

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

44-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 8	Artículo 6°	Sesión 07-2004	Fecha 12-02-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 12-03-2004			
Asunto: Financiamiento a la Mutual Alajuela para el desarrollo del proyecto El Verolís, al amparo del artículo 59				

ACUERDO #8:**Considerando:**

- A.** Que la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo (MADAP) ha presentado a este Banco una solicitud de financiamiento, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para la compra de terreno, el desarrollo de obras de urbanización y la construcción de 245 viviendas en el proyecto de vivienda denominado El Verolís, ubicado en el cantón de Turrialba, con el propósito de dar solución a familias afectadas por la emergencia ocurrida en ese cantón en el año 2002 y casos del Programa Vida Nueva.
- B.** Que mediante oficios DF-0184-2004 y DF-0225-2004, ambos del 11 de febrero en curso, 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-0152-2004 del 11/02/2004–, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Dirección, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Mutual, estableciendo algunas condiciones en relación con el control de la obra ejecutada, las obras sépticas, la Directriz Gubernamental N° 27, los lotes comerciales, los costos indirectos y la servidumbre de aguas pluviales.
- C.** Que adicionalmente, mediante oficio GG-0216A-2004 del 10 de marzo de 2004, la Gerencia General remite y avala el informe DF-0375-2004 de la Dirección FOSUVI, según el cual, se solicita modificar y adicionar los términos de los informes citados en el considerando B anterior, toda vez que la MADAP ha replanteado el presupuesto para la construcción de las viviendas y además es necesario incorporar otras observaciones técnicas planteadas por la Dirección FOSUVI.
- D.** 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, pero adicionando lo siguiente: **a)** que el Gerente General se reúna con la Asociación del Acueducto de la Urbanización Torrealba, a fin de renegociar la capacidad del tanque de almacenamiento de agua potable; **b)** que la servidumbre para la evacuación de aguas pluviales sea constituida en forma gratuita (o al menos no cargados sus costos al FOSUVI), perpetua y que tenga las medidas y requerimientos técnicos y legales necesarios para satisfacer las necesidades de evacuación de las aguas pluviales del proyecto habitacional; **c)** que el compromiso adquirido por el Banco es por un precio máximo durante el plazo establecido, es decir, por 9 meses; y **d)** que el pago de los costos incurridos en el movimiento de tierras del proyecto, se realice a través del levantamiento de curvas de nivel en forma inmediata posterior a la ejecución de esas obras.

Por tanto, se acuerda:

- Otorgar a la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo (MADAP), 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 El Verolís, ubicado en el cantón de Turrialba, con el propósito de dar solución habitacional a 245 familias afectadas por la emergencia ocurrida en ese cantón en el año 2002 y casos del Programa Vida Nueva.
- Las condiciones que regirán este financiamiento serán:
 - 2.1. Financiamiento:** En el corto plazo hasta **¢1.110.074.075,94** (un mil ciento diez millones setenta y cuatro mil setenta y cinco colones con 94/1000), según el siguiente detalle:

- i) Costo del terreno en verde y construcción de obras de urbanización por \$108.118.395,00 y \$406.955.680,94, respectivamente, para un monto total de **\$515.074.075,94**.
- ii) Construcción de 210 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de \$2.400.000,00, incluidos los gastos de formalización, para un total de **\$504.000.000,00**.
- iii) Construcción de 35 viviendas de 50,50 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de \$2.600.000,00, incluidos los gastos de formalización, para un total de **\$91.000.000,00**.

En el largo plazo se autoriza la emisión de 245 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) según el siguiente detalle: 210 de hasta **\$4.502.343,17** cada uno, para familias con 4 ó menos miembros a las que se le construirá una vivienda de 42,0 m²; y 35 de hasta **\$4.702.343,17** cada uno, para familias con 5 ó más miembros a las que se le construirá una vivienda de 50,50 m².

2.2. Tasa de interés igual a 0%.

2.3. Plazo del contrato: 9 meses (incluye la ejecución de las obras y 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. En este sentido, se deja clara constancia de que el compromiso adquirido por el Banco es por un precio máximo durante el plazo establecido, es decir, por 9 meses.

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-0184-2004 y DF-0225-2004 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 245 familias.

4. Se instruye a la Gerencia General de este Banco para que en el menor plazo posible se reúna con la Asociación del Acueducto de la Urbanización Torrealba, a fin de renegociar la capacidad del tanque de almacenamiento de agua potable.

5. La entidad autorizada debe velar porque 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 gubernamental N° 27, de acabados de la vivienda.

6. Con particular énfasis, se hace ver a la Entidad Autorizada que en forma permanente deberá velar porque el desarrollador del proyecto ejecute las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal, que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a cantidades, verificando que los recursos girados al constructor corresponden en un 100% a las obras realmente ejecutadas. En este sentido, se instruye a la Entidad Autorizada para que realice un estudio topográfico de las terrazas que se realicen en el terreno, a fin de que con base en la comparación del resultado de este estudio con las curvas de nivel que presentaba el terreno antes de urbanizar, calcule el movimiento de tierras realizado y efectúe el pago que corresponda en cuanto al movimiento de tierras del proyecto.

7. Previo al giro de los recursos por parte de la Entidad a la empresa constructora, deberá contarse con la aprobación por parte del Ministerio de Salud para la solución de aguas negras propuesta para el proyecto.

8. Aunque el estudio de infiltración recomienda que los drenajes tengan una longitud de 2,72 m por persona; éstos no podrán tener una longitud menor a los 3 m por persona, como norma mínima establecida por el Ministerio de Salud. Además, sobre el ancho de zanja y profundidad, se debe cumplir con las recomendaciones del estudio de infiltración, esto es, un ancho de zanja de 0,50 metros, una profundidad de grava bajo el tubo filtrante de 0,60 m y una separación de zanjas de al menos 2,50 m.

9. De conformidad con lo indicado en el informe DF-0184-2004 de la Dirección FOSUVI, se reitera a la Entidad Autorizada que, en la figura del Fiscal de Inversión, deberá establecer el mecanismo de control correspondiente a las cantidades de corte y relleno. Para tal efecto, se deberá realizar un control topográfico, con el fin de poder calcular el volumen total de corte y relleno, de forma tal que se gire contra la cantidad real ejecutada, con un monto máximo según el dato consignado en el presupuesto.

10. Previo al giro de recursos por parte de este Banco, la entidad autorizada debe velar porque esté debidamente legalizada en escritura pública ante notario la servidumbre correspondiente al canal abierto que se propone construir en la colindancia oeste. Caso contrario, el canal se construiría en la parte interna del proyecto, generando una disminución en el área vendible y probablemente en el número de lotes (4 lotes). Se deja constancia de que dicha servidumbre debe ser constituida en forma gratuita (o al menos no cargados sus costos al FOSUVI), perpetua y debe tener las medidas y requerimientos técnicos y legales necesarios para satisfacer las necesidades de evacuación de las aguas pluviales del proyecto habitacional.

11. Se deberá retener por parte de este Banco, un monto de \$20.741.477,32 correspondiente al costo de urbanizar los lotes comerciales, hasta tanto se confirme por parte de la entidad autorizada, que las autoridades competentes autorizaron el cambio de uso de los lotes comerciales a residencial-comercial. Caso contrario, el número de soluciones a desarrollar corresponde a 236 unidades habitacionales y el monto de financiamiento en obras de urbanización correspondería a \$494.359.598,60, para un valor de lote promedio de \$22.094.744,06.

12. La entidad autorizada deberá verificar la duración del proyecto, a efectos de controlar el monto correspondiente a salarios del ingeniero residente, bodeguero y guardas según se consigna en los costos indirectos, de tal forma, que si finalmente la ejecución del proyecto es inferior a la estimada, se deberá girar el monto real en este rubro con un límite máximo de 9 meses ó 10 meses, según corresponda.

13. Finalmente, la entidad autorizada deberá velar porque previo a la construcción de las viviendas, los lotes estén debidamente delimitados y enumerados sobre el cordón de caño.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Asesoría Legal
Auditoría Interna
Archivo