

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

119-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 7	Artículo 5°	Sesión 19-2004	Fecha 01-04-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 12-04-2004			
Asunto: Aprobación de 16 Bonos para compra de lote y construcción de vivienda en el proyecto Pueblo Real, con Coopenae R.L. y al amparo del artículo 59.				

ACUERDO #7:**Considerando:**

A. Que la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (en adelante Coopenae R.L.) presentó solicitud de financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para tramitar 16 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Pueblo Real, ubicado en el cantón de Nicoya, dando solución habitacional a 16 familias que viven en situación de extrema necesidad.

B. Que mediante oficios DF-0484-2004 y DF-0504-2004, ambos del 31 de marzo de 2004, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L. –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-0281-2004 del 31 de marzo 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 Cooperativa, 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, las mejoras en las obras de infraestructura y la construcción de los tanques sépticos.

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-0484-2004 y DF-0504-2004 de la Dirección FOSUVI, adicionando que la Entidad Autorizada deberá velar porque se cancele la hipoteca que pesa sobre cada lote, así como que el compromiso adquirido por este Banco es por un monto fijo y definitivo durante un plazo máximo de 4 meses a partir de la formalización de las operaciones.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, 16 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Pueblo Real, ubicado en el cantón de Nicoya, dando solución habitacional a 16 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢63.820.000,00**, distribuido de la siguiente forma:

- i) La compra de 15 lotes urbanizados (conforme el detalle que se adjunta al informe DF-0484-2004 de la Dirección FOSUVI) a un precio unitario, independientemente de sus áreas, de ¢1.500.000,00, y un lote (el N° 2) a un precio de ¢1.440.000,00, para un total de **¢23.940.000,00**.
- ii) La construcción de 7 viviendas con un área de 53,0 m² con tres dormitorios, a un costo unitario de ¢2.509.000,00, para un total de **¢17.563.000,00**.

- iii) La construcción de 9 viviendas con un área de 43,0 m² con dos dormitorios, a un costo unitario de ₡2.316.000,00, para un total de **₡20.844.000,00**.
 - iv) La cobertura de gastos de formalización y cierre de las 16 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo unitario de ₡84.000,00 para las operaciones con viviendas de 43,0 m² y de hasta ₡91.000,00 para las operaciones con viviendas de 53,0 m² para un total de **₡1.393.000,00**. Dichos gastos deberán ser registrados en el expediente de cada 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 **₡80.000,00**.
- 3)** Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el detalle de lotes y de beneficiarios que se adjunta a los informes DF-0484-2004 y DF-0504-2004 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 cada caso, y realizar, con base en la normativa establecida, los eventuales cambios de beneficiarios que se requieran hasta completar las 16 familias.
- 4)** La Entidad Autorizada debe velar porque al momento de hacerse el pago de desembolsos para la construcción de las viviendas, se hayan cumplido con todos los requisitos de permisos de construcción.
- 5)** La Entidad Autorizada debe velar porque se cancele la hipoteca que pesa sobre cada lote.
- 6)** Se deja clara constancia de que el compromiso adquirido por este Banco es por un monto fijo y definitivo durante un plazo máximo de 4 meses a partir de la formalización de las operaciones.
- 7)** 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, de acabados de la vivienda.
- 8)** La Entidad Autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto, al momento de entregar las viviendas, haya realizado las mejoras en las obras de infraestructura, según se detalla en el punto 6 del informe DF-0484-2004 de la Dirección FOSUVI, el que en lo conducente, señala lo siguiente:
- “Las obras faltantes, y con las cuales el proyecto cumpliría con la directriz gubernamental # 27, son:
- a. Limpieza de las aceras de material vegetal, que actualmente las cubre en una buena cantidad; la conformación de las aceras debe cumplir de que las juntas estén a cada una vez y media de su ancho; también se debe cumplir con las rampas de minusválidos. Se debe igualmente reparar aquellas áreas de acera que muestren agrietamientos y condiciones no deseadas.

- b. La calle es de concreto, estando en algunas partes cerca del cordón y caño contaminada con material en verde, se debe limpiar la calle y además se debe observar que durante el proceso constructivo de las casas ésta no sea dañada.
- c. En el sistema eléctrico, se debe corregir el hecho de que algunas lámparas están destruidas.
- d. Los parques infantiles requieren de reparaciones en su mobiliario.
- e. Marcar mediante topografía el frente y fondo de los lotes; además la numeración de los lotes deberá hacerse en forma adecuada, y debe coincidir con cada plano de catastro.
- f. Algunos tragantes del sistema de evacuación pluvial se encuentran sucios, llenos de piedras y otros materiales; esta situación debe mejorarse para asegurarse un adecuado funcionamiento del sistema.”

Para estos efectos, la entidad autorizada deberá hacer una retención del 20% del valor de los lotes, monto que será pagado cuando las citadas obras de infraestructura estén debidamente mejoradas.

9) La Entidad Autorizada deberá velar porque las obras sépticas se hagan de acuerdo con lo indicado en el informe DF-0484-2004 de la Dirección FOSUVI; esto es: tanques sépticos de concreto chorreado, con las siguientes dimensiones: 1,60 metros de largo, 0,85 metros de ancho y un hondo líquido de 1,10 metros. Los drenajes serán de una longitud total 17,50 metros; el ancho de zanja será de 0,60 metros y la colocación de tubos a una profundidad de 0,60 metros.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Archivos