

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

263-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 2	Artículo 3°	Sesión 40-2004	Fecha 15-07-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 19-07-2004			
Asunto: Financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el desarrollo del proyecto Los Colegios II, al amparo del artículo 59.				

ACUERDO #2:**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 terreno parcialmente urbanizado, la conclusión de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en la segunda etapa del proyecto de vivienda Los Colegios, ubicado en el cantón de Guácimo, con el propósito de dar solución habitacional a 57 familias en extrema necesidad y que actualmente viven en precario.

B. Que mediante oficios DF-1072-2004 y DF-1120-2004, del 14 y 15 de julio 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-0575-2004 del 15/07/2004–, 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, las obras pluviales y sépticas de las viviendas, y la señalización vial.

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 las modificaciones de forma y aclaraciones que se han señalado en la presente sesión.

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 Los Colegios (II etapa), ubicado en el cantón de Guácimo, con el propósito de dar solución habitacional a 57 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 **¢246.397.720,41** (doscientos cuarenta y seis millones trescientos noventa y siete mil setecientos veinte colones con 41/100), según el siguiente detalle:

i) Compra de terreno con obras parciales de infraestructura por un monto total de **¢77.749.772,00** (¢29.638.879,20 por el valor del terreno en verde y ¢48.110.892,80 por las obras de urbanización construidas).

- ii) Construcción de las obras de urbanización faltantes (habilitación de los 57 lotes, áreas de parques, juegos infantiles, facilidades comunales y calles) por un monto total de **¢18.723.051,00**, para un precio promedio del lote urbanizado de ¢10.899,00 por m².
- iii) Construcción de 51 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, sin acometida eléctrica, por un monto unitario de ¢2.543.802,07, para un total de **¢129.733.905,57**.
- iv) Construcción de 6 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, con acometida eléctrica, por un monto unitario de ¢2.593.005,27, para un total de **¢15.558.031,62**.
- v) Cobertura de gastos de formalización y cierre de las 57 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo de ¢81.197,93 para cada caso de viviendas sin acometida eléctrica, y de hasta ¢81.977,67 para cada caso de viviendas con acometida eléctrica, para un total de **¢4.632.960,45**. 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 57 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) según el siguiente detalle: 51 de hasta **¢4.317.505,60** cada uno, para las familias a las que se le construirá una vivienda sin acometida eléctrica; y 6 de hasta **¢4.367.488,60** cada uno, para las familias a las que se le construirá una vivienda con acometida eléctrica. 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: 4,5 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-1072-2004 y DF-1120-2004 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 57 familias.

4. Para cada una de las operaciones contempladas en el desarrollo del presente proyecto, la Entidad Autorizada deberá registrar los gastos de formalización y cierre, de acuerdo con la tabla machote de gastos de formalización y cierre de operaciones aprobada por esta Junta Directiva en la sesión 10-2002 del 6 de febrero de 2002. De resultar mayor el monto de los gastos de formalización y cierre de cualquiera de las operaciones individuales generadas a raíz del presente proyecto con respecto a las indicadas en la solicitud de financiamiento, la

diferencia deberá ser cubierta por el interesado como un aporte. En caso de que resulte menor el monto de los gastos de formalización y cierre de cualquiera de las operaciones individuales generadas a raíz del presente proyecto con respecto a las indicadas en la solicitud de financiamiento, la Entidad Autorizada deberá reintegrar las diferencias resultantes al FOSUVI.

5. La Entidad Autorizada debe velar porque antes de hacerse cualquier desembolso al desarrollador, los permisos municipales de construcción del proyecto estén tramitados y vigentes.

6. La Entidad Autorizada debe velar porque el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones establecidas, planos constructivos, recomendaciones del estudio de suelos y el código sísmico de Costa Rica. Asimismo se debe cumplir en todos sus extremos la Directriz Gubernamental N° 27 sobre acabados de la vivienda.

7. Para los lotes definidos como de uso “residencial-comercial”, deberá la Entidad Autorizada verificar que la Municipalidad de Guácimo autorice la construcción de viviendas en ellos. De no ser así, deberá reintegrar el monto de ₡9.773.896,23 que corresponde al cálculo proporcional del valor del lote urbanizado de ₡10.899,00 por metro cuadrado, sobre el total del área vendible comercial de 896,77m².

8. Debe la Entidad Autorizada verificar antes de desembolsar los recursos para la construcción de las viviendas, que se hayan modificado los planos constructivos de modo que se indique en ellos el tipo de tanque séptico que está presupuestado, y tramitar nuevamente los permisos de construcción, así como verificar que sean construidos de la forma que sean aprobados.

9. Antes de iniciar cualquier desembolso para el proyecto, la Entidad Autorizada deberá verificar que tanto el profesional que será responsable de la Dirección Técnica de las obras, así como la empresa constructora, tengan vigente la inscripción ante el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

10. Deberá la Entidad Autorizada, a través de su fiscal externo, verificar la correcta utilización del monto presupuestado en el rubro de imprevistos de la obra de infraestructura ya construida, hasta por un máximo de ₡1.879.332,00, de tal forma que la inversión de este monto realmente se dé para objeto que se está indicando, y que cualquier monto no necesitado para el rubro de imprevistos sea devuelto al FOSUVI. En virtud de ello, deberá presentar una liquidación al BANHVI de la forma en que fue utilizado ese monto.

11. Deberá la Entidad Autorizada, a través de su fiscal externo, verificar la existencia del contrato para la señalización vial suscrito entre las partes. Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 1 de la sesión 14-2004 del 11 de marzo de 2004.

12. La Entidad Autorizada, a través de su fiscal externo, deberá verificar que todas las viviendas que sean construidas garantizando una adecuada evacuación de las aguas pluviales. Igualmente, deberá garantizar que el desarrollador entregue todas las soluciones habitacionales del proyecto con una adecuada señalización de los lotes, tanto en las aceras como en el terreno, con puntos de topografía.

13. Se deberá comunicar a la entidad autorizada de los parámetros aprobados, para efectos de que aplique correctamente los precios de venta de lotes al momento de las formalizaciones.

14. Deberá la Entidad Autorizada verificar, en sitio, que la cantidad de obra construida corresponde con la cantidad indicada en el presupuesto y que en ningún caso se pague más que lo señalado en el presupuesto.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Asesoría Legal
Auditoría Interna
Archivos