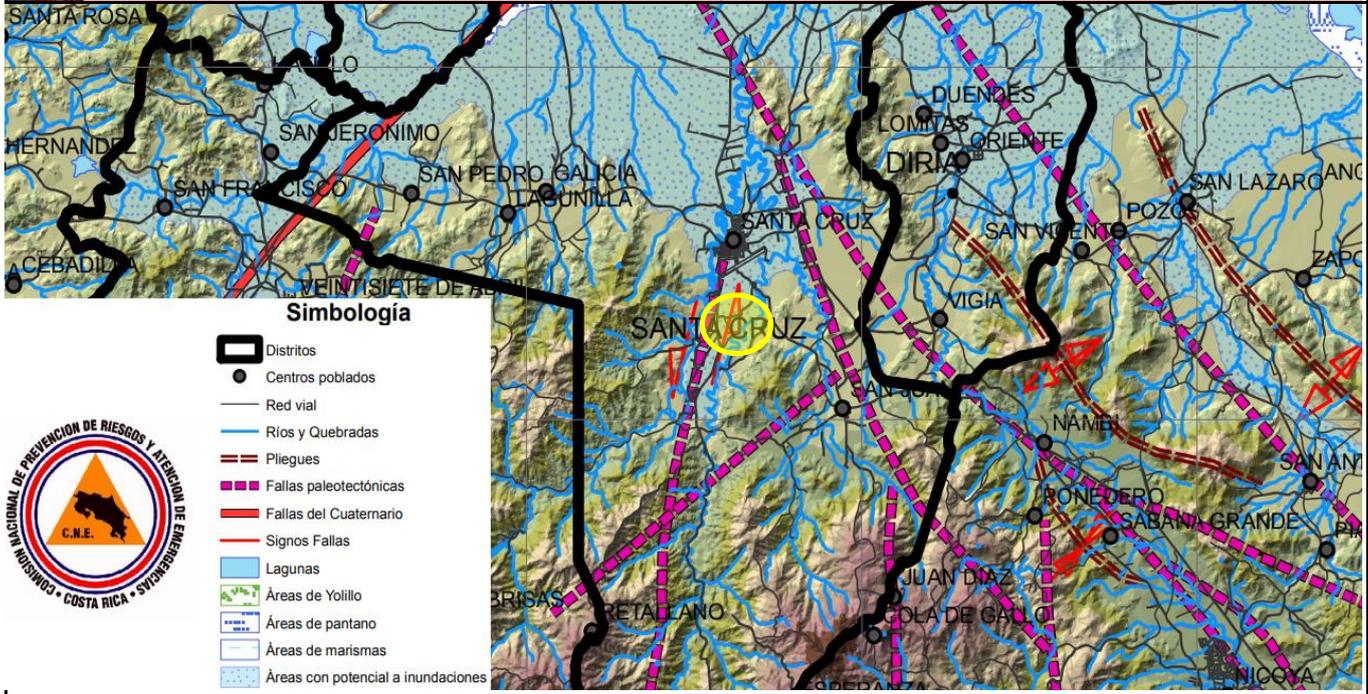
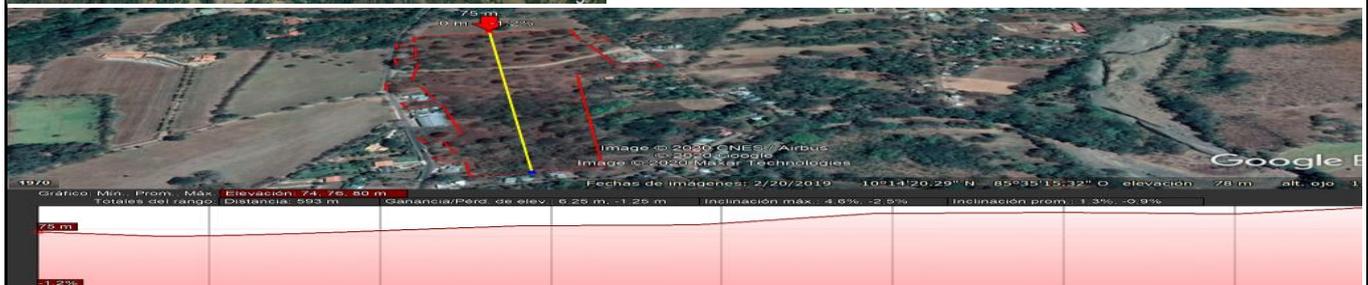
Generalidades del Proyecto		
Número total de soluciones habitacionales propuestas		Número de Etapas
NO INDICA - TERRENO EN VERDE		NO INDICA
Número de familias a atender		Finalidad del Proyecto
NO INDICA		
¿El proyecto se encuentra en territorio de atención prioritaria?	Distritos prioritarios SI	Tejiendo Desarrollo

II- ANALISIS parte 1

Necesidad de Vivienda en el distrito: (unidades)			
Deficit cuantitativo	284 (Censo 2011)	Deficit cualitativo	2110(censo 2011)

Indice de Desarrollo Social				
IDS:	Cantón:	Santa Cruz	Distrito	Santa Cruz
	Posicion del Canton:	36 de 81	Posicion del distrito:	204 de 466
	NIVEL DE DESARROLLO DEL DISTRITO:		Menor Desarrollo Relativo Nivel Medio	

Ubicación del terreno, topografía y vulnerabilidad



Características del terreno	
Pendiente predominante del terreno	0% - 4,99%
Topografía predominante del terreno propuesto	Terreno ondulado
Nivel de pendiente con respecto a la calle	NO HAY DATO

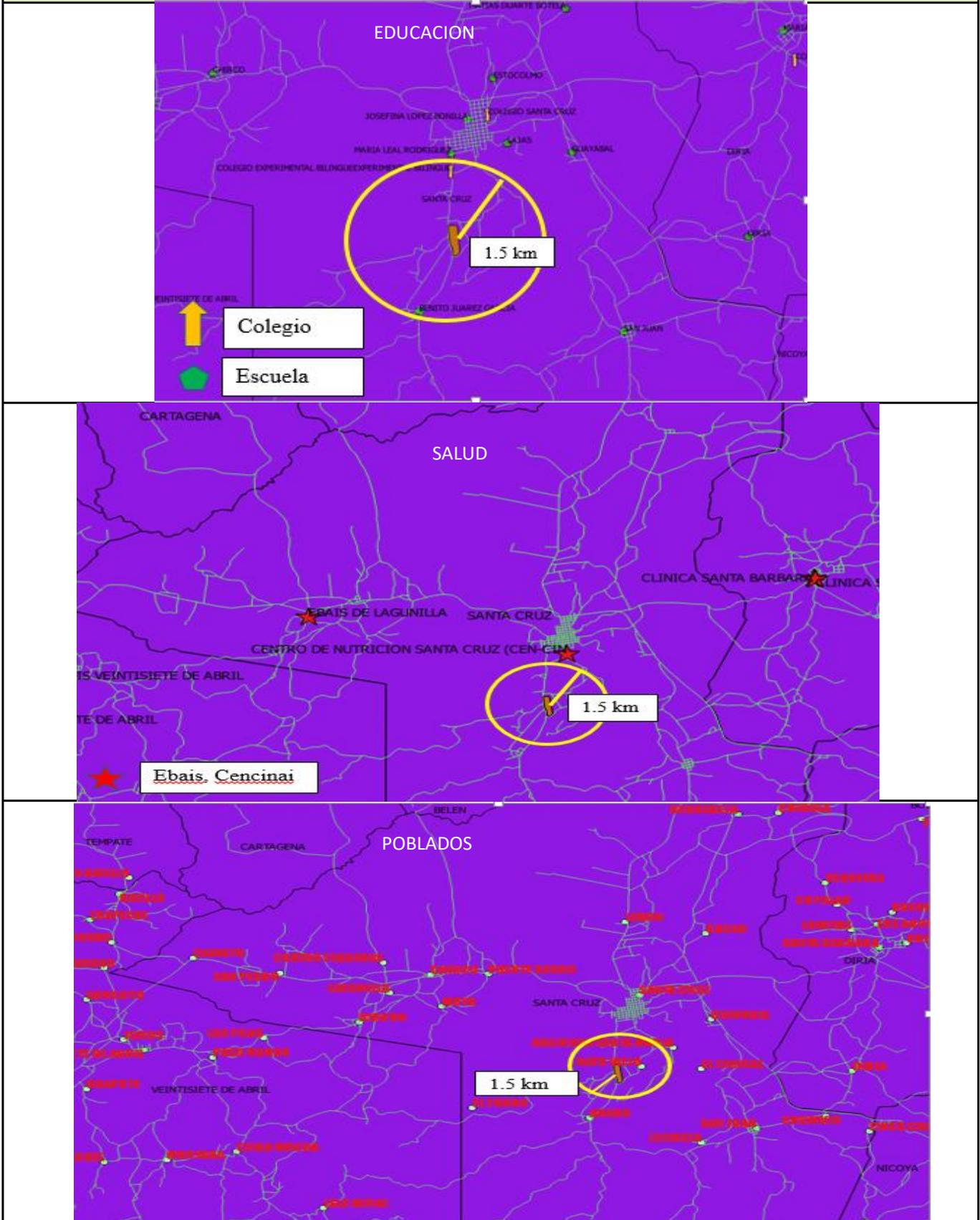
Amenazas naturales		
## Ubicación del terreno en zona de riesgo	<input checked="" type="checkbox"/> SI RECOMENDAR ESTUDIOS <input type="checkbox"/> NO	Tipo de Riesgo presente <input checked="" type="checkbox"/> INUNDACION <input type="checkbox"/> DESLIZAMIENTO <input type="checkbox"/> FALLA GEOLOGICA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

Afectaciones de la Propiedad		
Gravámenes o afectaciones según Registro	SI	
Hipotecas, deudas, practicados según Registro	NO HAY INFORMACIÓN	
Existencia de ríos, quebradas, acequias nacientes en el terreno	NO	
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	
Derechos de Vía	NO HAY INFORMACIÓN	
Servidumbre de tuberías	NO	
Zona de Protección Forestal	NO	
Área Silvestre Protegida	NO	

Cuadro resumen de observaciones - Parte 1
<p>Terreno potencialmente inundable. Topografía del terreno de 0 a 5 % de pendiente que abarata los costos de movimiento de tierras</p>

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 type="checkbox"/> SI	Disponibilidad de Servicios Públicos: Energía Eléctrica	<input type="checkbox"/> SI
	<input checked="" type="checkbox"/> NO ALERTA		<input checked="" type="checkbox"/> NO ALERTA
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	
NOTA: Los costos que sean necesarios para resolver este faltante en infraestructura deberán ser considerados por el BANHVI oportunamente			
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		NO HAY DATO	
Posibilidad de evacuación pluvial a cuerpos de agua cercanos		<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO RECOMENDAR ESTUDIOS

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 Benito Juarez	Distancia (Km) sobre calle	Observaciones
Capacidad actual de matrícula	Demanda estimada	1,8
		PRECAUCIÓN

Educación Secundaria		
Nombre Centro Educativo Colegio experimental bilingüe	Distancia (Km)	Observaciones
Capacidad actual de matrícula	Demanda estimada	1,2

Infraestructura de salud más cercana al terreno propuesto		
Infraestructura Básica de Atención Integral de Salud		
Nombre Clínica - EBAIS Ebais Santa Cruz	Distancia (Km)	Observaciones
Capacidad de atención	Demanda estimada	2,0
		PRECAUCIÓN

Infraestructura Hospitalaria		
Nombre Centro Hospitalario Hospital La Anexión de Nicoya	Distancia (Km)	Observaciones
Capacidad de atención	Demanda estimada	25
		PRECAUCIÓN

Resumen de observaciones - Parte 2

El proyecto por ser muy céntrico goza de los servicios de educación, salud y poblados en un radio de 1,5 km, menos la escuela Benito Juárez de Arado, que está a 1,8 km. No se conoce el tipo de tratamiento de las aguas negras que se va a utilizar. **De acuerdo con la CNE, la propiedad es potencialmente inundable.** No hay diseño de sitio. Al no existir documento que indique la existencia necesaria de infraestructura hídrica, al igual que la eléctrica, se califica entonces que no existe.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Por ubicación, el terreno cuenta con potencial para desarrollo de un proyecto habitacional, por la cercanía con centros poblados, servicios públicos, sociales y económicos. La topografía también es una ventaja para un posible desarrollo.

Se recomienda solicitar estudio en Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias para factibilidad de un proyecto de vivienda, ya que **es potencialmente inundable**.

Es necesario contar con las notas de disponibilidad de energía eléctrica, agua potable y capacidad hídrica para el desarrollo de un proyecto. La presencia de servicios en la zona no es indicativo que exista la disponibilidad o capacidad hídrica.

Se recomienda solicitar ante la Municipalidad de Santa Cruz el Certificado de uso del Suelo, con el fin de conocer si es posible el desarrollo de un proyecto habitacional en el terreno, y las regulaciones urbanas a aplicar, con el fin de conocer cuantas soluciones se puede dar en el mismo.

Firma y fecha de análisis por parte de Profesional Responsable

RUY LORZ ULLOA
08/06/2020

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.