

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2
3 **JUNTA DIRECTIVA**

4
5 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 02 DE ABRIL DE 2008**

6
7 **ACTA N° 24-2008**

8
9 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
10 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
11 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
12 María Estela Segura Flores y Roberto Thompson Chacón.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
15 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Mora Villalobos,
16 Asesor Legal; Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; y David López Pacheco,
17 Secretario de Junta Directiva.

18
19 Ausentes con justificación: Rolando Vargas Baldares, Director; y Rodolfo Hernández
20 Sibaja, Auditor Interno.

21 -----

22
23 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

24
25 La Junta Directiva conoce el siguiente asunto en la presente sesión:

26
27 Único: Audiencia a la Fundación Promotora de Vivienda, para exponer la planificación
28 realizada por esa Fundación para intervenir el asentamiento La Carpio y aspectos
29 relevantes sobre la urbanización Metrópolis.

30 -----

ARTÍCULO PRIMERO: Audiencia a la Fundación Promotora de Vivienda, para exponer la planificación realizada por esa Fundación para intervenir el asentamiento La Carpio y aspectos relevantes sobre la urbanización Metrópolis

De conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 10 de la sesión 22-2008 del pasado 26 de marzo, se procede a recibir en audiencia a la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), con el propósito de conocer la planificación realizada por esa Fundación para intervenir el asentamiento La Carpio y algunos aspectos relevantes sobre la urbanización Metrópolis.

Para estos efectos se incorporan a la sesión los siguientes representantes de dicha Fundación: Eloísa Ulibarri Pernús, Directora Ejecutiva; Anayansy Valverde Chaves, Asesora Legal; y Mario Rodríguez Vargas, consultor.

Luego de unas palabras de bienvenida por parte del Director Presidente, la Ingeniera Ulibarri Pernús se refiere inicialmente a los aspectos más relevantes de la labor que, en coordinación con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (en calidad de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, se está realizando para el **mejoramiento barrial de los asentamientos Metrópolis y Oscar Felipe**, ubicados en el distrito de Pavas, Cantón Central de San José, señalando que con el Bono Colectivo se pretenden financiar las obras de infraestructura que requieren ambos asentamientos, mientras que con los recursos del Bono Familiar de Vivienda y al amparo del artículo 10 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (en virtud de los problemas de legalización que aún tiene la finca), se estaría financiando la construcción y el mejoramiento de las viviendas.

Explica la Ingeniera Ulibarri Pernús que naturalmente se va a requerir la autorización del BANHVI para utilizar los recursos del Bono Colectivo en la ejecución de las obras de infraestructura, pero previamente, y para contar con la aprobación de los planos constructivos, la Municipalidad de San José está solicitando que se suscriba un convenio entre el BANHVI y esa Municipalidad, con el fin de establecer que las áreas públicas se van a recibir por parte de esa Municipalidad, así como para fijar que la Municipalidad va a

1 sellar los planos catastro visados. Agrega que este convenio permitirá contar luego con la
2 autorización del uso de suelo, con base en lo cual se otorgarán después los permisos de
3 construcción para las viviendas.

4
5 Añade que así las cosas, tanto para desarrollar las obras de infraestructura como para
6 construir y mejorar las viviendas es indispensable que se suscriba previamente ese
7 convenio; razón por la cual se compromete a enviar durante la presente semana un
8 borrador (basado en el texto de otros convenios tales como el que suscribió el INVU con
9 la Municipalidad de San José para el caso de la finca San Juan) con el propósito de que
10 sea revisado y ajustado por la Asesoría Legal, y sea sometido a la aprobación de esta
11 Junta Directiva para su posterior firma con la Municipalidad.

12
13 Comenta luego que para la ejecución del proyecto también se requiere concretar el
14 fideicomiso BANHVI-INVU, el cual ya tiene cerca de ocho meses de estar en ese proceso
15 porque no se han resuelto algunas inquietudes que al respecto ha planteado la Asesoría
16 Legal del INVU, referidas básicamente a la aplicación del artículo 10 del Reglamento de
17 Operaciones, así como a que para esa Asesoría Legal la propiedad debe pasar a nombre
18 del INVU (lo que no es requisito cuando se habla de un fideicomiso de administración), y
19 en cuanto a los costos de administración del proyecto.

20
21 En este mismo orden de ideas, señala que se le han presentado a la Asesoría Legal del
22 INVU las aclaraciones correspondientes, pero aún así estarán pidiendo que el BANHVI se
23 pronuncie sobre estos asuntos. Agrega que el INVU se comprometió a remitir esta
24 semana al BANHVI el borrador de contrato con las adiciones y modificaciones que han
25 considerado pertinentes, con el fin de que sea suscrito entre las partes.

26
27 Sobre esto último, el Licenciado Mora Villalobos toma nota de una solicitud del Director
28 Presidente, tendiente a procurar que el INVU remita lo más pronto posible las
29 observaciones al borrador del convenio y se aclaren las dudas que pudieran existir al
30 respecto por parte de ese Instituto, en procura de que el Banco pueda suscribir el contrato
31 de fideicomiso en el menor plazo.

32
33 Posteriormente la Ingeniera Ulibarri Pernús señala que el tercer asunto que con respecto
34 a este plan de mejoramiento barrial desea plantear, es que FUPROVI considera

1 importante contar con una autorización temporal de este Banco para poder avanzar en la
2 intervención de estos proyectos de vivienda, mientras se suscribe el contrato de
3 fideicomiso con el INVU y se dan las condiciones para que ese Instituto inicie las acciones
4 que le corresponderán como fiduciario. Y en este sentido, manifiesta que en el transcurso
5 de la presente semana FUPROVI estará presentando a este Banco una solicitud formal,
6 con el fin de que sea analizada y resuelta por las instancias correspondientes.

7
8 Seguidamente la Ingeniera Ulibarri Pernús procede a exponer la planificación realizada
9 por FUPROVI para intervenir el **asentamiento La Carpio**, presentando inicialmente un
10 grupo de fotografías aéreas del asentamiento y refiriéndose luego al grupo de
11 organizaciones que están involucradas en la ejecución de la propuesta, a saber: Instituto
12 Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS),
13 Municipalidad de San José, Ministerio de Vivienda, Comisión Nacional de Prevención de
14 Riesgos y Atención de Emergencias, Consejo Comunal de Desarrollo de la Carpio
15 (CODECA), Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Instituto Nacional de Aprendizaje,
16 Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), Instituto Costarricense de Electricidad
17 (ICE), Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA), BANHVI y
18 FUPROVI, entre otras.

19
20 Sobre esto hace énfasis en la organización que representa a la comunidad (CODECA) y
21 entre otras cosas comenta que esta organización fue creada en el año 2004, cuenta con
22 una Junta Directiva que coordina la labor de once organizaciones de barrio, nueve
23 organizaciones temáticas, una Asociación de Desarrollo Integral y dos comisiones de
24 trabajo, sumado esto a la labor de administrar el Fideicomiso financiado por la empresa
25 EBI (responsable del relleno sanitario).

26
27 Se refiere luego a la situación actual de las familias, señalando que del total de hogares
28 que tiene el asentamiento y en los cuales habitan cerca de 28.000 personas, un 66% tiene
29 entre 3 y 5 miembros, un 22% tiene entre 6 y 8 miembros, y un 3% tiene entre 9 y 14
30 miembros. Destaca además que un 60% de las personas que trabajan lo hacen bajo la
31 condición de subempleo visible o invisible, y un 15% trabaja dentro del mismo
32 asentamiento.

33

1 Adicionalmente hace ver que como resultado de un reciente estudio muestral que se le
2 practicó a 140 familias, se determinó que el 68% de las familias tienen ingresos
3 mensuales que están por debajo del estrato 1,5 de ingreso (¢213.408,00), mientras que el
4 porcentaje de familias que se ubican en el cuarto estrato o por encima de éste, no llega ni
5 al 1% del total, evidenciándose de esta forma la situación de pobreza de los potenciales
6 beneficiarios.

7
8 Posteriormente la Ingeniera Ulibarri Pernús expone las actuales condiciones físicas del
9 asentamiento, refiriéndose (con el apoyo de una serie de fotografías) a la red de
10 comunicación vial y al estado de las viviendas, luego de lo cual presenta los resultados de
11 la situación futura del asentamiento con base en el plan maestro que se elaboró, haciendo
12 énfasis en la propuesta de vialidad, de áreas comunales y de distribución de las
13 soluciones habitacionales.

14
15 Se refiere después a las fases del proceso de intervención y a los costos preliminares,
16 destacando que habiéndose concluido el plan maestro, se ha iniciado la ejecución de la
17 primera etapa del proceso de intervención, que básicamente consiste en los estudios de
18 factibilidad y de topografía (que incluye curvas de nivel, perfiles y anchos de calles), así
19 como en el trámite de planos constructivos de infraestructura, permisos de construcción,
20 programación, presupuestos y contratación de obras por medio de concursos privados.

21
22 En este sentido explica que la segunda fase del proceso corresponde a la construcción de
23 la infraestructura, mientras que las labores de legalización y de construcción de viviendas
24 se desarrollarían en la tercera y cuarta etapa, respectivamente.

25
26 Posteriormente se refiere a los criterios sobre los cuales se sustenta la definición de las
27 cinco etapas del proceso constructivo de las obras de infraestructura (cuencas, topografía,
28 complejidad de la intervención urbanística y estado de las viviendas), con base en lo cual
29 expone el detalle de los costos preliminares de las fases de pre-construcción,
30 construcción de obras de infraestructura y legalización, concluyendo que en total se
31 requerirían cerca de ¢10.450 millones durante el período 2008-2010, monto que no
32 incluye la adquisición de terrenos para la terminal de buses, los accesos para la vía de
33 tránsito pesado, la eventual infraestructura en áreas de condominio, la reubicación
34 transitoria de familias, ni los aumentos de precios en la construcción por inflación.

1 Con base en esto último, señala que el costo promedio por familia en lo que se refiere a
2 obras de infraestructura varía según la densificación que llegue a tener el proyecto, pues
3 si por ejemplo se tuviera una densificación mínima (3.532 familias) el costo promedio
4 sería de ¢2.960.000,00, mientras que si se llegara a tener una densificación máxima
5 (5.600 familias) el costo promedio sería de ¢1.900.000,00 por familia.

6
7 Finalmente se refiere al mecanismo de operación que seguiría a partir de lo actuado,
8 comentando que primero el INVU debe presentar al BANHVI la solicitud de registro del
9 proyecto para el Bono Colectivo, y una vez que se cuente con la aprobación
10 correspondiente, se girarían los recursos para la primera fase (estudios y consultorías
11 previos), desembolso que sería garantizado por FUPROVI con los estudios ya realizados
12 y con títulos valores. Agrega que los desembolsos para las siguientes fases, se
13 realizarían según los procedimientos establecidos y aprobados por el BANHVI para este
14 tipo de financiamientos.

15
16 Finalmente, y atendiendo una consulta del Director Murillo Monge acerca de si el plan
17 maestro ha sido discutido con CODECA en su calidad de representante de las familias
18 que habitan en el asentamiento, la Ingeniera Ulibarri Pernús afirma que ha sido analizado
19 ampliamente con la Junta Directiva de esa organización –lo mismo que con el Ministerio
20 de Vivienda y a la Municipalidad de San José–, pero también se hará en los próximos días
21 una presentación (por parte del señor Ministro de Vivienda) a la asamblea general de
22 CODECA, para propiciar la mayor identificación y apoyo de todos los grupos organizados
23 del asentamiento.

24
25 De esta forma, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada y agradece
26 a los representantes de FUPROVI su asistencia a la presente sesión, quedando a la
27 espera (conforme lo establece la normativa vigente) de que el INVU, en su condición de
28 Entidad Autorizada, someta a la consideración de este Banco la propuesta formal para el
29 registro de parámetros del citado proyecto habitacional.

30 -----

31
32 Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.

33 -----

34