

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

271-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 3	Artículo 4°	Sesión 42-2004	Fecha 22-07-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 27-07-2004			
Asunto: Financiamiento al INVU para el desarrollo del proyecto Los Dragones, al amparo del artículo 59.				

ACUERDO #3:**Considerando:**

A. Que mediante el oficio GG-162-2004 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) presenta 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 viviendas en el proyecto de vivienda Los Dragones (ampliación Los Robles), ubicado en el cantón de Desamparados, con el propósito de dar solución habitacional a 64 familias en extrema necesidad y que actualmente viven en precario.

B. Que mediante oficios DF-1148-2004 y DF-1150-2004, del 19 y 21 de julio de 2004, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del INVU –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-0607-2004 del 21 de julio 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 dicho Instituto, estableciendo algunas condiciones en relación con el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, el control sobre los movimientos de tierras, el uso de los lotes definidos como residenciales-comerciales, los permisos de construcción y el acatamiento de las recomendaciones contenidas en el estudio de suelos.

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, pero adicionando que la Gerencia General deberá solicitar a la Municipalidad y a las demás instituciones que corresponda, que 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 al INVU, 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 Los Dragones (Ampliación Los Robles), ubicado en el cantón de Desamparados, con el propósito de dar solución habitacional a 64 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 **¢309.253.018,00** (trescientos nueve millones doscientos cincuenta y tres mil dieciocho colones exactos), según el siguiente detalle:

i) Compra del terreno en verde por un monto total de **¢45.675.000,00**.

ii) Construcción de las obras de urbanización por un monto total de **¢95.578.018,00**, para un precio promedio de lote urbanizado de ¢2.207,078,41.

iii) Construcción de 64 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢2.535.000,00, para un total de **¢162.240.000,00**.

iv) Cobertura de los gastos formalización y cierre de las 64 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un monto máximo unitario de ¢90.000,00, para un total de **¢5.760.000,00**. 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.

En el largo plazo se autoriza la emisión de 64 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) de hasta **¢4.832.078,40** cada uno.

- 2.2.** Tasa de interés igual a 0%.
- 2.3.** Plazo del contrato: 12 meses (cuatro meses para la ejecución de las obras y ocho meses adicionales 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 S-001-04.
- 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 beneficiarios que se adjunta al informe DF-1148-2004 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 64 familias.
- 4.** Será de la entera responsabilidad de la Entidad Autorizada, en la persona del Fiscal de Inversión asignado para este proyecto, dar el adecuado seguimiento durante el proceso constructivo al cumplimiento de las especificaciones técnicas consignadas en la Directriz gubernamental N° 27.
- 5.** La Entidad Autorizada debe llevar un control periódico sobre el corte y el relleno, durante el periodo de ejecución del movimiento de tierras y remitir copia de estos reportes a la Unidad Técnica de este Banco.
- 6.** La Entidad Autorizada debe velar porque el constructor 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 cantidades y se giren los recursos con base en la obra construida, con un monto máximo según el dato consignado en el presupuesto.
- 7.** La Entidad Autorizada debe verificar, mediante levantamiento topográfico, que el subdrenaje que se construye para canalizar aguas de la colindancia, se encuentra fuera de los linderos de los lotes.
- 8.** Es de especial importancia que la Entidad Autorizada, por medio de la figura del Fiscal de Inversión, verifique que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos y el de infiltración, así como que cumpla en todos sus extremos con la Directriz gubernamental N° 27, de acabados de vivienda.
- 9.** Para los lotes definidos como de uso “residencial-comercial”, debe la Entidad Autorizada verificar que la Municipalidad de Desamparados autorice la construcción de viviendas en ellos. De no ser así, deberá reintegrar el monto de \$6.621.235,23 que en este caso, como se registran valores promedio, corresponde al valor de tres lotes urbanizados promedio. Asimismo deberá reintegrar la suma de \$7.875.000,00 que corresponde a tres viviendas de 42 m².
- 10.** Previo a cualquier giro de recursos, la Entidad debe verificar que los planos de urbanización y viviendas cuenten con el permiso de construcción de la Municipalidad de Desamparados.
- 11.** La Entidad Autorizada debe velar porque se cumpla con las recomendaciones dadas por la Municipalidad de Desamparados, en el sentido de realizar una limpieza de la sección de la quebrada a donde desfogan las aguas pluviales, así como considerar el arreglo del tramo de cordón, acera, canalización de pluviales y arreglo de la calzada de la calle que enfrenta dicha finca.

12. La Entidad Autorizada debe velar porque el constructor haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.

13. Se instruye a la Gerencia General para que solicite a la respectiva Municipalidad y a las demás instituciones que corresponda, que 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.

Acuerdo Unánime y Firme.-