

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 91-2008	Fecha de sesión 08-12-2008	Fecha de comunicación 10-12-2008
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 549-2008
Asunto: Aprobación de los parámetros del perfil de proyecto Lomas de Cocorí, por medio de la Fundación Costa Rica-Canadá				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios DF-IN-1993-2008 y DF-OF-2013-2008, del 03 y 05 de diciembre de 2008, respectivamente –avalados en todos sus extremos por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-1017-2008–, 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 Lomas de Cocorí, ubicado en el distrito San Isidro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José.

Segundo: Que con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por la Unidad Técnica de este Banco, en su informe DF-OF-2013-2008 la Dirección FOSUVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«Antecedentes:

El asentamiento **Lomas de Cocorí** se constituyó en el año 1974 a causa de la invasión por parte de un grupo de 50 familias; en ese momento la finca era propiedad de Urbina y Compañía R. L. En 1981 la finca es adquirida por la Corporación Azucarera del Sur, sin embargo, en el año 1983 el Banco Nacional de Costa Rica se adjudica la finca por remate.

A partir del año 1983 se han implementado paulatinamente los servicios básicos en la finca según la siguiente cronología:

- A partir del año 1983 se cuenta con la disponibilidad del servicio de agua potable.
- A partir del año 1990 se cuenta con la disponibilidad del servicio de electricidad.
- A partir del año 1994 se cuenta con la disponibilidad del servicio de transporte público.
- A partir del año 2000 se cuenta con la disponibilidad del servicio de telefonía pública y privada.

En el año 1983 el Banco Nacional de Costa Rica inicia el proceso de catastro, segregación y venta de lotes a las familias que se encontraban invadiendo el asentamiento; sin embargo a pesar de la regularización de la situación de la tenencia de la tierra en el caso de los lotes residenciales; a la fecha no han sido donadas las áreas públicas a la Municipalidad, aunque las calles del proyecto ya fueron declaradas públicas por parte de la Municipalidad de Pérez Zeledón, según constancia CNS-021-08-BCA del 7 de noviembre de 2008.

II. ANÁLISIS DE LA SOLICITUD:**A. Impacto del proyecto:**

El proyecto planteado por la Entidad, contempla el mejoramiento en la infraestructura del asentamiento que beneficiará a 510 familias, según el levantamiento realizado por la Entidad en conjunto con la Municipalidad local, el cual se detalla en el punto 4 del informe DF-IN-1993-2008.

Entre los principales problemas que enfrenta el asentamiento a intervenir se pueden mencionar:

- Mejoras al sistema de agua potable del asentamiento, con el aumento de diámetro de tubería, colocación de válvulas e hidrantes. Se cambiarán las previstas domiciliarias y se colocarán las cajas para medidores faltantes.
- Construcción del sistema de evacuación de aguas pluviales mediante cunetas revestidas, cordón y caño, la conducción en general se plantea de forma superficial.
- Mejoras a la vialidad, por el mal estado general de las calles.
- Obras complementarias como aceras, rampas para personas discapacitadas, señalización vial y habilitación de áreas de juegos infantiles.

B. Familias

Se pretende con el mejoramiento beneficiar a 510 familias que habitan el asentamiento para un aproximado de 2000 personas; de acuerdo con la caracterización social realizada por la Entidad el 80.6% de las familias tienen una escolaridad de seis años o menos. En su mayoría se dedican a laborar como peones agrícolas -(recolección de café y corta de caña)-, reciclaje en el botadero municipal, misceláneos y peones de construcción, con un ingreso bruto familiar mensual en el rango de los \$50.000.00 a los \$75.000.00.

C. Coordinación Institucional

De acuerdo con la información suministrada por la Entidad se han realizado las coordinaciones institucionales correspondientes con el A y A, la Comisión Nacional de Emergencias, el Instituto Costarricense de Electricidad y la Municipalidad de Pérez Zeledón, la cual tomó el siguiente acuerdo del Concejo Municipal sesión ordinaria N° 127-08 artículo 7 inciso 2, celebrada el 30 de setiembre de 2008:

“Autorizar a la Licda. Rosibel Ramos Madrigal, a suscribir, gestionar convenios, refrendar documentos ante la Fundación Costa Rica-Canadá y el Ministerio de Vivienda”.

D. Situación legal:

La finca donde se realizaran las mejoras esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad a nombre del Banco Nacional de Costa Rica cédula jurídica 4-000-001021 desde agosto del año 1983 producto de la adjudicación por remate. Se encuentra inscrita bajo matrícula de folio real partido de San José N° 081216-000, con una cabida actual de 222.271,44 m².

De la finca se han realizado 360 segregaciones desde el año 1983, la última registrada el 25 de setiembre de 2008. Los propietarios a su vez han segregado y vendido a terceros, de tal forma que actualmente hay 510 familias en el asentamiento.

En su mayoría las propiedades han sido vendidas a personas físicas, sin embargo la Entidad detecto que existen 21 lotes segregados e inscritos a nombre de dieciocho personas jurídicas diferentes.

III. COSTOS PRELIMINARES DEL PROYECTO:

Los costos estimados por parte de la Entidad, con base en los estudios preliminares y levantamientos, son analizados por el Ing. Israel D' Oleo Ochoa en su informe; adicionalmente y según el punto 5 de análisis del presupuesto del informe de referencia, los costos unitarios son adecuados para el tipo y cantidad de obras a realizar.

El monto preliminar estimado por la Entidad Autorizada para el desarrollo del proyecto es de ¢2.095.183.027.25 (dos mil noventa y cinco millones ciento ochenta y tres mil veintisiete colones con 25/100), suma que incluye el monto máximo de administración de la entidad según condiciones del Art. 25 del Reglamento de Operaciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (hasta un máximo de 5%).

IV. ESQUEMA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO:

A continuación se detalla el esquema planteado por la Entidad Autorizada para el desarrollo del proyecto, según el cual el plazo para la realización de las actividades incluidas en la fase de diseño es de 3 meses.

A. La etapa de diseño del proyecto de mejoramiento barrial del proyecto Los Lirios (sic) incluye:

1. Estudios Técnicos:

1.1 Estudios de Laboratorio:

- Estabilización de taludes.
- Estudios de Mecánica de Suelos.
- Estudios de CBR.
- Pruebas de infiltración.
- Elaboración del diseño de pavimentos.
- Estudios Hidrológicos.

1.2 Topografía:

- Levantamiento de Rasantes existentes.
- Levantamiento de diseño de sitio existente.
- Verificación de Linderos.
- Diseños de Rasante.

2. Diseño de planos:

- Diseño de obras de urbanización.
- Especificaciones técnicas y presupuesto.

B. Contratación de la etapa constructiva

(...)

VI. SOLICITUD

Se solicita la aprobación del perfil del proyecto y registro de los parámetros para el proyecto Lomas de Cocori, financiado mediante el mecanismo del bono colectivo por un monto de ¢1.995.412.406.90 (mil novecientos noventa y cinco millones, cuatrocientos doce mil cuatrocientos seis colones con 90/100).

Adicionalmente se solicita la aprobación del monto de gastos de administración para la Entidad, por un monto máximo de un 5% según condiciones del artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por un total de ¢99.770.620.35.

La estimación preliminar de recursos es de ¢2.095.183.027.25 (dos mil noventa y cinco millones ciento ochenta y tres mil veintisiete colones con 25/100).

VII. RECOMENDACIONES PARA LA APROBACIÓN DE PARÁMETROS DEL PERFIL

1. Previo al giro del primer desembolso por gastos de Administración de la Entidad y correspondiente a la aprobación de la etapa de perfil del proyecto, deberá la Entidad Autorizada

remitir un informe detallado de las actividades ejecutadas y que se requieren ejecutar, las cuales están establecidas en el artículo 24 bis inciso “3 a” del R.O.S.F.N.V.

2. Una vez 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 este. Cualquier monto girado de más, deberá ser reintegrado al FOSUVI.

3. Se recomienda que la aprobación de la presente solicitud quede condicionada a que la Junta Directiva del Banco Nacional, acuerde que en el momento en que se vendan las propiedades residenciales y comerciales que se encuentran aún en el proyecto a su nombre, las mejoras realizadas con recursos del Bono Colectivo y que beneficien o vayan a beneficiar dichos inmuebles no se podrán cobrar.

Además deberá comprometerse a que una vez realizadas las obras y catastrados los lotes de áreas públicas serán donados a la Municipalidad.»

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 Lomas de Cocorí, en los mismos términos y condiciones señalados en los citados informes de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar el registro de parámetros del perfil para la construcción y mejoramiento de las obras de infraestructura del proyecto Lomas de Cocorí, ubicado en el distrito San Isidro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, bajo la modalidad de Bono Colectivo indicado en la Ley N° 8627 y por un monto de **¢1.995.412.406,90** (un mil novecientos noventa y cinco millones cuatrocientos doce mil cuatrocientos seis colones con 90/100), de conformidad con el detalle indicado en el informe DF-IN-1993-2008 de la Dirección FOSUVI.

2) Adicionalmente se autoriza el financiamiento de los gastos de administración propios de la Entidad Autorizada, 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 ¢99.770.620,35 (noventa y nueve millones setecientos setenta mil seiscientos veinte colones con 35/100).

3) En virtud de lo anterior, la estimación preliminar de los recursos es de ¢2.095.183.027,25 (dos mil noventa y cinco millones ciento ochenta y tres mil veintisiete colones con 25/100).

4) Previo al giro del primer desembolso por gastos de Administración de la Entidad y correspondiente a la aprobación de la etapa de perfil del proyecto, deberá la Entidad Autorizada remitir un informe detallado de las actividades ejecutadas y de las que se requieren ejecutar, las cuales están establecidas en el artículo 24 bis inciso “3 a” 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 aprobación queda condicionada a que la Junta Directiva del Banco Nacional de Costa Rica acuerde que en el momento en que se vendan las propiedades residenciales y comerciales que se encuentran aún en el proyecto a su nombre, las mejoras realizadas con recursos del Bono Colectivo y de las que se beneficien o vayan a beneficiar dichos inmuebles, no se podrán cobrar. Además deberá comprometerse dicho Banco a que una vez realizadas las obras y catastrados los lotes de áreas públicas, serán donados a la Municipalidad de Pérez Zeledón.

Acuerdo Unánime y Firme.