

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 6	Artículo 7°	Sesión 35-2011	Fecha de sesión 09-05-2011	Fecha de comunicación 25-05-2011
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 294-2011
Asunto: Declaración de firmeza del financiamiento del proyecto La Campiña				

ACUERDO #6:**CONSIDERANDO:**

1) Que mediante el acuerdo número 10 de la sesión 32-2010, celebrada el 28 de abril de 2010, la Junta Directiva de este Banco, otorgó a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento solicitado para la compra del terreno en verde, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 303 viviendas en el proyecto La Campiña, ubicado en el distrito Agua Caliente o San Francisco del cantón y provincia de Cartago.

2) Que en la sesión 33-2010 del 03 de mayo de 2010 –cuando se conoció el acta que contiene el citado acuerdo– la Junta Directiva dispuso (con el acuerdo #1), dejar en suspenso la eficacia de la aprobación de dicho financiamiento, sujetándola a la presentación de informes adicionales.

3) Que en la sesión 48-2010 del 30 de agosto de 2010, y por medio del oficio GG-ME-1180-2010 del 26 de agosto de 2010, la Gerencia General sometió a la consideración de esta Junta Directiva los siguientes documentos:

a) Oficios OC-ME-0034-2010 y OC-ME-0045-2010, del 07 y 23 de junio de 2010, respectivamente, por medio de los cuales, la Oficialía de Cumplimiento remite el estudio relacionado con las personas físicas y jurídicas que, a través de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, han solicitado financiamiento para desarrollar el proyecto La Campiña, así como de los propietarios del inmueble.

b) Oficios AL-0078-2010 del 29/07/2010 y AI-OF-141-2010 del 10/08//2010, por medio de los cuales, la Asesoría Legal y la Auditoría Interna, respectivamente, se refieren a los oficios antes citados de la Oficialía de Cumplimiento.

c) Informe DF-DT-IN-0240-2010 del 17 de mayo de 2010 por medio del cual, el Departamento Técnico, atiende cada una de las observaciones de carácter técnico que al momento de analizarse la solicitud de financiamiento del proyecto La Campiña, (sesión 32-2010 del 03/05/2010), fueron presentadas por un miembro de la Junta Directiva.

d) Oficio DF-OF-1287-2010 del 26 de agosto de 2010, por medio del cual, la jefatura de la Dirección FOSUVI, avala lo indicado por el Departamento Técnico en el referido informe DF-DT-IN-0240-2010, y consigna información adicional sobre la empresa constructora que desarrollaría ese proyecto habitacional.

4) Que como producto del análisis efectuado de los citados documentos y con el propósito de contar con mayores elementos de juicio para resolver el financiamiento de este proyecto habitacional, mediante el acuerdo # 37 de la sesión 51-2010 del 13 de setiembre de 2010, esta Junta Directiva, giró instrucciones a la Administración para gestionar información adicional.

5) Que con respecto a lo indicado en el punto 1.a del acuerdo número 37 de la sesión 51-2010, la entidad autorizada y la empresa desarrolladora, suministraron información adicional que fue

valorada por la Administración, conforme lo dispuesto en el acuerdo #13 de la sesión 58-2010 del 26 de octubre de 2010. Según esta información, y los informes antes citados de la Oficialía de Cumplimiento, se concluye que los cuestionamientos de los que se ha tenido noticia, se referían exclusivamente a dos personas que participaron inicialmente en la constitución y como miembros de la junta directiva de la sociedad propietaria del terreno; pero que no tienen una relación sustantiva, ni con la empresa desarrolladora ni con el proyecto. Además, que desde setiembre de 2010, dejaron de ocupar los puestos indicados. Consta también en el expediente, certificación de que la persona que ocupó la presidencia de la sociedad, que es la que ostentaba poderes de representación, no tiene antecedentes penales.

6) Que sobre lo indicado en el punto 1.b del acuerdo número 37 de la sesión 51-2010, se tiene que mediante los oficios GG-ME-1280-2010 del 13/09/2010 y FVR-GG-002-2011 del 07/01/2011, la Administración del BANHVI y el Gerente General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, respectivamente, justificaron las variaciones en el monto unitario del terreno.

7) Que sobre lo señalado en el punto 2 del acuerdo número 37 de la sesión 51-2010, la empresa desarrolladora aportó carta de respaldo de la casa matriz, según consta en el oficio GG-ME-0477-2011 de la Gerencia General de este Banco. Además se ha dispuesto que la empresa iniciará las obras con recursos propios y luego el BANHVI irá realizando los desembolsos contra avance de obras.

8) Que la aprobación del proyecto se dio con fundamento en los estudios técnicos que para esos efectos presentó la Dirección FOSUVI, con el oficio DF-DT-IN-0196-2010 del 26 de abril de 2010, y en los cuales se deja constancia de viabilidad del proyecto, indicando, entre otras cosas, la existencia de los visados y permisos de construcción, la disponibilidad de los servicios de agua potable y electrificación, la elaboración de estudios de suelos, la viabilidad ambiental y el respectivo análisis de riesgo; teniéndose sobre esto último, la siguiente información:

«f. Análisis de riesgo

El profesional responsable de construcción de obras, el Arq. Camilo Francisco Ruiz Barrera, carne A-15808, basado en los informes de estudios de suelos, en el informe DPM-INF-0781-2008 de la Comisión Nacional de Emergencias, en las visitas de sitio realizada por éste, considerando asimismo la evaluación ambiental realizada para la Secretaría Técnica Ambiental Nacional (SETENA), realizado por el ingeniero Mario Iván Rojas Sánchez, y documentación recopilada en varias entidades públicas, destacándose la Municipalidad de Cartago, indicó en nota incluida en el expediente del proyecto, lo siguiente:

- Con respecto al terna de riesgos de inundación y socavación se indica que en el informe de la Comisión de Emergencias presentado a la Fundación no manifiesta en ninguno de sus apartados la evidencia o frecuencia de inundaciones en esta sección del no [río Agua Caliente] que colinda con la propiedad. Tampoco manifiesta evidencias del tema de la erosión.*
- En el expediente de SETENA, de la evaluación ambiental, el ingeniero Mario Iván Rojas Sánchez, manifiesta en el Protocolo de Ingeniería Básica para el [formulario] D1, realizado en marzo del 2008, en el apartado de conclusiones (pág. 8) que el río Agua Caliente no presenta un riesgo de inundación para el desarrollo urbanístico, por cuanto este desarrollo*

se ubica en la margen derecha del cauce a más de 5 metros por encima del lecho. Además en este mismo expediente no se evidencia ni menciona problemas de erosión en la matriz de riesgo presentada a esa misma Secretaría.

- Los estudios de suelos presentados, en este caso tres, no manifiestan la posibilidad de socavación de material colindando con el río [río Agua Caliente].*
- Además de mostrar estos tres documentos que no existe riesgo de inundación y erosión, en el diseño se consideraron aspectos adicionales de seguridad ante esto, como es obligación se está respetando el retiro de los 15 metros de retiro solicitados por el INVU, a pesar que los proyectos vecinos tienen un retiro de 10,00 m. El diseño también considera en toda esa margen que colinda con la zona de retiro, la construcción de un parque lineal que aumenta la distancia y le da una integración a las familias con el entorno, caso contrario a la que ocurre en muchos de los proyectos en nuestro país, que le dan la espalda al cauce y generan una separación con los ciudadanos, que al final terminan convirtiéndose en zonas de contaminación de desechos sólidos.*
- También el diseño considera ubicar a todo lo largo del parque lineal una parte del corte del movimiento de tierra, que aumentará la altura de esta zona con respecto al río, tal como se menciona en el documento de riesgos que forma parte del expediente del proyecto.*
- El profesional responsable menciona en nota adicional remitida a la Entidad Autorizada, que hace constar su conocimiento de todos los alcances del informe DPM-INF-0781-2008 de la Comisión Nacional de Emergencias, especialmente sobre los riesgos por vulnerabilidad natural del terreno en el que se desarrollará el proyecto analizado, fallamientos locales, vulcanológicos, inundaciones e inestabilidad de laderas.»*

9) Que no obstante esta información, y a raíz de inquietudes presentadas a este Banco con respecto a eventuales riesgos del terreno, esta Junta Directiva estuvo anuente (según se indica en el acuerdo #8 de la sesión 71-2010 del 06 de diciembre de 2010), a acompañar la gestión que realizó el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos ante la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), tendiente a contratar un estudio, por parte de la Escuela Centroamericana de Geología, sobre la condición de riesgo del terreno del proyecto La Campiña.

Este estudio fue solicitado por la CNE desde el 05 de enero de 2011, pero dado que a la fecha no se ha presentado y no se tiene certeza en cuanto a su realización, la Dirección FOSUVI (según consta en los informes DF-DT-IN-0151-2011 y DF-OF-0730-2011, ambos del 28 de abril de 2011), ha tenido acceso a los siguientes estudios que presentan información sobre los aspectos cuestionados:

- a) Criterio de Vega Ingeniería Arquitectura S.A., emitido a solicitud de la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, con el oficio V-04-11 del 06/05/2011.
- b) Estudio de amenaza por ruptura de falla para el proyecto habitacional La Campiña, Cantón de Cartago - Enero 2011, elaborado por el M.Sc. Walter Montero P., carné 092 del Colegio de Geólogos de Costa Rica y carné 099-97 SETENA.
- c) Estudio de neotectónica y geofísica de la falla de Aguacaliente en los valles de Coris y El Guarco, elaborado por los profesionales Walter Montero de la Escuela de Geología de la

Universidad de Costa Rica y Sarah Kruse del Departamento de Geología de University of South Florida, contenido en Revista Geológica de América Central (34-35 y 43-58, 2006, ISSN: 0256-7024).

d) Informe DPM-INF-0034-2010 de la Comisión Nacional de Emergencias, del 26 de enero de 2010.

e) Informe DPM-INF-0781-2008 de la Comisión Nacional de Emergencias, del 16 de mayo de 2008.

10) Que en cuanto al riesgo de inundación, se tiene la resolución N° 2548-2008 de viabilidad ambiental otorgada por la SETENA el 03/09/2008, que considera el estudio hidrológico contenido en el análisis de ingeniería básica para el Formulario D1, elaborado por el Ing. Mario Iván Rojas Sánchez.

11) Que con respecto a lo indicado en el informe DPM-INF-0337-2009, de la Comisión Nacional de Emergencias, del 13 de marzo de 2009, dicho informe no presenta evidencia de severas fallas en el terreno que podrían provocar deslizamientos significativos. Lo anterior, según lo confirma el Departamento Técnico en el informe DF-DT-IN-0176-2011, así como los citados informes DPM-INF-0781-2008 y DPM-INF-0034-2010 de la CNE, no refiriéndose en estos últimos dos documentos, a posibles afectaciones al proyecto La Campiña por deslizamientos de laderas.

12) Que del análisis de los documentos técnicos citados en los Considerandos 8, 9, 10 y 11 anteriores, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI concluye en el informe DF-DT-IN-0151-2011, avalado por la Gerencia General en oficio GG-ME-0477-2011, que “no encuentra inconvenientes para el desarrollo del proyecto habitacional La Campiña, puesto que se puede apreciar en ellos, que la falla de Aguacaliente no afecta directamente el área de dicho proyecto; aunado a esta situación, los potenciales efectos secundarios que podrían generarse por una ruptura de la falla mencionada, han sido considerados en el diseño de las obras a realizar, tomando en cuenta los parámetros y requerimientos contenidos en el Código Sísmico de Costa Rica 2002 y el Código de Cimentaciones de Costa Rica.”

13) Que con respecto a la disponibilidad de agua potable, la verificación de ese requisito le compete a la Municipalidad al otorgar los permisos de construcción, los que fueron debidamente otorgados en este caso. Además, se tiene que el proyecto que estaría financiando el BANHVI, correspondiente a 303 soluciones de vivienda, cuenta con disponibilidad de agua potable, según el oficio que consta en el expediente, ATA-673-2009 del 10 de setiembre de 2009, suscrito por Ing. Julio Urbina Rojas, encargado del Área Técnica de Acueductos de la Municipalidad de Cartago.

14) Que en cuanto al servicio de educación, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, mediante el oficio DVVAH-0067-2010 del 25/02/2010, señala que de conformidad con el estudio realizado para estos efectos, dicho proyecto “...es para atender las familias que habitan los asentamientos en condición de precario y de tugurio Ochomogo y Los Diques, siendo las familias de la zona, lo que permite identificar que no habrá un impacto negativo sobre los servicios existentes cercanos al proyecto, dado que ya los utilizan”. Además, es importante mencionar, que la empresa desarrolladora ha asumido el compromiso, según consta en nota del 06 de mayo de 2011 dirigida al Alcalde de Cartago, de entregar un terreno de 450 m² para la ampliación de la escuela local y la construcción de dos aulas.

15) Que tratándose de los servicios de salud y además de lo señalado en el Considerando anterior, la empresa desarrolladora, mediante el citado oficio del 06 de mayo en curso, ratifica su compromiso de construir y donar una edificación de 180 m², para destinarlo a un EBAIS. Adicionalmente, la Dra. Rosa Climent Martin, titular de la Gerencia Médica de la Caja Costarricense de Seguro Social, mediante correo electrónico del 09 de mayo de 2011, enviado al señor Viceministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, indica que esa institución hará los estudios pertinentes, para asignar los recursos necesarios para abrir los servicios de salud que se requieran.

16) Que de conformidad con el análisis efectuado a la información suministrada por la Administración, esta Junta Directiva, no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y que habiéndose cumplido todos los requerimientos que para su financiamiento establecen las normas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, lo procedente es declarar la firmeza del financiamiento para el referido proyecto habitacional, adicionando las disposiciones que se han estimado pertinentes.

Por tanto, se acuerda:

Dar firmeza al acuerdo número 10 de la sesión 32-2010, celebrada el 28 de abril de 2010, adicionando las siguientes disposiciones:

I.- Según el compromiso asumido por la empresa constructora, ésta deberá iniciar las obras con recursos propios y posteriormente el BANHVI irá realizando los desembolsos contra avance de obras.

II.- En el Fideicomiso irrevocable de garantías, el Banco Hipotecario de la Vivienda, actuará como Fideicomisario primario, y también como propietario de todo sobrante del inmueble sin destino específico en el financiamiento aprobado.

III.- El costo del terreno se deberá pagar al propietario, conforme se vayan formalizando las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

IV.- La Entidad Autorizada deberá velar porque la Viabilidad Ambiental se encuentre vigente al momento de iniciar la construcción de las obras, y deberá cerciorarse de que la descripción incluida en dicho documento sea coincidente con las obras que se lleguen a efectuar en sitio.

V.- Será obligación de la Entidad Autorizada, presentar el informe de cierre de liquidación del proyecto.

VI.- Se instruye a la Administración del BANHVI y a la Entidad Autorizada, para que le den un adecuado seguimiento a los siguientes asuntos:

a) El compromiso de la empresa desarrolladora para donar un terreno de 450 m² para la ampliación de la escuela local y la construcción de dos aulas.

b) El compromiso de la empresa desarrolladora para construir y donar una edificación de 180 m², para destinarla a un EBAIS, en estrecha coordinación con las instituciones respectivas.

c) El ofrecimiento que le hiciera la Gerencia Médica de la Caja Costarricense de Seguro Social, al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, para efectuar los estudios, que permitan brindar los servicios necesarios, para cubrir las necesidades de las familias que se ubicarán en el proyecto La Campiña.

d) El compromiso asumido por el Alcalde de la Municipalidad de Cartago, ante la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, según oficio A M-OF-0368-11 del 09 de mayo de 2011, en cuanto a coordinar lo que sea pertinente para ampliar los servicios en materia de seguridad del distrito de San Francisco.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Archivos