

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 4	Artículo 5°	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 570-2006
Asunto: Aprobación de parámetros de registro del perfil del Proyecto 25 de julio, a través de la Fundación Costa Rica-Canadá				

ACUERDO #4:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios DF-IN-2683-2006 y DF-OF-2730-2006, ambos del 20 de diciembre de 2006 –avalados en todos sus extremos por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-0882-2006 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)– para el desarrollo de la construcción y el mejoramiento de viviendas del Proyecto 25 de Julio, ubicado en el distrito de Hatillo, San José.

Segundo: Que en el citado oficio DF-IN-2683-2006, la Dirección FOSUVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

“(...) 2. Antecedentes

El asentamiento 25 de Julio se constituyó hace más de 33 años; a inicios de los años setentas, cuando se dio la primera invasión al lugar, la cual según sus dirigentes se convirtió en uno de los primeros precarios de la capital.

Su formación coincide prácticamente con la creación del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), por lo cual la atención brindada fue de inmediato, ya en el año 1973 se estaba inaugurando la ciudadela, pero no se dieron las escrituras a los ocupantes. La segregación de lotes que se hizo inicialmente fue de fincas con área promedio de 135 mts².

Después de muchos años el IMAS empezó a dar las escrituras de las propiedades, esto en el año de 1998; sin embargo, aún a la fecha, muchos de los lotes siguen estando registralmente a nombre de la Institución.

En el año 1991 se creó la Asociación de Desarrollo Integral de la Ciudadela IMAS 25 de Julio, contando en este momento con unos 120 asociados; ésta Asociación trabaja en varios proyectos de extensión a la comunidad, como lo son una Biblioteca Virtual, un Programa de Casa de la Juventud y la administración de una Capilla de Velación.

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 San José, el IMAS y al levantamiento realizado por la Unidad Ejecutora de la Fundación; determinando lo siguiente:

- a. Tres (3) propiedades se encuentran a nombre del Instituto Mixto de Ayuda Social; con un área total de registro de 34.145.31 mts².
- b. Ciento veintiocho (128) propiedades a nombre de personas físicas; las cuales se pueden clasificar de la siguiente forma:
 - i. Ciento veintidós (122) propiedades sin ningún impedimento de tipo registral para ser ofrecidas como garantía por las familias propietarias por recibir el Bono de Vivienda.

- ii. Cinco (5) propiedades que ya tienen un gravamen de limitaciones por haber obtenido la familia propietaria el beneficio del Bono de Vivienda.
- iii. Una (1) propiedad con un embargo de un practicado, el cual debe ser subsanado para que la familia propietaria reciba el Bono de la Vivienda.

4. Ocupación Actual.

Actualmente en la Ciudadela IMAS 25 de Julio habitan 391 familias, para un total de 1430 personas; con el problema actual de que en un solo lote habitan dos ó mas familias en muchos de los casos.

De éstas 391 familias que habitan el asentamiento, 23 viven actualmente en la zona que está destinada a parques y lotes comunales, conociéndose ésta parte como el precario Calderón Fournier. Este grupo de familias serán reubicadas al sector conocido como área de talleres, en donde se está proponiendo construir edificios de condominios. El área de talleres que se menciona es el que corresponde a la tercera finca descrita en el cuadro anterior.

La ocupación actual de las ciento veintiocho (128) propiedades que ya fueron segregadas y están a nombre de personas físicas, es la siguiente:

- a) Ciento cuatro (104) 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) Seis (6) propiedades están registradas a nombre de personas fallecidas.
- d) Dos (2) inmuebles tienen opciones de compra – venta.
- e) Once (11) propiedades son habitadas por familias distintas a los propietarios registrales.

Adicionalmente, en las dos propiedades que aún le pertenecen al IMAS y de las cuales ya han sido segregadas propiedades; aún hay 110 lotes que deben ser segregados y que los ocupan familias que van a ser beneficiarias del Bono de Vivienda, en algunos casos con mas de una solución por lote.

5. Condiciones socioeconómicas de las familias.

Las familias que viven actualmente en el proyecto 25 de Julio cuentan con los servicios básicos, como centros de salud, educación primaria y secundaria, comercio en general, edificios gubernamentales y transporte al centro urbano de la capital. En el asentamiento mismo las familias poseen los servicios de electricidad con alumbrado público, telefonía, agua potable mediante red de cañería, un sistema adecuado de alcantarillado pluvial y una red de alcantarillado sanitario.

El ingreso familiar bruto promedio de los habitantes de la Ciudadela 25 de Julio, es de unos ¢ 110.000.00 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.

La mayoría de personas de la comunidad que laboran, lo hacen en el sector de comercio, ya sea como dependientes de negocios establecidos en la ciudad capital, ó bien como personas involucradas en el comercio informal en las calles y de venta ambulante.

La Municipalidad de San José desde hace algún tiempo está trabajando con un programa denominado Mejoramiento de Barrios; ocupándose específicamente en este caso en la recuperación de algunas zonas destinadas a parques.

Del total de familias que viven en el sitio, precalifican para el otorgamiento del Bono de Vivienda 301; de ellas, 199 se estarán atendiendo en los lotes que actualmente están habitando. Ya sea en lotes a segregar de los terrenos propiedad del IMAS ó bien en los lotes que están a nombre de personas físicas.

De estas 199 familias, 87 de ellas se estarían postulando para construir sus casas en lotes que serían afectados bajo el régimen de propiedad horizontal; ya sea para dos ó tres familias beneficiadas. De ésta cantidad, 48 casos serán en edificios de dos casas (24 edificios) y 39 casos en edificios de tres casas (13 edificios).

Además de lo anterior, califican 21 de las familias que habitan actualmente en el denominado precario Calderón Fournier, que es terreno destinado a zonas comunales y parques. Como ya se explicó, éstas familias serán ubicadas en los edificios de condominios que se construirán en el área de talleres. Las otras 2 familias que habitan el área de precario no califican para el beneficio del Bono de Vivienda.

Las restantes 81 familias que califican para el Bono de Vivienda, son personas que habitan en lotes que no son de su propiedad, ó bien familias que viven con otros núcleos que no califican y por tanto no pueden hacer su vivienda en dichos lotes. De éstas familias de momento solo podrían ser atendidas 79; ya que el edificio de condominios se está planteando para 100 familias.

Es importante hacer notar que a pesar de que se va dar solución originalmente a 299 familias, las obras de infraestructura que se van a construir ó mejorar van a beneficiar a todos los que habitan en el proyecto.

6. Condiciones técnicas actuales del proyecto.

La vialidad consiste en una calle pública que rodea el proyecto; en el sector norte presenta un derecho de vía de 14.00 metros, en el sur, oeste y este se reduce a 12.00 metros; uniendo estas se encuentran dos alamedas de 6.00 metros de ancho. Las calles públicas cuentan con superficies de rodamiento en asfalto el cuál se encuentra en buen estado, la señalización vial es deficiente.

Las calles cuentan con aceras de concreto de distinto espesor; aproximadamente 3.068.00 m² deben reconstruirse, muchas de las aceras existentes fueron construidas por las mismas familias, no se ha respetado el área de zona verde respectiva ni existen rampas para minusválidos.

Las aguas pluviales son evacuadas a colectores municipales, los cuales desfogan a los ríos vecinos; dicho sistema es mantenido en muy buen estado por la Municipalidad de San José. Varias familias han construido cordones o cunetas de manera artesanal que deberán ser reconstruidos. Además no existen tragantes ni cabezales de desfogue hacia las quebradas indicadas, los cuales se contemplan en la propuesta técnico-constructiva.

El servicio de agua potable es suministrado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados a todas las familias. Se cuenta también con colector central de aguas residuales, el cuál está en buen estado y mantenido por la misma entidad gubernamental.

El servicio de electricidad y alumbrado público es suministrado por la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, ésta obra se encuentra en excelentes condiciones. Se cuenta con red telefónica administrada por el Instituto Costarricense de Electricidad.

Las áreas de parques, juegos infantiles y comunales no se han desarrollado y actualmente se encuentran invadidas por 23 familias.

La mayoría de viviendas fueron construidas por el IMAS hace más de 25 años en lotes de un área promedio de 135.00 metros cuadrados, con un frente de 7.00 ú 8.00 metros. Las construcciones consisten en viviendas con un área promedio de 50 metros cuadrados en una planta, estructura y forros de paredes en madera, las cuales se encuentran muy deterioradas. Las instalaciones eléctricas y mecánicas no cumplen con las regulaciones actuales, en algunos casos las familias han procedido a elaborar reconstrucciones o ampliaciones, las cuales en su gran mayoría se han elaborado de manera informal, sin supervisión de un profesional en Ingeniería ó Arquitectura.

Del total de casos que han calificado para el trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda, 54 de ellos tienen casas en firme con paredes en concreto y/o materiales livianos, que requieren mejoras; por lo cual el propósito del otorgamiento de estos Bonos de Vivienda será para reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de viviendas.

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 238 lotes del proyecto, las áreas comunes y el área donde se construirán los edificios de condominios. Las obras que se desarrollarán serán las siguientes:

- i. Con respecto a la vialidad, se deben hacer trabajos de bacheo sobre las superficies de rodamiento de las calles establecidas. Además se hará la señalización vial.
- ii. Se construirán la totalidad de las aceras del proyecto, 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. Se colocarán los hidrantes necesarios en el proyecto.
- v. Se harán las cajas de registro del sistema de recolección de aguas negras para todas las viviendas.
- vi. Las áreas de parques, juegos infantiles y comunales serán debidamente desarrolladas y equipadas.

Con respecto a la construcción de viviendas, la entidad autorizada está proponiendo las siguientes modalidades:

- a. Construcción nueva de 58 viviendas unifamiliares.
- b. Construcción de 24 edificios de dos pisos para albergar dos viviendas cada uno; los cuales se harán en un solo lote, puesto que los núcleos familiares

- tienen parentesco entre sí y los propietarios están dispuestos a someter su propiedad al régimen de propiedad horizontal.
- c. Construcción de 13 edificios de tres pisos para albergar tres viviendas cada uno; los cuales se harán en un solo lote, puesto que los núcleos familiares tienen parentesco entre sí y los propietarios están dispuestos a someter su propiedad al régimen de propiedad horizontal.
 - d. Construcción de un complejo de condominio, que albergará a 100 familias; este complejo será construido en el área denominada de talleres en donde no hay actualmente viviendas.
 - e. Remodelación de 54 viviendas que a pesar de que son construcciones en firme requieren mejoras.

Con respecto a los casos propuestos por la entidad autorizada, en donde se indica que propiedades de lotes individuales serán sometidas al régimen de propiedad horizontal, ya sea que se encuentren segregados y a nombre de personas físicas, ó bien que sean lotes a segregar de una de las fincas pertenecientes al IMAS; la Asesoría Legal de la Fundación Costa Rica – Canadá indicó mediante nota firmada por el Lic. Steve Montero Ramírez, lo siguiente:

“... hemos revisado tanto la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio número 7933 del 28 de octubre de 1999 y sus reformas y el Reglamento de dicha Ley publicado en La Gaceta número 74 del 19 de abril de 2005 (Decreto Ejecutivo 32302-MIVAH-MEIC-TUR); así como la Ley de Construcciones y la Ley de Planificación Urbana y no hemos encontrado alguna limitación o restricción que impida atender dos o más familias en un mismo inmueble o lote bajo la modalidad de propiedad en condominio, todo el fin de procurar dar solución a más familias mediante un adecuado uso del suelo.

Esta es la solución que hemos encontrado más apropiada para individualizar cada una de las soluciones destinadas a familias que actualmente ocupan un mismo inmueble, sin que ello conlleve el desarraigo de las mismas.

Lógicamente, las propuestas constructivas específicas deberán respetar las estipulaciones que indican los cuerpos normativos citados, así como las disposiciones emitidas por la Municipalidad Local, todo ello, reitero, partiendo del hecho de que desde el punto de vista legal, la atención de familias bajo el esquema de referencia es viable.”

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

a.	Obras de Infraestructura	¢ 88.400.000.00
i.	Sistema de Aguas Pluviales	¢ 9.219.310.00
ii.	Sistema de Aguas Negras	¢ 9.480.000.00
iii.	Sistema de Agua Potable	¢ 2.400.000.00
iv.	Calles y señalización	¢ 3.538.500.00
v.	Aceras y rampas	¢ 27.749.560.00
vi.	Parques Infantiles	¢ 13.101.000.00
vii.	Costos Indirectos	¢ 22.911.630.00
b.	Casas nuevas de 1 piso para soluciones unifamiliares (58 * ¢ 4.000.000.00)	¢232.000.000.00
c.	Edificios nuevos de 2 pisos para dos soluciones cada uno (24 * ¢ 10.120.000.00)	¢242.880.000.00
d.	Edificios nuevos de 3 pisos para tres soluciones cada uno (13 * ¢ 16.500.000.00)	¢214.500.000.00

e.	Reparación de viviendas, casos con Bono (44 * ¢ 2.300.000.00)	¢101.200.000.00
f.	Reparación de viviendas, casos sin Bono (10 * ¢ 1.300.000.00)	¢ 13.000.000.00
g.	Edificios del complejo de condominio para 100 soluciones. (incluye infraestructura)	¢810.000.000.00
Total		¢ 1.701.980.000.00

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 el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, la Compañía Nacional de Fuerza y Luz, la Comisión Nacional de Emergencias, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Municipalidad de San José.

Específicamente con el ente municipal, se ha coordinado todas las labores con el Departamento de Mejoramiento de Barrios, programa que ha trabajado fuertemente en el proyecto 25 de Julio. Los Departamentos de Urbanismo y Catastro han tenido una participación determinante en la presentación de la propuesta de atención, mediante densificación de las áreas y lotes existentes.

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 25 de Julio, de la siguiente manera:

RECURSOS DE BONO FAMILIAR DE VIVIENDA				
CANTIDAD DE CASOS	TIPO DE BONO	MONTO DE BONO	TOTAL DE RECURSOS	TIPO SOLUCION
46	Artículo 59	¢ 4,444,221.11	¢ 204,434,170.85	Viviendas Unifamiliares
48	Artículo 59	¢ 5,504,221.11	¢ 264,202,613.07	2 Unid.(Propiedad Horizontal)
36	Artículo 59	¢ 5,944,221.11	¢ 213,991,959.80	3 Unid.(Propiedad Horizontal)
100	Artículo 59	¢ 8,100,000.00	¢ 810,000,000.00	Condominio de Apartamentos
44	Artículo 59; RAMT	¢ 2,744,221.11	¢ 120,745,728.64	Casos RAMT
12	Ordinario	¢ 2,466,750.00	¢ 29,601,000.00	Viviendas Unifamiliares
3	Ordinario	¢ 2,466,750.00	¢ 7,400,250.00	3 Unid.(Propiedad Horizontal)
10	Ordinario; RAMT	¢ 1,744,221.11	¢ 17,442,211.06	Casos RAMT
299			¢ 1,667,817,933.42	TOTALES
RECURSOS DE CREDITO DE LA ENTIDAD AUTORIZADA				
CANTIDAD DE CASOS		MONTO DE CREDITO BASE	TOTAL DE RECURSOS	TIPO SOLUCION
12		¢ 1,977,471.11	¢ 23,729,653.27	Viviendas Unifamiliares
3		¢ 3,477,471.11	¢ 10,432,413.32	3 Unid.(Propiedad Horizontal)
15			¢ 34,162,066.58	TOTALES
TOTAL DE RECURSOS DEL PROYECTO				
CANTIDAD DE CASOS	MONTO DE BONO DE VIVIENDA	MONTO DE CREDITO BASE	TOTAL DE RECURSOS	
299	¢ 1,667,817,933.42	¢ 34,162,066.58	¢ 1,701,980,000.00	

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 25 de Julio, 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 ¢ 85.099.000, de acuerdo a los costos presupuestados en esta 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:	¢ 34.039.600.00	2.00%
Al aprobarse el financiamiento por el BANHVI:	¢ 34.039.600.00	2.00%
Al formalizarse la totalidad de las soluciones del proyecto:	¢ 17.019.800.00	1.00%
TOTAL:	¢ 85.099.000.00	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 25 de Julio, en los mismos términos y condiciones planteados por la Administración en el oficio DF-IN-2683-2006, 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 25 de Julio, cuyo monto máximo será de hasta \$85.099.000.00 (ochenta y cinco millones noventa y nueve mil colones con 00/100)

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 \$34.039.600.00 (treinta y cuatro millones treinta y nueve mil seiscientos colones con 00/100).
- 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 \$34.039.600.00 (treinta y cuatro millones treinta y nueve mil seiscientos colones con 00/100).
- 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 \$17.019.800.00 (diecisiete millones diecinueve mil ochocientos colones con 00/100)

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

4) 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.

5) 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.-
