

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 1°	Sesión 78-2008	Fecha de sesión 22-10-2008	Fecha de comunicación 28-10-2008
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 425-2008
Asunto: Aprobación del registro de parámetros del perfil del proyecto Llanos de Santa Lucía, por medio de la Fundación Costa Rica-Canadá				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios DF-IN-1325-2008 del 13/08/2008 y DF-OF-1718-2008 del 21/10/2008 –avalados en todos sus extremos por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-0831-2008–, la Dirección FOSUVI remite el informe técnico correspondiente a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (FVR), tendiente a que se autorice el registro de los parámetros del perfil para financiar –al amparo de la Ley 8627 y en consonancia con el “Programa para la erradicación de tugurios y asentamientos en precario y en extrema necesidad” del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, el mejoramiento de las obras de infraestructura del proyecto Llanos de Santa Lucía, ubicado en el cantón de Paraíso, provincia de Cartago.

Segundo: Que en el citado oficio DF-IN-1325-2008 el Ingeniero Israel D’Oleo Ochoa, funcionario de la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI, señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«La Fundación Costa Rica – Canadá, como entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, solicitó mediante el oficio FVR-GG-111-2008, firmado por el Ing. Juan José Umaña Vargas, Gerente General, el financiamiento al amparo del Programa de Bono Colectivo para el mejoramiento y construcción de obras de infraestructura en el asentamiento denominado Llanos de Santa Lucía de Paraíso.

La inversión estimada, según presupuesto elaborado por la Unidad Ejecutora para la Erradicación de Precarios de la entidad autorizada, es de \$2.964.020.512,93. Adicionalmente se debe incluir un monto por concepto de administración de la entidad autorizada, el cual es por un monto máximo de \$148.201.025,65, por lo que en total el proyecto asciende a una suma de **\$3.112.221.538,58**. (...)

De acuerdo a la solicitud, se ha procedido a la revisión del presupuesto de obras de infraestructura presentado, el cual servirá de base para la adjudicación mediante cartel de licitación, para el desarrollo de obras en el asentamiento Llanos de Santa Lucía en Paraíso. (...)

2. Descripción general de las condiciones actuales

El lugar en donde se ubica el asentamiento Llanos de Santa Lucía originalmente fue concebido para la creación de un centro industrial denominado Paraíso Industrial, sin embargo, el proyecto fue desechado al presentarse tres invasiones ocurridas en los años 1986, 1991 y 1994 respectivamente.

En el lugar viven aproximadamente 20.000 personas, las cuales provienen de distintas partes del país, destacándose un grupo importante originario de Turrialba, así como un gran porcentaje de población extranjera (mayoritariamente nicaragüense).

La finca en la cual se pretenden realizar las mejoras de las obras de urbanización es propiedad del INVU, no obstante se debe destacar que a partir del año 1994 se inició el proceso de segregación e inscripción de propiedades, por lo que actualmente la finca con folio real 3-057467-000 comprende únicamente las áreas comunes y aproximadamente un 30% de los lotes en los cuales se ubican las residencias de las familias del lugar; en otras palabras, aproximadamente un 70% de los lotes que inicialmente fueron invadidos, fueron segregados e inscritos a nombre de las familias del asentamiento.

El proyecto a desarrollar beneficiará a 2.000 familias aproximadamente, teniéndose un área de lote promedio (usado para fines habitacionales) de 140 m².

En términos generales las obras de infraestructura se encuentran en malas condiciones, por lo que se realizarán inversiones importantes para mejorar, rehabilitar o construir los siguientes sistemas: sistema de suministro de agua potable (incluye hidrantes), sistema de tratamiento de aguas servidas, sistema de evacuación de aguas pluviales, aceras (incluye rampas para discapacitados), cordón y caño, calles, parques infantiles, habilitación de áreas comunales, y una mejora al cauce de la Quebrada Púcares que atraviesa el proyecto en dirección norte-sur. En cuanto al sistema eléctrico y alumbrado público no se pretenden realizar mejoras pues se encuentra en buenas condiciones.

La carencia de áreas de juegos infantiles y recreativas han incidido fuertemente en el crecimiento de los índices delictivos de la comunidad; estas áreas actualmente no se encuentran invadidas, gracias a los esfuerzos hechos por lo vecinos y la Municipalidad de Paraíso, sin embargo, se precisa de inversión para habilitar dichos parques con equipamiento de juegos.

3. Estado actual de obras de infraestructura existente

a. Sistema de abastecimiento de agua potable

El asentamiento Llanos de Santa Lucía cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable construido y administrado por la Municipalidad de Paraíso; este se encuentra en buen estado.

A pesar de lo anterior, aproximadamente 350 familias aún no tienen conexión formal al sistema de agua potable, por lo que se colocarán 1.830 ml tuberías (con diámetros variables entre 7,5 cm y 10 cm), 344 previstas de agua potable y 344 medidores para complementar el sistema existente. Adicionalmente se proyecta la colocación de 13 hidrantes en el área del proyecto.

b. Sistema de evacuación y tratamiento de aguas servidas

En el asentamiento existe una red de alcantarillado sanitario que consiste de la conducción principal, pozos de registro y previstas individuales que desfogan en la planta de tratamiento existente en sitio. Dicha planta en la actualidad no es administrada por ninguna entidad, y no se encuentra en funcionamiento.

Las aguas jabonosas en la actualidad se encuentran conectadas al sistema de evacuación de aguas pluviales, lo que provoca que la capacidad de este último sistema se vea reducida provocando estancamiento de aguas pluviales y aguas jabonosas. (...)

El proyecto propuesto incluye el análisis del sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales, pues se debe determinar el estado de los componentes de dicho sistema con el fin de aplicar las medidas correctivas requeridas. Se plantea la colocación de 750 cajas de sifones, 50 pozos de registro sanitario, 750 previstas sanitarias y 2.350 ml de tuberías (con diámetros variables entre 10 cm y 20 cm).

En la etapa de consultoría de este proyecto se deberá realizar un estudio técnico que determine la condición actual de la planta de tratamiento, así como las medidas necesarias a tomar en cuenta para la rehabilitación o reconstrucción de dicha estructura. (...)

c. Sistema de evacuación de aguas pluviales

En el proyecto no existe un sistema de recolección de aguas pluviales establecido formalmente, sin embargo en sitio se observan en ciertos sectores zanjas, y cordón y caño construidos por los vecinos de la zona (figuras 3, 4, 8 y 9), así como tragantes, líneas de conducción, cabezales de desfogue y cunetas que requieren mejoramiento.

A pesar de que el sistema de evacuación de aguas pluviales se encuentra en uso, gran parte de este presenta un alto grado de deterioro. Por esta razón se consideró en el proyecto la reparación o construcción de los elementos componentes del sistema descrito, según sea requerido. (...)

Se pretende construir como parte de las obras de urbanización: 14.500 ml de cordón y caño, 42 pozos pluviales, 51 tragantes dobles, 80 reparaciones de tragantes existentes, 60 ml de cuneta media caña bajo la acera, 1.180 ml de tubería (con diámetros variables entre 30 cm y 60 cm) y cinco cabezales de desfogue para tubería de diámetro de 60 cm.

d. Sistema eléctrico y alumbrado público

El sistema eléctrico disponible en sitio fue construido por JASEC y se encuentra en buen estado. Dicho sistema consiste de postes de concreto, líneas de distribución y luminarias. (...)

Se debe destacar que algunas de las luminarias se encuentran quebradas y deben ser reemplazadas, sin embargo, para efectos del perfil presentado no se contempla la construcción o mejora del sistema.

e. Vialidad

En sitio actualmente se tienen calles de lastre en muy mal estado (deteriorado y muy contaminado), y de asfalto que necesitan mejoras. (...)

Debido a lo anterior, se pretende realizar labores de limpieza, corte y bote de material en mal estado; posteriormente se conformará 5.880 m² de subrasante, se colocará 11.760

m² de base de 20 cm de espesor de material granular, se hará bacheos en 3.528 m², se instalarán 13.000 m² de adoquines para la calle principal y 43.500 m² de carpeta asfáltica.

Se invertirá de igual forma en señalización vial tanto vertical como horizontal. Se construirá también 24.042 m² de aceras, así como las rampas necesarias para discapacitados, de modo que se cumpla con los requerimientos de la Ley 7600.

f. Parques infantiles

En la actualidad se encuentran bien delimitadas las áreas de parques infantiles, sin embargo las mismas se encuentran sin desarrollar (figura 9). El INVU como propietario de las zonas comunales, otorgó a la Fundación Costa Rica – Canadá, mediante el oficio C-J. D. 044-2008, la autorización respectiva para intervenir los parques y demás zonas del proyecto.

g. Zonas comunales

Estas áreas se encuentran sin desarrollar. En la propuesta realizada por la entidad autorizada se pretende habilitar una plaza de fútbol, y además se habilitarán las áreas comunales restantes.

h. Obras especiales

Se pretenden realizar tres obras de urbanización especiales. La primera de estas consiste en la rehabilitación de la planta de tratamiento existente en sitio (figuras 5, 6 y 7), para lo cual se estimó inicialmente un presupuesto de ₡160.000.000,00. Este monto fue estimado por los ingenieros de Unidad Ejecutora para la Erradicación de Precarios de la entidad autorizada; se debe destacar que se requiere un estudio que deberá ser realizado por un profesional en el área, en el que determine finalmente si es posible rehabilitar la planta existente, o si se requiere la construcción de una nueva planta de tratamiento.

La segunda obra especial a construir será la mejora al cauce de la quebrada Púcares. (...)

La obra de mejoramiento de la quebrada Púcares consiste de dos fases. En la primera fase de ejecución de esta obra se desviaré el flujo que actualmente está encausado por debajo de algunas viviendas, por lo que se instalarán aproximadamente 150 ml de tuberías pluviales por debajo de las calles públicas para el desvío de la quebrada mencionada; la segunda fase consiste en revestir aproximadamente un kilómetro de canal, con el fin de que no se laven los márgenes de la quebrada, porque de lo contrario se podría comprometer directamente la estabilidad de laderas, que a su vez afectaría gran cantidad de viviendas de la zona. En su totalidad esta obra asciende a ₡270.000.000,00.

Debido a que en época lluviosa, el caudal de la quebrada Púcares aumenta de tal forma que algunos sectores del asentamiento se inundan, se plantea acondicionar en los márgenes de la quebrada (colindante con área comunal) una laguna de alivio, la cual tendrá capacidad para recibir y retener el flujo que se presente en la quebrada durante avenidas en la época lluviosa.

Como tercer obra especial se realizará una mejora a la caseta de vigilancia. Esta obra tiene un costo de ₡1.909.994,00.

Se debe destacar que INVU como propietario del terreno que se pretende desarrollar, autorizada a la Fundación Costa Rica – Canadá, la cual funge como entidad autorizada, a realizar las actividades que considere necesarias para el desarrollo de las obras urbanísticas requeridas en el Asentamiento Llanos de Santa Lucía. Dicha autorización se indicó mediante el oficio C-J. D. 044-2008 del INVU.

4. Presupuesto presentado

Como parte de la información presentada por la Fundación Costa Rica – Canadá, se entregó un presupuesto de construcción y mejoramiento de obras de infraestructura para el Asentamiento Llanos de Santa Lucía. El desglose del presupuesto presentado se muestra en el cuadro 1. (...)

Las cantidades de obras presupuestadas fueron determinadas por la entidad autorizada a partir de levantamientos y diseños realizados en coordinación con la Municipalidad de Paraíso.

Se debe destacar que existen rubros en el presupuesto en los cuales se realizarán grandes inversiones económicas; por ejemplo, la vialidad sobrepasa los ₡1.100 millones, representando más de un tercio del total del financiamiento previsto, lo cual se debe principalmente a que las calles del lugar son muy anchas (la vía principal tiene un derecho de vía que supera los 20 m); adicionalmente se construirán aceras y se colocará señalización vial, entre otros.

Los costos directos de las obras complementarias especiales (rehabilitación de la planta de tratamiento, encauce y mejora de la quebrada Púcares, y casetilla de vigilancia) sobrepasa, según se indicó en el apartado anterior, la suma de ₡430 millones.

Al tomar en cuenta que se mejorará la infraestructura que afecta directamente a 2.000 familias, se obtendría un monto de mejoramiento de obras de ₡1.482.010,26 por lote. De acuerdo a la información suministrada por la entidad autorizada, el área promedio del lote típico en la zona es de 140 m², por lo que se tendría una inversión de ₡10.585,79 por metro cuadrado de área vendible.

El suscrito considera que los montos unitarios indicados anteriormente son adecuados para el tipo y cantidad de obras a realizar, según se indica en el presupuesto mostrado en el cuadro 1. Se debe destacar que los montos analizados corresponden a valores preliminares del proyecto, por lo que en su debido momento se revisarán las cantidades de materiales y costos que se estimarán a partir de los planos y presupuestos obtenidos en la fase de consultoría del proyecto.

Adicionalmente al monto indicado en el cuadro 1, por concepto de administración de la entidad autorizada se estima un costo de ₡148.201.025,65, para lo cual en el formulario S-003-06, la Fundación Costa Rica – Canadá propone el pago de un 40% al aprobarse la fase de prefactibilidad, un 40% al aprobarse el financiamiento por parte del Banco, y un 20% restante al recibirse el proyecto.

La entidad autorizada indica que como parte de los estudios técnicos a realizar se encuentran:

Estudios de laboratorio:

- Estudios de mecánica de suelos
- Estudios de CBR de carreteras a intervenir
- Elaboración de diseño de pavimentos

Topografía:

- Levantamiento de rasantes existentes
- Levantamiento de parques
- Levantamiento de diseño de sitio existente
- Levantamiento de la quebrada Púcares
- Verificación de linderos
- Diseños de rasante

Diseño de planos y permisos:

- Sistema de evacuación de aguas residuales
- Sistema de suministro de agua potable
- Sistema de evacuación de aguas pluviales
- Diseño geométrico
- Diseño de planta de tratamiento
- Dibujo de planos constructivos
- Especificaciones técnicas
- Aprobación de diseño y planos

El suscrito considera que los distintos estudios y diseños de planos propuestos por la entidad autorizada son adecuados para el tipo de proyecto que se pretende desarrollar.

Fundación Costa Rica - Canadá suministró un cronograma preliminar de diseño de obras a realizar, indicando un plazo total de 13 meses que comprende la ejecución en la fase de diseño de las obras y contratación de las distintas fases de consultoría del proyecto. Del periodo mencionado anteriormente se debe indicar que la entidad autorizada ha contratado, y se han realizado las actividades de topografía, estudios de laboratorio y diseño de planos constructivos, por lo que para las etapas restantes de contratación de la empresa constructora y aprobación del proyecto por parte del Banco se estima un plazo de 6 meses.

El suscrito considera que los plazos indicados en el cronograma suministrado son adecuados.

5. Recomendaciones

De acuerdo a la información contenida en el formulario S-003-06 y demás documentación remitida por la entidad autorizada, y con base en lo indicado en el presente documento, se consideran razonables los costos presentados por Fundación Costa Rica - Canadá para la aprobación preliminar de la mejora y construcción de obras de urbanización del proyecto denominado Asentamiento Llanos de Santa Lucía en Paraíso de Cartago. Dicho monto asciende a **¢3.112.221.538,58**.

Este proyecto se pretende financiar a través del programa de Bono Colectivo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al amparo de la Directriz No 27 MS-MIVAH. Debido a lo anterior, la entidad autorizada propone abrir un concurso público para la escogencia de la empresa desarrolladora que diseñará y construirá las obras requeridas.»

Tercero: 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 el registro de parámetros del perfil para el proyecto Llanos de Santa Lucía, en los mismos términos y condiciones señalados en los citados informes de la Dirección FOSUVI, pero adicionando las siguientes consideraciones y disposiciones:

a) Que se acoge la solicitud de la Entidad Autorizada y de la Administración en el tanto se considera debidamente sustentada en la Ley N° 8627 y en la Directriz N° 027-MS-MIVAH del Poder Ejecutivo, donde en ésta última se establece, entre otras cosas, lo siguiente:

«Artículo 1º- Se entenderá como bono colectivo aquel bono aplicable a un asentamiento en condición de precariedad de manera general para la dotación y mejora de la infraestructura social (...)

*Artículo 2º- La definición de prioridades para la atención a través de la modalidad de bono colectivo, corresponderá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien evaluará de acuerdo con el grado de integralidad y multisectorialidad de las intervenciones que se proponga realizar en los asentamientos en condición de precariedad **y en condición de tugurio**, tanto sus perspectivas de éxito para aliviar la pobreza, así como su efectividad para propiciar la inclusión social.*

*Artículo 3º- Los diferentes proyectos a financiar a través de esta modalidad de atención deberán tener dentro de sus prioridades el **mejorar el acceso de los habitantes a los servicios institucionales, dándose especial preferencia a aquellos de atención integral**, especialmente para la población en riesgo social, exclusión y vulnerabilidad, esto a fin de facilitar el acceso de ésta a la oferta institucional de programas sociales y saneamiento ambiental.»* (Los destacados no son del original)

b) Que cuando se presente a este Banco la solicitud para el financiamiento del proyecto, se deberá contar con el compromiso formal de la Municipalidad de Paraíso, en cuanto a recibir y administrar la planta de tratamiento, el sistema de agua potable y las áreas de parques y juegos infantiles.

c) Que la propuesta de financiamiento que en su oportunidad se presente a este Banco para ejecutar las obras constructivas en este asentamiento, debe garantizar que las aguas jabonosas no sean descargadas al sistema de aguas pluviales, sino más bien al sistema de tratamiento de aguas servidas.

d) Que se debe valorar con especial atención el tipo de solución que se pretende para el desfogue de las aguas pluviales y particularmente en lo que concierne a las obras que requiere la quebrada Púcares, con el fin de evitar inundaciones en el asentamiento.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar el registro de parámetros del perfil para la construcción y mejoramiento de las obras de infraestructura del proyecto Llanos de Santa Lucía, ubicado en el cantón de Paraíso, provincia de Cartago, bajo la modalidad de Bono Colectivo indicado en la Ley N° 8627 y por un monto total de \$2.964.020.512,93, de conformidad con el detalle indicado en los informes DF-OF-1718-2008 y DF-IN-1325-2008 de la Dirección FOSUVI.

2) Adicionalmente se autoriza el financiamiento de los gastos de administración propios de la Entidad Autorizada, hasta por un 5% bajo las condiciones señaladas en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, cuyo monto máximo será de hasta \$148.201.025,65.

- 3) En virtud de lo anterior, la estimación preliminar de los recursos es de ¢3.112.221.538,58 (tres mil ciento doce millones, doscientos veintiún mil quinientos treinta y ocho colones con 58/100).
- 4) Previo al giro del primer desembolso por gastos de administración de la Entidad Autorizada y correspondiente a la aprobación de la etapa de perfil del proyecto, deberá la Entidad remitir un informe detallado de las actividades ejecutadas y que se requieren ejecutar, las cuales están establecidas en el artículo 24 BIS, inciso 3a. del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- 5) Una vez 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 FOSUVI.
- 6) La presente autorización queda condicionada a que la Junta Directiva del INVU acuerde que para una futura venta de lotes a su nombre, no se podrán considerar las mejoras realizadas con recursos del Bono Colectivo.
- 7) Cuando se presente a este Banco la solicitud para el financiamiento del proyecto, se deberá contar con el compromiso formal de la Municipalidad de Paraíso, en cuanto a recibir y administrar la planta de tratamiento, el sistema de agua potable y las áreas de parques y juegos infantiles.
- 8) La propuesta de financiamiento que en su oportunidad se presente a este Banco para ejecutar las obras constructivas en este asentamiento, debe garantizar que las aguas jabonosas no sean descargadas al sistema de aguas pluviales, sino más bien al sistema de tratamiento de aguas servidas.
- 9) Se deberá valorar con especial atención el tipo de solución que se pretende para el desfogue de las aguas pluviales y particularmente en lo que concierne a las obras que requiere la quebrada Púcares, con el fin de evitar inundaciones en el asentamiento.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c Subgerencia General
Asesoría Legal
Auditoría Interna
Archivos