

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

61-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 2	Artículo 2°	Sesión 10-2004	Fecha 24-02-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 26-02-2004			
Asunto: Aprobación de 20 Bonos para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda en el proyecto Palmira, con el Banco ELCA y al amparo del artículo 59 y PIA.				

ACUERDO #2:**Considerando:**

A. Que mediante oficios CDV-226/2003 y CDV-033/2004 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 20 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en las etapas IV y V del proyecto denominado Palmira, ubicado en el cantón de Cañas, dando solución habitacional a 20 familias que viven en situación de extrema necesidad y que han sido recomendadas por el Programa Vida Nueva y por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (a través de los denominados Comités de Transparencia).

B. Que mediante oficios DF-0226-2004 y DF-0275-2004 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-0168-2004 del 19 de febrero de 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 el estudio de suelos y de infiltración, los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la construcción de los tanques sépticos y la evacuación de las aguas pluviales.

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 DF-0226-2004 y DF-0275-2004 de la Dirección FOSUVI, adicionando la condición de que el desarrollador deberá asumir los costos que se deriven de obras adicionales que sean requeridas como producto del estudio de suelos y de infiltración.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV y dentro del Programa PIA, 20 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en las etapas IV y V del proyecto denominado Palmira, ubicado en el cantón de Cañas, dando solución habitacional a 20 familias que viven en situación de extrema necesidad y que han sido recomendadas por el Programa Vida Nueva y por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (a través de los denominados Comités de Transparencia). Lo anterior, actuando el Banco ELCA S.A. como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢71.549.000,00**, distribuido de la siguiente forma:

- i) La compra de 20 lotes urbanizados (conforme el detalle que se adjunta al informe DF-0226-2004 de la Dirección FOSUVI) a un precio unitario, independientemente de sus áreas, de ¢1.050.000,00, para un total de **¢21.000.000,00**.
- ii) La construcción de 6 viviendas con un área de 50,0 m² con tres dormitorios a un costo unitario de ¢2.572.450,00, para un total de **¢15.434.700,00**.
- iii) La construcción de 14 viviendas con un área de 42,0 m² con dos dormitorios a un costo unitario de ¢2.372.450,00, para un total de **¢33.214.300,00**.
- iv) La cobertura de gastos de formalización y cierre de las 20 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo unitario de ¢90.000,00, para un total de **¢1.800.000,00**. Dichos gastos para cada caso deberán ser registrados en el expediente de la operación, de acuerdo con la tabla machote de gastos de formalización y cierre del BANHVI. De resultar mayor el monto de los gastos de formalización de la operación, la diferencia deberá ser cubierta por el interesado y, en el caso de que el monto de los gastos sea inferior a lo indicado en los presupuestos, la diferencia sobrante deberá ser reintegrada al FOSUVI por parte de la Entidad Autorizada.
- v) La confección para cada familia de la Ficha de Información Social (FIS) por un monto unitario de ¢5.000,00, para un total de **¢100.000,00**.

3) Se deberá retener el equivalente al 30% del monto a pagar por concepto de la compra de los lotes, hasta asegurarse de que éstos cumplan con todos los extremos de la Directriz gubernamental N° 27.

4) Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el detalle de lotes y de beneficiarios que se adjunta al informe DF-0226-2004 de la Dirección FOSUVI, 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 20 familias.

5) 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.

6) La Entidad Autorizada y su Unidad Técnica, deberán velar porque el monto pagado al Desarrollador, por las viviendas de **42,0 m²** no supere los **¢2.372.450,00** y en el caso de las de **50,0 m²** no supere los **¢2.572.450,00**.

7) La Entidad Autorizada y su Unidad Técnica, deberán velar porque las viviendas sean construidas de acuerdo con la normativa vigente del código sísmico 2002, las especificaciones técnicas y las recomendaciones del estudio de suelos y de infiltración. Así mismo se debe cumplir en todos sus extremos la Directriz Gubernamental No 27.

8) La Entidad Autorizada deberá velar porque los Tanques Sépticos que se construyan, estén aprobados por el Ministerio de Salud. Los drenajes que se construyan deberán ser acorde

con las dimensiones mínimas establecidas por el Ministerio de Salud, a saber, 3 m de drenaje por persona, para un mínimo de 5,5 personas por vivienda, para una longitud mínima de 16,5 m de drenaje. En las casas de 3 dormitorios, la longitud mínima deberá ser de 18,0 m. Deberán tener un ancho de zanja de 0,50 m, con una profundidad de grava bajo el tubo filtrante de 0,30 m y una separación de zanjas no menor a 2,5 m.

9) Deberá la Entidad Autorizada, a través de su Fiscal de Inversiones, verificar que todas las viviendas que sean construidas garantizando una adecuada evacuación de las aguas pluviales. Igualmente deberá garantizar que el desarrollador entregue todas las soluciones habitacionales del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.

10) 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.

11) La Entidad deberá asegurarse que todos los lotes queden debidamente identificados tanto en las aceras como en el terreno con estacas o puntos de topografía.

12) La Entidad Autorizada, a través de su Fiscal de Inversiones, deberá velar por el cumplimiento de las recomendaciones del estudio de suelos, en especial para el sector denominado Palmira V, sobre la excavación hasta 4 m de profundidad. Se debe tener presente que, las recomendaciones del estudio de suelos, son mínimas por lo que cualquier situación particular deberá ser analizada y resuelta oportunamente en aras de la seguridad y calidad de la obra a desarrollar. Sobre esto, se deja constancia de que el desarrollador deberá asumir los costos que se deriven de las obras adicionales no contempladas en el presente financiamiento y que sean requeridas como producto del estudio de suelos y de infiltración.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Archivos