

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

74-2005

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 2	Artículo 4º	Sesión 10-2005	Fecha 17-02-2005
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 28-02-2005			
Asunto: Financiamiento a Mutual Alajuela para el desarrollo del proyecto San Gerardo, al amparo del artículo 59				

ACUERDO #2:

Considerando:

A. Que la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo (en adelante MADAP) presentó solicitud de financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para tramitar 108 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lotes y construcción de vivienda, en el proyecto denominado San Gerardo, ubicado en el cantón de Bagaces, Provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a 108 familias que viven en situación de extrema necesidad.

B. Que mediante los oficios DF-OF-0372-2005 del 16 de febrero, 2005, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la MADAP –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-0153-2005 del 16 de febrero de 2005, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Dirección, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Mutual.

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.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, financiamiento de corto plazo y la emisión de los Bonos solicitados para el desarrollo San Gerardo, ubicado en el cantón de Bagaces de la provincia de Guanacaste, con el propósito de dar solución habitacional a 108 familias que viven en situación de extrema necesidad.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Financiamiento: En el corto plazo hasta **¢544.691.628.13** (quinientos cuarenta y cuatro millones seiscientos noventa y un mil seiscientos veintiocho colones con 13/100), según el siguiente detalle:

- i) La compra de terreno en verde por **¢62.472.858.00**
- ii) Obras de urbanización por un monto de **¢167.300.210.89**, incluyendo el valor de la línea de agua potable que el A y A solicitó colocar.
- iii) Construcción de 97 viviendas de 42 m2 sin acometida eléctrica, con dos dormitorios, a un precio unitario de ¢2.826.921.05, para un monto total de **¢274.211.341.90**
- iv) Construcción de 11 viviendas de 42 m2 con acometida eléctrica, con dos dormitorios, a un precio unitario de ¢2.881.496.64, para un monto total de **¢31.696.463.04**
- v) Cobertura de gastos de formalización de las 108 operaciones; hasta por un monto máximo de ¢83.078.95 en los casos de viviendas sin acometida eléctrica y de ¢86.554.20 en los casos de vivienda con acometida eléctrica; para un total de **¢9.010.754.37**. Dichos gastos para cada caso deberán ser registrados en el expediente de la operación, de acuerdo con la tabla machote de gastos de formalización del Banco Hipotecario de la Vivienda.

En el largo plazo se autoriza la emisión de 108 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) por un valor promedio por familia de **¢5.037.528.41** (97 casos) y de **¢5.095.579.26** (11 casos).

2.2. Tasa de interés igual a 0%.

2.3. Plazo del contrato: 12 meses; seis meses para la ejecución de las obras, según el siguiente detalle, y seis meses adicionales para la formalización de las operaciones.

Cronograma General de Trabajo del Proyecto																										
SAN GERARDO BAGACES		Semana																								
Detalle de la obra	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Colocación de Bodega General	■																									
Limpieza terreno y Marca topografía sitio	■	■																								
Cortes de terreno y rellenos necesarios		■	■																							
Conformación de calles, rasantes gabetas				■	■																					
Colocación de tuberías pluviales					■	■	■																			
Chorrea de pozos pluviales con escaleras							■	■																		
Chorrea de cabezales de desfogue pluvial								■	■																	
Chorrea, coloc, tapas pluviales de 25 cm								■	■																	
Colocación de tuberías potables y previstas						■	■																			
Realización de aceras generales							■	■	■	■	■	■														
Realización de cordón de cano 210 kg/cm2												■	■	■	■	■										
Colocación de flangers pluviales finales																								■		
Colocación válvulas e hidrantes potables																									■	
Chorrea de tragantes, coloc flangers pluvial																		■	■							
Colocación de lastre sub-base 35 cm							■	■																		
Compactación de sub-base con maquinaria								■	■																	
Colocación de base granular 15 cm																				■	■					
Tratamiento superficial TS3																					■	■	■			
Colocación de red eléctrica					■	■	■																			
Limpieza general del Urbanización																	■									
Construcción de juegos infantiles y malla																		■	■							
Construcción de Casas del Bloque A				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Construcción de Casas del Bloque B				■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Construcción de Casas de Bloque C					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Construcción de Casas del Bloque D						■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Construcción de Casas del Bloque E							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Construcción de Casas del Bloque F								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Limpieza general del Urb. Y casas																									■	■

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 BANHVI 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) Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el detalle de beneficiarios indicado en el listado que se anexa, 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 108 familias.

4) Antes de desembolsar cualquier recurso para la ejecución del proyecto, la Entidad Autorizada debe verificar que se haya cumplido con todos los requisitos de permisos de construcción de dichas obras ante la Municipalidad respectiva.

5) La entidad autorizada debe velar porque el desarrollador 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 las cantidades y se gire los recursos con base a la obra construida. Igualmente se debe controlar la duración del proyecto, a efectos de que los ítem de salarios incluidos en los costos indirectos, se paguen de acuerdo al lapso en que se desarrolle la obra.

6) La entidad autorizada además deberá velar para que se acate lo siguiente:

- i) Que el constructor de viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Asimismo se debe cumplir en todos sus extremos la directriz 27, de acabados de la vivienda. Los tanques sépticos serán construidos de acuerdo a las especificaciones técnicas.
- ii) Que las obras de urbanización cumpla con todos los requerimientos de la directriz 27, así como para que el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.
- iii) Que el constructor de viviendas efectivamente construya las mismas dejando un retiro frontal de 2.00 metros, para evitar inconvenientes a momento de obtener el servicio eléctrico; esta con excepción de los casos ya establecidos (11) en donde el retiro será mayor según disposición del INVU para casos tramitados como conjuntos residenciales.
- iv) Que las áreas de protección al río queden debidamente inscritas a favor de la Municipalidad, como área pública, así mismo, deberá velar porque sobre el área de reserva quede inscrita la servidumbre pluvial que establece el diseño de sitio.
- v) Que antes de iniciar la construcción de los tanques sépticos, el Ministerio de Salud haya dado el visto bueno por escrito al cambio en el tipo de construcción de este elemento.

Acuerdo Unánime y Firme.-
