

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 2°	Sesión 54-2007	Fecha de sesión 16-08-2007	Fecha de comunicación 23-08-2007
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 241-2007
Asunto: Aprobación del perfil y registro de parámetros del proyecto Las Gaviotas, con la Mutual Cartago				

ACUERDO #2:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios DF-IN-1658-2007 y DF-OF-1688-2007, ambos del 15 de agosto de 2007 –avalados en todos sus extremos por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-0479-2007–, 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 Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)–, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas del proyecto denominado Las Gaviotas, ubicado en La Suiza de Turrialba, provincia de Cartago.

Segundo: Que en el citado informe DF-IN-1658-2007, la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«2. Antecedentes

A mediados de la década pasada, se inició la construcción de un proyecto de vivienda denominada Las Gaviotas, que por diversas razones no se pudo concluir; y más bien fue invadido por un número considerable de familias. Las obras construidas en aquel entonces corresponden a aceras, cordones de caño, calles en lastre y alcantarillado pluvial. Sin embargo, a la fecha todas esas obras se encuentran en muy mal estado de conservación, y prácticamente se deben desechar y construir las nuevamente.

En su momento, una de las razones por las que se detuvo el proyecto fue porque la Comisión Nacional de Emergencias intervino en la ejecución, al considerar el riesgo de inundación por la cercanía del proyecto con el Río Tuis. Lo anterior, por cuanto, el proyecto inicial, consideraba el desarrollo urbanístico en un terreno de 141,584.56 m² descrito en el plano C-0086132-1992, cuyo lindero suroeste colindaba con dicho Río.

Posteriormente, en el año 2004, la Comisión Nacional de Emergencias recomienda que la franja de terreno que se ubica frente a calle pública se puede considerar como apta para construcción y solicita dividir la propiedad, con el fin de que una parte de ella pueda ser destinado a uso habitacional y otra parte se deje como reserva.

De acuerdo con lo anterior, la Mutual Cartago procede a dividir el terreno inicial en dos áreas; para dedicar la parte de afuera hacia la carretera nacional, para desarrollar nuevamente el proyecto de vivienda.

Este terreno se encuentra invadido por un total de 59 familias, las cuales habitan el sitio en estructuras con materiales de mala calidad, no cuentan con servicios básicos de agua, electricidad ni sistema de tratamiento de aguas negras y jabonosas.

3. Condiciones técnicas actuales del proyecto.

a. Red de abastecimiento de Agua Potable

No hay evidencia sobre construcción total ó al menos parcial de un sistema de abastecimiento de agua potable en el sitio.

b. Red de conducción de Aguas Sanitarias.

No existe red de conducción de aguas sanitarias.

c. Red de evacuación de Aguas Pluviales.

En el sitio ya se había construido parte del sistema de conducción de aguas pluviales; sin embargo, el sistema se encuentra en mal estado de conservación, con el inconveniente adicional de que no se cuenta con planos constructivos ni memorias de cálculo sobre estas obras. La recomendación técnica del Fiscal de Inversiones de la entidad autorizada, es que deben demolerse y eliminarse todas esas obras y construir nuevamente el sistema.

d. Red Eléctrica.

No cuenta con red interna; al frente de la propiedad en la calle nacional que comunica con La Suiza y otros poblados se observa tendido eléctrico pero no se suministra a las familias que habitan actualmente.

e. Vialidad

La vialidad del proyecto consiste en la carretera nacional que enfrenta la propiedad, la cual se encuentra asfaltada, calles internas en tierra y contaminado en muchos sectores con material vegetal. A partir de la carretera nacional, se extienden tres calles laterales que dan acceso a calles internas sin concluir adecuadamente.

Los trabajos realizados en la apertura de calles no podrán ser aprovechados, por cuanto el diseño preliminar realizado por el consultor contratado por la entidad autorizada no coincide con el diseño realizado años atrás.

f. Aceras y cordón de caño:

Se presentan aceras y secciones de cordón de caño construidas en el sitio, las cuales se encuentran muy deterioradas y deben ser demolidas en su totalidad.

g. Parques y juegos infantiles.

No se cuenta con zonas habilitadas de juegos infantiles ni parques.

h. Estado actual de Viviendas

Como ya se ha indicado, existen en el sitio del proyecto alrededor de 59 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, tampoco cuentan con servicio de agua potable y electricidad. Por el estado en que se encuentran las viviendas, éstas deberán ser demolidas y construidas nuevamente.

4. Acciones a ejecutar y obras a construir.

a. Planos constructivos y trámite de permisos.

Se ha presentado con la solicitud, la lámina de anteproyecto de diseño de sitio, el cual aún no se encuentra tramitado ante las autoridades correspondientes; en este diseño se propone un total de 121 lotes, cuyo lote promedio es de 185.30 m² y el área mínima de lote es de 162.07 m². Asimismo, y según autorización emitida por la Comisión Nacional de Emergencias, se dispone de parte del área de reserva para ubicar el área de parque. La lámina se encuentra elaborada por el Ing. Mauricio Dittel Córdoba, código del CFIA No. IC-6474, quien de acuerdo con la propuesta planteada por la entidad autorizada, sería el responsable de continuar con el diseño y elaboración de los planos constructivos, hasta entregarlos a la entidad con todos los permisos requeridos. El Ing. Dittel deberá traspasar al profesional responsable de la empresa ganadora del concurso la responsabilidad de la dirección técnica de las obras.

Estos planos serán la base del concurso para la construcción del proyecto que la entidad debe iniciar una vez aprobado este perfil de proyecto.

b. Obras de infraestructura.

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

i) Construcción de todo el sistema de agua potable del proyecto, que permita dotar del servicio a las 121 familias que habitarán el mismo; con sus respectivos hidrantes, cajas de medidor, válvulas y la conexión a la red correspondiente.

El suministro de agua potable lo realizaría la Asociación Administradora del Acueducto de la Suiza de Turrialba, para lo cual solicita obras de mejoramiento al acueducto local más la construcción de un tanque de almacenamiento con el que abastecerá la demanda de este proyecto; el valor tentativo de dichas obras ha sido incluido en el presupuesto entregado, y el valor asciende a ₡ 25.000.000.00.

ii) El proyecto no cuenta con sistema de alcantarillado sanitario, ni existe alcantarillado en la zona, razón por la cual y sustentado en los estudios de infiltración que se realizaron al terreno, se propone la construcción de sistemas de tanque séptico y drenaje.

En todo caso, en la etapa subsiguiente se debe gestionar ante Instituto Costarricense de Acueducto y Alcantarillado la exoneración de la construcción del alcantarillado.

iii) Se construirá todo el alcantarillado pluvial, tal como se indicó anteriormente. Se indica que el diseño considerará el desfogue de estas aguas al Río Tuis y a dos quebradas que atraviesan el proyecto. La Municipalidad de Turrialba dio la autorización para dicho desfogue, siempre y cuando se presente diseño hidráulico que demuestre que dicho cauce tiene la capacidad de recibir el aporte de aguas respecto al diseño propuesto.

iv) Se considera la construcción de toda la red eléctrica. El Instituto Costarricense de Electricidad otorgó la disponibilidad del servicio.

v) En la parte de vialidad, se debe construir toda la red vial interna según diseño propuesto; el acabado de las calles será en asfalto. La propiedad tiene frente a carretera nacional, por lo tanto, se considera también las mejoras correspondientes a la media calle en asfalto.

vi) Se construirán en su totalidad las obras correspondientes a aceras y cordón de caño.

vii) Las áreas de parques y juegos infantiles serán habilitadas en su totalidad; se colocarán los módulos respectivos con sus cerramientos y portones, así como el enzacatado y aceras internas.

c. Soluciones de Vivienda.

Se propone la construcción de 121 unidades habitacionales; según indicó la entidad autorizada, éstas serán de un sistema constructivo prefabricado aún sin definir y de un área de 42.00 mts². El diseño arquitectónico de dichas viviendas será hecho por el consultor de la entidad y las empresas que participarán en el concurso, deberán cotizar de acuerdo a dicho diseño.

En todo caso, en cuanto a acabados y especificaciones, se deberá cumplir con los aspectos indicados en la Directriz No. 27, así como con las recomendaciones consignadas en el estudio de suelos presentado. (...)

Dado el diseño preliminar del proyecto, se considera que las cantidades de los diferentes ítems y los costos propuestos por la entidad autorizada, los cuales fueron calculados por el Ing. Mauricio Dittel en su calidad de diseñador del proyecto e inspector del mismo; son razonables.

Debe indicarse que el monto de valor de terreno en verde considerado dentro de los costos del proyecto, por ¢ 189.303.000.00, corresponde a lo tasado por el Ministerio de Hacienda en el mes de junio anterior, de acuerdo al plano de catastro C-967674-2004, para un área de 31.550.50 m².

Además de ésta valoración del área a urbanizar; el Ministerio de Hacienda valoró el resto de finca (no recuperable), que tiene un área de 109.236.92 m², con un valor de ¢ 152.931.688.00. Ésta reserva está catastrado bajo el número de plano C-968113-2004. Por lo tanto, el valor total de la finca, según el Ministerio de Hacienda, es de ¢ 342.234.688.00.

5. Solicitud de la entidad autorizada

La Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, en su calidad de ente autorizado del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, solicita al Banco Hipotecario de la Vivienda la aprobación preliminar de los parámetros para el proyecto Las Gaviotas. (...)

Adicionalmente, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo solicita la aprobación del monto de administración correspondiente, el cual se indica en la solicitud por ¢ 42.405.168.85, monto conforme con lo previsto en el reglamento respectivo, que establece un máximo del 5,00%; sin incluir el valor del terreno en verde.

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 Gaviotas, acorde a lo establecido en la reforma del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero.

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-1688-2007, avala lo indicado por la Unidad Técnica de esa Dirección y adicionalmente recomienda establecer las siguientes condiciones:

«Condiciones para la aprobación de los parámetros del perfil:

La selección del desarrollador y contratación de las obras constructivas deberá realizarlos la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo mediante los principios de contratación administrativa y según lo establecido en la normativa aplicable del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Finalmente, no procede el pago de la comisión del 5% de la gestión de venta de la propiedad, que correspondería desembolsar por parte del FONAVI a Mutual Cartago, debido a que el monto del 5% de administración establecido en el art. 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que será pagado por parte de la Dirección FOSUVI, incluye todos los costos de administración necesarios para la formulación, presentación y construcción del proyecto para la entidad, así como la formalización y traspaso de los lotes a los beneficiarios.»

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, pero estableciendo además que no podrán participar en la ejecución de este proyecto las personas físicas y jurídicas que participaron en el proyecto original.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar los parámetros de registro del perfil para el proyecto Las Gaviotas, ubicado en La Suiza de Turrialba, provincia de Cartago, de conformidad con el siguiente detalle:

a) Número de soluciones:	121
b) Valor financiable de obras nuevas:	¢352.003.376,90
c) Valor financiable de terreno en verde:	¢189.303.000,00
d) Total de urbanización a financiar:	¢541.306.376,90
e) Promedio por solución de lote:	¢4.473.606,42
f) Monto a financiar por casa:	¢4.100.000,00
g) Total a financiar por solución:	¢8.573.606,42
h) Total a financiar:	¢1.037.406.376,90

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 ¢42.405.168,85 (cuarenta y dos millones cuatrocientos cinco mil ciento sesenta y ocho colones con 85/100).

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 ¢16.962.067,54 (dieciséis millones novecientos sesenta y dos mil sesenta y siete colones con 54/100).
- 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 ¢16.962.067,54 (dieciséis millones novecientos sesenta y dos mil sesenta y siete colones con 54/100).

- 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 ¢8.481.033,77 (ocho millones cuatrocientos ochenta y un mil treinta y tres colones con 77/100).
- 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) La selección del desarrollador y contratación de las obras constructivas deberá realizarlos la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo mediante los principios de contratación administrativa y según lo establecido en la normativa aplicable del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Adicionalmente, se le hace ver a la Entidad Autorizada que no podrán participar en la ejecución de este proyecto las personas físicas y jurídicas que participaron en el proyecto original.
- 6) Se deja clara constancia de que no procede el pago de la comisión del 5% de la gestión de venta de la propiedad, que correspondería desembolsar por parte del FONAVI a Mutual Cartago, debido a que el monto del 5% de administración establecido en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que será pagado por parte de la Dirección FOSUVI, incluye todos los costos de administración necesarios para la formulación, presentación y construcción del proyecto para la entidad, así como la formalización y traspaso de los lotes a los beneficiarios.

Acuerdo Unánime.-
