

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

262-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 40-2004	Fecha 15-07-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 19-07-2004			
Asunto: Aprobación de 55 Bonos en el proyecto Los Olivos, a través de Coopenae R.L. y al amparo del artículo 59				

ACUERDO #1:**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 55 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Los Olivos, ubicado en el cantón de Montes de Oro, dando solución habitacional a 55 familias que viven en tugurios, en situación de extrema necesidad y en alto riesgo.

B. Que mediante oficios DF-1106-2004 y DF-1107-2004, ambos del 13 de julio 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-0569-2004 del 14 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 dicha Cooperativa, estableciendo algunas condiciones, fundamentalmente 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-1106-2004 y DF-1107-2004 de la Dirección FOSUVI, adicionando que el compromiso adquirido por este Banco es por un monto fijo y definitivo, así como que previo al giro de los recursos, se cumpla lo indicado en el punto c de las recomendaciones contenidas en el informe DF-1106-2004, referido a la aprobación, por parte del Ministerio de Salud, sobre la propuesta para la disposición de aguas negras.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, 55 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Los Olivos, ubicado en el cantón de Montes de Oro, dando solución habitacional a 55 familias que viven en tugurios, en situación de extrema necesidad y en alto riesgo. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢243.595.200,00**, distribuido de la siguiente forma:

i) La compra de 55 lotes urbanizados (conforme el detalle que se adjunta al informe DF-1106-2004 de la Dirección FOSUVI) a un precio por metro cuadrado de \$12.000,00, para un total de **\$99.220.200,00**.

ii) La construcción de 55 viviendas con un área de 42,0 m² con dos dormitorios, a un costo unitario de \$2.534.664,50, para un total de **\$139.406.547,50**.

iii) La cobertura de gastos de formalización y cierre de las 55 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo unitario de \$90.335,50, para un total de **\$4.968.452,50**. 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.

3) Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el detalle de lotes y de beneficiarios que se adjunta a los informes DF-1106-2004 y DF-1107-2004 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 55 familias.

4) La entidad autorizada debe velar porque el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Asimismo, se debe cumplir en todos sus extremos la directriz 27, de acabados de la vivienda.

5) La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes del proyecto complete los aspectos faltantes, según se indicó en los incisos b, e y f, del apartado 6 del informe DF-1106-2004 de la Dirección FOSUVI, el que en lo conducente, señala lo siguiente:

“b. Marcar mediante topografía el frente y fondo de los lotes; además la numeración de los lotes deberá quedar marcado sobre el cordón de caño y deberá coincidir con cada plano de catastro.

(...) e. Se presentan algunos tramos en los cuales el cordón, la acera y algunos tragantes se observan sucios. Al respecto, todos los lotes deben contar con acera, cordón y caño, en buen estado y limpios de maleza y escombros.

f. Los parques infantiles no cuentan con cerramiento total, al respecto por el tipo de sector en que se ubica el proyecto, en el cual no se observan problemas sociales importantes, no se considera un aspecto condicionante, sin embargo, si debe se debe solicitar al vendedor de los lotes, mejore estas áreas en cuanto a limpieza se refiere.”

Para estos efectos, la entidad autorizada deberá hacer una retención del 10% del valor de los lotes, monto que será pagado cuando se reciban a satisfacción esas obras.

6) Previo al giro de recursos para la construcción de las viviendas, la entidad autorizada deberá verificar que se cuente con el visto bueno por parte del Ministerio de Salud para el sistema de evacuación de aguas negras que se propone. Los planos a tramitar deben considerar las recomendaciones establecidas en el estudio de infiltración.

7) Asimismo, la entidad autorizada en la figura del fiscal de inversión, deberá verificar el cumplimiento de las recomendaciones emitidas en el estudio de infiltración, con respecto al drenaje, esto es una longitud de drenaje de 18 metros, un ancho de zanja de 0,40 metros, una profundidad de grava bajo el tubo filtrante de 0,50 metros y una separación de zanjas de al menos 2,5 metros y un pozo de absorción de 1,5 metros por 2 metros de profundidad.

8) Previo al giro de recursos para la compra de los lotes, se debe aclarar el condicionamiento indicado en la nota municipal de disponibilidad de agua. Si la disponibilidad de agua para este proyecto, está en función de la construcción de un tanque de almacenamiento, o bien, si el condicionamiento se refiere únicamente a la donación de área para la posible construcción de un tanque de almacenamiento que mejoraría en un futuro las condiciones actuales.

9) Para los lotes en los cuales se requiere elevar el nivel de piso para evacuar las aguas de los techos, el Fiscal de Inversión deberá solicitar pruebas de compactación para verificar el grado de compactación de los rellenos.

10) Para los lotes que requieren bajar el nivel de terraza, la Entidad Autorizada deberá hacer una retención del 2% del monto de construcción, a efectos de que esta Unidad en conjunto con el Fiscal de Inversión, verifique que la diferencia lateral entre terrazas no supera los 60 cm, caso contrario, existe un compromiso por parte del Constructor de construir muros de retención. Para tal efecto, la Entidad Autorizada deberá solicitar memoria de cálculo y planos correspondientes.

11) La Entidad Autorizada en la figura del Fiscal, deberá velar porque se ejecute la construcción de las aceras que dan acceso a las viviendas, según se establece en la Directriz gubernamental N° 27.

12) Se deja clara constancia de que el compromiso adquirido por este Banco es por un monto fijo y definitivo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva