

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

32-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 4	Artículo 4°	Sesión 06-2004	Fecha 05-02-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 06-02-2004			
Asunto: Financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el desarrollo del proyecto La Sole, al amparo del artículo 59.				

ACUERDO #4:**Considerando:**

- A. Que mediante oficios FVR-GG-007-2004 del 08/01/2004 y FVR-GG-0039-2004 del 22/01/2004, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (en adelante FVR) presenta solicitud de financiamiento, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para la compra de terrenos, el desarrollo de obras de urbanización faltantes y la construcción de viviendas en el proyecto de vivienda La Sole, ubicado en el cantón de Pococí, con el propósito de dar solución habitacional a 143 familias en extrema necesidad.
- B. Que mediante oficios DF-0160-2004 y DF-0173-2004, del 02 y 04 de febrero 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-0120-2004 del 04/02/2004–, 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, la eliminación de los gravámenes que tienen las propiedades y las obras sépticas de las viviendas.
- 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, aclarando que los gastos de formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, se refieren únicamente a los establecidos en la **Normativa para estandarizar los costos y porcentajes deducibles del Bono Familiar de Vivienda por concepto de gastos de formalización y cierre de operaciones**, aprobada por la Junta Directiva de este Banco mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06 de febrero de 2002.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (FVR), 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, ubicado en el cantón de Pococí, con el propósito de dar solución habitacional a 143 familias en extrema necesidad.
2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:
 - 2.1. Financiamiento: En el corto plazo hasta **¢552.303.977,58** (quinientos cincuenta y dos millones trescientos tres mil novecientos setenta y siete colones con 58/100), según el siguiente detalle:
 - i) Costo de 143 lotes con obras parciales de infraestructura (conforme la numeración que se detalla en la Tabla N° 1 anexa al oficio DF-0160-2004 de la Dirección FOSUVI) y la conclusión las obras faltantes de infraestructura, por un monto total de **¢180.886.651,66**, para un precio promedio unitario del área vendible de ¢7.699,18 por metro cuadrado y un precio promedio del lote urbanizado de ¢1.264.941,62, siendo el precio del lote mínimo de ¢1.231.869,06 y el precio del lote máximo de ¢1.652.629,33.
 - ii) Construcción de 113 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢2.553.642,64, para un total de **¢288.561.618,32**.

iii) Construcción de 30 viviendas de 50,0 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de \$2.761.856,92, para un total de **\$82.855.707,60**.

iv) Cobertura de gastos de formalización y cierre de las 143 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo de \$98.100,00 para las viviendas de 42,0 m² y de hasta \$117.150,00 para las viviendas de 50,0 m², para un total de **\$14.599.800,00**. Dichos gastos deberán ser registrados en el expediente de cada operación, de acuerdo con la tabla machote de gastos de formalización del BANHVI. Los gastos en que se incurran por la cancelación de la hipoteca no deberán incluirse en los gastos de formalización. Además, de resultar mayor el monto de los gastos de formalización y cierre de la operación, la diferencia deberá ser cubierta por el interesado y, en el caso de que el monto de los gastos sean inferiores al monto de los gastos presupuestados según el tipo de solución, la diferencia sobrante deberá ser reintegrada al FOSUVI por parte de la Entidad Autorizada.

En el largo plazo se autoriza la emisión de 143 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) según el siguiente detalle: 113 de hasta \$3.818.584,26 cada uno, para familias con 4 o menos miembros a las que se le construirá una vivienda de 42,0 m²; y 30 de hasta \$4.026.798,54 cada uno, para familias con 5 o más miembros a las que se le construirá una vivienda de 50,0 m². Esto, de acuerdo con la información remitida por la Entidad a través del Formulario BANHVI 3-99.

2.2. Tasa de interés igual a 0%.

2.3. Plazo del contrato: 6 meses (4 meses para la ejecución de las obras, a partir de la segunda quincena de febrero del año en curso, y hasta dos 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 BANHVI 3-99.

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 lotes y de beneficiarios que se adjunta a los informes DF-0160-2004 y DF-0173-2004 de la Dirección FOSUVI, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de dicha Dirección, 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 143 familias. Preliminarmente y conforme se indica en el oficio DF-0173-2004 de la Dirección FOSUVI, la postulación de las señoras Elsa Mena Barboza y Marjorie Arias Brenes, quienes en el pasado fueron beneficiadas 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. Además, deben sustituirse las siguientes personas, por cuanto en el pasado fueron beneficiarios directos de un Bono Familiar de Vivienda: Sonia Chavarría Jiménez, Odilie Cedeño Rodríguez, María Gutiérrez Salas y Yesenia Fernández Fernández.

4. 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.

5. La Entidad Autorizada debe velar porque el constructor de viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Así mismo se debe cumplir en todos sus extremos la Directriz Gubernamental N° 27, sobre los acabados de las viviendas.

6. La Entidad Autorizada deberá velar porque las obras sépticas se hagan de acuerdo con lo indicado en el informe DF-0160-2004 de la Dirección FOSUVI; esto es: tanques sépticos de bloques de concreto, con

las siguientes dimensiones: 1,60 m de largo, 0,85 m de ancho y un fondo líquido de 1,10 m. Los drenajes serán de una longitud mínima de 18,52 m (con base en un estimado de 5,5 personas); un ancho de zanja de 0,50 m, una profundidad de grava bajo el tubo filtrante de 0,30 m y una separación mínima entre de zanjas de 1,93 m.

7. Para el caso de las viviendas de 50,0 m², se deberán efectuar los ajustes correspondientes en función de la cantidad de personas que habitarán las casas, para las dimensiones tanto del tanque séptico como de la longitud de drenaje.

8. La Entidad Autorizada debe velar porque al momento de la formalización de las operaciones, se incluya en la escritura pública todos los detalles tendientes a eliminar los gravámenes que tienen las propiedades.

9. En todos los casos, las viviendas deberán ser construidas con un nivel de piso terminado mínimo de 20 cm sobre el nivel de las aceras, tal y como lo solicitó el fiscal de inversiones de la Entidad Autorizada, y el desarrollador deberá entregar las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.

10. La Entidad Autorizada debe solicitar e incorporar al expediente del proyecto, el documento de la concesión de agua potable por parte del MINAE. Igualmente, debe solicitar en la C.N.E. una actualización del documento sobre riesgos por amenazas.

11. El proyecto deberá contar al momento de recibirse con las previstas de hidrómetros en cada lote; salvo que por escrito la compañía encargada de dotar el servicio no lo requiera. Las previstas domiciliarias deben estar adecuadamente colocadas dentro del lote y no del lado de la calle.

12. La Entidad Autorizada deberá velar porque los parques infantiles queden debidamente equipados, así como que se concluyan las obras de infraestructura de las áreas comunales.

Acuerdo Unánime y Firme.-
