



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional

El Pueblo, Presidente!

NICARAGUA
2014
HACIENDO
Patria!

Managua 14 de Agosto del 2014

Sres.
Navinic

*Ref: Informe de Visita de Emplazamiento Proyecto
habitacional en el Municipio de San Rafael de Sur*

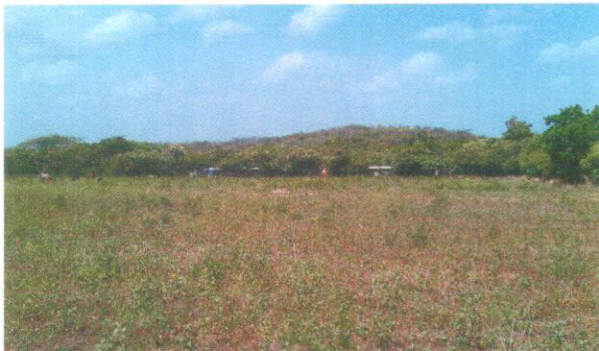
Estimados:

Por medio de la presente remitimos informe de **Visita de Emplazamiento** a tres sitios Propuestos por el Consorcio Naviero Nicaragüense S.A. (NAVINIC) para la ejecución de un Proyecto habitacional para la reubicación de 31 familias que habitan en terrenos internos del Ingenio Montelimar en el **municipio de San Rafael del Sur**.

El presente informe **fue elaborado tomando en cuenta las consideraciones y recomendaciones realizadas por las instituciones participantes** en la visita: INE, INVUR, y ENACAL y la Unidad Ambiental del INVUR, quienes dictaminaron que de los tres sitios solo dos son viables Ambientalmente por consiguiente **APTOS**, para la ejecución de cualquier proyecto habitacional.

El presente informe detalla cada sitio particular evaluado para facilitar la toma de decisión de la elección final donde se ejecutará el proyecto

SITIO NUMERO UNO UBICADO EN EL KM 51



El sitio referido como Numero Uno se ubica en el Km 51 de la carretera hacia Masachapa exactamente en la entrada al lugar conocido como “El Tamarindo” con un área aproximada de 16 manzanas. viable Ambientalmente por consiguiente **APTO**, para la ejecución de cualquier proyecto habitacional

Con relación al tema de la prestación de servicios públicos, riesgos y consideraciones Ambientales particulares se señala lo siguiente:



Recomendaciones de ENACAL para el desarrollo del servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario.

En el sitio propuesto ENACAL no cuenta con servicio de abastecimiento de Agua potable, el sitio actualmente se abastece en parte por una red comunal al frente del sitio emplazado y administrada por la Alcaldía Municipal y el resto de la población lo hace con pozos excavados a mano.

1. Específicamente ENACAL informa en el tema de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario lo siguiente:

En Agua Potable: La red al Frente del sitio desde donde se pudiera establecer un posible acople para bastecerse es administrada por la Alcaldía Municipal, por lo que se deberá de coordinar con esta con la finalidad de determinar la factibilidad de acople del proyecto en relación al caudal existente del pozo y las redes del sitio, el análisis de esta información puede determinar la necesidad de mejoramiento de los equipos existentes para aprovechar el caudal del pozo y poder cubrir la demanda , esta evaluación contempla

- Análisis del perfil del pozo
- Análisis de la prueba de bombeo
- Análisis de la demanda del sitio

Este análisis previo es indispensable para determinar si es posible acoplarse a este sistema o bien si esta no resulta factible proceder a desarrollar su propia fuente de agua potable bajo el régimen de CAPS administrado por la comunidad.

En Alcantarillado Sanitario: ENACAL no cuenta con **redes de Alcantarillado Sanitario, actualmente las viviendas del sector utilizan letrinas, se recomienda la construcción de sistemas de tratamiento a las aguas servidas este puede ser individual o colectivo. y** deberá de contar con la aprobación de las siguientes instituciones: **ENACAL** con relación a la **No Objeción** para la Operación del mismo y finalmente del **MARENA** integrando la propuesta del sistema con los avales previos en el Plan de Gestión Ambiental que se proponga para obtener cualquier **Autorización Ambiental.**

Es importante que todas las redes y sus diseños deban de ceñirse estrictamente de conformidad con lo que establece la CD-RT 028-2008 “Norma para el desarrollo de proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario de centros residenciales y comerciales”.-

Recomendaciones Ambientales de la Unidad de gestión Ambiental del INVUR

Geología y Suelo

El sitio propuesto presenta un topografía regular con variaciones en las pendientes, estas no sobrepasan el 3%, se observa una depresión en el lindero sureste debido a la ubicación en este lugar de un drenaje natural.

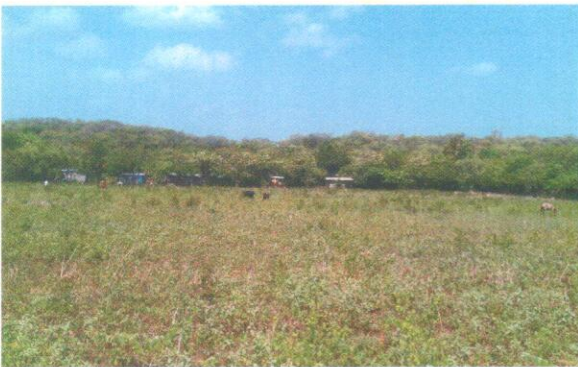


Los suelos que predominan en el terreno son francos arcillosos lo que indica que son moderadamente susceptibles a los procesos erosivos caracterizados por una buena absorción de las aguas no obstante se debe de realizar estudios de suelo para establecer el diseño de las fundaciones de las viviendas y el sistema de canalización de las aguas pluviales

Sismicidad

El municipio de San Rafael se ubicado en la región del pacifico considera la zona de mayor aceleración, por lo tanto el sitio presenta un riesgo moderado en este sentido deben de fortalecer los estudios técnicos y geológicos para determinar efectivamente que cualquier amenaza sísmica que ponga en riesgo al proyecto y sus habitantes

Inundación



Debido a la topografía del sitio (casi plana) ante fuertes eventos hidrometeorológicos el sitio puede verse afectado por las escorrentías o afectar a los terrenos vecinos del barrio el portillo en el costado Noroeste, igualmente en el lindero sureste presenta un drenaje natural que afecta el sector, la precipitación varía entre 900mm a 2000 mm (fuente RNC, 2007)

Deberá diseñarse un adecuado sistema de canalización y tratamiento a las aguas pluviales para lograr la mayor infiltración de estas en el sitio y su canalización ante efectos extraordinarios sin que se afecte el barrio contiguo.

Recomendación y Conclusiones al sitio Uno :

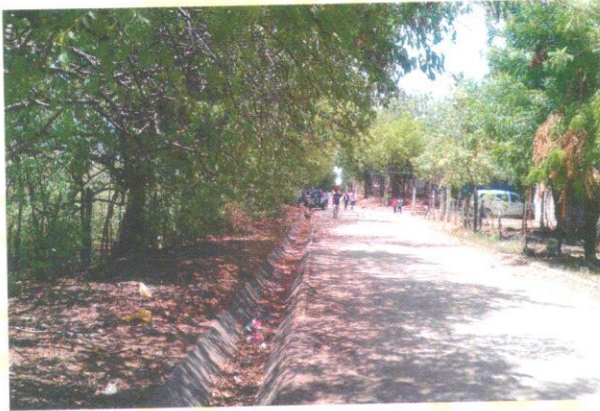
- Se deberá de desarrollar una alternativa de abastecimiento de agua potable coordinado con la Alcaldía Municipal esta evaluación es indispensable para determinar si la fuente existente



puede abastecer las viviendas, esto es necesario para establecer si la alternativa a seguir será la de mejorar la actual fuente existente o proceder a la perforación de su propia fuente de agua potable y en este caso la realización de un estudio Hidrológico que será sometido a la No objeción de ENACAL y a la Aprobación por parte de ANA si se desarrolla esta última alternativa sería administrado como CAPS previa autorización del INAA.

- En relación al Tratamiento de Aguas Servidas la opción Colectiva o Individual que se considere deberá de observar el cumplimiento del decreto 33-95 Disposiciones para el control de la contaminación proveniente de las descargas de aguas residuales domesticas industriales y agropecuarias así como la NTON 05-027 “Norma Técnica para regular los sistemas de tratamiento y su rehúso”.
- Realizar estudios de suelo, geofísico en el sitio propuesto para determinar la calidad de este con respecto al desarrollo del proyecto, evaluando si en el sitio se pudieran presentar fallas sísmicas que pudieran poner en riesgo a las viviendas y sus beneficiarios de igual forma se deberá realizar estudio Hidrológico para identificar los puntos de riesgo por inundación en el sitio para diseñar un adecuado sistema de canalización de las aguas pluviales.
- De conformidad con Decreto 76-2006 el proyecto propuesto encuadra dentro de la Categoría tres el cual estaría sujeto a la realizar una Valoración Ambiental por ser considerado un proyecto que puede causar impactos ambientales moderados y puede generar efectos acumulativos esta Autorización deberá gestionarse su aprobación por conducto de la ventanilla Única de la Vivienda en el INVUR
- Establecimiento de las áreas verdes en el proyecto con especies propias de la zona en cumplimiento a la resolución ministerial 13-2008 “Criterios, regulaciones y requisitos ambientales obligatorios para desarrollos habitacionales “.
- El diseño y sistema constructivo deberá de estar en plena correspondencia con las normas de dimensionamiento habitacional mínimas así como con las normas de construcción aprobadas por el MTI estableciendo dentro del proyecto todas las disposiciones urbanísticas que se establecen según el código de la construcción y deberá de contemplar la ventilación cruzada y establecimiento de materiales aislantes de calor y orientación de estas de acuerdo al recorrido solar, cumplimiento a la resolución Ministerial 13-2008 Criterios, regulaciones y requisitos ambientales obligatorios para desarrollos habitacionales
- Establecer un sistema de recolección de desechos sólidos de conformidad con la NTON 05-014-02 “Norma ambiental para el manejo, tratamiento y disposición final de desechos sólidos no peligrosos”.
- Contemplar medidas de mitigación en cada una de las etapas del proyecto para disminuir el impacto ocasionado por las partículas de polvo en suspensión u otra fuente de contaminación, tomando en consideración el régimen de viento en la zona.

SITIO NUMERO DOS UBICADO EN EL KM 54 DICTAMINADO COMO APTO



El sitio referido como Numero Dos se ubica en el Km 54 en la carretera hacia Masachapa exactamente frente al colegio Anexo Montelimar con un área aproximada de 40 manzanas, viable Ambientalmente por consiguiente **APTO**, para la ejecución de cualquier proyecto habitacional

Con relación al tema de la prestación de servicios públicos, riesgos y consideraciones Ambientales particulares se señala lo siguiente:

Recomendaciones de ENACAL para el desarrollo del servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario.

Igualmente en el sitio propuesto ENACAL no cuenta con servicios de abastecimiento de Agua potable, el sitio actualmente se abastece por una red administrada por un CAPS que suministra el servicio a dos sectores dos veces por semana con fuertes deficiencias en la calidad y continuidad del servicio.

2. Sobre el Sitio Dos ENACAL informa en el tema de **Agua Potable y Alcantarillado Sanitario lo siguiente:**

En Agua Potable: La red de Agua Potable existente en el sitio desde donde se pudiera establecer el acople del proyecto es administrada por un CAPS, por esta razón se deberá de coordinar con el mismo con la finalidad de determinar la factibilidad de acople del proyecto y determinar si este puede cubrir la demanda del proyecto.

Para reducir los costos de inversión debe considerarse esta como primer alternativa y de ser denegado el suministro este tendrá que desarrollar su propia fuente de abastecimiento de agua potable, previa obtención de la No objeción al Estudio hidrológico que deberá efectuarse por ENACAL e igualmente la Aprobación del ANA a la perforación de dicha fuente siempre que esta no cause interferencia en la fuente actualmente explotada.



Gobierno de Reconciliación
y Unidad Nacional

El Pueblo, Presidente!

NICARAGUA
2014
HACIENDO
Patria!

En Alcantarillado Sanitario igualmente se informa que en el sitio no cuenta con **redes de Alcantarillado Sanitario**, las viviendas del sector utilizan letrinas y sumideros, por lo que en **vista del número de viviendas a construir** se recomienda la construcción de sistemas de tratamiento a las aguas servidas individual o colectivo. **Y este** debe contar con la aprobaciones de las siguientes instituciones: **ENACAL** con relación a la **No Objeción** para la Operación del mismo y finalmente del **MARENA** integrando la propuesta del sistema con los avales previos en el Plan de Gestión Ambiental que se proponga para obtener cualquier **Autorización Ambiental**.

Es importante que todas las redes y sus diseños se realicen de conformidad con lo que establece la CD-RT 028-2008 "Norma para el desarrollo de proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario de centros residenciales y comerciales".-

Recomendaciones Ambientales de la Unidad de gestión Ambiental del INVUR

Geología y Suelo

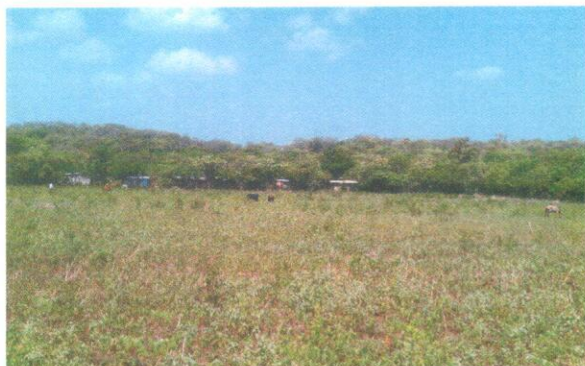
El sitio propuesto presenta una topografía regular con variaciones en las pendientes, estas no sobrepasan el 4% presentando desniveles hacia el costado Sur.



Los suelos que predominan en el terreno son francos arcilloso estos son moderadamente susceptibles a procesos erosivos caracterizados por una buena absorción de las aguas en este sentido es recomendable realizar estudios de suelo para establecer el diseño de las fundaciones de las viviendas y el sistema de canalización de las aguas pluviales

El municipio de San Rafael se ubicado en la región del pacifico considera la zona de mayor aceleración, por lo tanto el sitio dos al igual que el primero presenta un **riesgo moderado en este sentido** deben de fortalecerse los estudios técnicos y geológicos para determinar efectivamente que la amenaza sísmica no pondrá en riesgo al proyecto y sus habitantes

Inundación



En el costado Sur del terreno cruza el Rio que la población llama Los Navarretes cruzando en dirección suroeste afectando parcialmente el terreno emplazado pero no el área necesaria para emplazar las viviendas, en todo caso se recomienda la utilización de la parte frontal del terreno (frente al Colegio), de igual manera



considerar que la precipitación varía entre 900mm a más 2000 mm (fuente RNC ,2007)

El proyecto debe diseñar el sistema de canalización y tratamiento a las aguas pluviales para lograr la mayor infiltración de estas en el sitio y su canalización ante efectos extraordinarios.

Recomendación y Conclusiones al sitio Dos :

- Desarrollar una alternativa de abastecimiento de agua potable coordinado con el CAPS es indispensable determinar si la fuente existente puede cubrir la demanda de las viviendas o bien proceder a la perforación de su propia fuente de agua potable y en este caso al proceder la realización de un estudio Hidrológico será sometido a la No objeción de ENACAL y a la Aprobación por parte de ANA, esta nueva fuente de Abastecimiento puede estar administrada bajo la modalidad de CAPS autorizado previamente por el INAA.
- En relación al Tratamiento de Aguas Servidas la opción Colectiva o Individual que se considere deberá de observar el cumplimiento del decreto 33-95 Disposiciones para el control de la contaminación proveniente de las descargas de aguas residuales domesticas industriales y agropecuarias así como la NTON 05-027 “Norma Técnica para regular los sistemas de tratamiento y su rehúso”.
- Realizar estudios de suelo, geofísico en el sitio propuesto para determinar la calidad de este con respecto al desarrollo del proyecto, evaluando si en el sitio se pudieran presentar fallas sísmicas que pudieran poner en riesgo a las viviendas y sus beneficiarios de igual forma se deberá realizar estudio Hidrológico para identificar los puntos de riesgo por inundación en el sitio y diseñar un adecuado sistema de canalización de las aguas pluviales, finalmente determinar el punto adecuado donde se puedan emplazar las viviendas considerando que son 40 manzanas y que el sitio más favorable se presenta frente al Colegio.
- De conformidad con Decreto 76-2006 el proyecto propuesto encuadra dentro de la Categoría tres el cual estaría sujeto a la realizar una Valoración Ambiental por ser considerado un proyecto que puede causar impactos ambientales moderados y puede generar efectos acumulativos esta Autorización deberá gestionarse su aprobación por conducto de la ventanilla Única de la Vivienda en el INVUR
- Establecimiento de las áreas verdes en el proyecto con especies propias de la zona en cumplimiento a la resolución ministerial 13-2008 “Criterios, regulaciones y requisitos ambientales obligatorios para desarrollos habitacionales “.
- El diseño y sistema constructivo deberá de estar en plena correspondencia con las normas de dimensionamiento habitacional mínimas así como con las normas de construcción aprobadas por el MTI estableciendo dentro del proyecto todas las disposiciones urbanísticas

- El diseño y sistema constructivo deberá de estar en plena correspondencia con las normas de dimensionamiento habitacional mínimas así como con las normas de construcción aprobadas por el MTI estableciendo dentro del proyecto todas las disposiciones urbanísticas que se establecen según el código de la construcción y deberá de contemplar la ventilación cruzada y establecimiento de materiales aislantes de calor y orientación de estas de acuerdo al recorrido dio solar, cumplimiento a la resolución Ministerial 13-2008 Criterios , regulaciones y requisitos ambientales obligatorios para desarrollos habitacionales
- Establecer un sistema de recolección de desechos sólidos de conformidad con la NTON 05-014-02 “Norma ambiental para el manejo, tratamiento y disposición final de desechos sólidos no peligrosos”.
- Contemplar medidas de mitigación en cada una de las etapas del proyecto para disminuir el impacto ocasionado por las partículas de polvo en suspensión u otra fuente de contaminación, tomando en consideración el régimen de viento en la zona.

SITIO NUMERO TRES UBICADO CONTIGUO AL BARRIO MILAGRO DE DIOS EN MASACHAPA



El sitio referido como Numero tres está ubicado en el poblado de Masachapa contiguo al barrio Milagro de Dios es **NO APTO**, para la ejecución de cualquier proyecto habitacional ya que presenta mucha problemática con relación a su viabilización desde el punto de vista del desarrollo los servicios y la urbanización.

Con relación al tema de la prestación de servicios públicos, riesgos y consideraciones Ambientales particulares se señala lo siguiente:

Igualmente en el sitio propuesto ENACAL no cuenta con servicios de abastecimiento de Agua potable, el sitio actualmente se abastece de pozos comunales esta representa deficiencias en la calidad y continuidad del servicio.

3. Sobre el Sitio Dos ENACAL informa en el tema de **Agua Potable y Alcantarillado Sanitario lo siguiente:**



En Agua Potable: no existe en el sitio red de Agua Potable en el Costado noreste del barrio Milagro de Dios se ubican dos pozos con bomba de mecate para el abastecimiento de los pobladores

El proyecto debe de considerar el mejoramiento los pozos existentes para cubrir la demanda de 31 nuevos usuarios, esto implica pruebas de bombeo en los pozos existentes para establecer si las actuales fuentes pueden satisfacer la demanda general, dichas fuentes presentan altas posibilidades de afectación por contaminación de heces fecales.

En **Alcantarillado Sanitario igualmente se informa que** en el sitio no cuenta con **redes de Alcantarillado Sanitario, las viviendas del sector utilizan letrinas, por lo que en vista del número de viviendas a construir** se recomienda la construcción de sistemas de tratamiento individual para no poner en riesgo de contaminación las fuentes existentes, este sistema deberá de constar con la **No Objeción** para la Operación otorgada por **ENACAL** y finalmente del **MARENA** integrando la propuesta del sistema con los avales previos en el Plan de Gestión Ambiental que se proponga para obtener cualquier **Autorización Ambiental**.

Cualquier diseño debe realizarse de conformidad con lo que establece la CD-RT 028-2008 “Norma para el desarrollo de proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario de centros residenciales y comerciales”.-

Recomendaciones Ambientales de la Unidad de gestión Ambiental del INVUR

Geología y Suelo

El sitio propuesto es plano cubierto de vegetación y matorrales sin embargo se aprecia que las pendientes oscilan de 1 al 3% lo que indica que la topografía del terreno es apta para el desarrollo del proyecto.



Los suelos que predominan en el terreno son francos arcilloso estos son moderadamente susceptibles a procesos erosivos caracterizados por una buena absorción de las aguas en este sentido es recomendable realizar estudios de suelo para establecer el diseño de las fundaciones de las viviendas y el sistema de canalización de las aguas pluviales

El municipio de San Rafael se ubicado en la región del pacifico considera la zona de mayor aceleración, por lo tanto el sitio dos al igual que el primero presenta un **riesgo moderado en este sentido** deben de fortalecerse los estudios técnicos y geológicos para determinar efectivamente que la amenaza sísmica no pondrá en riesgo al proyecto y sus habitantes

Inundación



Debido a que el sitio posee una topografía regular ante fuertes eventos hidrometeorológicos este puede verse afectado por las escorrentías provenientes del Barrio Milagro de Dios ya que en este no existe canalización de las aguas pluviales y las calles internas no poseen ningún tratamiento

El proyecto debe diseñar el sistema de canalización y tratamiento a las aguas para lograr la mayor infiltración de las aguas pluviales en el sitio y su canalización ante efectos extraordinarios.

Contaminación

El sitio se encuentra a 80 metros aproximadamente en dirección Noreste de retiro con respecto a cultivos de caña de Azúcar que pos sistema productivo son generadores de contaminación del aire , debido a la emisión de particular en suspensión durante la época de zafra (cosecha) y por la dispersión de plaguicidas durante el periodo de plantación , este riesgo esta reducido por cuento se explica que el Ingenio ya no utiliza quema de cultivo antes de la zafra. No obstante estas consideraciones y evaluación de riesgo se deberán reflejar en el correspondiente PGA



Recomendación y Conclusiones al sitio Tres :

- Desarrollar una alternativa de abastecimiento de agua potable que pueda considerar el mejoramiento de los pozos existentes para poder cubrir la demanda o bien la perforación de una tercera fuente en este caso la proceder a la realización de un estudio Hidrológico que será sometido a la No objeción de ENACAL y la Aprobación por parte de ANA, esta nueva fuente de Abastecimiento puede estar administrada bajo la modalidad de CAPS autorizado previamente por el INAA.
- En relación al Tratamiento de Aguas Servidas la opción que se recomienda un sistema de tratamiento individuales esta deberá de observar el cumplimiento del decreto 33-95 Disposiciones para el control de la contaminación proveniente de las descargas de aguas residuales domesticas industriales y agropecuarias así como la NTON 05-027 “Norma Técnica para regular los sistemas de tratamiento y su rehúso”.
- Realizar estudios de suelo, geofísico en el sitio propuesto para determinar la calidad de este con respecto al desarrollo del proyecto, de igual forma se deberá realizar estudio Hidrológico para identificar los puntos de riesgo por inundación en el sitio para que puedan diseñar un adecuado sistema de canalización de las aguas pluviales.
- De conformidad con Decreto 76-2006 el proyecto propuesto encuadra dentro de la Categoría tres el cual estaría sujeto a la realizar una Valoración Ambiental por ser considerado un proyecto que puede causar impactos ambientales moderados y puede generar efectos acumulativos esta Autorización deberá gestionarse su aprobación por conducto de la ventanilla Única de la Vivienda en el INVUR
- Establecimiento de las áreas verdes en el proyecto con especies propias de la zona en cumplimiento a la resolución ministerial 13-2008 “Criterios, regulaciones y requisitos ambientales obligatorios para desarrollos habitacionales”.
- El diseño y sistema constructivo deberá de estar en plena correspondencia con las normas de dimensionamiento habitacional mínimas así como con las normas de construcción aprobadas por el MTI estableciendo dentro del proyecto todas las disposiciones urbanísticas que se establecen según el código de la construcción y deberá de contemplar la ventilación cruzada y establecimiento de materiales aislantes de calor y orientación de estas de acuerdo al recorrido dio solar, cumplimiento a la resolución Ministerial 13-2008 Criterios , regulaciones y requisitos ambientales obligatorios para desarrollos habitacionales
- Establecer un sistema de recolección de desechos sólidos de conformidad con la NTON 05-014-02 “Norma ambiental para el manejo, tratamiento y disposición final de desechos sólidos no peligrosos”.



- Contemplar medidas de mitigación en cada una de las etapas del proyecto para disminuir el impacto ocasionado por las partículas de polvo en suspensión u otra fuente de contaminación, tomando en consideración el régimen de viento en la zona.

Recomendación del INE a los tres sitios sobre el tema del Servicio Eléctrico

Sitio Uno: Se observa un posible punto de entronque a 150 metros al norte sitio con líneas de media y alta tensión del punto de entronque a 200 metros al este se ubica un Transformador de 10 KVA y un segundo transformador ubicado al oeste a 500 metros al oeste de 50 KVA

Sitio Dos: Se observa un posible punto de entronque a 100 metros al Oeste del sitio con líneas de media y alta tensión y del punto de entronque a 200 metros al Oeste se ubica un Transformador de 50 KVA

Sitio Tres: Se observa un posible punto de entronque a 100 metros al Oeste del sitio con líneas de media y alta tensión y del punto de entronque a 100 metros al Oeste se ubica un Transformador de 50 KVA, este sitio implicara desarrollar no solo el proyecto sino adicionalmente el barrio Milagro de Dios los cuales tiene líneas ilegales que atraviesan todo el terreno emplazado, esto encarece el proyecto

Para el desarrollo de la red y suministro de energía el desarrollador deberá de calcular la ampliación de la capacidad del actual transformador y considerar todos los aspectos como la demanda de energía, el diseño de la red y la distancia al punto de entronque para poder garantizar un buen suministro de servicio al sitio donde se emplazaran las viviendas,

Se recomienda finalmente que la construcción de las redes se efectúen de conformidad con las con las normas de construcción ENEL.

Si se presenta solicitud para este sitio se recomienda solicitar factibilidad adjuntando:

1. Planos
2. Memoria de Calculo
3. Detalle de Materiales
4. Documentos Contractuales
5. Detalle de Presupuesto de obras
6. Constancia de Uso de Suelo otorgadas por la Alcaldía Municipal de San Rafael del Sur

RECOMENDACIONES PARA LA GESTION DE LA AUTORIZACION AMBIENTAL ANTE MARENA



El proyecto para obtener la correspondiente autorización deberá presentar un Plan de gestión Ambiental para lo cual se recomienda que ingrese formalmente ante la Ventanilla Única de la vivienda del INVUR como corresponde a los proyectos de categoría III ante el delegado de MARENA en nuestra ventanilla la solicitud debe de estar acompañada de la siguiente documentación

- Formulario ambiental.
- Declaratoria de Interés Social o Certificación de costo de Vivienda.
- Programa de Gestión ambiental deberá de incluir plan de manejo de las aguas pluviales.
- Perfil del proyecto respetando el orden de contenido en el formulario ambiental
- Poder general del Representante Legal.
- Plano de localización de la urbanización con las coordenadas en UTM.
- Carta de factibilidad o negativa de ENACAL a los sistemas de AP y AS
- Cartas o convenios con las instancias con las que se coordine el abastecimiento de Agua potable (ya sea la Alcaldía o el CAPS)
- Aval a sistemas de tratamiento de aguas servidas Individuales.
- Aval del ANA para autorización de vertido en caso de PTAR (si se construye una sistema colectivo)
- Carta de Factibilidad de conexión de Energía eléctrica
- Carta de Uso de suelo emitida por la Alcaldía de San Rafael del Sur

Alcaldía Municipal de San Rafael

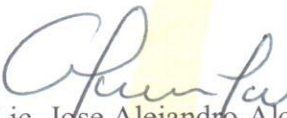
Se deberá de tramitar la correspondiente Constancia de Uso de Suelo en la Alcaldía Municipal de San Rafael o necesaria para la aprobación del permiso de construcción del proyecto en el sitio propuesto.

La comunicación de la Constancia de Uso de Suelo contendrá las recomendaciones particulares de la Alcaldía Municipal de San Rafael las que deberán de ser asumida estrictamente a fin de garantizar la seguridad de las viviendas proyectad a construirse.

El tramite particular se Permiso de construcción incorpora en el caso de la Alcaldía el estar solvente con relación al pago de impuesto sobre Bienes inmuebles

Adjunto se remiten los requisitos para iniciar tramitología ante el INVUR, correspondiente a los trámites para obtener la Declaratoria de Vivienda de Interés Social o bien certificar Viviendas y sus obras relacionadas, todos los trámites señalados deben ser realizados ante la Ventanilla Única del INVUR.

Sin más que agregar, le saluda


Lic. Jose Alejandro Alonso Lopez
Resp. VUV-INVUR





VENTANILLA UNICA - INVUR

FICHA DE REQUERIMIENTOS PARA DECLARATORIA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL O CERTIFICACION DE COSTOS
URBANIZADORAS, DESARROLLADORAS, PARTICULARES

REQUISITOS			
1	GENERALES	Verificación	Observaciones
1.1	Carta solicitud de Declaratoria de Vivienda de Interés Social o Certificación de costo (Dirigida al Presidente Ejecutivo del INVUR), firmada por el Representante Legal.		
1.2	Copia de Poder del Representante Legal		
1.3	Fotocopia de la cedula de identidad del solicitante		
	En la carta debe describir:		
1.4	Nombre del Proyecto		
1.5	Ubicación del Proyecto		
1.6	Número de Viviendas		
2	DOCUMENTOS LEGALES		
2.1	Escritura de Constitución de entidad mercantil, asociaciones civiles o cooperativas de viviendas (para desarrolladoras y Urbanizadora personas jurídicas/ Escritura de Constitución como comerciante persona natural). En el caso de asociaciones civiles o cooperativas de viviendas, deberán presentar adicionalmente, el instrumento mediante el cual obtienen su personalidad jurídica ya sea copia del Decreto Legislativo publicado en La Gaceta, Diario Oficial o bien la constancia respectiva del INFOCOOP según el caso.		
2.2	Certificación de vigencia actual en sus cargos de los miembros de la Junta Directiva		
2.3	Poder General o Especial del Representante Legal en casos de Personas Jurídicas		
2.4	Fotocopia de Cédula de Identidad (Para el apoderado de persona natural o jurídica)		
2.5	Número RUC (actualizado)		
2.6	Legalidad del Terreno: (Escritura de Dominio debidamente inscrita en RPPIM)		
2.7	Libertad de gravamen a nombre del desarrollador (persona natural o jurídica) extendida como máximo 30 días previo a la fecha de ingreso de todos los documentos que acompañan la solicitud de DVIS o Certificación de Costo		
3	PLANOS Y ESPECIFICACIONES TECNICAS		
3.1	Planos Constructivos de la Vivienda con sus respectivas memorias de cálculo y especificaciones técnicas.		
3.2	Planos constructivos de la Urbanización con sus respectivas memorias de cálculo y especificaciones técnicas.		
4	PRESUPUESTO		
4.1	Presupuesto de la Vivienda, impreso y electrónico presentado en formato INVUR.		
	En el Caso de DVIS la Presentación de boleta de pago en banco correspondiente al 0.25% del costo total del proyecto y C\$500 por vivienda por el Uso de ventanilla previa orden pago emitida por la Ventanilla Única en el caso de Certificación de Costo el pago de 2.5 dólares por cada un mil dólares o fracción del costo de la vivienda este se efectuara de acuerdo a la orden pago por servicio administrativo que emitirá la ventanilla Única del INVUR.		



NOTA IMPORTANTE:

EN EL CASO ESPECIFICO DE DECLARATORIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- a) La vivienda deberá tener un área de construcción entre 36 Mts² y 60 Mts.²
- b) La vivienda deberá tener un valor de construcción² menor o igual a US\$ 20,000.00 dólares.
- c) La declaratoria de vivienda de interés social, es para fines exclusivamente fiscales.
- d) Los trámites y permisos a realizar en las otras instancias del GRUN o entidades privadas son independientes y deben ajustarse a las normativas de las mismas.

Valor de construcción: Costo de terreno, costo de urbanización, costos directos e indirectos de la edificación y la utilidad en caso de viviendas comerciales

EN EL CASO DE VIVIENDAS CERTIFICADAS

1. No hay límite en metraje
2. El presupuesto de la Vivienda solo deberá de integrar los costos de Construcción y no superar U\$ 30,000.00 Dólares.

ⁱ Debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil correspondiente a nombre del solicitante en caso de que el solicitante no sea el propietario del bien inmueble adjuntar el documento que establece el vínculo jurídico entre el propietario del bien inmueble y el solicitante.