

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

502-2004

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 4	Artículo 4°	Sesión 76-2004	Fecha 16-12-2004
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 03-01-2005			
Asunto: Financiamiento a Banca Promérica para el desarrollo del proyecto Los Pioneros, al amparo del artículo 59				

ACUERDO #4:

Considerando:

A. Que mediante los oficios CDV-051-04 y CDV-062-04, Banca Promérica S.A. 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 las obras de urbanización y la construcción de viviendas en el proyecto de vivienda Los Pioneros, ubicado en el cantón de Coto Brus, con el propósito de dar solución habitacional a 117 familias en situación de extrema necesidad.

B. Que mediante los oficios DF-2069-2004 y DF-2080-2004, del 14 y 16 de diciembre de 2004, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Banca Promérica –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-1074-2004 del 16 de diciembre 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 Banco, estableciendo algunas condiciones en relación con el acatamiento de las recomendaciones contenidas en el estudio de suelos, la disposición de las aguas servidas, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, el uso de los lotes residenciales-comerciales, y con el control del presupuesto de las obras urbanísticas.

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 y de la Gerencia General, adicionando que la Entidad Autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto le dé seguimiento al trámite de exoneración de la construcción de la red pública de aguas negras, y de darse esta exoneración, presentar a este Banco la correspondiente solicitud para disminuir el monto del financiamiento.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Banca Promérica S.A., 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 Pioneros, ubicado en el cantón de Coto Brus, con el propósito de dar solución habitacional a 117 familias en extrema necesidad.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Financiamiento: En el corto plazo hasta **¢612.852.882,01** (seiscientos doce millones ochocientos cincuenta y dos mil ochocientos ochenta y dos colones con 01/100), según el siguiente detalle:

- i) Compra del terreno en verde por un monto total de **¢56.521.745,00**.
- ii) Desarrollo de las obras de infraestructura del proyecto por un valor total de **¢249.206.137,01**, por lo que el precio promedio de cada lote urbanizado es de ¢2.613.058,82.
- iii) Construcción de 117 viviendas de 42 m² por un monto unitario de ¢2.625.000,00, que incluye los respectivos gastos de formalización y cierre de las operaciones, para un total de **¢414.750.000,00**.
- 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 ¢84.387,50, para un total de **¢9.873.337,50**. 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 FOSUVI por parte de la Entidad Autorizada.

En el largo plazo se autoriza la emisión de 117 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) de hasta **¢5.238.058,82** cada uno.

2.2. Tasa de interés igual a 0%.

2.3. Plazo del contrato: 12 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 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 siguiente detalle de potenciales beneficiarios, 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 117 familias:

Nombre	Cédula
López López Gabriela	1-1277-0190
Gamboa Rodríguez José Antonio	1-0879-0420
Amador López Analive	1-0181-8112
Sánchez Sánchez Elizabeth	5-0163-0154
Garbanzo Garbanzo Eusebia	1-0665-0716
Mora Suazo Gloria	5-0088-0791
Jiménez Rodríguez Dunia	6-0305-0788
Abarca Marín Antonio	9-0070-0603
Vargas Fernández Sady	6-0325-0114
Ledezma Castillo Margarita	6-0233-0818
Guadamuz Madrigal Jessica	6-0350-0223
María Isabel Chavarría Mora	1-0625-0096
Padilla Ríos Argentina	6-0145-0680
Sandí Alpízar José Ramón	1-0222-0225
Campos Gutiérrez Adonay	5-0262-0331
Sánchez Rojas Jeannette	6-0313-0032
Vargas Vargas Saturnino	6-0029-0935
Fonseca Morales Sonia Alberta	6-0207-0505
Carranza Villalobos Elida	5-0255-0807
Villalobos Chaves Jeisun	6-0271-0170
Morales Carranza Trinidad de los Ángeles	5-0148-0725
Navarro Umaña Ana Lilliana	9-0093-0240
Piedra Jiménez Ligia María	6-0204-0421
Elena Fernández Prendas	6-0240-0712
Vindas Retana Yamileth	6-0296-0440
Figeac Mena Maritza	6-0239-0985

Villalobos Madrigal Carlos Luis	9-0072-0241
Castrillo Alemán Ciriaco	5-0146-0647
García Herra María de los Ángeles	2-0342-0652
Abarca Chinchilla María Luciana	6-0200-0596
Castro Monge Yeni Virgita	6-0182-0633
Hidalgo Torres Yorleny	6-0280-0780
Huertas Corrales Denia	6-0244-0187
Vindas Fernández José Eduardo	1-0360-0228
Arias Solano José Isidro	3-0095-0077
Blanco Durán Leticia	6-0285-0756
Mena Campos German Vianey	6-0316-0894
Cerdas Borbón Alexis	9-0078-0173
Chacón Fuentes Rosa Elizabeth	6-0200-0761
Muñoz Díaz José Eladio	5-0153-0160
Muñoz Bogantes Melvin	5-0293-0962
Padilla Mora Gerardo	1-0952-0780
Rodríguez Chacón Blanca Rosa	6-0241-0795
Sánchez Chaves Margarita	5-0185-0996
López Núñez Mercedes	5-0140-1150
Vargas Navarro María	1-0542-0610
Cascante Tapia Alice	6-0192-0375
Lobo Pérez Daniel	6-0194-0942
Murillo Solano Xinia	6-0182-0831
Beita Sáenz Rocío	6-0226-0442
Bogantes Madrigal Edith	5-0283-0102
Venegas Ramírez Olga	6-0219-0393
Arias Quirós Javier	6-0237-0255
León Cambrónero Benito	5-0240-0305
Barrantes Guerrero Edgar	6-0170-0231
Carrillo Quirós Jacqueline	1-1083-0326
Arias Camacho María del Rosario	1-0579-0806
Jiménez Cascante Flor María	1-0431-0683
Bermúdez Villalta Amable	1-0184-0468
Alvarado Barrantes Lizette	5-0292-0548
Gutiérrez Bustos Pablo Miguel	6-0190-0807
Barrios Chavarría Ana Patricia	6-0295-0518
Chaves Campos Didier	5-0187-0933
Vílchez Mata Ana María	1-0481-0514
Chavarría Castro Rafael	1-0135-0310
Vargas Padilla Julia Rosa	9-0085-0314
Reyes Jarquín María de los Ángeles	8-0070-0090
Mora Jiménez Roxana	6-0339-0570
Corrales Esquivel Marianela	6-0313-0454
López Cascante Raquel	6-0311-0742

Méndez Rodríguez Franklin	6-0301-0668
Solís Cerdas Víctor Julio	6-0280-0263
Corrales Chinchilla Carla	6-0277-0059
García Domínguez José Gilberth	6-0276-0913
Rodríguez Sánchez Luis Guillermo	6-0276-0203
Román Jiménez Rafaela	6-0273-0874
Meza Marín Denis María	6-0268-0529
Fernández Obando Marvin	6-0221-0892
Zumbado Chavarri Elieth	6-0262-0586
Cordero Saldaño Luis Antonio	6-0258-0124
Castro Lemaitre Maritza	6-0250-0219
Pérez Campos Shirley Patricia	6-0246-0081
Araya Castro Miriam	6-0240-0314
Campos Campos Annia Alejandra	6-0234-0087
Carmona Sáenz Isabel	6-0233-0430
Barrantes Guerrero Mabel	6-0229-0586
Elizondo Peraza María Cecilia	6-0223-0215
Quirós Granados Rafael	1-0567-0316
Castillo Villalobos Guillermo	6-0198-0977
Cerdas Lanza Amalia	6-0149-0180
Moya Fernández Gabino	6-0146-0248
Ríos Osos Víctor Manuel	6-0116-0835
Jiménez Mora Isabel	6-0112-0037
Mora Duarte Maritza	5-0314-0009
Paniagua Arguedas Marlene	5-0268-0430
Alvarado López Desiderio	5-0133-0317
Gutiérrez Morales Anny Ruth	3-0303-0318
Sandoval Carranza Jeynner	2-0506-0621
Chacón Vega Virginia	2-0492-0042
Madrigal Elizondo Hernán	2-0160-0790
Campos Campos Wendy Gabriela	1-0967-0527
Varela Zúñiga Jake	1-0896-0549
Campos Campos Liana María	1-0824-0365
Sandí Guzmán Licinia	1-0765-0801
Jiménez Montes Rafael Ángel	1-0724-0405
Araya Mora Yissenia	6-0311-0678
Bolaños Murillo Keilly	1-0187-0292
Campos Campos Sulay	5-0497-0135
Gómez Meza Olman	5-0256-0481
Hurtado Villalobos Yamileth	6-0230-0951
Morales Carranza Maritza	5-0148-0725
Padilla Ríos Aparicio	6-0113-0923
Villalobos Fernández Eliécer	5-0133-0886
Quirós Vásquez María Luisa	1-0655-0662
Valverde Corrales Gerardo	1-0534-0714

Villalobos Torres Oliver	1-0170-0871
Zumbado Trejos Yeimi	6-0310-0964
Horna Lemaitre María Eugenia	6-0198-0892
Artavia Céspedes Haydee	6-0116-0746

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 deberá llevar un control periódico sobre el corte y 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. 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. Asimismo, que cumpla en todos sus extremos con la Directriz Gubernamental N° 27, de acabados de vivienda.

8. Con respecto a los lotes de uso “residencial-comercial”, previo al giro de recursos al desarrollador, se requiere que la Entidad Autorizada verifique que la Municipalidad de Coto Brus no objeta esta condición, ya que de ser así, la Entidad deberá efectuar los ajustes necesarios y reintegrar al FOSUVI los montos proporcionales del financiamiento.

9. La Entidad Autorizada debe velar porque se cumpla con las recomendaciones dadas por la Comisión Nacional de Emergencia, con respecto al dragado de la quebrada. Asimismo, deberá solicitar una aclaración a dicho órgano con respecto al alcance del estudio geotécnico.

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

11. La Entidad Autorizada, en la figura del Fiscal, debe velar porque el constructor realice las pruebas de laboratorio referentes a compactación, considerando el cumplimiento de las recomendaciones establecidas en el estudio de suelos para rellenos.

12. La Entidad Autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto le dé seguimiento al trámite de exoneración de la construcción de la red pública de aguas negras, y de darse esta exoneración, presentar a este Banco la correspondiente solicitud para disminuir el monto del financiamiento.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretaría Junta Directiva

c. Asesoría Legal
Auditoría Interna
Archivos