

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 6	Artículo 6°	Sesión 96-2008	Fecha de sesión 18-12-2008	Fecha de comunicación 09-01-2009
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 598-2008
Asunto: Aprobación de financiamiento a la Fundación Costa Rica- Canadá para el desarrollo de la primera etapa del proyecto Las Brisas				

ACUERDO #6:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo número 5 de la sesión 85-2006 del 21 de diciembre de 2006, esta Junta Directiva aprobó los parámetros de registro del perfil del proyecto Las Brisas, ubicado en el distrito Dulce Nombre del cantón de La Unión, provincia de Cartago.

Segundo: Que de conformidad con lo establecido en el “Programa para la Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario y en Extrema Necesidad”, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (FVR) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y de la Ley 8627, la construcción de obras de infraestructura y la construcción de viviendas bajo la modalidad de adjudicación a una empresa constructora, que en este caso recayó en el Consorcio de empresas JOMAFRO-FRP.

Tercero: Que por medio de los oficios DF-IN-2033-2008 y DF-OF-2111-2008 del 16 y 18 de diciembre de 2008, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la FVR, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por la Unidad Técnica, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Fundación bajo las condiciones que se indican en el oficio DF-OF-2111-2008, el que, en lo conducente, señala y recomienda lo siguiente:

«Análisis de la Solicitud»

Mediante oficio GG-200-2008, con fecha del 29 de octubre de 2008, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica- Canadá, solicita la aprobación de financiamiento para el desarrollo de las obras de infraestructura y construcción de las viviendas del Asentamiento Las Brisas primera etapa.

El proyecto las Brisas se tramitó en su etapa de perfil de forma integral incluyendo la zona previamente urbanizada denominada primera etapa, y el resto de finca denominado Brisas segunda etapa.

La presente solicitud de financiamiento incluye únicamente las obras correspondientes a la primera etapa, considerando para ello razones técnicas y legales, por cuanto la tramitología de permisos para ésta, es más simple. La segunda etapa es una finca en verde, que además se encuentra parcialmente invadida y es necesario realizar todos los trámites para el desarrollo de un proyecto de urbanización.

Se plantea con el desarrollo del proyecto concluir las obras de infraestructura para los 152 lotes que conforman el proyecto en su primer etapa, con recursos del Bono Colectivo; adicionalmente se plantea construir 54 unidades habitacionales, y realizar reparaciones ampliaciones mejoras o terminación de vivienda (RAMT) en cinco casas, para familias debidamente calificadas por la Entidad para el otorgamiento de un bono al amparo del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Situación Legal de la Finca

La finca donde se desarrollará el proyecto está inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo matrícula 3-017888-000, tiene una extensión de noventa y dos mil ochocientos noventa metros con dieciséis decímetros cuadrados, según plano de catastro C-14921-1974.

El propietario registral de la finca es el Instituto Mixto de Ayuda Social IMAS, cédula Jurídica 4-000-042144 la cual adquirió la finca en septiembre de 1990.

La cabida actual de la finca es de ochenta y un mil trescientos cincuenta y siete metros con catorce decímetros cuadrados, producto de las 144 segregaciones realizadas, de las cuales 18 lotes aun están pendientes de donar por parte del IMAS a sus actuales ocupantes.

La presente solicitud de la Entidad plantea la donación al BANVHI de la finca madre y 6 lotes segregados de la misma, las cuales están ocupados por familias que califican para un subsidio al amparo del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (...)

Sobre la fincas no pesan anotaciones y el gravamen que soportan corresponde a una servidumbre sirviente del poliducto de RECOPE citas 252-06909-010091-001, sobre el cual el Ing. Roberto Jiménez Mata en el informe adjunto indica que dicha servidumbre ya se encuentra considerada en el diseño del proyecto, tanto en el asentamiento ya establecido, como en los estudios preliminares que se hacen para la segunda etapa.

Beneficiarios

Se pretende con el mejoramiento de las obras de infraestructura beneficiar a la totalidad de las familias que habitan actualmente el asentamiento, y otorgar un subsidio al amparo del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para 59 familias debidamente calificadas por la Entidad para 54 de ellas con el propósito de construcción de una vivienda nueva y en 5 de ellas para la reparación ampliación mejoras o terminación (RAMT).

La Entidad mediante oficio FVR-GO-922-2008 del 28 de octubre del 2008, remite el listado de las 59 familias a ser beneficiadas con un bono al amparo del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; junto con la certificación del cumplimiento para estas familias de las condiciones del artículo 23 del Reglamento sobre opciones de financiamiento del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda.

Costos preliminares

Los costos propuestos por la Entidad autorizada para las obras de infraestructura, están detallados en el informe del Ingeniero Roberto Jiménez Mata DF-IN-2033-2008 adjunto según el siguiente detalle:

El monto total del financiamiento para la construcción de las obras de infraestructura y las viviendas será de ₡1.428.325.150,39 (mil cuatrocientos veintiocho millones trescientos veinticinco mil ciento cincuenta colones con 39/100) distribuidos en:

A. Mejoramiento para las obras de infraestructura del asentamiento, por un monto de ¢1.005.706.256.70 distribuidos en:

- Costos directos determinados por la empresa constructora ganadora del concurso por ¢834.921.500.00.
- Costos indirectos de la empresa constructora: ¢ 133.587.440.00.
- Costos indirectos generados por la entidad autorizada: ¢ 24.673.494.20.
- Pago de inspección: ¢ 12.523.822.50.

B. Financiamiento para la construcción de 54 viviendas unifamiliares, por un monto total de ¢398.243.250.00; distribuidos en:

- Costos directos de la construcción de las viviendas por parte de la empresa ganadora del concurso: ¢ 310.500.000.00.
- Costos indirectos de las obras: ¢ 83.085.750.00.
- Pago por concepto de inspección: ¢ 4.657.500.00.

C. Financiamiento para las reparaciones y/o mejoras de 5 viviendas unifamiliares, por un monto total de ¢ 24.375.643.70; distribuidos de la siguiente manera:

- Costos directos de las reparaciones y/o mejoras de las 5 viviendas por parte de la empresa ganadora del concurso: ¢ 24.015.412.50.
- Pago por concepto de inspección por la reparación y mejoras de las viviendas: ¢360.231.19.

D. Adicionalmente a ello esta Dirección procedió con el cálculo de la proyección por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra en el plazo de ejecución del proyecto, según el *“Procedimiento para la estimación del monto para cubrir posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra en proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”* establecido en el acuerdo N° 1, artículo 2° de la sesión 47-2008 del 30 de junio de 2008.

Para ello se tomó como mes base, el mes de presentación de la oferta por parte del constructor, -(agosto del 2008)-, y el índice actual corresponde al mes de ejecución de cada una de las actividades según el cronograma presentado por el desarrollador en la oferta.

Con lo cual, el proyecto daría inicio en los primeros días del mes de febrero del 2009 y finalizaría en el mes de abril del año 2010, para un periodo constructivo total de 15 meses, dando como resultado un monto de previsión de recursos por ¢252.562.556.62. De los cuales ¢195.540.469.80 corresponde a previsión correspondiente a obras de infraestructura y ¢57.022.086.82 corresponde a la previsión de las obras correspondientes a las viviendas. (...)

Disponibilidad de Recursos

En relación con la disponibilidad presupuestaria del bono colectivo para el año 2008 se cuenta con ₡139.34 millones una vez deducido el importe de esta solicitud. (...)

Solicitud

Se solicita otorgar en administración a la Fundación Costa Rica-Canadá un monto de ₡1.771.879.376,76 (mil setecientos setenta y un millones ochocientos setenta y nueve mil

trescientos setenta y seis colones con 76/100) para el mejoramiento de las obras de infraestructura de Las Brisas primera etapa, construcción de 54 viviendas y reparación ampliación mejoras o terminación de 5 viviendas según el siguiente detalle:

A. Un monto de ₡1.261.309.062.83 de recursos provenientes del Bono Colectivo destinados a las mejoras de las obras de infraestructura según el siguiente detalle:

- Costos directos determinados por la empresa constructora ganadora del concurso por ₡834.921.500.00.
- Costos indirectos de la empresa constructora: ₡133.587.440.00.
- Costos indirectos generados por la entidad autorizada: ₡24.673.494.20.
- Pago de inspección: ₡12.523.822.50.
- Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra durante la ejecución del proyecto por ₡195.540.469.80.
- El monto proporcional de Administración de la Entidad correspondiente al 5% hasta por ₡60.062.336.33.

B. Recursos provenientes del artículo 59 de la Ley del Sistema por un monto total de ₡510.570.313.93, distribuidos de la siguiente manera:

1. Construcción de 54 viviendas nuevas por un total de ₡482.290.095.50.

- Costos directos de la construcción por parte de la empresa ganadora del concurso: ₡310.500.000.00.
- Costos indirectos de las obras: ₡83.085.750.00.
- Proyección de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra durante la ejecución del proyecto por ₡54.909.610.40.
- Gastos de formalización incluida la inspección por un total de ₡10.828.540.08 para un monto unitario de ₡200.528.52.
- Administración de la Entidad por un monto de ₡22.966.195.02.

2. Reparación ampliación mejoras y terminación de 5 viviendas por un total de ₡28.280.218.43:

- Costos directos de las reparaciones y/o mejoras de las 5 viviendas por parte de la empresa ganadora del concurso: ¢24.015.412.50.
 - Proyección de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra durante la ejecución del proyecto por ¢2.112.476.42.
 - Gastos de formalización por un monto total de ¢805.652.44 para un promedio en cada una de las operaciones de ¢161.130.49.
 - Administración de la Entidad por un monto de ¢1.346.677.07.
- C. La forma de cancelación del contrato de administración será contra la presentación por parte de la Entidad Autorizada, y aprobación por parte de la Dirección FOSUVI del informe de liquidación técnica y financiera de las obras de infraestructura por un monto de ¢1.261.309.062.83; y la formalización en escritura publica de:
- Cincuenta y cuatro familias a las cuales se les construirá una vivienda unifamiliar de por un monto de ¢8.931.298.06 para un total de ¢482.290.095.50.
 - Reparación ampliación mejoras y terminación para las viviendas de cinco familias por un monto promedio de ¢5.656.043.69 para un total de ¢28.280.218.43.

Condiciones para la aprobación del financiamiento del proyecto

1. En caso de aprobarse la presente solicitud se recomienda incluir en el acuerdo las condiciones para el financiamiento listadas de la “a” a la “c” del informe DF-IN-2033-2008 página 23.
2. 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.
3. El giro de los recursos correspondiente a la previsión por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra será liquidado mes a mes, a solicitud de la Entidad con la presentación de los cálculos correspondientes.
4. Se recomienda que la aprobación de la presente solicitud quede condicionada a que la Junta Directiva del INVU acuerde a que para una futura venta de lotes a su nombre no se podrán considerar las mejoras realizadas con recursos del Bono Colectivo.»

Cuarto: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos y condiciones citados en los oficios de la Dirección FOSUVI y de la Gerencia General, pero adicionando una solicitud a la Administración para que requiera a la Entidad Autorizada y presente a esta Junta Directiva, un amplia explicación sobre lo siguiente: a) las etapas que contempló el proceso de contratación de la empresa constructora y las deficiencias presentadas en las ofertas y que se consideraron subsanables por parte de la Entidad; y b) las razones por las cuales se produjo una significativa diferencia entre los costos preliminares aprobados en el perfil del proyecto y el monto del financiamiento aprobado mediante el presente acuerdo.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV y de la Ley 8627, el financiamiento solicitado en administración, por un monto total de hasta **¢1.771.879.376,76**, para el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto de vivienda denominado Las Brisas, ubicado en el distrito Dulce Nombre del cantón de La Unión, provincia de Cartago. Lo anterior, bajo los términos que señalan el respectivo cartel, la oferta presentada por el desarrollador y los informes DF-IN-2033-2008 y DF-OF-2111-2008 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Un monto de ¢1.261.309.062,83 de recursos provenientes del Bono Colectivo destinados a las mejoras de las obras de infraestructura según el siguiente detalle:

- a) Costos directos determinados por la empresa constructora ganadora del concurso por ¢834.921.500,00.
- b) Costos indirectos de la empresa constructora por ¢133.587.440,00.
- c) Costos indirectos generados por la entidad autorizada: ¢24.673.494,20.
- d) Pago de inspección: ¢12.523.822,50.
- e) Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra durante la ejecución del proyecto por ¢195.540.469,80.
- f) El monto proporcional de Administración de la Entidad correspondiente al 5% hasta por ¢60.062.336,33.

2.2. Recursos provenientes del artículo 59 de la Ley del Sistema por un monto total de ¢510.570.313,93, distribuidos de la siguiente manera:

A) Construcción de 54 viviendas nuevas por un total de ¢482.290.095,50 de la siguiente forma:

- Costos directos de la construcción por parte de la empresa ganadora del concurso: ¢310.500.000,00.
- Costos indirectos de las obras: ¢83.085.750,00.
- Proyección de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra durante la ejecución del proyecto por ¢54.909.610,40.
- Gastos de formalización incluida la inspección por un total de ¢10.828.540,08 para un monto unitario de ¢200.528,52.
- Administración de la Entidad por un monto de ¢22.966.195,02.

B) Reparación, ampliación, mejoras y terminación de 5 viviendas por un total de ¢28.280.218,43 según el siguiente detalle:

- Costos directos de las reparaciones y/o mejoras de las 5 viviendas por parte de la empresa ganadora del concurso: ¢24.015.412,50.
- Proyección de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra durante la ejecución del proyecto por ¢2.112.476,42.
- Gastos de formalización por un monto total de ¢805.652,44 para un promedio en cada una de las operaciones de ¢161.130,49.
- Administración de la Entidad por un monto de ¢1.346.677,07.

2.3. La forma de cancelación del contrato de administración será contra la presentación por parte de la Entidad Autorizada, y aprobación por parte de la Dirección FOSUVI del informe de liquidación técnica y financiera de las obras de infraestructura por un monto de ¢1.261.309.062,83; y la formalización en escritura publica de:

- a) Cincuenta y cuatro familias a las cuales se les construirá una vivienda unifamiliar de por un monto de ¢8.931.298,06 para un total de ¢482.290.095,50.
- b) Reparación, ampliación, mejoras y terminación para las viviendas de cinco familias por un monto promedio de ¢5.656.043,69 para un total de ¢28.280.218,43.

3. La entidad autorizada debe velar porque antes de girar los recursos a la empresa constructora, se tengan los permisos de construcción de la Municipalidad de La Unión.
4. La entidad autorizada debe velar porque el constructor del proyecto construya las obras de infraestructura según lo proyectado, de forma que los recursos sean pagados de acuerdo a los términos de la adjudicación.
5. La entidad autorizada debe velar porque el constructor de viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos.
6. 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.
7. El giro de los recursos correspondiente a la previsión por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra será liquidado mes a mes, a solicitud de la Entidad con la presentación de los cálculos correspondientes.
8. La aprobación del presente financiamiento queda condicionada a que la Junta Directiva del INVU acuerde a que para una futura venta de lotes a su nombre, no se podrán considerar las mejoras realizadas con recursos del Bono Colectivo.
9. Se instruye a la Administración para que requiera a la Entidad Autorizada y presente a esta Junta Directiva, un amplia explicación sobre los siguientes aspectos: a) las etapas que contempló el proceso de contratación de la empresa constructora y las deficiencias presentadas en las ofertas y que se consideraron subsanables por parte de la Entidad; y b) las razones por las cuales se produjo una significativa diferencia entre los costos preliminares aprobados en el perfil del proyecto y el monto del financiamiento aprobado mediante el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c Auditoría Interna
Asesoría Legal
Unidad de Comunicaciones
Archivos