

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

329-2003

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 7	Artículo 8°	Sesión 49-2003	Fecha 08-10-2003
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 13-10-2003			
Asunto: Aprobación de 95 Bonos para compra de lote y construcción de vivienda en el proyecto Paquera (Barrio Mojica), con el Banco ELCA y al amparo del artículo 59 y el Programa PIA.				

ACUERDO #7:**Considerando:**

A) Que el Banco ELCA S.A. presentó solicitud de financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y dentro del “Programa Integral de Atención a Familias Costarricenses de Ingresos Mínimos, Situación de Precariedad o Extrema Necesidad” (PIA), para tramitar 95 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Paquera (o Barrio Mojica), ubicado en Paquera, cantón de Puntarenas, dando solución habitacional a 95 familias de extrema necesidad.

B) Que mediante oficios DF-1442-2003 y DF-1549-2003, del 07 y 08 de octubre del 2003, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco ELCA –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-1030-2003–, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Dirección, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Entidad, bajo las condiciones que se señalan en el informe DF-1443-2003 de la Unidad Técnica de dicha Dirección.

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 la condición de que los tres lotes del proyecto cuyas áreas superan los 300 m² sean asignados a los núcleos familiares con mayor número de miembros, y si hubiera igual número de miembros en cuatro o más de las familias más numerosas, la asignación de los lotes la realizará el Banco ELCA a través de sorteo y ante un Notario Público de esa Entidad.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV y dentro del Programa PIA, 95 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional denominado Paquera (o Barrio Mojica), ubicado en Paquera, cantón de Puntarenas, dando solución habitacional a 95 familias de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Banco ELCA S.A. como Entidad Autorizada.

2) El financiamiento aprobado es por la suma total de hasta **¢310.703.852,05** (trescientos diez millones setecientos tres mil ochocientos cincuenta y dos colones con 05/100), distribuidos de la siguiente manera: **a)** Compra de 85 viviendas de 42 m² con dos dormitorios, a un precio unitario máximo de ¢3.249.777,39, que incluye el valor del lote urbanizado (¢1.000.000,00), el costo máximo de la vivienda (¢2.159.777,39) y la cobertura máxima de los gastos de formalización de cada caso (¢90.000,00), para un total de hasta **¢276.231.078,15**; **b)** Compra de 10 viviendas de 50 m² con tres dormitorios, a un precio unitario máximo de ¢3.399.777,39, que incluye el valor del lote urbanizado (¢1.000.000,00), el costo máximo de la vivienda (¢2.309.777,39) y la cobertura máxima de los gastos de formalización de cada caso (¢90.000,00), para un total de hasta **¢33.997.773,90**; y **c)** Elaboración de la Ficha de Información Social (FIS) para cada operación, a un costo unitario de ¢5.000,00, para un total de **¢475.000,00**;

3) Los gastos de formalización de los 95 casos deberán ser registrados en el expediente de cada operación, de acuerdo a la tabla machote de gastos de formalización del Banco Hipotecario. De resultar mayor el monto de los gastos de formalización de la operación, la diferencia será cubierta por el interesado y, en el caso de que el monto de los gastos sea inferior a los ¢90.000,00, la diferencia deberá ser reintegrada al FOSUVI por parte de la Entidad Autorizada.

4) Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el detalle de lotes que se adjunta al informe DF-1442-2003 de la Dirección FOSUVI, el cual se considera parte integral del presente acuerdo, y siendo los potenciales beneficiarios del proyecto las familias que encabezan las siguientes personas, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de la Dirección FOSUVI, verificar que todas 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 95 familias:

	Nombre	Cédula
1	Acuña Sandí Eduardo	1-212-958
2	Alvarado Sibaja Carmen	2-468-410
3	Álvarez Álvarez Olga del Carmen	6-154-458
4	Álvarez Batista Isabel	1-793-381
5	Álvarez Camareno Maricruz	6-293-605
6	Álvarez Méndez Kathia	6-306-486
7	Angulo Amaya Hannia	6-330-949
8	Angulo Fernández Lidieth	6-245-474
9	Araya Gómez Ileana Patricia	6-276-859
10	Arias Chavez María de los Ángeles	6-233-449
11	Avellán Chamorro Álvaro	6-092-923
12	Badilla Chaves Maico	6-164-841
13	Ballesteros Peralta Carlos Luis	6-165-491
14	Bermúdez Mena Erick	6-296-843
15	Boniche Álvarez Antonio	6-130-578
16	Brenes Arroyo Blanca Lidieth	2-261-683
17	Brenes Espinoza Leonel	6-231-680
18	Camareno Barrantes Vanessa	2-539-436
19	Camareno Barrantes Roxana	6-189-701
20	Camareno Rodríguez Sildia Patricia	6-264-511
21	Camareno Vivas María de los Ángeles	6-186-323
22	Camareno Vivas Seidy Roxana	6-225-858
23	Cascante Solano Marisol	7-110-011
24	Castro Chaves Manuel	6-203-849
25	Castro Chaves Francisco	6-228-610
26	Chinchilla Venegas Damaris	1-790-866
27	Cortés García José Manuel	5-314-753
28	Cortés Torres Jenny	6-231-092
29	Delgado Ulloa Yorleny	6-301-953
30	Enríquez Jiménez Manuel Antonio	6-321-398
31	Espinoza Chavarría Fanny	6-306-713
32	Espinoza Ibarra Katia	6-431-729
33	Estrada Galeano Mario José	003-RE-003613-00-99
34	Flores Paniagua Carmen María	6-102-550
35	García Peña Aníbal Ricardo	003-RE-000684-00-99

36	Gómez López María de los Ángeles	6-314-702
37	Gómez Mena Agapito	6-158-336
38	Gómez Mena Ismael	6-292-273
39	Gómez Vivas Carmen Elena	6-184-127
40	González Álvarez Grettel	6-306-436
41	González Álvarez Sira María	6-131-899
42	González Toval Karen	1-1088-074
43	Gutiérrez Peralta Alicia	6-313-614
44	Gutiérrez Peralta Benedic	6-302-569
45	Gutiérrez Sandoval Alexi	5-342-081
46	Herrera Quirós Alba Iris	6-284-134
47	Ibarra Camareno Yeimi María	6-342-634
48	Jiménez Ugalde José Manuel	6-281-234
49	Jirón Juárez Ramón Antonio	003-RE-000012-00-99
50	Juárez Juárez Eduardo	9-091-968
51	Lira Cadrano Rosa Magdalena	2-520-412
52	López Acosta Kener	6-244-864
53	López Ibarra Yorleny	003-RE-003065-00-1999
54	López Rivera Alberto	6-163-626
55	Loría Argüello Rafael	2-207-301
56	Martínez Santamaría Juan Ismael	003-RE-000015-00-99
57	Montes Zúñiga Manuel Antonio	6-229-053
78	Morales Mena Damaris	6-267-888
59	Morales Mena Martha	6-270-053
60	Moya Delgado Noylen Francisca	6-316-553
61	Muñoz Arroyo Maynor Alberto	6-279-201
62	Muñoz Arroyo Emilce	6-212-350
63	Obregón Montiel Carmen	5-206-992
64	Ortega Ibarra Ana Cristina	6-334-517
65	Paniagua Carrillo Vinyela	6-318-201
66	Paniagua Fernández Eferty	6-323-874
67	Paniagua Fernández Silvina	6-291-524
68	Peralta Camareno Ana Patricia	6-294-874
69	Peralta Centeno Manuel	6-262-927
70	Quesada Jiménez Wilberth Antonio	6-230-256
71	Quirós Álvarez Bibiana	6-317-449
72	Ramírez Busano Elieth	6-246-858
73	Ríos Gutiérrez Pedro	9-106-189
74	Rojas Vega María Isabel	6-289-563
75	Rosabal Camareno Carolina	1-1015-149
76	Rosales Centeno Andrés	6-251-848
77	Ruiz Vargas Steven	6-281-644

78	Sánchez Bolaños Greivin	6-310-612
79	Sandí Brenes María Teresa	2-203-228
80	Sandoval Aguilar Argerie	5-283-868
81	Sandoval Aguilar Julio	56-290-610
82	Siles López Jorge Luis	003-RE-002378-00-99
83	Solís Mora Xinia	1-983-277
84	Sosa Araya Diego Manuel	6-211-401
85	Ugalde Fuentes Maryeli	6-320-805
86	Urbina López Robert José	1-1053-785
87	Vallejo Brenes Lizbeth	6-308-400
88	Vásquez Grima Walter	6-255-889
89	Vega Arguedas María Auxiliadora	6-200-936
90	Villarreal Méndez José Martín	6-259-094
91	Villarreal Méndez Aziadee	6-156-929
92	Vivas Quirós Lisbeth	6-232-251
93	Zeledón Madrigal Edwin Oلمان	6-267-890

5) No obstante lo anterior, la postulación de la señora Kathia Álvarez Méndez, cédula 6-306-486, quien en el pasado fue beneficiada con el Bono de Vivienda al formar parte de un núcleo familiar que se postuló a dicho subsidio, queda condicionada a que previamente sea tramitada la exclusión correspondiente.

6) Los tres lotes del proyecto cuyas áreas superan los 300 m² deberán ser asignados a los núcleos familiares con mayor número de miembros. Si hubiera igual número de miembros en cuatro o más de las familias más numerosas, la asignación de los lotes la realizará el Banco ELCA a través de sorteo y ante un Notario Público de esa Entidad. En ese sentido se deberá modificar en lo conducente la Tabla N.º 3 “Lotificación y Estimación de Precios de las Soluciones” que se adjunta al informe DF-1442-2003 de la Dirección FOSUVI.

7) Si del análisis de los documentos faltantes se determina la conveniencia de no desarrollar algún lote en particular, la Entidad deberá comunicarlo a este Banco para su debido registro y eliminación dentro del proyecto.

8) La Entidad Autorizada deberá verificar, para los lotes **27, 28, 29, 30**, que las viviendas se construyan si quedar afectadas por la zona de protección de cauces fluviales.

9) La Entidad Autorizada debe velar porque al momento de hacerse el pago de las soluciones al desarrollador, se hayan cumplido con todos los requisitos de permisos de construcción de las viviendas y, además, deberá verificar, antes de la formalización de cualquier operación, que estén satisfechas todas las recomendaciones del Fiscal de Inversiones.

10) De previo a la emisión de los F.H.A., la Entidad Autorizada deberá certificar la situación legal y registral de los inmuebles, en cuanto a lo siguiente: a) Que los inmuebles sobre los que actualmente pesa una hipoteca a favor del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, estén libres de gravámenes y anotaciones; b) Que los lotes estén segregados e inscritos en cabeza de dueño a nombre del oferente, Constructora y Desarrolladora Manta Raya Azul S.A.; c) Que las viviendas en los lotes 28, 29 y 30 no estén construidas dentro de la zona de protección de la quebrada; d) Que el lote 53, inscrito al folio real 6-121254-000, plano de catastro P-739544-2001, su localización física concuerde con la información registral y del plano de catastro; y e) Que se efectúe el traspaso a la Municipalidad, del área de juegos infantiles, el área comunal y las calles.

11) Previo a la emisión de los F.H.A., se debe aclarar la confusión que se presenta en relación con la información del Registro Nacional, y que se refiere a que en algunos de los lotes la información de folio real y plano de catastro está mezclada, y además hay casos en que dos folios reales hacen referencia al mismo plano de catastro.

12) La entidad autorizada y el fiscal de inversiones, deberán velar porque el desarrollador del proyecto cumpla con todas las especificaciones técnicas de materiales y sistemas constructivos, así como con la Directriz Gubernamental N.º 27, las recomendaciones del estudio de suelos y las recomendaciones indicadas en el Informe Técnico Final del fiscal de inversiones.

13) La entidad autorizada deberá velar porque al momento de ser recibidas las viviendas, se hayan concluido los aspectos constructivos de las obras de urbanización que fueron mencionados en el referido informe DF-1442-2003 de la Dirección FOSUVI, que, como se indicó anteriormente, forma parte integral del presente acuerdo.

14) La Entidad Autorizada deberá certificar que los tanques sépticos serán construidos con un sistema debidamente aprobado por el Ministerio de Salud, con las características y dimensiones que éste órgano así lo requiera. De acuerdo con esos resultados, los drenajes tendrán una longitud mínima de 12,12 metros, con ancho de zanja de 0,60 m, con una profundidad de grava bajo el tubo filtrante de 0,60 m y una separación de zanjas de no menos de 2,58 m. El material a utilizar en dichos drenajes también deberá cumplir con lo indicado por dicho profesional en su reporte.

15) Para los lotes que presenten un nivel de terraza con respecto a la acera levemente inferior, se deberán tomar las precauciones del caso, de tal manera que exista un adecuado sistema de disposición de aguas pluviales. Adicionalmente, el desarrollador deberá entregar las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.

16) Se debe contar con un documento oficial, en donde se indique claramente que la municipalidad ha recibido las obras de la urbanización a satisfacción.

17) La Entidad Autorizada deberá solicitar que un profesional en topografía, certifique que ningún lote se traslapa en la realidad.

18) La Entidad Autorizada deberá cerciorarse de la existencia del permiso de explotación del pozo de agua potable por parte del MINAE y remitir una copia del mismo a este Banco.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Archivos