

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 5	Artículo 6°	Sesión 85-2006	Fecha de sesión 21-12-2006	Fecha de comunicación 05-01-2007
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 571-2006
Asunto: Aprobación de parámetros de registro del perfil del Proyecto Las Brisas, a través de la Fundación Costa Rica-Canadá				

ACUERDO #5:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios DF-IN-2725-2006 y DF-OF-2729-2006, ambos del 20 de diciembre de 2006 –avalados en todos sus extremos por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-0883-2006 de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI remite el informe técnico correspondiente a la solicitud de aprobación de registro de perfil que ha sido presentada por parte de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)–, el desarrollo de la construcción y el mejoramiento de viviendas del Proyecto Las Brisas, ubicado en el distrito Dulce Nombre del cantón de La Unión, provincia de Cartago.

Segundo: Que en el citado oficio DF-IN-2725-2006, la Dirección FOSUVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

“(…) 2. Antecedentes

El origen del asentamiento habitacional Las Brisas se remonta al año 1989, cuando una serie de familias provenientes de los sectores de Los Guido en Desamparados y algunos vecinos de la población de El Carmen de Dulce Nombre son atendidos para resolver el problema de vivienda en una finca que había sido adquirida por el Instituto Mixto de Ayuda Social.

Algunas de estas familias para mejorar sus condiciones de habitabilidad, tramitaron posteriormente de forma individual el Bono de la Vivienda, una vez que la institución gubernamental les había otorgado el título de propiedad. Esta situación provocó, que si bien es cierto las familias lograron satisfacer su necesidad de vivienda, las obras de infraestructura fueron desarrolladas parcialmente, fundamentalmente por aportes de la Municipalidad de La Unión.

Por otro lado, el sector este del asentamiento (En donde estaban las zonas verdes destinadas a parques y juegos infantiles) fue invadido por un grupo de familias desde hace más de 5 años. Estas familias cuentan con una Asociación de Desarrollo legalmente constituida, que tiene como propósito principal lograr satisfacer sus necesidades de vivienda y servicios básicos. En este sector no existe ningún tipo de obra de infraestructura.

3. Situación actual de las propiedades.

La entidad autorizada procedió a realizar un estudio de todas las propiedades que conforman el proyecto; de acuerdo a los listados suministrados por la Municipalidad de La Unión, el IMAS y al levantamiento realizado por la Unidad Ejecutora de la Fundación; determinando lo siguiente:

- a) Veintidós (22) propiedades se encuentran a nombre del Instituto Mixto de Ayuda Social. Distribuidas de la siguiente manera:
 - i. Veinte (20) propiedades que corresponden a lotes individuales que no presentan inconvenientes legales para poder ser traspasados al Fondo de Subsidios de Vivienda (FOSUVI). El promedio de área de éstos lotes es de 142.64 mts².
 - ii. Dos (2) propiedades de resto de fincas, en donde será desarrollada la segunda parte del proyecto y el área destinada a parques, juegos y comunales. No se presentan inconvenientes legales para poder ser traspasados al FOSUVI.

- b) Ciento treinta (130) propiedades a nombre de personas físicas; las cuales se pueden clasificar de la siguiente forma:
 - i. Ciento dos (102) propiedades sin ningún impedimento de tipo registral para ser ofrecidas como garantía por las familias propietarias por recibir el Bono de Vivienda.
 - ii. Veintidós (22) propiedades que ya tienen un gravamen de limitaciones por haber obtenido la familia propietaria el beneficio del Bono de Vivienda.
 - iii. Seis (6) propiedades con un embargo de practicado, los cuales podrían levantarse en caso de que los dueños normalicen sus deudas ante los acreedores que correspondan y podrían ser beneficiarios del Bono de Vivienda.

4. Ocupación Actual.

Actualmente en el proyecto Las Brisas habitan 266 familias, para un total de 1046 personas. Del total de familias que habitan el proyecto, 169 viven en la parte del proyecto que está ya parcialmente urbanizado, en donde hay lotes segregados y adjudicados y donde las obras de infraestructura están con un porcentaje de avance importante; se debe recalcar que muchas de las familias viven en el mismo lote con otra familia, ya sea de un propietario físico ó a nombre del IMAS.

Dos de estas 169 familias, viven en el terreno que está destinado a parques infantiles de la primera parte del proyecto.

Las restantes 97 familias viven en la zona del proyecto que está sin desarrollar y en donde se planea dotar al sitio de todas las obras de infraestructura y la construcción de las casas.

La ocupación actual de las ciento treinta (130) propiedades que ya fueron segregadas y están a nombre de personas físicas, es la siguiente:

- a) Setenta y cuatro (74) están siendo habitadas por las familias que aparecen como propietarias de los inmuebles.
- b) Cinco (5) lotes son propiedades con derechos compartidos entre varias personas.
- c) Una (1) propiedad está registrada a nombre de persona fallecida.
- d) Veintinueve (29) inmuebles corresponden a lotes en donde habitan familias diferentes a los propietarios registrales. Estas familias se dividen de la siguiente manera:
 - i) Quince (15) familias tienen opciones de compra – venta, que dieron los propietarios registrales.
 - ii) Tres (3) casos son familias que están en trámite de adjudicación de escritura, una vez que firmaron con la familia propietaria una escritura de venta.
 - iii) Dos (2) propiedades que corresponden a lotes que fueron donadas a otras personas, pero sin inscribir dicha donación.
 - iv) Nueve (9) propiedades son habitadas por familias distintas a los propietarios registrales, sin ningún tipo de trámite legal.
- e) Veintiún (21) casos corresponden a propiedades en donde no fue posible obtener la información de campo, puesto que las familias no estuvieron de acuerdo en suministrarlas y según ellos no están interesados en el programa de vivienda.

Adicionalmente, hay 20 lotes destinados a vivienda que están a nombre del IMAS y dos terrenos más que son para área comunales y para el desarrollo de la segunda etapa del proyecto.

5. Condiciones socioeconómicas de las familias.

Las familias que viven actualmente en el proyecto Las Brisas cuentan con los servicios básicos, como centros de salud, educación primaria y secundaria, comercio en general, edificios gubernamentales y transporte al centro urbano más cercano.

En el asentamiento mismo, las familias que habitan en la primera etapa del proyecto poseen los servicios de electricidad con alumbrado público, telefonía, agua potable mediante red de cañería y un sistema por mejorar de alcantarillado pluvial.

Dichas familias han usado desde que se instalaron en el sitio, el sistema de tratamiento de aguas negras consistente en tanques sépticos individuales y drenajes, sin que hasta la fecha se hayan detectado problemas importantes con este uso. Esta situación fue verificada en sitio, tanto por los personeros de la Unidad Técnica de la entidad autorizada como del Banco Hipotecario.

Por otra parte, en el sector del asentamiento que está por desarrollar se cuenta con el servicio de agua potable en cada vivienda mediante un sistema de distribución provisional de mangueras. Algunas familias cuentan con el servicio eléctrico colocado por la compañía encargada, ésto colocando los medidores desde fuera del área del proyecto. No hay definido en el lugar un sistema adecuado de aguas pluviales ni de aguas residuales.

El ingreso familiar bruto promedio de los habitantes del asentamiento Las Brisas, es de unos \$ 119.000.00 mensuales.

La comunidad como tal presenta algunas situaciones de riesgo para los niños y jóvenes del lugar, tales como la drogadicción y robos; generando un ambiente de inseguridad social en el sitio.

Una buena cantidad de personas del asentamiento que laboran, lo hacen en el sector de comercio, ya sea como dependientes de negocios establecidos ó bien como personas involucradas en el comercio informal en las calles y de venta ambulante. Otro porcentaje importante de personas de la comunidad labora en los sectores de la construcción y de oficios domésticos; algunas pocas personas trabajan en labores agrícolas y otras diversas ocupaciones.

Del total de familias que viven en el sitio, precalifican para el otorgamiento del Bono de Vivienda 181; de ellas, 55 se estarán atendiendo en los lotes que actualmente están habitando, ya sea que los ocupantes son ya propietarios del terreno (45 casos), ó que estén habitando en los lotes que aún son propiedad del IMAS (10 casos). Se debe aclarar, que al final quedarían 10 familias que habitan en lotes propiedad del IMAS, pero que por diversas situaciones no pueden ser atendidas en ésta parte del proyecto.

Además de lo anterior, califican 41 familias que habitan actualmente en la primera etapa, pero lo hacen en lotes que no son de su propiedad ó bien habitan junto con otra familia en un mismo lote; serán reubicadas a la segunda etapa proyecto, la cual está por desarrollar.

Por último, califican 83 familias que habitan ya en el área destinada a la segunda etapa (Las restantes 14 familias que habitan ésta área no califican por ser extranjeros indocumentados) y que lo hacen en condiciones muy difíciles; serán mantenidas en dicho sector, en donde también se ubicarían las dos familias que tienen sus viviendas en la zona de parques de la primera etapa.

Es importante hacer notar que a pesar de que se va dar solución originalmente a 55 familias que viven en la parte del proyecto que ya está desarrollado y que requiere mejoras en la infraestructura del proyecto, las obras a mejorar en dicha infraestructura irían a beneficiar a todos los que habitan en el sitio.

Actualmente, las familias que habitan en el sector donde se encuentra la urbanización ya estructurada no tienen organización comunal. Sin embargo, en el sector posteriormente invadido, existe una Asociación con todos sus miembros activos, desde el 2005. El objetivo fundamental de esta Asociación es trabajar por el desarrollo de un proyecto habitacional que les beneficie.

Esta instancia comunal ha desarrollado una serie de acciones de coordinación fundamentalmente con el IMAS y con el Gobierno Local. Además cuentan con un detallado registro de habitantes. Se considera que la ejecución de estas iniciativas, ha creado las condiciones necesarias para lograr un grado importante de legitimidad dentro del asentamiento.

6. Condiciones técnicas actuales del proyecto.

Como se explicó anteriormente, se propone por parte de la entidad autorizada el desarrollo de dos áreas distantes del proyecto; una de ellas en terrenos en su totalidad propiedad del IMAS, en donde se deben construir todas las obras de infraestructura, con un diseño de sitio que ya ha sido preliminarmente diseñado por la Dirección de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de La Unión.

Todas las viviendas en este sitio consisten en construcciones informales, la mayoría de ellas con madera de segundo uso y otros materiales, sin piso firme e inclusive algunas sin servicio de electricidad.

Mientras tanto, la segunda parte consiste en dar mejoramiento y finalización a las obras de infraestructura del sector oeste del proyecto, el cual con el tiempo se ha ido construyendo con aportes de los entes gubernamentales y de los mismos vecinos. La situación presentada actualmente en ésta área del desarrollo se explica en los siguientes párrafos.

La vialidad de este sector parcialmente urbanizado consiste en varios ejes con derecho de vía de 10.00 metros con una superficie de rodamiento de 6.50 metros, aceras de 1.25 metros y zona verde de 0.50 metros. Por su parte, las alamedas tienen derecho de vía de 7.00 metros con un ancho de zona verde de 4.00 metros, la cual ha sido sustituida en el sitio con una superficie de rodamiento en concreto y aceras de 1.00 metro.

El acabado de las calles es en concreto, deteriorado por secciones, mientras que la calle de acceso principal se encuentra en asfalto.

Existen aceras de concreto de diferente ancho y en forma discontinua con una nivelación apropiada. Las familias han construido tramos de acera en forma artesanal y con algún criterio de nivelación general aceptable o de anchos regulares. Parcialmente algunas deben ser demolidas y reconstruidas correctamente.

Respecto de las aguas pluviales, no se tiene una canalización eficiente y las mismas son evacuadas hacia una tubería de concreto de 0.60 metros, la cual se encuentra inconclusa, obstruida y colapsada en varios sectores. Estas aguas son dirigidas a la denominada Quebrada Cantillo. Este sistema presenta tres tragantes dobles que deben ser habilitados de nuevo e integrados a un diseño pluvial apropiado a las condiciones topográficas e hidráulicas.

Varias familias también han construido frente a sus viviendas cordones o cunetas de manera artesanal que deberán ser reconstruidos, además no existen cabezales de desfogue hacia la quebrada indicada.

El servicio de agua potable es suministrado por la Municipalidad de La Unión. La tubería madre es de 100 mm de diámetro y la prevista domiciliaria está en PVC de 12.5 mm de diámetro.

El servicio de electricidad y alumbrado público es suministrado por la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL) y se encuentra en buen estado de conservación. Los postes son de concreto de 12 metros de alto, cuentan con su respectivo pentagrama y están interconectados al Sistema Nacional de Electrificación.

El Sistema Sanitario utilizado es el de Tanques Sépticos y Drenajes. Los mismos tienen más de diecisiete años de funcionamiento y a la fecha no han colapsado ni en forma individual ni colectiva desde el punto de vista de la capacidad filtrante del terreno.

Las áreas de parques, juegos infantiles y comunales no se han desarrollado correctamente y actualmente se encuentran invadidas.

Las viviendas que hay en el sitio consisten en estructuras con un área promedio de 50.00 metros cuadrados, la mayoría de ellas de una planta; algunas son edificaciones en firme hechas con bloques de concreto o sistemas prefabricados también de concreto, ya sea que se encuentren en buen estado ó que requieran algún tipo de reparación.

También hay viviendas construidas informalmente, con materiales de desecho que requeriría su demolición para ser construidas nuevamente con materiales duraderos.

Del total de 55 casos que han calificado para el trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda en esta parte del proyecto; 11 de ellos tienen casas en firme, por lo cual el propósito del otorgamiento de estos Bonos de Vivienda será para reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de viviendas. Mientras tanto, se deberán construir 44 viviendas para igual número de familias que viven en viviendas informales.

7. Obras a realizar.

Según la documentación entregada por la entidad autorizada, las obras de infraestructura que preliminarmente se están proponiendo cubren todo el desarrollo urbanístico, tanto los lotes de las familias que se están proponiendo para el trámite actual de Bonos de Vivienda como aquellos casos que no están contemplados actualmente; es decir el valor de obras de infraestructura propuestas habilitan los 150 lotes de la parte del proyecto que ya está parcialmente desarrollada y el desarrollo de la segunda etapa, que se estima será de 128 lotes.

Las obras que se desarrollarán serán las siguientes:

- a. Desarrollo completo de la parte urbanística de la segunda etapa del proyecto, que contempla todos los sistemas requeridos, como pluviales, electricidad, agua potable, calles, aceras, parques infantiles y demás elementos.
- b. Mejoramiento de la parte del proyecto que está parcialmente desarrollado, que incluiría los siguientes trabajos:
 - i. Con respecto a la vialidad, se conformarán y construirán las calles inconclusas, con carpetas de rodamiento en asfalto y concreto, de acuerdo al acabado actual.
 - ii. Se construirá la parte de las aceras del proyecto que estén en mal estado, con sus respectivas rampas para personas con discapacidad física.
 - iii. En cuanto al sistema de evacuación de aguas pluviales, se construirán los cordones de caño y cunetas necesarias para transportar las aguas hasta los sistemas existentes; además se hará la reconstrucción de algunos tragantes.
 - iv. Las áreas de parques, juegos infantiles y comunales serán debidamente desarrolladas y equipadas.
- c. Construcción de 172 viviendas nuevas de 42 mts²; de las cuales 128 serán en la parte nueva del asentamiento y 44 en la parte parcialmente desarrollada.
- d. Remodelación de 11 viviendas que a pesar de que son construcciones en firme requieren mejoras.

Los costos preliminares de las obras a realizar son los siguientes:

1. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	454,799,525.00
A. MEJORAMIENTO PRIMERA ETAPA	169,103,940.00
a. Movimiento de Tierra	2,454,362.50
b. Sistema de Aguas Pluviales	31,545,549.00
c. Sistema de Agua Potable	3,838,330.00
d. Calles y señalización	46,749,954.30
e. Demoliciones	1,059,795.40
f. Muros	17,022,632.00
g. Aceras y Rampas	18,889,321.66
h. Juegos Infantiles	7,651,096.14
i. Costos Indirectos	39,892,899.00
B. SEGUNDA ETAPA	285,695,585.00
a. Movimiento de Tierra	43,089,107.85
b. Sistema de Aguas Pluviales	37,262,960.00
c. Sistema de Agua Potable	20,732,850.00
d. Calles y señalización	69,268,995.71
e. Electrificación	13,885,500.00
f. Aceras y Rampas	15,646,637.00
g. Juegos Infantiles	14,823,214.20
h. Costos Indirectos	70,986,320.24
2. VIVIENDAS	640,200,000.00
A. VIENDAS NUEVAS	614,900,000.00
(172 VIVIENDAS * ₡ 3.575.000.00)	
B. REPARACIONES	25,300,000.00
(11 VIVIENDAS * ₡ 2.300.000.00)	
3. TOTAL	1,094,999,525.00

De acuerdo a la prefactibilidad realizada por la entidad autorizada de los costos para las obras de infraestructura y las viviendas y edificios a construir y reparar, se considera que dichos costos son razonables para las obras propuestas.

8. Coordinación Institucional.

Es de suma importancia indicar que la Unidad Ejecutora de la entidad autorizada, creada especialmente para atender los proyectos de viviendas de erradicación de tugurios, ha realizado el debido contacto con cada una de las instituciones encargadas de brindar los servicios necesarios para formular y ejecutar el proyecto de vivienda.

Según indica la entidad en el Perfil Ejecutivo entregado; se cuenta con el aval de las diferentes instituciones involucradas en el desarrollo del proyecto, entre ellas la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, la Comisión Nacional de Emergencias, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Municipalidad de La Unión.

En el caso de la Municipalidad de La Unión se tiene un total apoyo de la Dirección de Desarrollo y Control Urbano, así como de la Administración del Acueducto Municipal y de la misma Alcaldía Municipal.

9. Recomendaciones

- La Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, en su calidad de ente autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, solicita al Banco Hipotecario de la

Vivienda la aprobación preliminar de los parámetros de formalización para el proyecto Las Brisas, de la siguiente manera:

RECURSOS DE BONO FAMILIAR DE VIVIENDA				
CANTIDAD DE CASOS	TIPO DE BONO	MONTO DE BONO	TOTAL DE RECURSOS	TIPO SOLUCION
157	Artículo 59	¢ 6,060,243.31	¢ 951,458,199.04	Viviendas Unifamiliares
9	Artículo 59; RAMT	¢ 4,785,243.31	¢ 43,067,189.75	Casos RAMT
15	Ordinario	¢ 2,531,466.67	¢ 37,972,000.00	Viviendas Unifamiliares
2	Ordinario; RAMT	¢ 1,615,000.00	¢ 3,230,000.00	Casos RAMT
183			¢ 1,035,727,388.79	TOTALES
RECURSOS DE CREDITO DE LA ENTIDAD AUTORIZADA				
CANTIDAD DE CASOS		MONTO DE CREDITO BASE	TOTAL DE RECURSOS	TIPO SOLUCION
15		¢ 3,528,776.64	¢ 52,931,649.59	Viviendas Unifamiliares
2		¢ 3,170,243.31	¢ 6,340,486.62	Casos RAMT
17			¢ 59,272,136.21	TOTALES
TOTAL DE RECURSOS DEL PROYECTO				
CANTIDAD DE CASOS	MONTO DE BONO DE VIVIENDA	MONTO DE CREDITO BASE	TOTAL DE RECURSOS	
183	¢ 1,035,727,388.79	¢ 59,272,136.21	¢ 1,094,999,525.00	

- Adicionalmente, la Fundación Costa Rica – Canadá solicita la aprobación del monto de administración correspondiente, el cual se indica en la solicitud de un 5.00% del total del proyecto, conforme lo previsto en el reglamento respectivo.

Se recomienda entonces aprobar el financiamiento para los costos de administración propios de la Entidad Autorizada, en los que ésta incurriría para el desarrollo del proyecto Las Brisas, acorde a lo establecido en la reforma del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, cuyo monto máximo será de hasta ¢ 54.749.976.25, de acuerdo a los costos presupuestados en ésta prefactibilidad.

El monto de gastos administrativos podrá ser ajustado según los costos reales del proyecto que se determinen cuando se apruebe el proyecto definitivo. Este rubro se desembolsaría de la siguiente manera:

Estimación Desembolsos por Concepto Costos de Administración:	Monto	Porcentaje
Al aprobarse la Prefactibilidad:	¢ 21.899.990.50	2.00%
Al aprobarse el financiamiento por el BANHVI:	¢ 21.899.990.50	2.00%
Al formalizarse la totalidad de las soluciones del proyecto:	¢ 10.949.995.25	1.00%
TOTAL:	¢ 54.749.976.25	5.00%

Los rubros de administración girados a la entidad autorizada deberán ser liquidados conforme lo previsto en el reglamento respectivo.”

Tercero: Que conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración, esta Junta Directiva estima procedente acoger la recomendación propuesta, aclarando que este acto no constituye la aprobación del proyecto de vivienda ni los rubros presupuestarios indicados, sino que se trata únicamente de un aval a órdenes de magnitud, que son razonables para que la Entidad continúe realizando las actividades y estudios pertinentes que requiera para la ejecución del proyecto.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar los parámetros de registro de perfil del Proyecto Las Brisas, en los mismos términos y condiciones planteados por la Administración en el oficio DF-IN-2725-2006, y el cual se transcribe, en lo que interesa, en el Considerando Segundo del presente acuerdo.

2) Se aprueba el financiamiento para los costos de administración propios de la Entidad Autorizada, en los que ésta incurriría para el desarrollo de una nueva etapa del proyecto Las Brisas, cuyo monto máximo será de hasta ₡54.749.976.25 (cincuenta y cuatro millones setecientos cuarenta y nueve mil novecientos setenta y seis colones con 25/100)

Dicho financiamiento se desembolsaría de la siguiente forma:

- a) Con esta aprobación de registro de perfil del Proyecto, un 2,0% del financiamiento estimado para el proyecto, que provendrá de los fondos del FOSUVI equivalente a la suma de ₡21.899.990.50 (veintiún millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa colones con 50/100)
- b) Al aprobarse el financiamiento definitivo para el proyecto y cumplidos todos los requisitos establecidos por la ley, reglamentos y disposiciones técnicas, un adicional de hasta el 2,0% del financiamiento estimado para el proyecto, que provendrá de los fondos del FOSUVI equivalente a la suma de ₡21.899.990.50 (veintiún millones ochocientos noventa y nueve mil novecientos noventa colones con 50/100)
- c) Al formalizarse la totalidad de las soluciones del proyecto, un último 1,0%, que provendrá de los fondos del FOSUVI, equivalente a la suma de ₡10.949.995.25 (diez millones novecientos cuarenta y nueve mil novecientos noventa y cinco colones con 25/100)

3) La Dirección FOSUVI deberá comunicar a la Entidad Autorizada los parámetros aprobados.

4) Solicitar a la Entidad Autorizada que realice los trámites necesarios para instalar el alcantarillado sanitario en el proyecto, dado que por las condiciones de recarga de la zona donde se ubica el asentamiento, el sistema de drenajes podría eventualmente contaminar el manto acuífero.

5) Los rubros de administración girados a la Entidad Autorizada deberán ser liquidados conforme lo previsto en el convenio que se suscribiría con la Entidad Autorizada y los alcances del Reglamento respectivo.

6) Una vez que se haya definido el monto que finalmente se va a requerir para el financiamiento final para el proyecto, se deberán ajustar los rubros por concepto de costos administrativos para la Entidad Autorizada, para que sean acordes a éste. Cualquier monto girado de más, deberá ser reintegrado al fondo FOSUVI.

Acuerdo Unánime.-
