

ACUERDO DE JUNTA DIRECTIVA

204-2005

Unidad Responsable de la ejecución: Gerencia General	Acuerdo 1	Artículo 3°	Sesión 29-2005	Fecha 12-05-2005
Unidad (es) coadyuvantes (s): Dirección FOSUVI	Fecha de Comunicación: 16-05-2005			
Asunto: Financiamiento a Copenae R.L. para el desarrollo del proyecto Boruca				

ACUERDO #1:

Considerando:

A. Que la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (en adelante Coopenae R.L.) 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 denominado Boruca, ubicado en el cantón de Buenos Aires, con el propósito de dar solución habitacional a 111 familias en situación de extrema necesidad.

B. Que mediante los oficios DF-IN-0759-2005 y DF-OF-0799-2005, del 20 y 26 de abril de 2005, respectivamente, 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-0331-2005 del 26 de abril 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 en relación con el número de visitas que debe realizar el Fiscal de Inversión, el presupuesto del rubro “Otros Costos”, el control de obra a construir, y el uso del renglón presupuestario de Imprevistos.

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 lo siguiente: a) Que la Entidad Autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto tramite la exoneración de la construcción de la red pública de aguas negras, y de darse esta exoneración, deberá presentar a este Banco la correspondiente solicitud para ajustar el monto del financiamiento. En caso de no darse la citada exoneración, se deberá construir una planta de tratamiento de aguas negras (en vez de tanques sépticos), por lo que también deberá presentarse a este Banco la correspondiente solicitud para modificar los parámetros de financiamiento. b) Que el giro de los recursos, excepción hecha de los correspondientes al pago de los permisos municipales, queda condicionado a que el desarrollador presente dichos permisos. c) Que se incorpore al expediente de dicho proyecto, el cronograma detallado de la ejecución de las obras.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Coopenae R.L., 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 Boruca, ubicado en el cantón de Buenos Aires, con el propósito de dar solución habitacional a 111 familias en situación de extrema necesidad.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Financiamiento: En el corto plazo hasta **¢573.418.634,04** (quinientos setenta y tres millones cuatrocientos dieciocho mil seiscientos treinta y cuatro colones con 04/100), según el siguiente detalle:

i) Compra del terreno en verde por un monto total de **¢55.167.640,00**.

ii) Desarrollo de las obras de infraestructura del proyecto por un valor total de **¢186.260.583,37**, por lo que el precio promedio de cada lote urbanizado es de ¢2.174.989,49.

iii) Construcción de 111 viviendas de 42 m² por un monto unitario de ¢2.990.944,17, que incluye los respectivos gastos de formalización y cierre de las operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002), para un total de **¢331.994.802,47**.

En el largo plazo se autoriza la emisión de 111 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) de hasta **¢5.165.933,64** cada uno.

2.2. Tasa de interés igual a 0%.

2.3. Plazo del contrato: 12 meses (seis meses para la ejecución de las obras y seis meses adicionales para concluir 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 los 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. De previo al giro de los recursos, la Entidad Autorizada deberá suscribir el respectivo contrato de Línea de Crédito y presentar la garantía correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 133° del Reglamento de Operaciones del SFNV.

2.7. El giro de los recursos, excepción hecha de los correspondientes al pago de los permisos municipales, queda condicionado a que el desarrollador presente dichos permisos.

3. Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de la Dirección FOSUVI, 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 111 familias:

Nombre	Cédula
Acuña Alvarado María Eugenia	107800929
Alvarado Mendoza Jesús	101960885
Álvarez Brenes Víctor Luis	601700846
Arauz Granados Bernardo	600550062
Arias Garro Mireya	105010406
Azofeifa Delgado Liliana	602470333
Azofeifa Delgado Marlene	107850274
Barrantes Muñoz Yorleny	109240602
Beita Reyes Jorge	601370356
Carranza Suárez Nydia	602140397
Chacón Mora Lidieth	501620259
Concepción Najera Freddy	601860524
Cordero Campos Celso	104280411
Cordero Sánchez Yuvaneth	602450626
Corrales Alfaro Sonia Elena	108820038

Elizondo Beita Felipe	601970497
Elizondo Elizondo Lilliana	204420469
Espinoza Muñoz Fabio Fabián	201840038
Fernández Miranda Rosibel	106060191
Ferrey Vilchez Olga Lorena	601520945
Flores Duarte Marinita	108060439
Flores Valderramos Jovita	601230271
Gamboa Arguedas Arturo	103870666
Garro Cordero Odilie	602110791
González González Antonia	900990607
González Morales Didima	301310240
Granados Saldaña Ruth	601560008
Guzmán Gómez Geovanni	900890817
Jiménez Rojas Jenny Roxana	110010139
Jiménez Vargas José Gilberto	602610496
Leiva Villanueva María Joaquina	602100167
Mayorga Ortiz Elizabeth	602350979
Monge Sequeira Silvia	110130281
Murillo Vargas Leonardo	602620316
Navarro Arias Dennis Armando	109090008
Navarro Jiménez Karen	109550931
Ortiz Duarte Jorge Arturo	602850526
Palacios Palacios Heriberta	600690129
Peralta Bedoy Francisco Antonio	602940784
Peralta Bedoy María Magdalena	601600076
Peralta Bedoy Petronila	601460634
Prenda Rodríguez Daysi	602270416
Quiel Granda Arcelia	601270911
Quirós Quesada María	104450789
Ríos Beita Yanory	110370540
Rodríguez Retana Ana Luisa	602330196
Rojas Céspedes Katia	602870726
Saldaña Acuña Mayela	111330757
Sandí Chaves Damaris	601830503
Serrasín Sibaja Denis Alberto	110180215
Solís Chacon Juana	102920661
Solís Granados María Rosa	104640084
Umaña Hidalgo Rosalía	109020699
Valderramos Jiménez Filadelfo	600490151
Valdés Palacios María Teresa	601950300
Valverde Granados María Isabel	108050546
Vargas Cabrera Sara María	602200144
Vidal Horna Iris Ixel	602460735
Vidal Navarro Thais	111680890
Villanueva Torres Juana María	602480128

Calderón Calderón Celestina	600660255
Hidalgo Jiménez Marta	602700883
Porras Veita Luz Milda	602830167
Apu Piña Delcida	502450626
Diaz Sandí Owen	109810012
Diaz Sandi Rosa Anais	602570870
Chacon Fernández Carlos	106470305
Fallas Fallas Minor	109230933
Valverde Granados María Isabel	108060546
Bogantes Brenes Maria de los Ángeles	108720142
Murillo Rojas María Magdalena	602060647
Reyes Ortiz Marita	900920986
Villanueva Torres Maximiliano	602360081
Vargas Ortiz Marielos	602300890
Vargas Pinto Yorleny	602720108
Rojas Ninfa	601400575
Ortiz Ortiz Asunción	700820535
Villagra Sánchez Inés Elvira	51687
Mora Sibaja Yorleny	109890031
Ortiz Duarte Ana María	603360316
Santos Zapata Hortensia	610710044
Badilla Ugalde Manuel	900510997
Campos Jiménez Alberto	103320789
Valderramos Jiménez Rosa Anais	110690386
Herrera Elizondo María	200690693
Villanueva Ana María	601810110
Aguilar Chavarria Nuria	108050993
Hidalgo Arias José Luis	104410756
Brenes Fonseca María Elena	602420141
Navarro Fernández Carlos William	107950548
Rojas Gamboa Ana Lorena	108100909
Cordero Nájera Jairo	108420286
Godines Miranda Juan	108420286
Godines Miranda Isabel	
Altamirano Montenero Sentida	601490513
Romero Cordero Noilin	110380703
Vargas Barrantes Alexander	602530281
Cordero Campos Álvaro	104520231
Arrollo Badilla Isabel	401620360
Caballero Elizondo Julia	601300651
Sánchez Villagra Inés	CR 51687
Valverde Fonseca Dalia	111690247
Uva Brenes Llamileth	109370053
Mena León Yerli	603070161
Vargas González María Isabel	602780980

Saldaña Leiva Dinia	112230225
Leiva Torres Felicia	601860386
Valverde Retana Rigo	103620137
Arauz Rojas Roxana	602530861
Cabrera Vargas Laura	111050724
Gómez Céspedes Ana	602590375
Villarreal Vega Veleida	601060983
Sandí Bolaños Deivid	110640137
Martínez Castro Elizabeth	603330505
Calderón Calderón Mercedes	
Díaz Sandi Arlen	205450321

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 modificar los renglones de: permisos de construcción, fiscalización y kilometraje de los denominados “Otros Costos” y que se calculan como porcentaje de otros rubros, para ajustarlos al monto señalado por la Unidad Técnica del FOSUVI en el informe DF-IN-0759-2005, esto es, de \$27.527.250,82.

6. Se instruye a la Entidad Autorizada para que, en la figura del fiscal de inversión, verifique en su momento la cantidad de obra construida. En ningún caso se podrá pagar más obra que la medida en campo; y en vista del proceso de revisión que se ha dado a las cantidades, tampoco se podrá pagar más que las cantidades presupuestadas.

7. Dado que se revisaron y ajustaron los diferentes renglones que conforman el presupuesto de urbanización, y que el desarrollador ajustó el mismo en dos oportunidades, se autoriza el uso del renglón de Imprevistos en la suma de hasta \$5.955.826,53, pero únicamente para el pago de obra que por su naturaleza no fue posible contemplar en el presupuesto y por ende no se podrán pagar sobre medidas. En caso de que sea necesaria la utilización del renglón de Imprevistos, la única justificación aceptable sería por obra que definitivamente no fue posible considerar al momento de formulación del proyecto, que es indispensable para el adecuado funcionamiento de la urbanización y que pueda ser demostrado su requerimiento desde un punto de vista técnico.

8. En vista de que se incluye dentro de los costos solicitados, el pago por concepto de kilometraje para el fiscal de inversión, se instruye a la Entidad Autorizada para que solicite al fiscal la realización de al menos 18 visitas debidamente documentadas durante el proceso de construcción, mismo que se estima en 6 meses.

9. La Entidad Autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto 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 ajustar el monto del financiamiento. En caso de no darse la citada exoneración, se deberá construir una planta de tratamiento de aguas negras (en vez de tanques sépticos), por lo que también deberá presentarse a este Banco la correspondiente solicitud para modificar los parámetros de financiamiento.

10. Se instruye a la Gerencia General para que incorpore al expediente de este proyecto, el cronograma detallado de la ejecución de las obras.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Asesoría Legal
Auditoría Interna