



Despacho Viceministerial de
Vivienda y Asentamientos Humanos
Dirección de Vivienda y
Asentamientos Humanos

16 de mayo de 2020

MIVAH-DVMVAH-DVAH-0135-2020

DESP. MINISTERIAL MIVAH
16 MAR 2020

Señora
Irene Campos Gómez
Ministra
Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

15:41
CAP

ASUNTO: Remisión de Informe análisis de terreno Proyecto Cocorí, Cartago

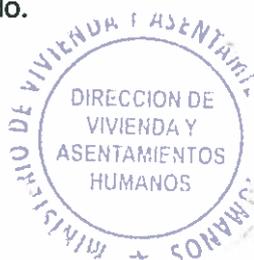
Estimada señora:

Reciba un cordial saludo. De la manera más atenta, se remite Análisis de criterios técnicos para la pre selección digital de terrenos para el aval de proyectos habitacionales con más de 200 viviendas, por medio del Sistema Nacional de Vivienda (SFNV) del Conjunto Residencial Vertical Duarco Cocorí, ubicado en la provincia de Cartago, mediante el cual se informa que no hay objeción para el desarrollo del proyecto en el tanto existan los estudios que corroboren la no vulnerabilidad de los terrenos.

Sin otro particular, me despido.

Atentamente,

Cinthia Carpio Barrantes
Directora
Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos



CCB/mhr

Anexos

1- MIVAH-DVMVAH-DVAH-DATV-0014-2020

C.

Sr. Eduardo Morales Quirós, Jefe, Departamento de Análisis Técnico de Vivienda, DVAH, MIVAH

Archivo



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

13 de marzo de 2020

MIVAH-DVMVAH-DVAH-DATV 0014-2020

DVAH

16 MAR 2020 4:07:54

RECIBIDO

Marcela

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

Asunto: Remisión Informe análisis terreno Proyecto Cocorí, Cartago

Estimada Cinthia:

Reciba un cordial saludo. Adjunto encontrará el Informe MIVAH-DVMVAH-DATV-INF-0008-2020, y MIVAH-DVMVAH-DATV-INF-0009-2020, correspondiente al análisis de dos terrenos ubicados en Aguacaliente, Cartago en el que se pretende desarrollar el Proyecto Cocorí, solicitado mediante correo electrónico del día 20 de febrero del 2020, por su persona.

Se indican los principales puntos a tener en cuenta para un posible desarrollo de este proyecto:

- Con respecto a ubicación, topografía, disponibilidad de rutas de acceso y facilidades, posibilidades de desfogue pluvial, disponibilidad de servicios públicos y uso del suelo, entre otros, se indica que este terreno reúne características o condiciones que favorecen su aprovechamiento ante la posibilidad de utilizarse para el desarrollo de un proyecto de vivienda.
- El anteproyecto para el condominio Duarco-Cocorí tiene el aval de la Municipalidad de Cartago y del INVU, cumple con las disposiciones del Art.15 del Plan Regulador vigente, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y como un modelo de mayor densificación y menor cobertura.
- De acuerdo con los mapas de la CNE, con el fin de contar con la seguridad necesaria que el terreno no se ve afectado por amenaza física, y tomar las medidas de prevención adecuadas, se recomienda realizar los estudios necesarios.
- 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.



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

Mediante el análisis de la información el proyecto tiene posibilidad de desarrollo. Por ser un proyecto de más de 200 soluciones habitacionales, requiere de la nota de no objeción.

Con respecto a este punto, se recomienda generar la nota de no objeción, condicionado a que existan los estudios que corroboren la no vulnerabilidad de los terrenos.

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

Nombre del proyecto: CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DUARCO COCORÍ		N° Consecutivo: MIVAH-DVMVAH-DVAH-DATV-INF- 008	
Empresa Desarrolladora: CONSTRUCTORA DSI		Cédula Jurídica: NO DISPONIBLE	
Análisis realizado por: GERARDO CORDOBA NICOLAS		Fechas	Recibido 20/2/2020
			Finalizado 13/3/2020
Información básica del terreno para el Proyecto			
Plano Catastro		Número de Finca	Área de la propiedad (m2)
3-1384212-2009	Adjunto SI	3-220981-000	Según Plano 13.750
			Según Registro 288.475.89
Propietario(s) del terreno: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO		Cédula(s): 4000042134	
Provincia CARTAGO	Cantón CARTAGO	Distrito AGUACALIENTE-SAN FCO.	Barrio COCORI
Coordenadas Geográficas (CRTM05)		CRTM Norte: 1087733.0 / CRTM Este: 508346.0	
Ubicación exacta:	CONTIGUO A LA CARCEL DE COCORI		
Acceso a la propiedad	<input checked="" type="checkbox"/> CALLE PÚBLICA		<input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE
Uso del Suelo:	CONDICIONADO PARA LA CONSTRUCCION DE CONDOMINIO VERTICAL VIVIENDA Y COMERCIO		
Definición de Zona:	ZONA RESIDENCIAL MUY ALTA DENSIDAD (ZRMAD) - 300 VIVIENDAS POR HECTAREA		
Existe Plan Regulator Cantonal	<input checked="" type="radio"/> SI <input type="radio"/> NO	Uso del Suelo CONFORME	Codigo de Zona según Plan Regulator IFA SUBCLASE III-B
Tipo de Uso del Suelo actual (según Plan Regulator)		<input checked="" type="checkbox"/> CONFORME <input type="checkbox"/> CONDICIONADO <input type="checkbox"/> NO CONFORME	APROBADO
Capacidad de Uso de la Tierra		Clase II	

Generalidades del Proyecto		
Número total de soluciones habitacionales propuestas 72	DISTRIBUIDAS EN 6 EDIFICIOS DE 3 PISOS	Número de Etapas 2
Número de familias a atender 228		Finalidad del Proyecto EXTREMA NECESIDAD
¿El proyecto se encuentra en territorio de atención prioritaria?	Distritos prioritarios SI	Estrategia Puente al Desarrollo SI

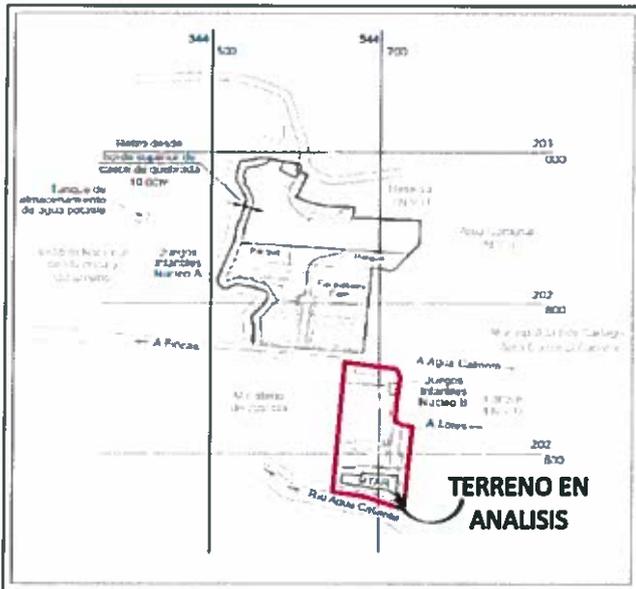
II- ANALISIS parte 1

Necesidad de Vivienda en el distrito: (unidades)			
Deficit cuantitativo	273	Deficit cualitativo	484

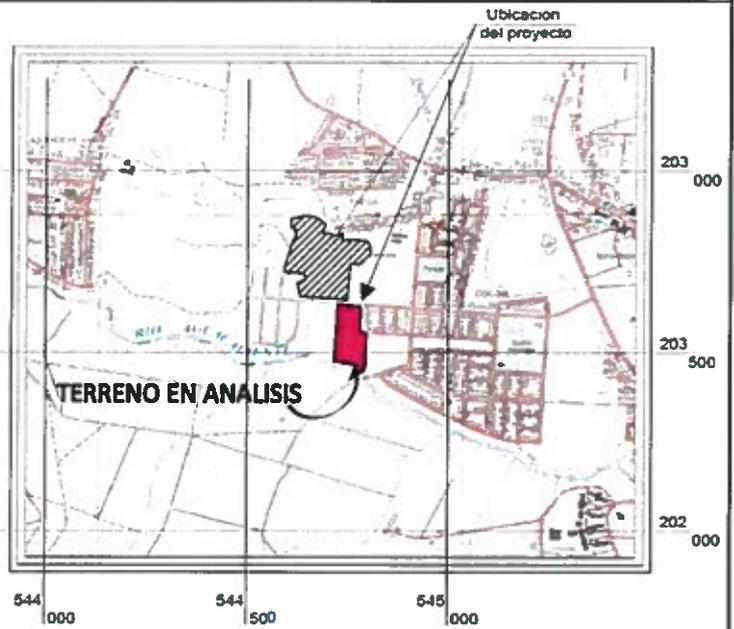
Índice de Desarrollo Social

IDS:	Cantón: CARTAGO	Distrito: AGUA CALIENTE O SAN FRANCISCO
	Posición del Cantón: 22 de 82	Posición del distrito: 189 de 466
	NIVEL DE DESARROLLO DEL DISTRITO: Menor Desarrollo Relativo Nivel Medio	

Ubicación del terreno



Reducción del proyecto
Escala 1 5000



Localización del proyecto
Hoja Cartográfica Tejar
Escala 1 10000

Amenazas Naturales

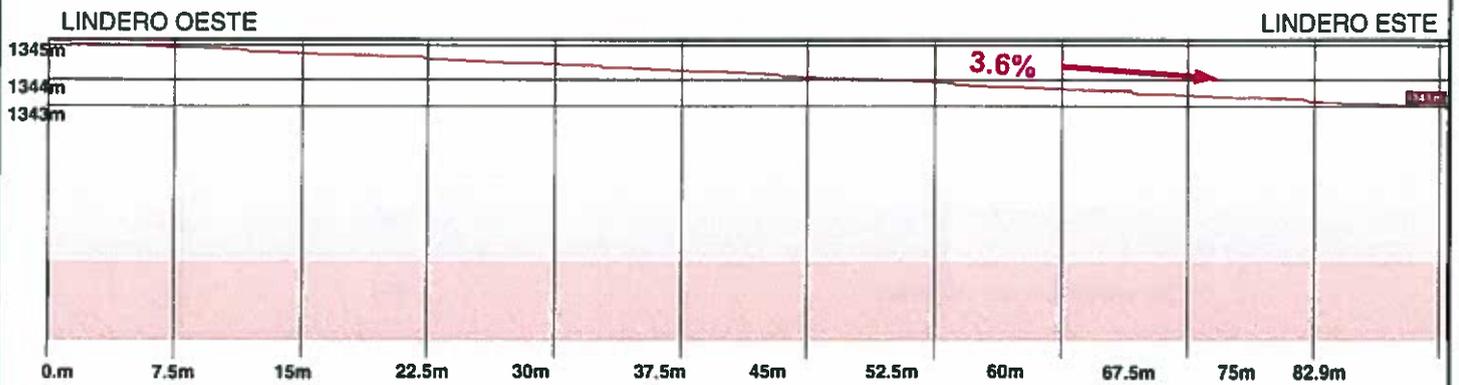


Características Topograficas

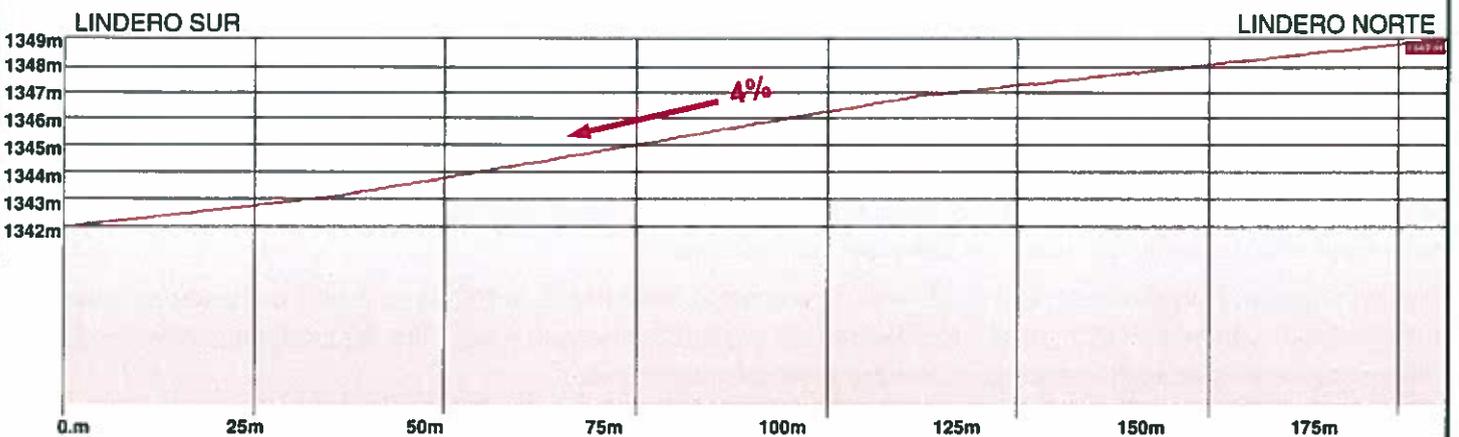
VISTA PANORAMICA Y PROYECCION DE EJES PARA PERFILES DE ELEVACION



PERFIL TRANSVERSAL A - A



PERFIL TRANSVERSAL B - B



Características del terreno

Pendiente predominante del terreno	0% - 4,99%
Topografía predominante del terreno propuesto	Terreno quebrado
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 1000 METROS

Afectaciones de la Propiedad		
Gravámenes o afectaciones según Registro	NO	
Hipotecas, deudas, practicados según Registro	NO	
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	
Servidumbre de tuberías	NO	
Zona de Protección Forestal	NO	
Área Silvestre Protegida	NO	

Cuadro resumen de observaciones - Parte 1

1) El informe registral indica que esta propiedad no tiene hipotecas ni anotaciones.

2) Tiene uso de suelo conforme para proyecto de condominio vertical de uso mixto vivienda y comercio, cuya densidad es de 300 viviendas por hectarea.

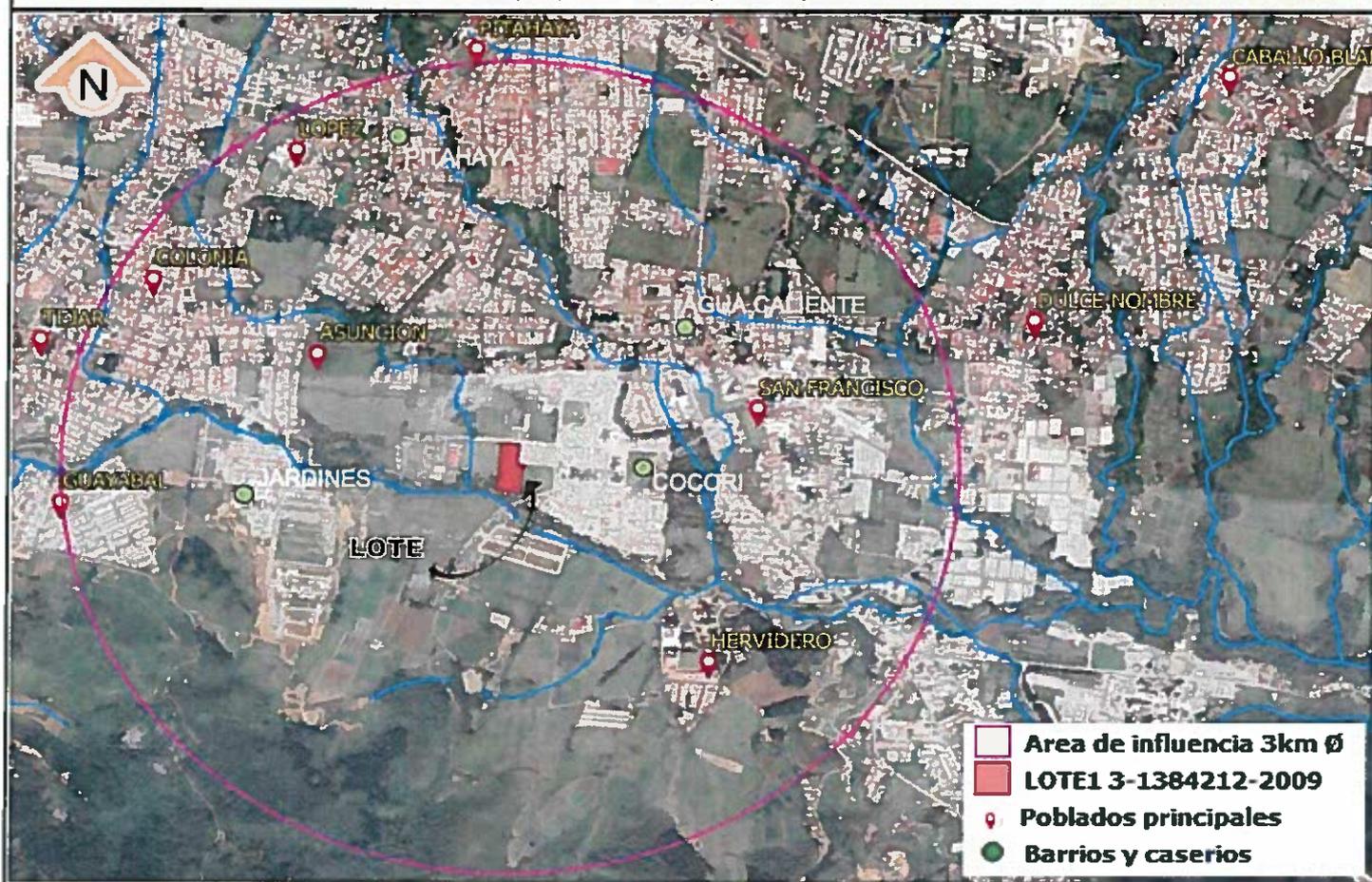
3) Existe acuerdo del consejo municipal de Cartago para aprobar el anteproyecto de uso de suelo condicionado para la construcción de Condominio Residencial comercial Duarco Cocori.

4) Al sobre poner la ubicación del lote en el mapa de amenazas naturales de la CNE se muestran dos zonas de amenaza por inundación a menos de 90 metros, ubicadas hacia el oeste (Q. Cangrejal) y al sur (Rio Aguacaliente). Además de una falla geológica ubicada a 120 metros aproximadamente del lindero norte.

5) Registra una altitud máxima de 1.349 metros sobre el nivel del mar y mínima de 1.343, posee pendiente natural aproximada de un 4% del noreste al sureste. Dicha inclinación permite que la escorrentía descargue o se canalice hacia el Rio Agua Caliente, ubicado en el lindero sur.

6) En este lote se construirá la Etapa B del proyecto, que consta de 6 edificios de uso habitacional, 1 de uso comercial, zona de juegos infantiles, área de parqueo, zonas verdes, áreas de retiros y planta de tratamiento.

Ubicación del proyecto con respecto a poblaciones cercanas



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		
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	
Presencia de alcantarillado sanitario			
Tipo de Tratamiento de aguas residuales propuesto			
<input type="checkbox"/> TANQUE SEPTICO Y DRENAJES INDIVIDUALES		<input checked="" 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	(C4) SI existe acera, cordón y caño.
Servicios Tipo 2 (ONT): Servicios de Electricidad y Cañería	Código 11 (E,C)

Disponibilidad de Infraestructura Social

Infraestructura educativa más cercana al terreno propuesto

Educación Primaria

Nombre Centro Educativo		Distancia (Km) sobre calle	Observaciones
ESCUELA DE COCORI			
Capacidad actual de matrícula	Demanda estimada		
580	630		

Educación Secundaria

Nombre Centro Educativo		Distancia (Km)	Observaciones
COLEGIO DANIEL ODUBER QUIROS			
Capacidad actual de matrícula	Demanda estimada		
900	1100		

Infraestructura de salud más cercana al terreno propuesto

Infraestructura Básica de Atención Integral de Salud

Nombre Clínica - EBAIS		Distancia (Km)	Observaciones
EBAIS DE AGUA CALIENTE			
Capacidad de atención	Demanda estimada		
Sin informacion	Sin informacion		

Infraestructura Hospitalaria

Nombre Centro Hospitalario		Distancia (Km)	Observaciones
HOSPITAL DR. MAX PERALTA JIMÉNEZ			
Capacidad de atención	Demanda estimada		
Sin informacion	Sin informacion		

Resumen de observaciones - Parte 2

- 1) Dentro del área de influencia al terreno delimitado por un diámetro de 3km se localizan 8 Escuelas y 1 Colegio: Escuela de Cocori 300m norte, Escuela la Asuncion 800m noroeste, Escuela Juan Vasquez de Coronado 900m este, entre las mas cercanas. El unico Colegio es el Daniel Oduber Quiros 1.4km al sureste.
- 2) Dentro del área de influencia y mas cercanos al terreno se localizan el EBAIS de Agua Caliente 1km al este, el EBAIS de Pitahaya 1.4km al oeste y la clinica de la Ciudad de los Niños 1.5km al sureste. El Hospital Dr. Max Peralta Jimenez es el más cercano, ubicado en la ciudad de Cartago a unos 3.5km al norte del terreno.
- 3) Dentro del área de influencia al terreno delimitado por un diámetro de 3km se localizan 6 centros de población: San Francisco principalmente Cocori y Agua Caliente, Hervidero 1km al sureste, Guayabal 1.5km al oeste, Asuncion 900m al noroeste y Tejar a 1.7km al noroeste.
- 4) El oficio ATA-OF-556-19 emitido por la Unidad Tecnica de Acueductos de Cartago, indica que: *"no tiene inconveniente en garantizar el servicio de agua al futuro Proyecto en condominio denominado DUARCO-COCORI a desarrollarse en las propiedades con planos catastro C-1384212-2009 y C-1866340-2015. La Municipalidad de Cartago no encuentra impedimento en garantizar el servicio de agua potable a 228 unidades de vivienda en tanto cumpla con requisitos tecnicos emitidos por el Area de Acueductos Municipal oficio ATA-OF-0012-2014"*.
- 5) El oficio OPER-DIST-PDR-2019-0759 emitido por JASEC, indica que: *"La Junta Administrativa del Servicio Electrico Municipal de Cartago, manifiesta que frente a la propiedad existen lineas secundarias en operacion por lo que NO existe impedimento tecnico para que JASEC suministre energia elctrica al solicitante, cumpliendo con las disposiciones tecnicas, legales y comerciales al momento de solicitar el servicio."*

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 1) Con base en la información consultada en diversas bases de datos entre ellas: características topográficas, disponibilidad de rutas de acceso y facilidades, posibilidades de desfogue pluvial, facilidades de los servicios básicos existentes, cercanía con centros de población y del entorno mediato; además de la documentación asociada a la tramitología de este proyecto, se indica que este terreno reúne características o condiciones que favorecen su aprovechamiento ante la posibilidad de utilizarse para el desarrollo de un proyecto de vivienda.
- 2) Las características topográficas del terreno permite que gran parte del área sea aprovechable, al tener una pendiente natural inferior al 5% evita realizar grandes movimientos de tierra y obras de construcción complementarias de gran magnitud. Además, tiene la posibilidad de manejo y desfogue del agua pluvial hacia el Río Agua Caliente localizado en el lindero sur, y frente a calle publica localizada en el lindero norte.
- 3) En el entorno mediato hay disponibilidad de los servicios básicos de agua potable y electricidad, además de centros educativos, de atención para la salud, y su ubicación permite que sus ocupantes tengan acceso a satisfacer sus necesidades básicas de consumo y comercio en los negocios localizados principalmente en el centro urbano de San Francisco, Cocori y Agua Caliente, al igual que el centro de la ciudad de Cartago.
- 4) De acuerdo con el Plan Regulador Territorial de Cartago vigente, el terreno se ubica en una zona de moderada fragilidad ambiental bajo la categoría IFA Subclase III-B, el cual a su vez incorpora la resolución ambiental N°0195-2010 SETENA que permite una cobertura máxima del 60%. De acuerdo con el Reglamento de Zonificación se ubica en una zona residencial de muy alta densidad (ZRMAD) por lo que es propicio que el desarrollo del proyecto debe ser en alta densidad y en mediana altura.
- 5) La resolución ambiental indica que: existen pocas limitantes técnicas para el desarrollo de infraestructuras de ocupación humana, excepto a la sustitución geotécnica del suelo con limitada capacidad soportante incluyendo presencia de suelos expansivos y el hecho de que existe un grado moderado a alto de vulnerabilidad a la contaminación acuífera. Presenta capacidad de carga para similar densidades poblacionales altas a muy altas con porcentajes de ocupación con valores de hasta un 60% a 70%.
- 6) El anteproyecto para el condominio Duarco-Cocori tiene el aval de la Municipalidad de Cartago y del INVU, cumple con las disposiciones del Art.15 del Plan Regulador vigente, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y como un modelo de mayor densificación y menor cobertura.

Firma y fecha de análisis por parte de Profesional Responsable

13/3/2020



[Handwritten signature]

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.