

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

87-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 16-2004	Fecha 18-03-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 19-03-2004			
Asunto: Financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el desarrollo del proyecto El Jícaro, al amparo del artículo 59.				

ACUERDO #1:**Considerando:**

- A.** Que 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 y la construcción de viviendas en el proyecto de vivienda El Jícaro, ubicado en el cantón de Liberia, con el propósito de dar solución habitacional a 215 familias en extrema necesidad y que actualmente viven en precario.
- B.** Que mediante oficios DF-0360-2004 y DF-0409-2004, del 15 y 17 de marzo 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-0239-2004 del 17/03/2004–, 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 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, adicionando que la Gerencia General deberá solicitar a la respectiva Municipalidad o a las instituciones que corresponda, que se tomen las acciones necesarias para que se limpien y resguarden los terrenos de los cuales serán desalojadas las familias, a fin de garantizar que no se permita su invasión posterior por parte de otras familias.

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 El Jícaro, ubicado en el cantón de Liberia, con el propósito de dar solución habitacional a 215 familias en extrema necesidad que habitan en asentamientos en precario.
- 2.** Las condiciones que regirán este financiamiento serán:
 - 2.1.** Financiamiento: En el corto plazo hasta **¢967.397.825,98** (novecientos sesenta y siete millones trescientos noventa y siete mil ochocientos veinticinco colones con 98/100), según el siguiente detalle:
 - i) Compra del terreno en verde por un monto total de **¢142.799.433,00**.
 - ii) Construcción de las obras de urbanización por un monto total de **¢290.503.297,00**, para un precio promedio unitario del área vendible de ¢10.311,45 por metro cuadrado y un precio promedio del lote urbanizado de ¢2.015.361,53.
 - iii) Construcción de 108 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, sin acometida eléctrica, por un monto unitario de ¢2.305.000,00, para un total de **¢248.940.000,00**.

- iv) Construcción de 22 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, con acometida eléctrica, por un monto unitario de \$2.354.777,09, para un total de **\$51.805.095,98**.
- v) Construcción de 85 viviendas de 50,0 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de \$2.505.000,00, para un total de **\$212.925.000,00**.
- vi) Cobertura de gastos de formalización y cierre de las 215 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo de \$95.000,00 para cada operación, para un total de **\$20.425.000,00**. Dichos gastos deberán ser registrados en el expediente de cada operación, de acuerdo con la tabla machote de gastos de formalización del BANHVI.

En el largo plazo se autoriza la emisión de 215 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) según el siguiente detalle: 108 de hasta **\$4.415.361,53** cada uno, para familias con 4 ó menos miembros a las que se le construirá una vivienda de 42,0 m² sin acometida eléctrica; 22 de hasta **\$4.465.138,62** cada uno, para familias con 4 ó menos miembros a las que se le construirá una vivienda de 42,0 m² con acometida eléctrica; y 85 de hasta **\$4.615.361,53** cada uno, para familias con 5 ó 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: 9 meses (para la ejecución de las obras y para 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-0360-2004 y DF-0409-2004 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 215 familias. Preliminarmente y conforme se indica en el oficio DF-0409-2004 de la Dirección FOSUVI, la postulación de las señoras Clementina Loáiciga Ávila, cédula 5-211-934, y Betina Mendoza Moraga, cédula 5-263-527, 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, debe sustituirse al señor Mario Condega Morales, cédula 5-290-543, por cuanto en el pasado fue beneficiario directo de un Bono Familiar de Vivienda.

4. La entidad autorizada debe velar porque al momento de iniciarse el pago de las obras de urbanización, se hayan cumplido con todos los requisitos de permisos de construcción de dichas obras.

5. La entidad autorizada debe velar porque al momento de iniciarse el pago de las viviendas al desarrollador, se hayan cumplido con todos los requisitos de permisos de construcción de las viviendas.

6. La entidad autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal, que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se giren los recursos con base en la obra construida. Igualmente se debe controlar la duración del proyecto, a efectos de que los ítems de salarios incluidos en los costos indirectos, se paguen de acuerdo con el lapso en que se desarrolle la obra.

7. La entidad autorizada debe velar porque el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Así mismo se debe cumplir en todos sus extremos con la Directriz gubernamental N° 27, de acabados de la vivienda.
8. Los tanques sépticos deben ser contruidos de acuerdo con los planos de construcción y las especificaciones técnicas, y tanto los tanques sépticos como los drenajes, deben ser contruidos en el frente de la propiedad para efectos de una futura conexión de dichas aguas a la red pública por construirse; ó bien, debe dejarse una tubería desde la parte trasera de la casa hasta el frente, para el transporte de las aguas negras cuando se conecten a la red pública mencionada.
9. La entidad autorizada deberá velar porque las obras de urbanización cumplan con todos los requerimientos de la citada Directriz gubernamental N° 27.
10. La entidad autorizada deberá velar porque el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.
11. La entidad autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto le dé seguimiento al trámite de exoneración de la construcción de la red pública de aguas negras, lo cual de darse esta exoneración, significaría una disminución cercana a los \$155.000,00 por solución.
12. La entidad autorizada debe velar porque el constructor de viviendas construya las mismas dejando un retiro frontal de 2,00 metros, para evitar inconvenientes al momento de obtener el servicio eléctrico. De esta disposición se exceptúan las 22 viviendas en las que el retiro será mayor según disposición del INVU para casos tramitados como conjuntos residenciales.
13. Se instruye a la Gerencia General para que solicite a la respectiva Municipalidad o a las instituciones que corresponda, que tomen las acciones necesarias para que se limpien y resguarden los terrenos de los cuales que serán desalojadas las familias, a fin de garantizar que no se permita su invasión posterior por parte de otras familias.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

5|

c. Asesoría Legal
Auditoría Interna
Archivos