

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 16-2007	Fecha de sesión 12-03-2007	Fecha de comunicación 20-03-2007
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI Asesoría Legal	Consecutivo 61-2007
Asunto: Financiamiento a la Fundación Costa Rica – Canadá para el desarrollo del proyecto Panamá				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante los oficios FVR-GG-162-2006 y FVR-GO-SC-0040-2007 la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (FVR) presenta solicitud de financiamiento, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), para la compra de terreno, el desarrollo de las obras de urbanización y la construcción de viviendas en el proyecto de vivienda denominado Panamá, ubicado en Sámara de Nicoya, con el propósito de dar solución habitacional a 40 familias que viven en precario y de las cuales 15 habitan en la zona de playa.

Segundo: Que por medio del oficio DF-IN-0528-2007 del 28 de febrero de 2007 la Unidad Técnica del FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la FVR –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI con los oficios DF-OF-0591-2007 y GG-ME-0148-2007 del 08 y 09 de marzo de 2007, respectivamente–, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Unidad Técnica, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Fundación, estableciendo algunas condiciones en relación con la evacuación de aguas pluviales, el control de las obras a ejecutar, el pago del terreno, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la señalización de los lotes y la ejecución de las obras sépticas y las eléctricas.

Tercero: 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 y condiciones citados en los oficios de la Dirección FOSUVI y de la Gerencia General, pero adicionando que la aprobación del financiamiento solicitado queda condicionada a que la Secretaría Técnica Nacional Ambiental no objete el contenido del acuerdo de la Municipalidad de Nicoya, N° 28 de la sesión N° 025 del 23 de octubre de 2006, y que en caso de objeción se cumplan los requerimientos formulados por esa Secretaría, debiendo la Dirección FOSUVI velar porque se acate esta disposición. Adicionalmente, se estima necesario dejar claramente establecido que el tiempo que requiera el desarrollador para realizar el citado trámite ante la SETENA, no constituye justificante para solicitar luego una ampliación al financiamiento que ahora se otorga. Finalmente, y en relación con los servicios de instalación eléctrica y el tratamiento asfáltico, se resuelve modificar la recomendación del FOSUVI en el sentido que el contrato y el diseño de las obras debe ser presentado a este Banco antes de la firma del contrato de financiamiento, a efectos de verificar la obra a ejecutar y el monto presupuestado.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, financiamiento de corto plazo y la emisión de los Bonos solicitados para la compra de terreno, el desarrollo de las obras de urbanización y la construcción de viviendas en el proyecto de vivienda denominado Panamá, ubicado en Sámara de Nicoya, con el propósito de dar solución habitacional a 40 familias que viven en precario y de las cuales 15 habitan en la zona de playa.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Financiamiento: En el corto plazo hasta **¢283.646.586,52** (doscientos ochenta y tres millones seiscientos cuarenta y seis mil quinientos ochenta y seis colones con 52/100), según el siguiente detalle:

- i) Compra del terreno en verde por un precio total de **¢22.000.000,00**, monto que será girado al desarrollador contra las formalizaciones de los Bonos individuales.
- ii) Desarrollo de las obras de urbanización del proyecto por un valor total de hasta **¢78.084.403,63**, para un precio de lote promedio de ¢2.502.110,09.
- iii) Construcción de 40 viviendas de 42 m² por un monto unitario de ¢4.453.952,15, para un monto total de **¢178.158.086,09**.
- iv) Cobertura de gastos de formalización las 40 operaciones por un monto promedio de ¢135.102,42, para un total de hasta **¢5.404.096,80**. 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 y considerando la modalidad de compra de lote y construcción.

2.2. En el largo plazo se autoriza la emisión de 40 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) por un monto promedio de **¢7.091.164,66** cada uno.

2.3. Tasa de interés igual a 0%.

2.4. Plazo del contrato: 7 meses (5 meses para el desarrollo de las obras y 2 meses adicionales para concluir la formalización de los casos individuales).

2.5. 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.

2.6. El giro de los recursos se hará conforme la disponibilidad de fondos destinados a los Programas del artículo 59 de la LSFNV y según el detalle de desembolsos indicado en el Formulario BANHVI S-001-04.

2.7. 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.

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 y realizar, con base en la normativa establecida, los eventuales cambios de beneficiarios que se requieran hasta completar las 40 familias:

#	BENEFICIARIO	CÉDULA
1	Centeno Castrillo Róger	5-308-777
2	Pérez Briones Sonia	5-262-997
3	Briones Arrieta Vicente	5-263-804
4	Céspedes Jiménez Jonathan Alexis	6-328-503
5	Hernández Hernández José Anastasio	5-048-979

6	Hernández López Marisol	5-326-329
7	Hernández López Olivier	5-307-331
8	Hernández Pérez Luvis Evin	5-215-930
9	Moreno Centeno Carmen	5-273-656
10	Mena Hernández Karol Danixsa	1-1200-900
11	Matarrita Briceño Doris María	5-295-050
12	Juárez Gutiérrez Carlos Danuy	5-274-734
13	Duarte Bran Marvin	7-062-948
14	Reves Reyes Angel Didier	5-251-925
15	Rosales Villafuerte Luz Marina	5-275-125
16	Pérez Muñoz Llofet	5-338-788
17	Fajardo Fajardo Felix	5-197-753
18	Ruiz García Heriberto	5-250-076
19	Wingrove Jiménez Beverly	6-326-043
20	Valenzuela López Omar	135-RE-070303
21	Castrillo Mendoza Emiliana	5-280-349
22	Villarreal Matarrita José Gamaliel	5-217-832
23	Bustos Carrillo Johnny	5-283-055
24	García Molina Sonia	5-269-431
25	Fajardo Castrillo Wilson	5-295-464
26	Fajardo Castrillo José Esmith	5-306-819
27	Díaz Zúñiga Sonia	5-235-020
28	Fajardo Fajardo Zaida	5-281-420
29	Pérez Moreno Nuria	5-296-983
30	Pérez Moreno Olger William	5-329-725
31	Pérez Moreno Zaida Siney	5-345-064
32	Obando Castrillo Santos Ofelia	5-325-864
33	Seas Campos Jesús Enrique	9-049-175
34	Bran Rosales Heidy	5-310-622
35	Urbina Matarrita Efraín	5-202-708
36	Villalobos Castillo María Cecilia	5-313-350
37	Carmona Pérez Marydielt	3-351-415
38	Matarrita Matarrita Evert Ivan	5-326-068
39	Sibaja Brenes Edgar	1-832-281
40	Jiménez Montiel María Zulay	5-337-429

4. La aprobación de este financiamiento queda condicionada a que la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) no objete el contenido del acuerdo de la Municipalidad de Nicoya, N° 28 de la sesión N° 025 del 23 de octubre de 2006, y en caso de objeción se deberán cumplir a cabalidad los requerimientos formulados por esa Secretaría, debiendo la Dirección FOSUVI velar porque se acate esta disposición. Adicionalmente, se deja claramente establecido que el tiempo que requiera el desarrollador para realizar el citado trámite ante la SETENA, no constituye justificante para solicitar luego una ampliación al financiamiento que ahora se otorga.

5. 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 N° 27.

6. La Entidad Autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización y vivienda 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.
7. Previo al giro de recursos, la Entidad Autorizada deberá solicitar al desarrollador la tramitación del plano constructivo de la vivienda según modificaciones realizadas en el diseño de la cimentación.
8. Es de especial importancia que la Entidad Autorizada, por medio de la figura del Fiscal de Inversión, verifique que el desarrollador del proyecto cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos y de infiltración. Asimismo, que cumpla en todos sus extremos con la Directriz N° 27, de acabados de vivienda.
9. La Entidad Autorizada debe velar porque el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.
10. En vista de que los costos de este proyecto fueron recientemente actualizados y no se cuenta con la nueva oferta de servicios de instalación eléctrica, previo a la firma del contrato de financiamiento se deberá solicitar al desarrollador la presentación del respectivo contrato y diseño de las obras eléctricas, a efectos de verificar la obra a ejecutar y el monto presupuestado. De igual forma se deberá proceder con el subcontrato de tratamiento asfáltico.
11. Con respecto a la compra del terreno, previo a la formalización del contrato de financiamiento, la Entidad Autorizada a través de su área legal, deberá verificar que la deuda se encuentre al día en sus pagos y cancelada totalmente.
12. Por ser la evacuación pluvial una obra vital para el correcto funcionamiento de la urbanización, no se girará suma alguna a la Entidad, hasta tanto la Asesoría Legal de este Banco, se dé por satisfecha de sus observaciones sobre este particular, a saber: **a)** Si la Municipalidad cuenta con competencias legales para autorizar tal gravamen sobre un bien de dominio público; **b)** En caso de que tenga dichas competencias, si la autorización le corresponde a la Alcaldía o al Consejo Municipal; **c)** Si la imposición de la servidumbre es a título gratuito u oneroso y si es temporal o perpetua; **d)** Si su eventual imposición debe hacerse vía notarios de la municipalidad o si se requiere que se haga por medio de la Notaría del Estado (Procuraduría General de la República); y **e)** Si la servidumbre anterior también se desplaza por otros terrenos privados o públicos, ya que se requeriría la autorización del caso.
13. Cada uno de aspectos señalados en el presente acuerdo deberán ser debidamente verificados y sustentados en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto debe preparar la entidad autorizada.

Acuerdo por Mayoría.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Unidad de Comunicaciones
Archivos