

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

485-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 1	Artículo 1°	Sesión 73-2004	Fecha 07-12-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 13-12-2004			
Asunto: Financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el desarrollo del proyecto La Sole III, al amparo del artículo 59				

ACUERDO #1:

Considerando:

A. Que mediante los oficios FVR-GG-269-2004 y FVR-GP-1492-2004 la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (en adelante FVR o Fundación) presenta solicitud de financiamiento, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para el mejoramiento y la compra de 76 lotes y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto de vivienda denominado La Sole III, ubicado en el cantón de Pococí, con el propósito de dar solución habitacional a 76 familias en extrema necesidad.

B. Que mediante los oficios DF-1968-2004 y DF-1979-2004, del 29 y 30 de noviembre de 2004, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la FVR –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-1007-2004 del 30/11/2004–, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Dirección, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Fundación, estableciendo algunas condiciones en relación con los permisos de construcción, la Directriz Gubernamental N° 27, el acatamiento de las recomendaciones contenidas en el estudio de suelos y de infiltración, los permisos de construcción, las previstas de hidrómetros, la construcción de los tanques sépticos y el equipamiento de los parques infantiles.

C. 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 citados en los referidos oficios de la Dirección FOSUVI, adicionando que se debe instar formalmente al constructor de las viviendas para que, de igual forma que se realizó en la segunda etapa de este proyecto, los tapicheles sean de baldosa para que resistan más a la humedad de la zona, y que las áreas de pilas lleven un alero para protegerlas de la lluvia.

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, financiamiento de corto plazo y la emisión de los Bonos solicitados para el desarrollo del proyecto La Sole III, ubicado en el cantón de Pococí, con el propósito de dar solución habitacional a 76 familias en extrema necesidad.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Financiamiento: En el corto plazo hasta **¢305.860.099,51** (trescientos cinco millones ochocientos sesenta mil noventa y nueve colones con 51/100), según el siguiente detalle:

- i) Compra de 76 lotes con obras parciales de infraestructura por **¢89.452.000,00** y la conclusión de las obras de urbanización del proyecto por un valor de **¢16.908.099,51**, todo por un monto de **¢106.360.099,51**, para un precio promedio del lote urbanizado de ¢1.399.446,58, siendo el precio del lote mínimo de ¢1.329.403,20 y el precio del lote máximo de ¢1.805.744,98. (Lo anterior según se detalla más adelante).
- ii) Construcción de 76 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢2.539.000,00, para un total de **¢192.964.000,00**.
- iii) Cobertura de gastos de formalización y cierre de las 76 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un monto máximo de ¢86.000,00 por cada vivienda, para un total de hasta **¢6.536.000,00**. Dichos gastos deberán ser registrados en el expediente de cada operación, de acuerdo con la tabla machote de gastos de formalización del BANHVI.

En el largo plazo se autoriza la emisión de 76 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) según el siguiente detalle de montos, lotes y beneficiarios, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de la Dirección FOSUVI, verificar que las familias cumplan con los requisitos correspondientes, según corresponda en cada caso, y realizar, con base en la normativa establecida, los eventuales cambios de beneficiarios que se requieran hasta completar las 76 familias.

Nombre	Nº de lote	Área del lote (m ²)	Precio del lote urbanizado (¢)	Costo de la vivienda (¢)	Monto del BFV (¢)
Alemán Hernández Elsa Ma.	Q-33	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Arana Araya Aleida	Q-34	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Arana Araya Alicia	Q-35	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Arguello Coto Elyin Roxana	Q-36	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Barrantes Álvarez Flor	Q-37	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Bonilla Freer Jacqueline	Q-38	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Brenes Roque Ma. de la Cruz	Q-39	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Calderón Campos Marta Florey	Q-40	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Camacho López Flor Yorleny	Q-41	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Campos Peña Adelaida	Q-42	160,00	1.329.569,38	2.625.000,00	3.954.569,38
Carrillo Muñoz Bonifacio	R-2	168,70	1.401.689,50	2.625.000,00	4.026.689,50
Castillo Martínez Leonor del Carmen	R-3	179,85	1.494.332,28	2.625.000,00	4.119.332,28
Castro Cano Julio Alexander	R-4	189,02	1.570.523,71	2.625.000,00	4.195.523,71
Castro Salazar Ruth	R-5	195,21	1.621.954,99	2.625.000,00	4.246.954,99
Céspedes Madrigal Ramón	R-6	198,52	1.649.457,02	2.625.000,00	4.274.457,02
Chavarría Rodríguez Kattia Vanesa	R-7	198,99	1.653.362,14	2.625.000,00	4.278.362,14
Chaverri Alfaro Carolina	R-8	178,45	1.482.700,01	2.625.000,00	4.107.700,01
Fernández Rodríguez Yamileth	R-9	168,75	1.402.104,94	2.625.000,00	4.027.104,94
Flores Madriz Ma. Cecilia	R-10	168,75	1.402.104,94	2.625.000,00	4.027.104,94
Gamboa Solano María Norma	R-11	168,75	1.402.104,94	2.625.000,00	4.027.104,94
García Ballester Ana Grethel	S-1	217,33	1.805.744,98	2.625.000,00	4.430.744,98
García Lanza Elena	S-2	206,29	1.714.016,16	2.625.000,00	4.339.016,16
Godínez Barboza Ma. Margarita	S-3	192,77	1.601.681,59	2.625.000,00	4.226.681,59
González Arroyo Luz Vera	S-4	180,40	1.498.902,11	2.625.000,00	4.123.902,11
Gutiérrez Umaña Flory Eunice	S-5	170,77	1.418.888,65	2.625.000,00	4.043.888,65
Hawkins Araya Félix	S-6	163,81	1.361.059,61	2.625.000,00	3.986.059,61
Hernández Hernández Jeerlynn María	S-7	170,04	1.412.823,25	2.625.000,00	4.037.823,25
Hernández Jiménez Jeynny Isabel	S-8	168,24	1.397.867,46	2.625.000,00	4.022.867,46
Herrera Díaz Floribeth	S-9	168,06	1.396.371,89	2.625.000,00	4.021.371,89
Hodgson Rocha Rosa	S-10	167,94	1.395.374,83	2.625.000,00	4.020.374,83
Jaime Bravo Francisco	S-11	167,83	1.394.460,87	2.625.000,00	4.019.460,87
Jiménez Azofeifa Marta	S-12	167,72	1.393.546,90	2.625.000,00	4.018.546,90

Jiménez Juárez Ma. de los Ángeles	S-13	167,61	1.392.632,94	2.625.000,00	4.017.632,94
Juárez García Juan Rafael	S-14	167,50	1.391.718,98	2.625.000,00	4.016.718,98
Juárez Zúñiga Lizbeth	S-15	167,39	1.390.805,01	2.625.000,00	4.015.805,01
León Mena Joseph Alexander	S-16	167,28	1.389.891,05	2.625.000,00	4.014.891,05
León Murillo Floribeth	S-17	167,12	1.388.561,64	2.625.000,00	4.013.561,64
López Torres Angela Patricia	S-18	166,71	1.385.155,05	2.625.000,00	4.010.155,05
Macotelo Rosales Shirley	S-19	166,25	1.381.333,01	2.625.000,00	4.006.333,01
Madrigal Vásquez Leda Patricia	S-20	165,80	1.377.594,07	2.625.000,00	4.002.594,07
Mairena García Norma	T-6	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Manzanares Mendoza Ma. Cristina	T-7	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Matarrita García Grettell	T-8	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Mena Chacón Noemi	T-9	160,41	1.332.809,80	2.625.000,00	3.957.809,80
Montano Madriz Hellen	T-10	175,67	1.459.601,63	2.625.000,00	4.084.601,63
Montero Castañeda Sarita	T-11	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Montoya Madrigal Desiré cc. Dessireth	T-12	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Montoya Madrigal Maritza Margarita	T-13	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Montoya Madrigal Rosa	U-6	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Mora Montero Fanny	U-7	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Morales Rodríguez William	U-8	170,40	1.415.814,41	2.625.000,00	4.040.814,41
Moya Solís Rita Elena	U-9	199,39	1.656.685,65	2.625.000,00	4.281.685,65
Núñez Soto Annia	Y-2	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Oporta Carranza Guadalupe	Y-3	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Pérez Díaz Martina Isabel	Y-4	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Ponce Reyes Arelys de los Ángeles	Y-5	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rodríguez Céspedes Ana Isabel	Y-6	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rodríguez Cruz Cecilio	Y-7	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rodríguez Cruz Evangelina	Y-8	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rodríguez Cruz María Eufemia	Y-9	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rodríguez Cubillo Jessica Ma.	Y-10	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rojas Alvarado Arelis Magally	Y-11	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rojas Guillén Giselle	Y-12	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rojas Umaña Mario Antonio	Y-13	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Rosales Parra Rosa María	Y-14	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Salazar González Roxana Yamileth	Y-15	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Sánchez Barboza Mileidy	Y-16	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Sequeira Blandón Yerling Leticia	Y-17	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Solano Castillo Rocío	Y-18	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Tenorio Ramírez Leticia	Y-19	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Torres Chaves Carlos Luis	Y-20	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Torres Obando Kemilen Diana	Y-21	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Vega Blanco Irasema	Y-22	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Villarevia Segura Rodrigo	Y-23	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Vives Castro Milena	Y-24	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20
Zúñiga Segura Marvin	Y-25	160,00	1.329.403,20	2.625.000,00	3.954.403,20

2.2. Tasa de interés igual a 0%.

2.3. Plazo del contrato: 7 meses (4 meses para la ejecución de las obras y hasta tres meses adicionales para concluir la formalización de las operaciones).

2.4. La forma de pago será mediante la presentación de los respectivos BFV individualizados y debidamente identificados, dentro del plazo del contrato. De cada BFV se aplicará el 100% para la cancelación de esta Línea de Crédito.

2.5. El giro de estos recursos se hará conforme la disponibilidad de fondos destinados a los Programas del artículo 59 de la Ley del SFNV y según el detalle de desembolsos indicado en el Formulario BAHVI S-001-04.

2.6. Asimismo, el giro de los recursos estará sujeto a que la Entidad Autorizada suscriba el respectivo contrato de Línea de Crédito y presente la garantía correspondiente, de

conformidad con lo establecido en el artículo 133° del Reglamento de Operaciones del SFNV.

3. Será de la entera responsabilidad de la entidad autorizada en la persona del Fiscal de Inversión asignado para este proyecto, dar el adecuado seguimiento durante el proceso constructivo al cumplimiento de las especificaciones técnicas consignadas en la directriz No. 27.

4. En vista de que las recomendaciones consignadas en el estudio de suelos presentado para esta etapa, difieren con respecto a las indicadas en el informe de la etapa anterior de este proyecto, se mantienen las recomendaciones según se aprobó en la segunda etapa, esto es:

Para el sistema de cimentación prefabricado se propone sustituir los suelos debajo de las columnas como mínimo 30 cm. y en los laterales 15 cm. de lado, relleno luego con un buen lastre compactado en capas al 95% del proctor estándar.

Lo anterior, por cuanto solamente una de las perforaciones realizadas en el estudio de suelos de *Vieto & Asociados* se ubica en los lotes a desarrollar y, por lo tanto, a menos que se demuestre que no se requiere sustitución de suelos en este sector, mediante la realización de más perforaciones, se deben mantener las recomendaciones establecidas en el estudio de suelos de *Castro & de la Torre* aplicado en la segunda etapa de este proyecto.

De presentarse una ampliación al informe de suelos, este estudio deberá ser presentado a la Entidad Autorizada, para que en la figura del Fiscal de Inversión, se realice el análisis correspondiente.

5. La Entidad Autorizada debe velar porque el Constructor del proyecto construya las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal, que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a cantidades y se gire los recursos con base en la obra construida, con un monto máximo según el dato consignado en el presupuesto.

6. Previo a cualquier giro de recursos, se deberá solicitar una aclaración a la Comisión Nacional de Emergencias, sobre la necesidad de realizar el estudio de inundación, según lo solicitan en el informe actualizado.

7. Es de especial importancia que la entidad autorizada, por medio de la figura del Fiscal de Inversión, verifique que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos y el de infiltración. Asimismo, que cumpla en todos sus extremos con la Directriz N° 27 en cuanto a los acabados de las viviendas.

8. Previo a cualquier giro de recursos, la Entidad deberá verificar que los planos de vivienda cuenten con el permiso de construcción de la Municipalidad de Pococí.

9. En todos los casos, las viviendas deberán ser construidas con un nivel de piso que como mínimo tenga 20 cm. sobre el nivel de acera, según recomendaciones del Fiscal de Inversión.

10. Las previstas de los hidrómetros deben quedar debidamente colocadas en cada uno de los lotes y no al lado de la calle.

11. La Entidad Autorizada debe velar porque los tanques sépticos que se construyan, cumplan con todos los requisitos del Ministerio de Salud y que los drenajes tengan una

longitud mínima de 18,52 m, un ancho de zanja de 0,50 m y una profundidad de grava bajo el tubo filtrante de 0,30 m.

12. Se solicita a la Entidad Autorizada velar porque sean tramitados todos los permisos de construcción para las obras de infraestructura pendientes y viviendas ante la Municipalidad de Pococí.

13. La Entidad Autorizada deberá velar porque al momento de la formalización de las operaciones, se incluya en escritura pública todos los aspectos necesarios para la eliminación de los gravámenes que tienen las propiedades.

14. Los lotes deben quedar debidamente señalizados al momento de la entrega del proyecto. Asimismo, la Entidad debe velar porque los parques infantiles queden debidamente equipados.

15. Se debe instar formalmente al constructor de las viviendas para que, de igual forma que se realizó en la segunda etapa de este proyecto, los tapicheles sean de baldosa para que resistan más a la humedad de la zona, y que las áreas de pilas lleven un alero para protegerlas de la lluvia.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Asesoría Legal
Auditoría Interna
Archivos