

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

444-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 66-2004	Fecha 11-11-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 26-11-2004			
Asunto: Aprobación de 71 Bonos de extrema necesidad en el proyecto Comte a través de la Mutual Alajuela y al amparo del artículo 59				

ACUERDO #1:**Considerando:**

A. Que la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo (en adelante MADAP) presentó solicitud de financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para tramitar 71 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Comte, ubicado en el cantón de Golfito, dando solución habitacional a 71 familias que viven en situación de extrema necesidad, algunas de las cuales se ubican actualmente en el precario de playa Zancudo.

B. Que mediante los oficios DF-1809-2004 y DF-1839-2004, ambos del 09 de noviembre de 2004, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la MADAP –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-0951-2004 del 10 de noviembre 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 Mutual, estableciendo algunas condiciones, fundamentalmente en relación con los permisos de construcción, la disponibilidad de agua potable, el estudio de suelos y de infiltración, el mejoramiento de las obras de infraestructura, el sistema de evacuación de aguas negras y el acatamiento de la Directriz gubernamental N° 27.

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, adicionando que los lotes con mayor área sean otorgados a las familias con mayor número de miembros, así como que, tal y como lo recomienda el informe técnico de la Dirección FOSUVI, se deberá retener el 30% del valor de los lotes hasta que se efectúen las mejoras recomendadas por los fiscales externos de la Entidad Autorizada.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, 71 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Comte, ubicado en el cantón de Golfito, dando solución habitacional a 71 familias que viven en situación de extrema necesidad, algunas de las cuales habitan actualmente en el precario de playa Zancudo. Lo anterior, actuando la MADAP como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢311.285.850,99**, distribuido de la siguiente forma:

- i) La compra de 71 lotes con servicios a un precio unitario de ¢1.375.000,00, independientemente de sus áreas (conforme el detalle que se adjunta al informe DF-1809-2004 de la Dirección FOSUVI), para un total de **¢97.625.000,00**.
- ii) La construcción de 36 viviendas con un área de 42,0 m², ubicadas en lotes frontales, a un costo unitario máximo de ¢2.890.042,69, para un total de **¢104.041.536,84**.
- iii) La construcción de 35 viviendas con un área de 42,0 m², ubicadas en lotes internos, a un costo unitario máximo de ¢2.969.694,69, para un total de **¢103.939.314,15**.

iv) La cobertura de gastos de formalización y cierre de las 71 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo unitario de \$75.000,00, para un total de **\$5.325.000,00**. Dichos gastos para cada caso deberán ser registrados en el expediente de la 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 las operaciones, 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 fondo FOSUVI por parte de la Entidad Autorizada.

v) La confección para cada familia de la Ficha de Información Social (FIS) por un monto unitario máximo de \$5.000,00, para un total de **\$355.000,00**.

3) Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de la Dirección FOSUVI, verificar que las familias cumplan con los requisitos correspondientes y realizar, con base en la normativa establecida, los eventuales cambios de beneficiarios que se requieran hasta completar las 71 familias:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Palacios Mesén Esmith cc: Smith	6-317-728	Jiménez Gallegos Luis	6-294-687
Barquero Picado Franklin	6-257-267	Loaiza Jiménez Manuel Ángel	6-312-354
Villalobos Murillo Ana Yancy	6-305-174	Morales Figueroa Pastor	6-274-469
Chaves Núñez María Zoraida	9-081-353	Monge Esquivel Jobelina	1-425-855
Ortiz López Minor	1-707-662	Morales García María	6-050-691
García Juárez Bolívar	5-112-466	Quesada Morales Ana Iris	6-283-926
Álvarez López Odilie	5-194-606	Núñez Salazar Zoraida del Carmen	6-271-515
Rangel Rojas Johnny	5-286-278	Villanueva Beita Odilfe	6-045-026
Pérez Chavarría Leonidas	5-277-170	Castrillo Muñoz María Mariz	5-193-1000
Gutiérrez Rodríguez Maricza	7-101-449	Rojas Gómez Florentina	6-146-911
Salazar Correa María	6-312-620	Sánchez Olmos Vianette	6-270-869
Muñoz López María Emérita	5-201-305	Espinoza Muñoz Yandaly	6-280-874
Arias Barboza Lorena	6-286-381	Moraga López Villaneí	6-305-261
Campos Jiménez Luz Marina	6-105-090	Bazan Romero Carlos Francisco	2-520-016
Reyes Picado Matías	6-122-494	Torres Torres Marlon Enrique	6-245-339
Céspedes Calvo Elizabeth	6-326-273	Umaña Villanueva Javier	6-272-627
Martínez Cortés Nelson	6-302-039	Porras Juárez Freddy	6-258-357
Prendas Mora Erik	6-257-823	Acevedo Atencio Jorge David	6-313-484
Rodríguez Barrantes Eduardo	5-277-786	Retana Álvarez Rafael Ángel	6-227-798
Arias Barboza Xinia Patricia	6-292-011	Ramírez Fernández Javier	6-232-791
Morales Soto Victorino	6-044-107	Cruz Castillo Sedry	6-303-591
Maroto Portilla Floribeth	6-309-859	Pérez Chavarría Juvenal	5-272-171
Badilla Sandoval Yolanda	6-253-811	Mora Fuentes Carlos Luis	6-322-357
Villanueva Villanueva Ademar	6-301-279	Bejarano Ríos Cecilia	9-099-945
Bustos Guzmán Melvin Ricardo	6-277-733	Blanco Acosta Florybeth	6-274-367
Santamaría Valdés Santos	6-266-336	Carrillo Valencia María Elena	5-260-490
Mendoza Gutiérrez Jenny María	6-264-795	López Aráuz Luis Alberto	6-174-076
Acevedo Atencio Moisés	6-282-270	Reyes Picado María Caridad	6-138-447
Madrigal Madrigal Emérita	5-136-502	Mena Carmona Gerardo	1-631-686
Ramírez Blanco Eliécer	6-249-110	Sánchez Beteta Ada María	135-re-053424
Mora Céspedes Ulises Francisco	6-303-504	Pitti Pitti Osman Andrés	6-304-628
Blanco Mora Santiago Luis cc: Luis Santiago	6-200-726	Castillo Espinoza Karla Lizeth	004-RE-00061
Olmos Piti Gregorio	6-250-170	Rodríguez Barrantes Clever	6-319-775
Delgado Arriola María Eunice	6-236-473	Rojas Quirós Rosa	1-222-091
Serracin Espinoza Irene	6-248-337	Villanueva Ríos Blanca Flor	6-282-229
Carrera Rodríguez Ángel	8-070-227	----- U. L. -----	

4) Antes de desembolsar cualquier recurso para la ejecución del proyecto, la Entidad Autorizada debe proceder a completar y remitir a este Banco la siguiente documentación:

- a.- Se tramiten los permisos de construcción para las viviendas ante la Municipalidad de Golfito
- b.- Que en cumplimiento de lo establecido por el Anexo 2 del formulario BANHVI S-002-04, se amplíe la carta de disponibilidad de agua potable para que ésta indique además: el número de lote y plano de catastro de cada uno de los lotes a los que se les va a brindar el servicio (incluyendo los lotes destinados a uso comunal y de juegos infantiles).
- c.- Se subsanen los informes de avalúo en los siguientes aspectos:
 - c.1.- Por una mala indicación del folio real del inmueble, los de los lotes: 30, 40 y 69.
 - c.2.- Por mala indicación del número de plano de catastro el del lote 39.
 - c.3.- Por indicación errónea de la forma del lote, los casos de los lotes: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69 y 71.
 - c.4.- Por indicación errónea en el espacio de “Linderos Físicos”, los de los lotes: 3, 15, 19, 27, 31, 35, 39, 43, 47, 51, 55, 59, 63, 67 y 71.
- d.- Que el documento de especificaciones técnicas que fue remitido por la Entidad al BANHVI, sea firmado por él o los profesionales responsables de Dirección Técnica de las obras.
- e.- Verificar que el sistema de disposición de aguas negras haya sido aprobado por el Ministerio de Salud, y que el mismo, esté claramente indicado en los planos constructivos y corresponde al que efectivamente va a ser construido en el proyecto.
- f.- Que se verifique la capacidad de infiltración del suelo del sector oeste del proyecto (finca registrada con el plano de catastro P-908079-2004).
- g.- Que se remita el aval técnico debidamente justificado sobre la propuesta de la construcción de los accesos en lastre para los 35 lotes que cuentan con callejón de acceso en sustitución de las aceras de concreto desde la calle y hasta la vivienda. Deberá tenerse presente que siempre se construirían las aceras de concreto en la longitud indicada en las especificaciones para todas las viviendas.

5) La Entidad deberá asegurarse que todos los lotes queden debidamente identificados tanto en las aceras como con estacas o puntos de topografía en el terreno.

6) La Entidad Autorizada deberá garantizar la adecuada conclusión o mejora de las obras de infraestructura. Para ello, deberá retener un 30% del precio de los lotes hasta tanto no se efectúen satisfactoriamente los condicionamientos señalados por los fiscales externos de la Entidad Autorizada y se cumpla cabalmente con lo que al respecto señala la Directriz Gubernamental N° 27.

7) Adicionalmente y como una garantía de la calidad y funcionamiento de las viviendas, se deberá retener un 5%, (independiente de la retención sobre el precio de los lotes) del valor de las viviendas durante 6 meses, luego de entregada la vivienda y previo recibido a entera satisfacción de la casa a cada beneficiario, siempre y cuando durante ese plazo no existan reclamos pendientes de solucionar.

8) La Entidad Autorizada deberá acatar cada una de las recomendaciones dadas por su Fiscal de Inversiones externo, especialmente en lo relativo a las retenciones recomendadas, incluyéndose adicional a éstas, los \$3.850.000,00 referentes a los accesos de lastre a los lotes con callejón de acceso. Igualmente, que se coloque la parrilla faltante en el tragante y al menos un hidrante.

9) La Entidad Autorizada deberá verificar que el monto realmente pagado por el rubro de permisos de construcción corresponda al 0,5% del valor de las obras y que en caso de ser un monto inferior al que fuera presupuestado por el Desarrollador, se reintegre la diferencia al FOSUVI.

10) La Entidad Autorizada y su Unidad Técnica, deberán velar porque las viviendas sean construidas de acuerdo con la normativa vigente, acatando las disposiciones de la Directriz Gubernamental N° 27, resultados del estudio de suelos, planos, especificaciones, etc. Deberá garantizarse la adecuada evacuación de las aguas pluviales de cada una de las viviendas.

11) La Entidad Autorizada, deberá velar por el debido cumplimiento de las recomendaciones dadas en los resultados del estudio de suelos y el de infiltración, teniendo presente que dichas recomendaciones son mínimas, y que cualquier situación particular deberá ser analizada y resuelta oportunamente en aras de la seguridad y calidad de la obra a desarrollar.

12) Se deberá verificar que el sistema de disposición de aguas negras que se construya en cada una de las viviendas, sea el que conste en los planos constructivos aprobados por el Ministerio de Salud, y que la longitud de drenaje a construir, corresponda al caso de longitud máxima (longitud de 29m) que se indica en el informe de resultados del estudio de suelos, a no ser que técnicamente se demuestre lo contrario.

13) La Entidad Autorizada deberá velar por la calidad de las obras ejecutadas en cuanto a materiales y mano de obra, para lo que deberá realizar pruebas periódicas de laboratorio e informar sobre los resultados a este Banco. Dichas pruebas podrán ser solicitadas por la Unidad Técnica de este Banco en cualquier momento.

14) Se establece un plazo máximo de cuatro meses a partir de la fecha de pago de los Bonos Familiares de Vivienda al constructor, para la construcción de las viviendas.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Archivos