

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Artículo 4°	Sesión 43-2007	Fecha de sesión 02-07-2007	Fecha de comunicación 10-07-2007
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 195-2007
Asunto: Aprobación a la Fundación Costa Rica-Canadá, de los parámetros de registro del perfil para el proyecto Las Mandarinas				

ACUERDO #3:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios DF-IN-1255-2007 y DF-OF-1367-2007, del 20 y 29 de junio de 2007, respectivamente –avalados en todos sus extremos por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-0378-2007–, la Dirección FOSUVI remite el informe técnico correspondiente a la solicitud de aprobación de los parámetros del 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 obras de infraestructura y la construcción de viviendas del proyecto denominado Las Mandarinas, ubicado en Los Guido, Desamparados, provincia de San José.

Segundo: Que en el citado informe DF-IN-1255-2007, la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«2. Antecedentes

El Proyecto Las Mandarinas, se conformó a gestar en el año 1994, antes de esa fecha el asentamiento fue conocido como Los Higueros.

El Proyecto se conformó a partir de la invasión de familias provenientes de Guadalupe y de zonas aledañas a Los Guido, quienes contaron con una organización incipiente que tenía como objetivo inicial recaudar fondos para comprar la finca, sin embargo por diversas razones no fue posible.

Por gestión gubernamental se negoció la compra de la finca y se admitieron nuevas familias, decidiendo en ese momento que el desarrollo del proyecto estaría a cargo de la Fundación Promotora de Vivienda. El desarrollo del proyecto no dio los resultados esperados y en 1998 decidieron romper los compromisos.

Durante este proceso muchas familias al ver que el proyecto de vivienda no prosperaba, se fueron alejando del lugar y para octubre del 2001 se consolida el grupo de 80 familias que actualmente habita el lugar.

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, mediante acuerdo número 3 de la sesión 78-2006 del día 23 de noviembre del año anterior, acordó recibir en donación el inmueble con folio real 1-263767-000; en donde actualmente se encuentra el asentamiento en estudio.

3. Condiciones técnicas actuales del proyecto.

a. Red de abastecimiento de Agua Potable

Actualmente el proyecto cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable que fue construido para atender a las 80 familias que viven en el sitio, éste sistema incluye: línea de conducción, válvulas, previstas y medidores. Su estado es de regular a bueno.

b. Red de conducción de Aguas Sanitarias

La red sanitaria de aguas negras se encuentra construida aproximadamente en un 50%, la línea de conducción se colocó en tubería de PVC de 200 mm de diámetro y los pozos de registro cuentan con las dimensiones adecuadas.

c. Red de evacuación de Aguas Pluviales

En el sitio ya se había construido un sistema de conducción de aguas pluviales, aproximadamente tiene un porcentaje de construcción del 70%. La línea de conducción fue construida en tubería de PVC, los pozos se encuentran en buenas condiciones y las tapas de concreto están muy deterioradas.

Los tragantes tienen sus conchas muy dañadas y la mayoría no cuenta con las respectivas parrillas; en todo el sistema se encuentra gran cantidad de sedimentos y basura que debe ser eliminado para lograr un diagnóstico más preciso.

d. Red Eléctrica

Al igual que el sistema de agua potable, se había construido en el sitio una red eléctrica capaz de abastecer a las 80 familias que se encuentran habitando el sitio, contando con postes de concreto y metálicos; algunos de ellos están fracturados o mal ubicados.

Las líneas de distribución se encuentran en buen estado, pero una buena cantidad de luminarias están quebradas.

e. Vialidad

La vialidad del proyecto consiste en una calle central cuya superficie de rodamiento actualmente es de lastre; ésta calle está muy deteriorada y contaminada de material orgánico en algunos sectores. A partir de ésta calle central, se extienden seis alamedas laterales, las cuales en este momento se encuentran sin acabado de superficie.

Las aceras construidas en el sitio constituyen aproximadamente el 20% del total del proyecto a ejecutar; sin embargo, las existentes se encuentran muy deterioradas.

f. Parques y juegos infantiles

Las áreas de parques y juegos infantiles se encuentran, en su mayoría, invadidas por algunas de las familias que habitan el lugar; en este momento no existe ningún accesorio de juegos.

g. Estado actual de Viviendas

Como ya se ha indicado, existen en el sitio del proyecto 80 unidades habitacionales, construidas todas con materiales reutilizados, entre los que predominan madera y láminas de hierro galvanizado; sus instalaciones mecánicas y eléctricas son artesanales y no se cuenta con sistemas de tratamiento de aguas sanitarias adecuado, siendo actualmente el más utilizado la letrina.

Todas las viviendas deben ser demolidas y construidas nuevamente, puesto que ninguna cumple con los requerimientos para entrar en el programa de reparaciones, ampliaciones, mejoras y/o terminación de viviendas (RAMT).

4. Obras a realizar

a. Planos constructivos y trámite de permisos

La empresa “Constructora Técnica Herediana” (COTHESA), se encargó de forma independiente a este proceso de atención, de desarrollar los planos constructivos de todas las obras, e iniciar el trámite del anteproyecto ante la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y la Municipalidad de Desamparados. Actualmente dicho trámite se encuentra en su etapa final.

Al incluir este proyecto en el Plan Nacional de Erradicación de Precarios, la Fundación Costa Rica – Canadá se dio a la tarea de negociar con la empresa constructora; como resultado de tal negociación, la empresa seguirá a cargo del proceso de elaboración y trámite de planos constructivos. Los tramites deberán de cumplir con los parámetros establecidos por el INVU, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Municipalidad de Desamparados.

La entidad autorizada tramitadora del proyecto y la empresa constructora negociaron el monto a pagar por los servicios de consultoría por el diseño y trámite de los permisos, en un monto total de ₡ 42.800.000.00; en base a un precio global del proyecto de ₡ 1.200.000.000.00. Esto incluye el monto correspondiente a las obras de infraestructura del condominio y al monto correspondiente al diseño de las edificaciones habitacionales. En caso de que el valor del proyecto al final sea más elevado, la empresa seguirá percibiendo el monto aquí detallado, por el contrario, si el valor del proyecto fuera inferior al estimado, se deberá calcular el valor de los honorarios por el diseño del proyecto.

Estos planos serán la base del concurso para la construcción del proyecto que la entidad debe iniciar una vez aprobado este perfil de proyecto por parte de la Junta Directiva del Banco Hipotecario, la empresa diseñadora podrá participar en dicho concurso y de no ser favorecida, le será cancelado el monto correspondiente a los planos en el momento que se giren los recursos respectivos.

En caso que se dé ésta última opción, le será cedida a la empresa constructora ganadora del concurso, la responsabilidad de la dirección técnica de la obra, de acuerdo a los mecanismos que establece el Colegio Federado.

Debe entenderse que lo anterior no significa para la empresa ningún tipo de ventaja o plus, por el hecho de haber desarrollado los planos constructivos.

b. Obras de infraestructura

Una vez realizado el análisis de las obras que se encuentran ya construidas y de los planos de construcción elaborados, la entidad autorizada ha estimado como obras que deben realizarse en el sitio, lo siguiente:

- i) Obras de corte y relleno en los lotes individuales, para efectos de la construcción de las edificaciones habitacionales; así como obras de limpieza en todo el terreno.
- ii) Construcción de todo el sistema de agua potable del proyecto, que permita dotar del servicio a las 208 familias que habitarán el mismo; con sus respectivos hidrantes, cajas de medidor, válvulas y la conexión a la red de Acueductos y Alcantarillados.
- iii) Conclusión del sistema de recolección y el tratamiento de las aguas negras; colocando el 50% restante de tubería, las tapas de concreto que se encuentran dañadas y limpiando todos los pozos existentes. Además se colocarán las cajas sifón de todas las soluciones.

En el proyecto se plantea la construcción de una planta de tratamiento para aguas sanitarias, a ubicarse en el sector norte; el efluente será desfogado a la Quebrada Dolores. Dada la topografía del proyecto, el 50% de las aguas sanitarias serán transportadas por tubería en la calle del proyecto colindante denominado Las Victorias, se cuenta con un convenio firmado para dicha autorización.

Actualmente se encuentra en proceso de negociación con Acueductos y Alcantarillados, la conexión al colector público que existe en la zona, debido a que se está construyendo un sistema de bombeo y una extensión de la línea de tubería existente, que permitiría que el presupuesto del proyecto sea rebajado en un porcentaje importante.

- iv) Se construirán las líneas de conducción de aguas pluviales faltantes en el proyecto; así como los tragantes y pozos faltantes; así mismo se repararán las tapas de concreto de los pozos existentes. Se construirá todo el sistema de cunetas y cordón y caño requerido.

- v) Se colocarán ó reubicarán doce postes nuevos, con sus respectivas líneas de conducción y lámparas de alumbrado público.

- vi) En la parte de vialidad, se debe construir prácticamente toda la red; se conformará la rasante, se colocará la subbase y la base y se colocará la carpeta de rodamiento en asfalto. Se colocará toda la señalización vial, tanto vertical como horizontal.

Pese a que existe un porcentaje de aceras del proyecto construidas, éstas se encuentran muy deterioradas, por lo que se construirá nuevamente el 100% de aceras del proyecto con sus respectivas rampas de minusválidos.

- vii) Las áreas de parques y juegos infantiles que se encuentran en su mayoría invadidos por las familias que habitan el proyecto, serán habilitados en su totalidad. Se colocarán los módulos respectivos con sus cerramientos y portones, así como el enzacatado y aceras internas.

- viii) Por tratarse de un condominio, se incorporaron al presupuesto todas aquellas obras que por la legislación son necesarias en este tipo de proyectos; tales como cerramientos completos, caseta de guarda, caseta de mantenimiento, depósitos para basura.

En la colindancia oeste se construirán muros de retención para evitar posibles deslizamientos.

b. Soluciones de Vivienda

El proyecto de vivienda se ha tramitado ante las autoridades, bajo el sistema de condominio; consistiendo en 208 soluciones de vivienda, divididos en dos sistemas de construcción:

i) 76 condominios horizontales de un piso, con un área privativa de 48.60 metros cuadrados. Serán construidas de bloques de concreto.

ii) 132 condominios verticales en módulos de dos pisos, con una finca filial por cada uno de los pisos. Del total, 66 se ubican en primer piso con un área privativa de 45.20 metros cuadrados y otros 66 se ubican en segundo piso, con un área privativa de 40.70 metros cuadrados. Estos módulos también serán construidos de bloques de concreto, con entrepiso en losa de concreto y gradas para cada dos condominios de segundo piso. (...)

De acuerdo a los planos constructivos entregados por la entidad autorizada, se considera que los costos para las obras de infraestructura y las edificaciones habitacionales a construir son razonables; sin embargo, los costos finales estarían definiéndose de acuerdo a la propuesta ganadora en el concurso que llevará a cabo la entidad autorizada.

5. Solicitud de la entidad autorizada

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 Mandarinas.

(...)

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 Mandarinas, acorde a lo establecido en la reforma del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero, cuyo monto máximo será de hasta ₡ 85.151.375.40, de acuerdo a los costos presupuestados en éste perfil.

El monto de gastos administrativos podrá ser ajustado según los costos reales del proyecto que se determinen cuando se apruebe el proyecto definitivo (...).

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

Tercero: Que adicionalmente la Dirección FOSUVI, mediante el oficio DF-OF-1367-2007, avala lo indicado por la Unidad Técnica de esa Dirección y adicionalmente recomienda establecer las siguientes condiciones:

«Condiciones para la aprobación del Perfil del proyecto:

1. A pesar de que ya con anterioridad se han financiado con recursos del bono familiar de vivienda, proyectos afectados por La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se requiere debido a las características particulares de la experiencia de vivir bajo el régimen de copropiedad, -(donde cada propietario es dueño exclusivo de su vivienda, y comparte a su vez los bienes de dominio común dentro del condominio)-, establecer algunas condiciones especiales que deberá la Entidad Autorizada realizar para el análisis de la etapa de factibilidad del proyecto:

- a. Deberá elaborar una propuesta para la organización y asesoramiento de los futuros beneficiarios, preparándolos para la convivencia bajo la figura del condominio, donde al menos se contemplen los derechos y responsabilidades de los habitantes del condominio, así como el manejo de conceptos básicos por parte de las familias relacionados con: áreas privativas, áreas de uso restringido, áreas comunes.
- b. Deberá presentar una propuesta para la capacitación requerida de los miembros de la Junta de condóminos del proyecto.
- c. Deberá finalmente presentar la propuesta del “Reglamento del Condominio y su Administración”, donde se establezcan claramente los derechos y deberes de los condóminos.

Una vez aprobada la etapa de factibilidad, estos aspectos deberán quedar totalmente cumplidos al inicio del proceso de formalización de las operaciones individuales, de lo cual quedará constancia en los expedientes individuales de cada familia.

Los costos que se generen para la elaboración, planeación, y ejecución de estas condiciones serán con cargo al 5% de administración, previsto en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2. Será la Entidad Autorizada -(mediante su Asesoría Legal o la contratación de un notario externo)-, la encargada de constituir legalmente el Condominio, hacer efectiva la entrega a los condóminos, así como a los miembros de la Junta de Condóminos del Proyecto.

3. El inicio del proceso de formalización se dará hasta que el condominio se encuentre en funcionamiento.»

Cuarto: Que conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración, esta Junta Directiva estima razonable la recomendación que se ha propuesto, razón por la cual lo que procede es autorizar los parámetros de registro del perfil para el proyecto Las Mandarinas, en los mismos términos y condiciones señalados en los citados informes de la Dirección FOSUVI y considerando además que aunque los costos de las soluciones de este proyecto son superiores a los que tradicionalmente ha financiado el Sistema para resolver el problema habitacional de familias en extrema necesidad o que habitan en asentamientos en precario, ciertamente se trata en este caso de un ensayo dentro de un procedimiento extraordinario, sustentado en el alto costo y en la cada vez menor disponibilidad de terrenos en las zonas urbanas, lo que sumado a la creciente necesidad de vivienda en estas zonas, obliga a tomar acciones para hacer un uso más intensivo del

suelo en las áreas urbanas, promoviendo proyectos habitacionales de interés social bajo modalidades constructivas que, aún y cuando requieren de una mayor inversión de recursos del Estado, maximicen el uso del suelo, eviten el desarraigo de las familias con su entorno geográfico y aprovechen la disponibilidad de infraestructura ya existente, tomando en cuenta, además, criterios de mejoramiento y regeneración de las zonas urbanas de alto riesgo social.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar los parámetros de registro del perfil para el proyecto Las Mandarinas, de conformidad con el siguiente detalle:

a) Número de casos:	208
b) Valor financiable de obras:	¢635.027.508,00
c) Valor por condominio sin edificación:	¢3.053.016,87
d) Valor total de edificaciones:	¢1.068.000.000,00
e) Monto a financiar por unidad:	¢5.134.615,38
f) Total a financiar por solución:	¢8.187.632,25
g) Total:	¢1.703.027.508,00

2) Se aprueba el financiamiento para los costos de administración propios de la Entidad Autorizada, en los que ésta incurriría para el desarrollo del proyecto, cuyo monto máximo será de hasta ¢85.151.375,40 (ochenta y cinco millones ciento cincuenta y un mil trescientos setenta y cinco colones con 40/100).

Dicho financiamiento se desembolsará de la siguiente forma:

a) Con esta aprobación del perfil, un 2,0% del financiamiento estimado para el proyecto, que provendrá de los fondos del FOSUVI equivalente a la suma de ¢34.060.550,16 (treinta y cuatro millones sesenta mil quinientos cincuenta colones con 16/100).

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 ¢34.060.550,16 (treinta y cuatro millones sesenta mil quinientos cincuenta colones con 16/100).

c) Al formalizarse la totalidad de los casos y recibirse a satisfacción de la Entidad Autorizada las obras ejecutadas, un último 1,0% del financiamiento estimado para el proyecto, que provendrá de los fondos del FOSUVI, equivalente a la suma de ¢17.030.275,08 (diecisiete millones treinta mil doscientos setenta y cinco colones con 08/100).

3) Los rubros de administración a la Entidad Autorizada deberán ser desembolsados y liquidados de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Operaciones del SFNV.

4) Una vez que se haya definido el monto que finalmente se va a requerir para el financiamiento final del 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.

5) A pesar de que ya con anterioridad se han financiado con recursos del Bono Familiar de Vivienda, proyectos afectados por La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se requiere debido a las características particulares de la experiencia de vivir bajo el régimen de copropiedad (donde cada propietario es dueño exclusivo de su vivienda, y comparte a su vez los bienes de dominio común dentro del condominio), establecer las siguientes

condiciones especiales que deberá la Entidad Autorizada realizar para el análisis de la etapa de factibilidad del proyecto:

- 5.1)** Deberá elaborar una propuesta para la organización y asesoramiento de los futuros beneficiarios, preparándolos para la convivencia bajo la figura del condominio, donde al menos se contemplen los derechos y responsabilidades de los habitantes del condominio, así como el manejo de conceptos básicos por parte de las familias relacionados con: áreas privativas, áreas de uso restringido, áreas comunes, y siendo de la mayor importancia que dentro de la capacitación se haga hincapié en el tema de las cuotas de mantenimiento.
- 5.2)** Deberá presentar una propuesta para la capacitación requerida de los miembros de la Junta de condóminos del proyecto.
- 5.3)** Deberá finalmente presentar la propuesta del “Reglamento del Condominio y su Administración”, donde se establezcan claramente los derechos y deberes de los condóminos.
- 5.4)** Una vez aprobada la etapa de factibilidad, estos aspectos deberán quedar totalmente cumplidos al inicio del proceso de formalización de las operaciones individuales, de lo cual quedará constancia en los expedientes individuales de cada familia.
- 5.5)** Los costos que se generen para la elaboración, planeación, y ejecución de estas condiciones serán con cargo al 5% de administración, previsto en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- 6)** Será la Entidad Autorizada –mediante su Asesoría Legal o la contratación de un notario externo– la encargada de constituir legalmente el Condominio, hacer efectiva la entrega a los condóminos, así como a los miembros de la Junta de Condóminos del Proyecto.
- 7)** El inicio del proceso de formalización se dará hasta que el condominio se encuentre en funcionamiento.

Acuerdo Unánime.-
