



Dirección de Vivienda y
Asentamientos Humanos
Departamento de
Análisis Técnico de Vivienda

DIRECCIÓN DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

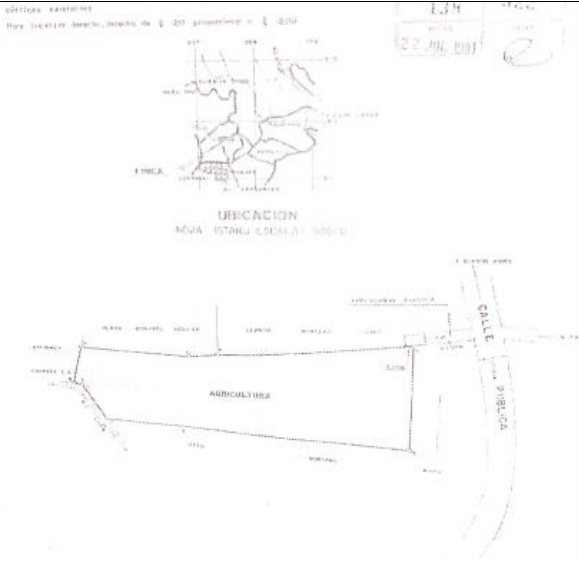
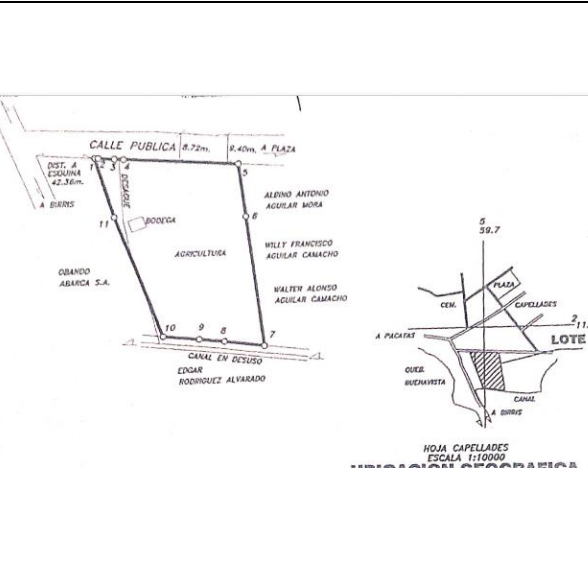
MIVAH - DVMVAH - DVAH - DATV - INF - 0006 - 2021 INFORME DE TERRENOS

UBICADO EN LA PROVINCIA DE CARTAGO
CANTON ALVARADO
DISTRITO PACAYAS-CAPELLADES

REALIZADO POR:
ING. FRANCISCO PADILLA RUGAMA

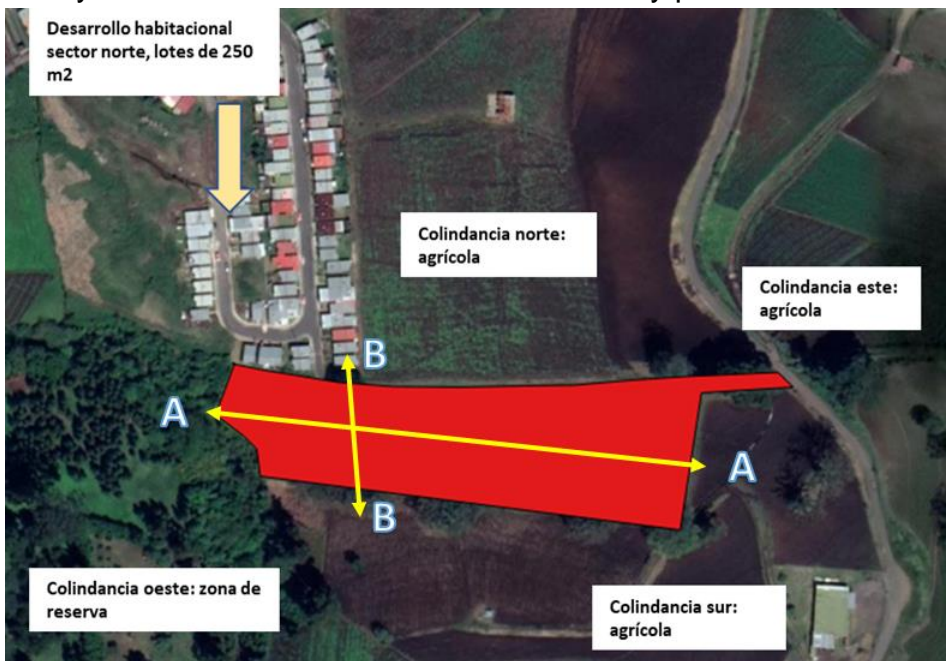
REVISADO POR:
ING. EDUARDO MORALES QUIROS

FEBRERO 2021

Plano catastro terreno Pacayas	Plano Catastro terreno Capellades
	
Area: 15.000 m ²	Area: 10.340 m ²
Distrito: Capellades	Distrito: Pacayas
Cantón: Alvarado	Cantón: Alvarado
Provincia: Cartago	Provincia: Cartago

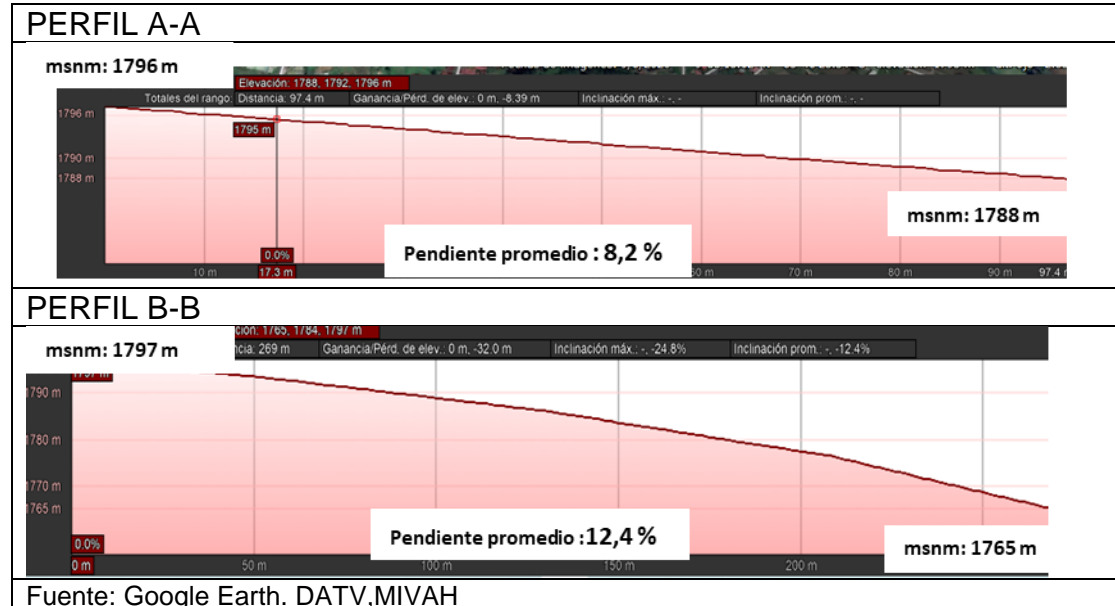
CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS COLINDANTES:

TERRENO 1: Pacayas: dos kilómetros al norte del centro de Pacayas. Actividad de uso actual: Ganadería y pasto



Fuente: Google Earth. DATV, MIVAH

PERFILES TERRENO EN PACAYAS



FOTOGRAFIA2: Terreno en Pacayas. Pendientes medias



Fuente: DATV, MIVAH

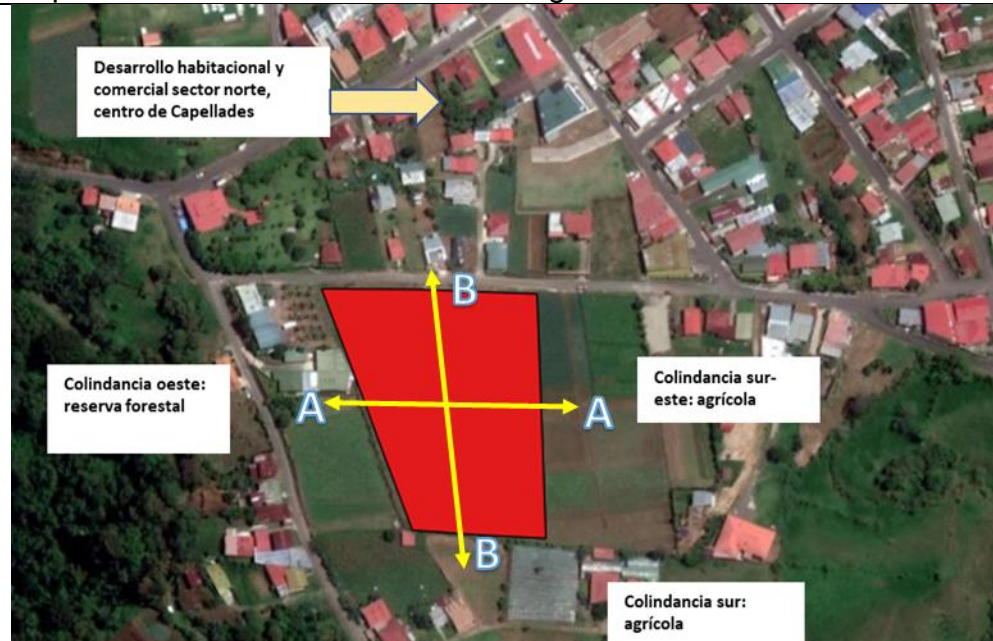
El terreno en Capellades cuenta con pendientes relativas menores que las de Pacayas por lo que es muy probable que los cortes y rellenos y muros de retención asociados sean menores en caso de desarrollo habitacional horizontal

Costado norte colinda con urbanización y la actividad actual dentro del terreno es la ganadería

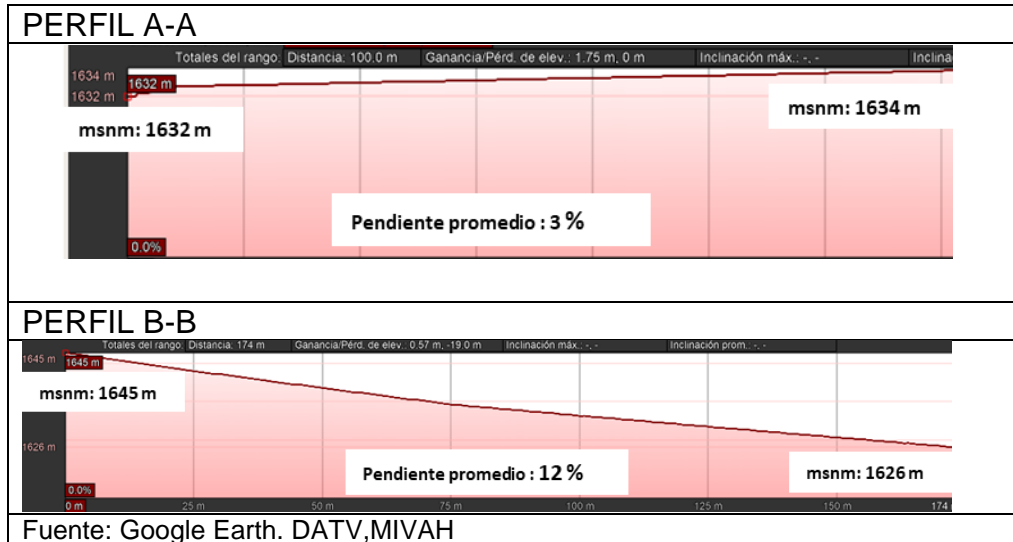


Fuente: DATV, MIVAH

TERRENO 2: Capellades: 2.5 km de Pacayas centro y colindante al poblado Capellades Actividad de uso actual: Agricultura.



Fuente: Google Earth. DATV, MIVAH



FOTOGRAFIA1: Terreno de Capellades



DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS

Ambos terrenos se encuentran cerca de centros urbanos con asentamientos humanos y comerciales aledaños, por lo tanto existe la posibilidad de adquirir los servicios básicos de agua para consumo humano y electricidad, sin embargo dependerá de la disponibilidad que cada una de las instituciones otorguen para posibles proyectos. No se cuenta aún con documentos que certifiquen dicha disponibilidad.



AGUAS RESIDUALES

Tanto en Pacayas como en Capellades no existe alcantarillado sanitario, por lo tanto los posibles proyectos a desarrollar deberán tener los tamaños necesarios que estipule el plan regulador o el reglamento de construcciones para colocar los sistemas de disposición de aguas residuales en cada lote.

AGUAS PLUVIALES

Ambos terrenos cuentan con buenas características para evacuar dichas aguas y con quebradas cercanas para su disposición final.

USO DEL SUELO (PLAN REGULADOR):

De acuerdo con el Plan Regulador del cantón de Alvarado, y al oficio DCC-MA-017-02-2021 (se adjunta en el apéndice), del Departamento de Control Constructivo de dicha Municipalidad, el terreno de Pacayas se encuentra en Zona Agropecuaria y La finca 24430-000, del distrito de Capellades, se ubica en Zona Mixta y Zona Residencial de Alta Densidad.

APROVECHAMIENTO

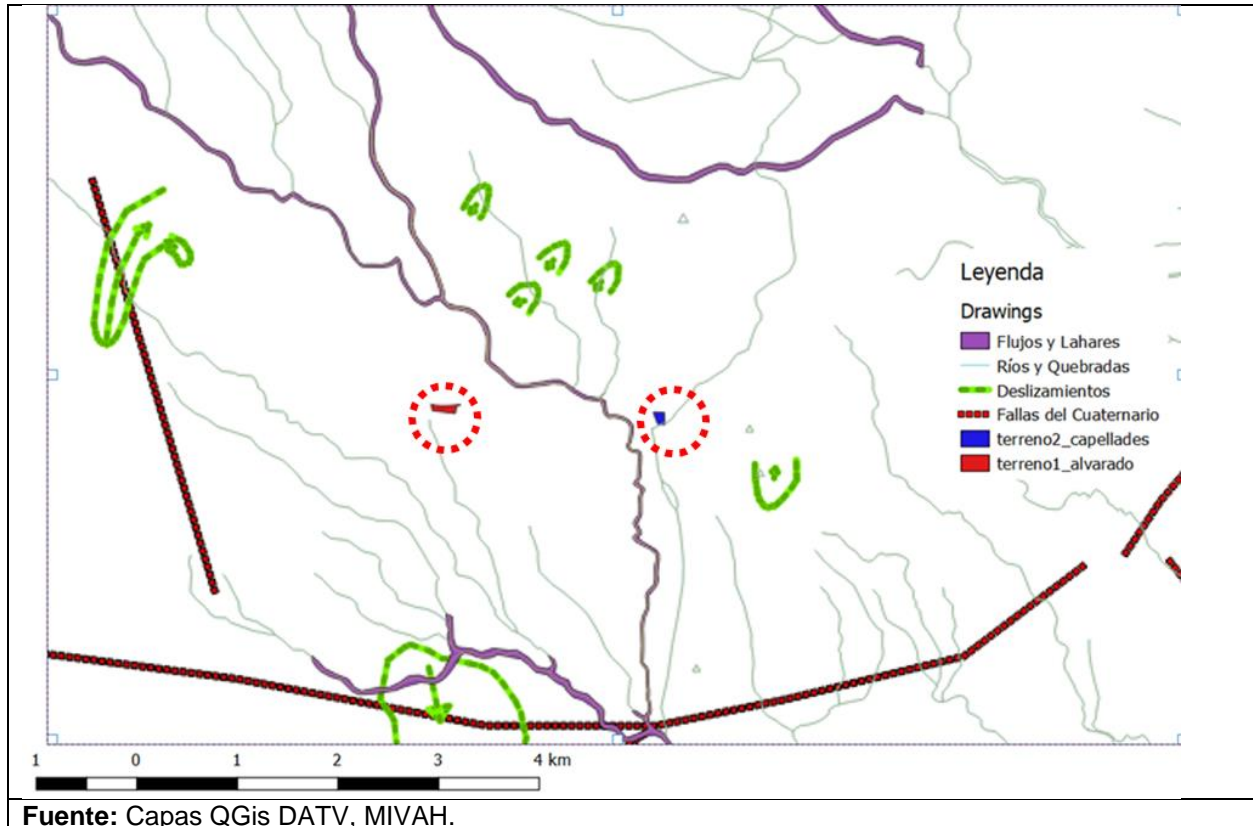
Lugar	Lotes de 120 m2	Lotes de 150 m2	Lotes de 250 m2
Pacayas	75	60	36
Capellades	52	41	24

En caso de lotes mayores, que indique la municipalidad para la disposición de aguas residuales mediante sistemas convencionales de drenaje, el aprovechamiento podría disminuir para lotes de 250 m2. En caso de desarrollo verticales se podría incrementar las unidades habitacionales.

CONTRATO OPCIONES DE COMPRA Y VENTA

Se adjuntan los contratos de compra y venta para ambos lotes en el apéndice de este informe, los cuales indican los plazos, los costos y los representantes legales de cada uno.

AMENAZAS NATURALES



Las principales amenazas naturales de los terrenos se muestran en el mapa 1. Las leyendas indica el tipo de amenaza. La caída de cenizas por una posible erupción es una amenaza de toda la zona producto de la cercanía de los volcanes tanto Irazú como del volcán Turrialba. Por la dirección predominante de los vientos (este-oeste), el volcán más propenso por esta afectación es el Turrialba. También existe fallas geológicas locales a más de 2 km de distancia de los terrenos, en los sectores oeste y sur de ambos. En la parte alta hacia el norte de los terrenos se tienen determinadas posibles zonas de deslizamiento por las altas pendientes, dichas zonas se encuentran a más de 1.5 km. Por la misma causa los volcanes pueden presentar ante una eventual erupción flujos de lodo y lahares en las quebradas de mayor caudal, las cuales se encuentran alejados de los terrenos, más de 300 metros, sin embargo por topografía es poco probable que dichos lodos alcancen estos terrenos.



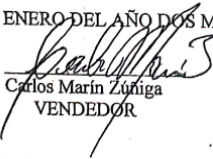
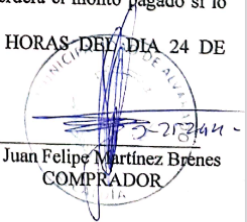
CONCLUSIONES

1. En ambos existe la posibilidad de adquirir los servicios básicos de agua para consumo humano y electricidad, pero dependerá de la disponibilidad que cada una de las instituciones otorguen para posibles proyectos.
2. Ambos terrenos tienen una topografía quebrada por lo que se tendrá que proveer con la construcción de muros de retención, que afectará el costo de las obras totales.
3. No existe alcantarillado sanitario en la zona por lo tanto los posibles proyectos a desarrollar deberán tener los tamaños necesarios que estipule el plan regulador o el reglamento de construcciones para colocar los sistemas de disposición de aguas residuales en cada lote.
4. Ambos terrenos cuentan con buenas características para evacuar aguas pluviales y con quebradas cercanas para su disposición final.
5. De acuerdo con el Plan Regulador del cantón de Alvarado, y al oficio DCC-MA-017-02-2021 (se adjunta en el apéndice), del Departamento de Control Constructivo de dicha Municipalidad, el terreno de Pacayas se encuentra en Zona Agropecuaria y La finca 24430-000, del distrito de Capellades, se ubica en Zona Mixta y Zona Residencial de Alta Densidad. En caso de utilizar el terreno de Pacayas la Municipalidad tendrá que hacer una gestión especial para utilizarlo dado el tipo de uso del plan regulador con el que cuenta actualmente.
6. No existen amenazas naturales directas o cercanas o con alta frecuencia, sin embargo hay que tomar las previsiones necesarias desde el punto de vista sísmico, como lo establece el Código Sísmico de Costa Rica. En el mapa se observan otras amenazas que se encuentran alejadas de los terrenos estudiados.

Revisado por Ing. Eduardo Morales Quiros
Jefe, Departamento Análisis Técnico de Vivienda DVAH



CONTRATOS OPCIONES DE COMPRA Y VENTA

<p style="text-align: center;"><u>CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA</u></p> <p>El suscrito CARLOS MARIN ZÚÑIGA, mayor, casado una vez, vecino de CARTAGO, cédula de identidad número 9-023-797, en mi condición de representante legal de AGRICOLA CARTAGO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UNO S.A que es propietario de la finca inscrita en el Registro de Propiedad, Partido de CARTAGO, Folio Real Matrícula 24430-000, que es terreno de potrero , situada en distrito CAPELLADES, Cantón ALVARADO, Provincia de CARTAGO, linda al norte con CALLE PUBLICA, al este con ALBINO AGUILAR MORA, WILLY FRANCISCO AGUILAR CAMACHO Y WALTER ALONSO AGUILAR CAMACHO al sur con EDGAR RODRIGUEZ ALVARADO y al oeste con OBANDO ABARCA S.A., con una medida de 10.340 metros cuadrados, plano C-1356908-2009, en este acto <u>OTORGO OPCION DE COMPRAVENTA</u> sobre dicho inmueble, a la Municipalidad del Cantón de Alvarado, como Representante Legal el señor Juan Felipe Martínez Brenes, mayor, casado, vecino de PACAYAS DE ALVARADO, cédula de identidad número 3-252-434, siendo el precio de venta la suma de SEISCIENTOS VEINTE MILLONES CUATROCIENTOS MIL COLONES EXACTOS, el promitente comprador deberá cancelarlos al promitente vendedor en forma íntegra y formalizar el correspondiente traspaso mediante otorgamiento de escritura pública en un plazo de DOCE MESES contados a partir de esta fecha. El promitente vendedor se</p>	<p>compromete en dicho plazo realizar todos los trámites necesarios para inscribir la finca mencionada a su nombre en el Registro Nacional, lo cual una vez hecho procederá a realizar la respectiva escritura de traspaso al promitente comprador, una vez que se cancele. Las partes contratantes en este acto aceptan expresamente, que si por cualquier razón llegado el día de vencimiento de esta opción y el promitente comprador no desea llevar a cabo el negocio principal y no formaliza la escritura de compraventa, el promitente vendedor quedará liberado de hecho y de derecho de todos sus compromisos, y esta opción de Compraventa quedará resuelto de pleno derecho, sin intimación previa y sin responsabilidad para el promitente vendedor, y a título de cláusula penal y como liquidación anticipada de daños y perjuicios el promitente comprador perderá el monto pagado si lo hubiera. Firmamos en Cartago a las ONCE HORAS DEL DIA 24 DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTE.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  Carlos Marín Zúñiga VENDEDOR </div> <div style="text-align: center;">  Juan Felipe Martínez Brenes COMPRADOR </div> </div>
TERRENO CAPELLADES	
Plazo: 12 meses a partir de enero del 2020	
Representante Legal: Carlos marín Zúñiga.	
Costo de la Oferta: 620 millones 400 mil exactos	



Dirección de Vivienda y
Asentamientos Humanos
Departamento de
Análisis Técnico de Vivienda

<p>LC. LUIS GUILLERMO OROZCO SOLANO - Notario Público.-</p> <p>DE FERNANDO SOCIEDAD ANÓNIMA R/ OVIDIO MONTERO OBANDO Y MUNICIPALIDAD DE ALVARADO R/ JUAN FELIPE MARTINEZ BRENES.</p> <p>ACUERDAN CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA VENTA DE UNA FINCA.-</p>	<p>Noventa y Uno, la da en opción de compra-venta a la Municipalidad de Alvarado de Cartago, Representada por JUAN FELIPE MARTINEZ BRENES, quien acepta. <u>Segundo:</u> Que el inmueble antes descrito soporta gravámenes que son: a) Plazo de convalidación inscrito al Tomo Quinientos, Asiento Dos Mil Noventa y Ocho, Consecutivo Uno, Secuencia Dieciocho, Subsecuencia Uno, (Plazo Vendido) b) Hipotecario al Tomo Dos Mil Diecinueve, Asiento Trescientos Treinta y Dos Mil Cuatrocientos Doce, Consecutivo Uno, Secuencia Doce, Subsecuencia Uno. <u>Tercero:</u> El Precio de la Venta es por la suma de <u>TREINTA Y CINCO MIL COLONES EL METRO CUADRADO, PRECIO QUE ESTARÁ SUJETO A CUALQUIER MODIFICACIÓN CON RELACION AL VALOR REAL AL MOMENTO DE FINICITAR EL PRESENTE CONTRATO.</u> <u>Cuarto:</u> Con la finalidad de utilizar la finca supra citada con fines URBANÍSTICOS en señor Juan Felipe en su condición de Alcalde Municipal analizará y realizará las gestiones correspondientes para proceder con el cambio de uso de suelo, sea de Agrícola a Urbanístico en un plazo de Seis Meses a partir del momento que se firme el presente contrato. <u>Quinto:</u> Que la finca objeto de este Contrato de Opción de Compra-Venta cuenta con acceso a la calle de la Urbanización Villa del Bosque en el plazo de Seis Meses a partir del momento de que firme el presente contrato. <u>Sexto:</u> El compareciente Juan Felipe en su condición antes dicha manifiesta estar de acuerdo en que el señor MONTERO OBANDO se reserve el derecho a la explotación de la madera variedad Cedro para su uso una vez firmado la escritura de traspaso, plazo que será pactado entre las partes para tal fin.- En cuanto al ganado que se encuentra en la finca de comentario en el momento que se finiquite el contrato de compra venta se le concederá un término preteritorio de Tres Meses al compareciente Montero Obando para la ubicación del mismo en otra finca. <u>Séptimo:</u> El Plazo de la presente opción de compra-venta es de SEIS MESES a partir del Trece de Noviembre de Dos Mil Veinte, prorrogable por un plazo igual, plazo dentro del cual el adquirente cancelará el precio pactado por la compra que es la suma de Treinta y Cinco Mil Colones por metro cuadrado precio que estará sujeto a cualquier modificación con relación al valor real al momento de finiquitar el presente contrato, según el área de la finca que va a obtener y por ende se formalizará la respectiva Escritura Pública de venta a su favor para su debida inscripción ante el Registro de la Propiedad para lo cual los señores Juan Felipe Martínez Brenes en su condición de Alcalde Municipal y Ovidio Montero Obando en su condición de Representante Legal de la Empresa De Fernando S.A. se comprometen a comparecer ante Notario Público a firmar la escritura correspondiente previo a la cancelación del precio acordado para ser inscrita en el Registro de la Propiedad. <u>Octavo:</u> Que si por causas</p>
--	---



Dirección de Vivienda y
Asentamientos Humanos
Departamento de
Análisis Técnico de Vivienda

naturales o motivos de fuerza mayor y mientras este contrato se encuentre vigente no se logra tener por satisfechas las cláusulas aquí estipuladas, se podrá tener por finiquitado el mismo sin responsabilidad alguna de los contratantes; sin embargo si se diera el incumplimiento de alguna de las partes sin causa justa y comprobada, dará derecho a la parte perjudicada a reclamar en la vía judicial correspondiente los daños y perjuicios ocasionados con tal irregularidad.- Octavo: El presente convenio se registrá por las normas implícitas en el Código Civil y de Comercio de Costa Rica que regulan dicha materia.- En Fe de lo anterior, firmamos en Pacayas de Alvarado de Cartago, a las Quince Horas del Trece de Noviembre de Dos Mil Veinte-

Fmas. 
Ovidio Montero Obando.-


Juan Felipe Martínez Brenes.-

El suscrito Notario Luis Guillermo Orozco Solano, carne de identificación 14790 AUTENTICO las firmas que anteceden.- DDY FE que las mismas fueron puestas y estampadas en mi física presencia en el documento que antecede y en forma voluntaria de su puño y letra por los señores Ovidio Montero Obando y Juan Felipe Martínez Brenes.- Pacayas de Alvarado de Cartago a las Quince Horas con Quince Minutos del Doce de Noviembre de 2020.-




TERRENO PACAYAS

Plazo: 6 meses a partir de noviembre 2020

Representante Legal: Ovidio Montero Obando Brenes.

Costo de la Oferta: 35 mil colones el metro cuadrado

USOS DE SUELO CANTONAL: SEGÚN PLAN REGULADOR DE ALVARADO



MUNICIPALIDAD DE ALVARADO

CANTÓN VI DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
DECRETO No 28 DEL 9 DE JULIO DE 1965
TEL: 2534-41-20/2534-47-81/ FAX: 2534-43-50
www.municipalvarado.go.cr

Pacayas, 18 de febrero de 2021

Sr. Francisco Padilla Rugama
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos

DCC-MA-017-02-2021

Estimado Señor:

Por este medio me permito saludarle y a la vez responder a su consulta sobre la zonificación de las propiedades que el Sr. Alcalde pretende desarrollar en los distritos de Capellades y Pacayas. Con base en lo anterior y de acuerdo con el Plan Regulador de Alvarado, la zonificación sería la siguiente:

La finca 186801-000, del distrito de Pacayas, se ubica en Zona Agropecuaria, tal como lo vemos en la imagen siguiente y colinda al oeste con una quebrada:





MUNICIPALIDAD DE ALVARADO

CANTÓN VI DE LA PROVINCIA DE CARTAGO
DECRETO No 28 DEL 9 DE JULIO DE 1968

TEL: 2534-41-20/2534-47-81/ FAX: 2534-43-50
www.munialvarado.go.cr

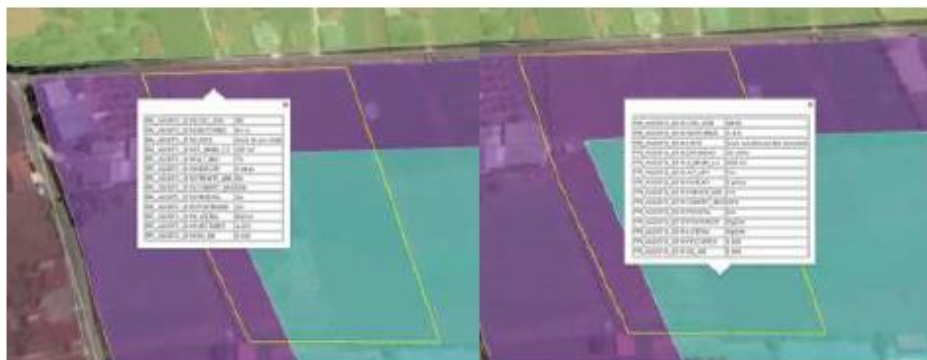
Con respecto a la Zona Agropecuaria, los parámetros de zonificación son los siguientes (ver página 427 del Plan Regulador de Alvarado):

ANEXO 1. TABLA DE PARAMETROS DE CADA SECTOR.

SECTOR	USO	SEMILOTES	TEJEDOS	DENSIDAD	SEMILOTES	ALTIMAX	NO. DE	FRONTE MIN.	COBERTURA	FRONTAL
S-1	Zona residencial muy baja densidad	25M60	15 v/c/ha	30 v/c/ha	400 m ²	7 m	2 pisos	5m	30%	3m
S-2	Zona residencial baja densidad	25M30	20 v/c/ha	40 v/c/ha	300 m ²	7 m	2 pisos	5m	40%	3m
S-3	Zona residencial media densidad	25M20	24 v/c/ha	48 v/c/ha	250 m ²	7 m	2 pisos	5m	50%	3m
S-4	Zona residencial alta densidad	25M10	28 v/c/ha	56 v/c/ha	200 m ²	7 m	2 pisos	5m	70%	2m
S-4-E	Zona residencial alta densidad	25M10	32 v/c/ha	64 v/c/ha	200 m ²	7 m	2 pisos	5m	70%	2m
S-5-A	Zona de uso mixto	2M			200 m ²	7 m	2 pisos	5m	50%	3m
S-5-B	Zona de uso mixto	2M			1000 m ²	7 m	2 pisos	15 m	30%	3m
S-6	Zona de uso público institucional	2P1			4000 m ²	7 m	2 pisos	5m	70%	2m
S-7	Zona agropecuaria	2A0			3000 m ²	7 m	2 pisos		10%	10/0m
S-8	Zona de áreas turísticas	2T1			1500 m ²	7 m	2 pisos	5m	30%	10/0m
S-9	Zona de protección paisajística	2PP			1500 m ²	7 m	1 piso		15%	2m
	Zona de uso recreativo y deportivo	2RD								
	Zona de protección por asentamientos humanos	2PC								
	Zona de protección	2P								
	Zona de protección de ríos y quebradas	2PQ								
	Zona de infraestructura o actividades	2IA								

Para más información sobre la Zona Agropecuaria puede consultar el artículo 58.1.10 del Plan Regulador.

La finca 24430-000, del distrito de Capellades, se ubica en Zona Mixta y Zona Residencial de Alta Densidad, tal como lo vemos en la imagen siguiente:





MUNICIPALIDAD DE ALVARADO

CANTÓN VI DE LA PROVINCIA DE CARTAGO

DECRETO No 25 DEL 9 DE JULIO DE 1905

TEL: 2534-41-20/2534-47-81/ FAX: 2534-43-50

www.municipalalvarado.go.cr

Con respecto a la Zona Mixta y Zona Residencial de Alta Densidad, los parámetros de zonificación son los siguientes (ver página 427 del Plan Regulador de Alvarado):

ANEXO 1. TABLA DE PARAMETROS DE CADA SECTOR.

SECTOR	USO	SIMBOLÓGICA	DENSIDAD	DEMBIAS	SUBMÚLTIPLO	ALTURA	NÚMERO	FRENTE MIN.	COBERTURA	FRONTAL
S-1	Zona residencial muy baja densidad	ZRMBD	15 v/ha	30 v/ha	400 m ²	7 m.	2 pisos	5m	30%	3m
S-2	Zona residencial baja densidad	ZRBD	20 v/ha	40 v/ha	500 m ²	7 m.	2 pisos	5m	40%	3m
S-3	Zona residencial media densidad	ZRMD	24 v/ha	48 v/ha	250 m ²	7 m.	2 pisos	5m	50%	3m
S-4 A	Zona residencial alta densidad	ZRAD	35 v/ha	70 v/ha	200m ²	7 m.	2 pisos	3m	70%	2m
S-4 B	Zona residencial alta densidad	ZRAD	35 v/ha	70 v/ha	200m ²	7 m.	2 pisos	3m	50%	2m
S-4 A	Zona de uso mixto	ZM			200 m ²	7 m.	2 pisos	3m	50%	3m
S-4 B	Zona de uso mixto	ZM			1000 m ²	7 m.	2 pisos	15 m.	30%	3m
S-6	Zona de uso público institucional	ZPI			400m ²	7 m.	2 pisos	5m	70%	2m
S-7	Zona agropecuaria	ZAG			5000m ²	7 m.	2 pisos		10%	10p/cm
S-8	Zona de tránsito turístico	ZTT			1500 m ²	7 m.	2 pisos	5m	30%	10p/cm
S-9	Zona de protección paisajística	ZPP			1500 m ²	3 m.	1 piso		15%	2m
	Zona de uso recreativo y deportivo	ZRD								
	Zona de protección por monumentos e inmuebles	ZPMI								
	Zona de protección	ZP								
	Zona de protección de ríos y quebradas	ZPRQ								
	Zona de interés histórico o arquitectónico	ZHAI								

Sin embargo, el Plan Regulador establece que cuando hay dos zonificaciones, la Comisión de Plan Regulador debe asignar una zonificación. Con base en esto menciono que en el año 2019 se otorgó un uso de suelo en esta propiedad asignándole la Zona Residencial de Alta Densidad (ZRAD/S-4B).

Para más información sobre la Zona Residencial de Alta Densidad, puede consultar el artículo 58.1.4 del Plan Regulador.

Sobre desarrollo de urbanizaciones las mismas no están explícitamente mencionadas, sin embargo se habla de habitación multifamiliar, y pueden desarrollarse en ZRAD/S-4B, sin y en ZAG/S-7, esto de acuerdo con el Anexo 2. Tabla de los usos según las zonas y los sectores del Plan Regulador de Alvarado. Lo único es que en Zona Agropecuaria la segregación mínima es de 5000m² y la cobertura del 10%.

Sin más por el momento se despide,

ANAIS MARCELA
DAVILA JIMENEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por ANAIS MARCELA
DAVILA JIMENEZ (FIRMA)
Fecha: 2021.02.18
14:00:42 -06'00'

Ing. Anais Marcela Dávila Jiménez
Encargada del Departamento de Control Constructivo