



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

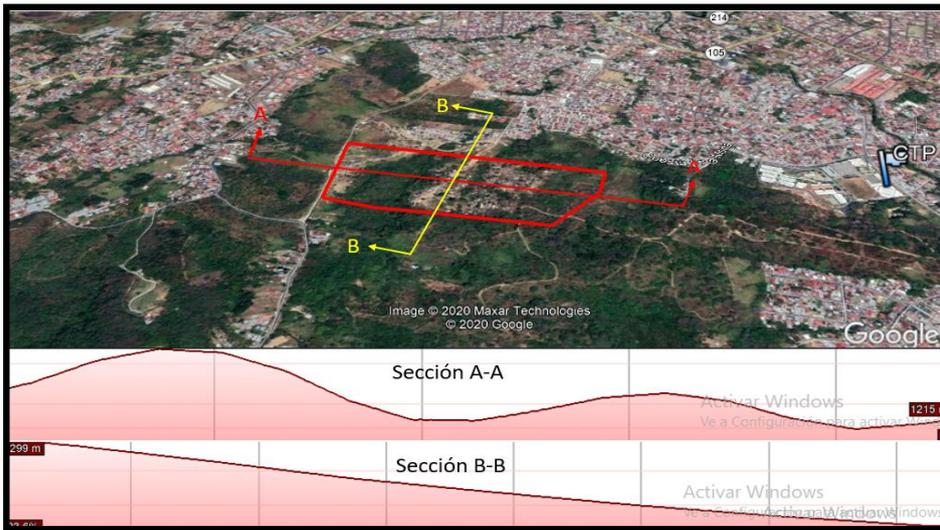
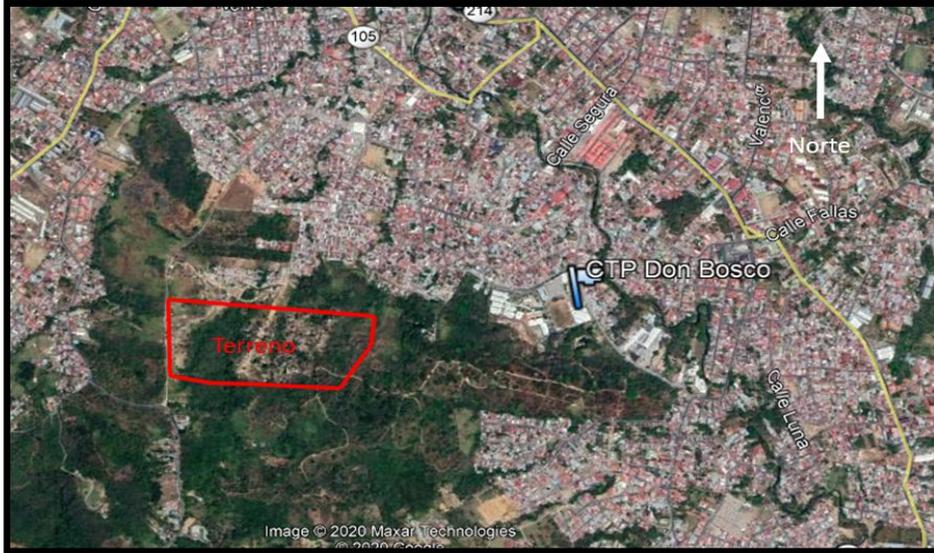
**Análisis de criterios técnicos para la pre selección digital de terrenos para el aval de proyectos habitacionales con mas de 200 viviendas, por medio del Sistema Financiero Nacional de Vivienda (SFNV)**

**I- Información básica del proyecto**

<b>Nombre del proyecto:</b> Finca Alajuelita		<b>N° Consecutivo:</b> MIVAH-DVMVAH-DVAH-DATV-INF - 0013 - 2020	
<b>Empresa Desarrolladora:</b> Sr. Navas y Guillemos Hidalgo (Movimiento Cooperativo)		<b>Cédula Jurídica:</b> NS	
<b>Análisis realizado por:</b> Sergio Zuñiga Gamboa		<b>Fechas</b>	<b>Recibido</b> 25/05/2020
			<b>Finalizado</b> 08/06/2020
<b>Información básica del terreno para el Proyecto</b>			
<b>Plano Catastro</b>		<b>Número de Finca</b>	
SJ-0799792-1989		144460	
<b>Adjunto</b> SI		<b>Área de la propiedad (m2)</b>	
		<b>Según Plano</b> 158692,20	
		<b>Según Registro</b>	
<b>Propietario(s) del terreno:</b> Fiduciaria Unibanc S.A		<b>Cédula(s):</b> 3-101-353395	
<b>Provincia</b> San José	<b>Cantón</b> Alajuelita	<b>Distrito</b> Concepción	<b>Barrio</b> NS
<b>Coordenadas Geográficas (CRTM05)</b>		Este: 525700.0 Norte: 1093051.0	
<b>Ubicación exacta:</b>	Del Colegio Técnico Profesional Don Bosco 800 metros al Oeste.		
<b>Acceso a la propiedad</b>	<input checked="" type="checkbox"/> CALLE PÚBLICA		<input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE
<b>Uso del Suelo:</b>	No hay en la zona		
<b>Definición de Zona:</b>	NA		
<b>Existe Plan Regulador Cantonal</b>	<input type="radio"/> SI <input checked="" type="radio"/> NO	<b>Uso del Suelo</b> NA	<b>Codigo de Zona según Plan Regulador</b> NA
<b>Tipo de Uso del Suelo actual (según Plan Regulador)</b>		<input type="checkbox"/> CONFORME <input type="checkbox"/> CONDICIONADO <input type="checkbox"/> NO CONFORME	
<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>	
0		NA	
<b>Número de familias a atender</b> 600 (personas)		<b>Finalidad del Proyecto</b> ERRADICACIÓN DE PRECARIOS	
<b>¿El proyecto se encuentra en territorio de atención prioritaria?</b>	<b>Distritos prioritarios</b> SI	<b>Tejiendo Desarrollo</b> SI	
<b>II- ANALISIS parte 1</b>			
<b>Necesidad de Vivienda en el distrito: (unidades)</b>			
<b>Deficit cuantitativo</b>	115	<b>Deficit cualitativo</b>	715

Índice de Desarrollo Social				
IDS:	Cantón:	Alajuelita	Distrito	Concepción
		68,98		68,5
	Posición del Cantón:	26 de 81	Posición del distrito:	182 de 466
NIVEL DE DESARROLLO DEL DISTRITO:		Menor Desarrollo Relativo Nivel Medio		

**Ubicación del terreno, topografía y vulnerabilidad**





**Características del terreno**

<b>Pendiente predominante del terreno</b>	Más de 25%
<b>Topografía predominante del terreno propuesto</b>	Terreno quebrado
<b>Nivel de pendiente con respecto a la calle</b>	NO HAY DATO

**Amenazas naturales**

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

**Afectaciones de la Propiedad**

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

### Cuadro resumen de observaciones - Parte 1

La finca en estudio es propiedad privada (Fiduciaria Unibanc S.A.), cuenta con un área de 158692,2 m<sup>2</sup> y está ubicada en Concepción de Alajuelita.

El terreno se localiza en una zona montañosa, quebrada, con moderadas y fuertes pendientes, con susceptibilidad a deslizamiento, de acuerdo con eventos similares ocurridos en la zona.

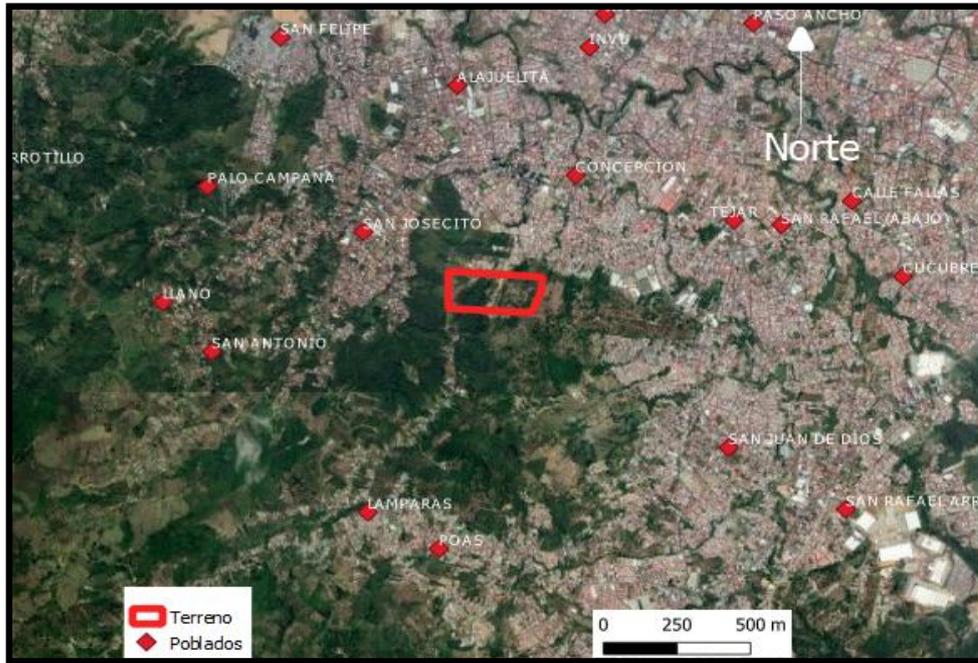
Presenta GRAVAMENES o AFECTACIONES: PRACTICADO CITAS: 800-483021-01-0001-001.

No hay Plan Regulador en la zona donde se ubica el terreno.

## 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	
<b>Existencia de infraestructura</b>			
Capacidad Hidráulica (infraestructura necesaria para llevar el agua potable a las viviendas que se construirían)		<input type="checkbox"/> SI EXISTE	<input type="checkbox"/> NO EXISTE
Presencia de alcantarillado sanitario		NO existe alcantarillado sanitario	
<b>Tipo de Tratamiento de aguas residuales propuesto</b>			
<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 type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO <b>RECOMENDAR ESTUDIOS</b>
<b>Verificación de Servicios</b>			
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 12 (A,T,E)	
<b>Disponibilidad de Infraestructura Social</b>			
<b>Infraestructura educativa más cercana al terreno propuesto</b>			
<b>Educación Primaria</b>			
Nombre Centro Educativo		Distancia (Km) sobre calle	Observaciones
Escuela Concepción			
Capacidad actual de matrícula	Demanda estimada	<b>0,6</b>	
NA	NA		
<b>Educación Secundaria</b>			
Nombre Centro Educativo		Distancia (Km)	Observaciones
Colegio de Alajuelita			
Capacidad actual de matrícula	Demanda estimada	<b>1,6</b>	PRECAUCIÓN
NA	NA		
<b>Infraestructura de salud más cercana al terreno propuesto</b>			
<b>Infraestructura Básica de Atención Integral de Salud</b>			
Nombre Clínica - EBAIS		Distancia (Km)	Observaciones
EBAIS de Concepción			
Capacidad de atención	Demanda estimada	<b>1</b>	
NA	NA		
<b>Infraestructura Hospitalaria</b>			
Nombre Centro Hospitalario		Distancia (Km)	Observaciones
Hospital San Juan de Dios			
Capacidad de atención	Demanda estimada	<b>5</b>	PRECAUCIÓN
NA	NA		

**Resumen de observaciones - Parte 2**

El terreno cuenta con disponibilidad de centros educativos y centros de salud, en un radio de aproximadamente 1 km. Según consulta a PlanGam 82, el terreno se encuentra fuera del anillo de contención urbana, lo que limitaría el desarrollo del terreno para el fin propuesto.  
No se aporta por parte de los interesados carta de disponibilidad de agua potable.

**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Según datos aportados por los interesados la finca fue invadida el 26 de diciembre del 2017 por 20 personas, posteriormente en censo realizado por Ministerio Publico a diciembre 2019 habían cerca de 600 personas.

La Municipalidad indica que no hay censo registrado de parte de ellos y no lo tienen como asentamiento informal. Se recomienda a la Municipalidad coordinar la elaboración de un censo en el asentamiento para identificar la cantidad de las familias.

Según datos aportados por los interesados, el 05 de marzo 2018 la Municipalidad intervino y demolió los ranchos por no contar con los permisos de construcción, sin embargo, aún existen personas viviendo en la finca. Para la segunda semana de abril del 2020, se ejecutaría desalojo administrativo, sin embargo, se suspendió debido al COVID 19.

Respecto a los servicios básicos, a pesar de que actualmente hay servicio de agua en el asentamiento, no hay información que demuestre la disponibilidad del servicio ni la capacidad Hidráulica. Se recomienda a los interesados aportar documentación sobre la disponibilidad de este servicio, así como la disponibilidad de infraestructura necesaria para llevar el agua potable en una eventual construcción de un proyecto de vivienda.

Se recomienda a los interesados consultar el gravamen o anotación que posee la finca e identificar las implicaciones para su desarrollo habitacional.

Se recomienda solicitar el Certificado de Uso del Suelo, para tener la certeza si se puede desarrollar o no.

Para efectos del presente análisis se utilizaron mapas de amenazas potenciales naturales de carácter general de la CNE, por lo tanto, se recomienda a los interesados aportar estudio de amenazas naturales, específicamente donde se ubica el terreno.

Firma y fecha de análisis por parte de Profesional Responsable

SERGIO ZUÑIGA GAMBOA  
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 inspeccion 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.

ANEXO

