

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 6	Artículo 3°	Sesión 30-2018	Fecha de sesión 04-05-2018	Fecha de comunicación 15-05-2018
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #324-2018
Asunto: Aprobación de 7 Bonos extraordinarios en el proyecto Pepillo				

ACUERDO N°6:**Considerando:**

Primero: Que Coopenae R.L. ha presentado solicitud a este Banco para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)– siete operaciones de Bono Familiar de Vivienda para compra de vivienda existente destinadas a familias que habitan en condición de extrema necesidad, en el proyecto habitacional Pepillo, ubicado en el distrito Tabarcia del cantón de Mora, provincia de San José.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0393-2018/SO-OF-0189-2018 del 03 de mayo de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0392-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por el Departamento Técnico, tanto en materia de costos unitarios como de los requerimientos del respectivo programa de financiamiento, recomiendan aprobar los respectivos Bonos Familiares de Vivienda bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

Tercero: Que de forma particular y por tratarse de una circunstancia excepcional, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren en su informe a la situación del drenaje del lote N° 7, haciendo ver, en lo conducente, lo siguiente:

- La familia que se ubica en el lote 7, cuando inició su trámite contaba con 4 miembros, pero durante el desarrollo del proyecto nació otro miembro, convirtiéndola en una familia de núcleo numeroso, para lo cual la Directriz N° 27 exige 3 dormitorios y no 2 como estaba diseñada la vivienda, siendo que con 3 dormitorios el tamaño del lote era insuficiente para la construcción del drenaje.
- A la familia no fue posible ubicarla en otro lote para la construcción de su vivienda y en la zona no hay una amplia disponibilidad de lotes; por el contrario, los que existen a la venta son excesivamente caros y escasos. Sumado a esto, las familias postuladas en este proyecto pertenecían a un precario de 7 familias que se encontraban invadiendo un área municipal de calle pública.
- Dado lo anterior, la empresa en conjunto con el ingeniero Elías Rosales, realizaron una propuesta de construcción de la línea del drenaje en la servidumbre, situación que si bien es cierto no es típica, tampoco existe una norma legal expresa que prohíba dicha construcción, en vista de que el drenaje está construido por debajo de la servidumbre.

d) Adicionalmente, la empresa desarrolladora del proyecto ha extendido carta de compromiso para asumir responsabilidad por un plazo de 5 años sobre cualquier problema o inconveniente que se presentara en el drenaje del lote N°7.

e) Por su parte, la propietaria registral de la servidumbre también es la dueña del lote 7, por lo que registralmente el drenaje está en propiedad del lote 7; situación que formalmente ha reconocido la propietaria, quien además se ha comprometido por escrito a darle mantenimiento preventivo a la casa para evitar posibles afectaciones sobre la servidumbre.

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 señalados por la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones en el informe DF-OF-0393-2018/SO-OF-0189-2018.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, siete operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Pepillo, ubicado en el distrito Tabarcia del cantón de Mora, provincia de San José, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada y por un monto total de \$110.378.616,14 (ciento diez millones trescientos setenta y ocho mil seiscientos dieciséis colones con 14/100).

2) Para estos efectos, se autorizan siete Bonos Familiares de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefe de familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Monto opción compra venta (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Ureña López Ana Yancy	1-1311-0715	L-1101881-2006	15.540.000,00	193.521,98	15.733.521,98	193.521,98
Mora Porras Didimo	1-0204-0968	L-1199961-2006	16.326.000,00	361.321,46	16.687.321,46	40.146,83
Ureña López Norma María	9-0099-0854	L-1103208-2006	16.263.000,00	280.473,09	16.543.473,09	120.202,75
Ureña López Ana Lorena	1-0708-0553	L-1101874-2006	15.372.000,00	348.856,53	15.720.856,53	38.761,84
López Hernández Francisca del Socorro	9-0053-0279	L-1101872-2006	14.049.000,00	256.450,33	14.305.450,33	109.907,28
Ureña López Geiner Alejandro	1-1242-0966	L-1099962-2006	14.779.500,00	264.040,39	15.043.540,39	113.160,17
Ureña López Xinia María	9-0097-0287	L-1101284-2006	16.067.000,00	277.452,36	16.344.452,36	118.908,15

3) Dentro de los gastos de formalización se contempla la prima de seguros, gastos legales, avalúo de la propiedad, kilometraje y estudio social.



- 4) Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la formalización, las familias beneficiarias reciban el bien con los impuestos nacionales y municipales al día, sin gravámenes y libre de deudas con la entidad.
- 5) Los gastos de formalización de inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y la familia.
- 6) La entidad autorizada deberá verificar, previo a la formalización de las soluciones habitacionales, que las viviendas sean entregadas a las familias en excelentes condiciones de conservación, con todos los elementos conectados.
- 7) La entidad autorizada deberá realizar una inspección de las viviendas en un plazo de un año luego de habitadas, a fin de determinar si todos los sistemas están operando adecuadamente y no se hayan detectado vicios ocultos.
- 8) La entidad autorizada deberá indicar en la escritura de formalización, sin que tome nota el Registro, de la obligación que tienen los beneficiarios de los lotes 1, 2, 3, 4, 5 y 7, en cuanto al mantenimiento de la servidumbre de paso.
- 9) La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivo

c.e.: Unidad de Comunicaciones