

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 8	Artículo 10°	Sesión 51-2007	Fecha de sesión 01-08-2007	Fecha de comunicación 06-08-2007
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 229-2007
Asunto: Aprobación de financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el desarrollo del proyecto Venecia				

ACUERDO #8:**Considerando:**

Primero: Que mediante el oficio FVR-GO-0132-2007 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 el desarrollo del proyecto Venecia, ubicado en el distrito Chacarita, cantón y provincia de Puntarenas, con el propósito de dar solución habitacional a 144 familias, distribuidas en las siguientes modalidades: 112 casos de compra de lote, conclusión de obras de infraestructura y construcción de viviendas; y 32 casos de construcción en lote propio y conclusión de obras de infraestructura.

Segundo: Que por medio del oficio DF-IN-1425-2007 del 09 de julio 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 Dirección FOSUVI y la Gerencia General con los oficios DF-OF-1440-2007 y GG-ME-0407-2007, respectivamente, ambos del 10 de julio de 2007–, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Unidad Técnica, avala los costos presentados y recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Fundación, estableciendo algunas condiciones en relación con el costo de las obras de mejoramiento, los permisos municipales, la recepción por parte del AyA del sistema de alcantarillado sanitario y de impulsión, los gravámenes que pesan sobre algunos lotes, la viabilidad ambiental, y el traslado temporal de beneficiarios para realizar las obras constructivas.

Tercero: Que adicionalmente y para mejor proveer, se han tenido a la vista los siguientes documentos:

a) Oficio GG-ME-0417-2007 del 18 de julio de 2007, por medio del cual, complementando la información contenida en la nota GG-ME-0407-2007, la Gerencia General remite y avala los informes DF-IN-1493-2007 y DF-OF-1503-2007 de la Dirección FOSUVI, referidos al estudio realizado al proyecto Venecia sobre de la vulnerabilidad por riesgo de deslizamiento o terraplenes, sismo e inundación, así como en relación con el valor de venta de los lotes. Entre otras cosas, en el citado informe DF-IN-1493-2007 la Unidad Técnica del FOSUVI señala lo siguiente:

«Como se indicó en el oficio DF-IN-1425-2007, con la solicitud de financiamiento la Entidad Autorizada aportó copia del oficio DPM-INF-377-2006 emitido por el geólogo Julio Madrigal M., funcionario de la CNE. En el citado informe el señor Madrigal manifiesta que se deben realizar los estudios pertinentes y que las instituciones involucradas deberán manifestar que están de acuerdo con las obras de mitigación a realizarse.

Así las cosas, desde el punto de vista de ingeniería, se dan tres tipos de vulnerabilidad por riesgo en un desarrollo: vulnerabilidad por deslizamiento o terraplenes, vulnerabilidad por sismo, y vulnerabilidad por inundación.

Riesgo por deslizamiento o terraplenes

En relación con el primer tipo “vulnerabilidad por deslizamiento o terraplenes” es evidente por el tipo de topografía de la zona (plana o casi plana) que no existe ese riesgo.

Riesgo por Sismo

En lo concerniente a “vulnerabilidad por sismo”, también es claro que en todo el país existe riesgo en ese sentido, y por tal motivo la misma Comisión de Emergencias manifiesta siempre, que las obras deberán ser diseñadas al amparo del Código Sísmico. En este sentido como ya se indicó en el oficio DF-IN-1425-2007, el Desarrollador por su parte solicitó un estudio de suelos a la empresa “MYV Soluciones Geotécnicas”, en el cual el consultor de suelos externo las respectivas recomendaciones de acuerdo al tipo de suelo encontrado. Sin embargo, para aclarar lo referido por el consultor de suelos en su informe, se solicitó que evaluaran dos aspectos adicionales que se consideraron importantes; por un lado evaluar la posibilidad de que se presente el fenómeno de licuefacción de arenas y por otro, evaluar la posibilidad de que la capa de arcilla blanda existente en el sitio, pueda amplificar ondas sísmicas. El consultor de suelos para cada uno de los casos concluyó que los fenómenos no podrían presentarse. Cabe aclarar que lo solicitado partió del hecho de que la construcción de viviendas se proyecta hacer sobre lo que se denomina zancos o basas. Adicionalmente se solicitó al ingeniero Rolando Fournier Zepeda, mayor información relacionada con el diseño de las estructuras de vivienda proyectadas para el desarrollo denominado Venecia; en relación a esto el ingeniero Fournier remitió:

1. La memoria de cálculo estructural del sistema constructivo Habicon, para viviendas tipo de interés social, como las que se utilizarían en el proyecto Venecia.
2. La memoria descriptiva estructural del sistema constructivo Habicon, para viviendas tipo de interés social, como las que se utilizarían en el proyecto Venecia.
3. El estudio estructural de la solución de pilotes de cimentación utilizando el sistema de construcción Habicon, esto de acuerdo con el tipo de suelo presente en la zona, y con el nivel de piso terminado a utilizar para las viviendas proyectadas.

En los tres casos manifiesta el ingeniero Fournier que se aplicaron las exigencias del Código Sísmico de Costa Rica 2002 (CSCR-2002). Los puntos 1 y 2 fueron desarrollados por el ingeniero Mauricio Carranza Solano, y el punto 3 por el ingeniero Orlando Morales Quintana.

Partiendo de lo anterior, es claro para el suscrito, que en lo concerniente a riesgo por vulnerabilidad sísmica se ha analizado de una manera profesional y cabal, esa situación y que pese a que eso no quiere decir que el riesgo desaparece; si es posible indicar, que se ha trabajado técnicamente en la minimización de ese tipo de riesgo.

Los documentos referidos en los punto 1, 2 y 3 anteriormente indicados, forman parte de la información contenida en los cuatro ampos que conforman los atestados para este proyecto.

Riesgo por Inundación

Como se indicó en el oficio DF-IN-1425-2007, la Entidad Autorizada remitió tres informes relacionados con la condición de riesgo de inundación para el sitio del proyecto. Dos de los informes fueron realizados por el ingeniero Agustín Rodríguez M.; el primero en el año 2003 y el segundo en el año 2006. En su primer informe el ingeniero Rodríguez, establece las condiciones por las cuales se presenta en la zona en cuestión, una situación de inundaciones periódicas, el segundo estudio que parte de la información presentada en el año 2003, determina la altura que deberían poseer viviendas a construir en el sitio del

proyecto, para que en caso de presentarse un evento máximo, el nivel de piso terminado de aquellas sobrepase el nivel a que llegaría el agua.

El informe efectuado en el año 2003 hace referencia a información de precipitación para la zona en la que se ubica el proyecto, hace mención a que la precipitación anual media era del orden de 1600 mm, que la estación seca en la zona se presenta entre los meses de diciembre hasta mediados de mayo, y que la mayor concentración de lluvias se da de agosto a octubre. Se indica además, que la influencia de los huracanes en el mar Caribe, afecta el nivel de las lluvias en el pacífico, y como ejemplos se indica, que en los años 1955, 1988 y 1998 se registraron en particular para la zona del proyecto precipitaciones extraordinarias. El ingeniero Rodríguez indica que utilizó en su estudio el registro de los valores mensuales de precipitación para la zona en cuestión del período de 1936 a 1986, y que obtuvo para cada mes el promedio. Además manifiesta haber utilizado un registro de valores diarios que data del día primero de agosto de 1998 al 9 de agosto del 2003. Ubica el proyecto a dos kilómetros de los esteros denominados Chacarita y Mojoncillo.

Manifiesta haber considerado diferentes factores que influyen en el riesgo de inundación; algunos de ellos locales, otros de tipo externo. En cuanto a los primeros, se hace referencia a factores como: cercanía a los esteros ya mencionados, nivel de saturación del suelo por efecto de continuas lluvias por duraciones prolongadas, disminución del gradiente hidráulico en los canales de desfogue por efecto de las mareas que dificulta y aminora el drenaje natural del agua acumulada en los terrenos; acumulación de maleza y basura en los canales que sirven para desfogar las aguas a los esteros, obstrucción de la sección hidráulica de puentes que impiden o disminuye la capacidad de flujo bajo los mismos. En relación con los factores externos, Rodríguez indica que el efecto mayor es el causado por la expansión urbana que se presenta y/o pueda presentar aguas arriba del sitio del proyecto, esto debido al incremento en el coeficiente de escorrentía que pueden producir nuevos desarrollos.

Adicionalmente el ingeniero Rodríguez determinó la capacidad hidráulica en dos puntos en los que en esa fecha existían puentes construidos con tubos (alcantarillas) de concreto. Uno de ellos fue el puente sobre la quebrada Gata, y el otro en la quebrada Limoncito. Propiamente para la quebrada Gata se determinó un caudal de 220 litros/seg., y un área de drenaje es de 450 hectáreas. Para la quebrada Limoncito el área de drenaje que se indica es de 136 hectáreas, y un caudal de 60 litros/seg. Los valores de caudal fueron determinados mediante la aplicación de la fórmula de Mannig:

$$Q = \frac{A * R h^{2/3} * S^{1/2}}{n}$$

Se debe tener en cuenta que para aplicar la anterior fórmula el profesional debe realizar algunos supuestos, ya que algunos de los factores no se pueden medir fácilmente en campo y el valor que se tome para ellos depende de apreciaciones propias hechas por parte del profesional que realiza la valoración; en este sentido explica el ingeniero Rodríguez que él determinó una condición en la que asume que los cauces de descarga están cubiertos de maleza, y además tomó la profundidad de flujo que en ese momento existía. Por las anteriores razones se llega a los valores de caudal anteriormente indicados.

Partiendo de los datos ya mencionados explica el señor Rodríguez que con lluvias del orden de entre 30 a 50 mm por día, el terreno se mantendría muy húmedo; no obstante lo anterior se indica además, que si por el contrario la limpieza de los canales se da de manera continua y los mismos son dragados, el nivel de lluvia diaria para considerar que el terreno se mantiene muy húmedo se incrementaría, y que se podría esperar que se pudiera

llegar a valores, de hasta 90 mm diarios para que se presente una situación de terreno muy húmedo. Manifiesta el ingeniero Rodríguez que de acuerdo con el registro de datos diarios para Puntarenas ese valor de precipitación diaria (90 mm) se presentó en 5 ocasiones en un período de 6 años, por lo que asume que la ocurrencia de ese nivel de lluvia se puede esperar una vez al año.

El estudio hidrológico realizado en el año 2006, verifica los datos obtenidos mediante el análisis practicado en el año 2003, pero además intenta determinar para la condición asumida, cual podría ser el nivel a que el agua llegaría, de darse un evento máximo en la zona, y considerando que los cauces no pueden drenar rápidamente el agua por estar obstruidos (con maleza, y sin dragado). Para lo anterior el ingeniero Rodríguez aplicó la fórmula racional:

$$T_c = \frac{((0,886 * L^3)^{0,385})}{H}$$

Partiendo de los valores encontrados de caudal y de área de drenaje mediante el análisis efectuado en el año 2003, el ingeniero Rodríguez obtuvo valores de tiempo de concentración (T_c) del orden de 30 minutos; lo anterior es interpretado por el ingeniero Rodríguez como una precipitación de 82 mm/hora. Con los valores encontrados y asumiendo que toda el área analizada es plana y que no existe descarga hacia los esteros, el ingeniero Rodríguez manifiesta que una lluvia de esa intensidad que tuviera una duración de 30 minutos, podría inundar una extensión de 24 hectáreas hasta 1 metro de altura, o una extensión de 48 hectáreas hasta 0,50 metros de altura.

Indica el ingeniero Rodríguez que partiendo de las elevaciones de perfil topográfico y de información recabada en la zona mediante conversación con diferentes personas, obtuvo diferentes valores de nivel de inundación, que van desde los 0,18 metros; hasta 1,00 metros, esto analizando la información en el sector denominado Bella Vista; para ese sector la medición al inicio del boulevard, que corresponde a la colindancia entre el sector de Bella Vista y el de Venecia fue de 0,75 metros; por lo anterior establece como esa la altura mínima de piso terminado para las viviendas a construir en el proyecto Venecia.

Por otra parte, cabe indicar que la solicitud de financiamiento para efectos de mejoramiento de obras de urbanización, presenta un renglón de evacuación de aguas pluviales, en este sentido se presentó un plano de diseño de mejoramiento del alcantarillado pluvial del proyecto y una explicación por parte del diseñador el mismo (ingeniero Jorge Luis Arias Gómez) del proceso de diseño que siguió. Dentro de los aspectos relevantes de su explicación cabe destacar que el ingeniero Arias, manifiesta haber considerado para la determinación de las tuberías de evacuación pluvial para el proyecto, una lluvia de diseño de 20 años, con tiempos de concentración del orden de 5 a 10 minutos lo que implica precipitaciones de entre 185 y 210 mm. Bajo las condiciones expuestas, el ingeniero Arias manifiesta que el sistema diseñado evacuaría adecuadamente bajo el supuesto de que los canales de desfogue estén libres de obstrucciones.

La ocurrencia de inundaciones forma parte del tipo de zona en la que se ubica el proyecto, el informe hidrológico no pretende demostrar que tal situación no se da, toda vez que la realidad es que si se presentan. Dicho informe aportó información importante, en la reducción del efecto negativo producto del tipo de puentes en las quebradas Gata y Limoncito, manifestando que si la sección bajo dichos puentes era modificada la capacidad de drenaje en tales puntos incrementaría. De hecho la Municipalidad de la localidad modificó tales puentes.

Observaciones adicionales

Como aspecto fundamental es importante hacer hincapié en el hecho de que tanto el ingeniero Rodríguez como el ingeniero Arias, manifiestan que la limpieza de los canales de desfogue, y el manejo adecuado de la basura en la zona (por su efecto de obstrucción), es primordial para minimizar la generación de inundaciones; esto al margen de un adecuado proceso de dragado de los canales de desfogue.

Existen además, otros aspectos que pueden causar problemas en la manera en que pueden desfogar las aguas los actuales canales, pero que no está; al menos desde el punto de vista del suscrito, en manos de este Banco poder controlar; me refiero a la manera en que a futuro pueda ser poblada la parte alta de la cuenca que descarga aguas hacia el sitio del proyecto. Es importante aclarar que la zona en cuestión carece de Plan Regulador que determine que tipo de desarrollos pueden ser ubicados y generados en la cuenca, por lo que es potestad de la Municipalidad de Puntarenas, el velar por un adecuado control en ese sentido, esto al margen de lo que puedan aconsejar y/o instruir instituciones rectoras en diferentes áreas (vivienda, ambiente, etc.).

En el anexo #2 del presente documento se presentan fotografías recientes del sitio del desarrollo y de las zonas en las que se ubican los puentes anteriormente mencionados.

En el informe DF-IN-1425-2007, propiamente en el anexo # “Localización del desarrollo”, la ubicación en hoja cartográfica muestra de manera errónea el sitio del proyecto; en el anexo #1 del presente informe, se presenta nuevamente la localización del desarrollo en hoja cartográfica; en esta oportunidad la ubicación si es la correcta. La ubicación en fotografía aérea si fue la correcta.

Valor de venta de lotes versus Avalúos de lotes

Del total de 144 casos que se postularían para el proyecto en cuestión, 112 corresponden a lotes a comprar. En la tabla #1 se muestra un listado con la indicación por vendedor, de la cantidad de lotes que vendería y el monto solicitado.

Como se puede apreciar los vendedores de lotes “Candelería la Maravilla” y “GEVE de San Ramón”, no asignan un solo precio por lote, sino que dividen su oferta en grupos, cabe destacar que ninguno de los vendedores menciona el porque de esta situación. Si se quiere ver la venta desde un punto de vista promedio, considerando que el área total de lotes es de 23.076,79 m², el precio unitario promedio sería de \$6.049,37/m².

Por su parte el fiscal de inversiones valora cada lote de manera independiente y asigna dos valores unitarios; a 107 lotes los valora a \$9.000,00/m² y 5 lotes a \$4.000,00/m². Los lotes que son valorados más bajo se ubican en el bloque K, en particular esos lotes requieren un relleno que esta contemplado dentro de las obras de mejoramiento. El resultado de lo anterior arroja un valor total estimado para los 112 lotes de \$158.845.460,00 valor que supera el monto total solicitado por los vendedores en \$19.245.460,00. De igual manera pese a que el tasador asigna 5 valores diferentes por área de acuerdo a su ubicación, se podría ver la tasación desde un punto de vista promedio, en cuyo caso el valor unitario sería \$6.883,34/m².

El suscrito considera que los valores otorgados por el fiscal de inversión representan de manera adecuada el valor de los terrenos que se podrían adquirir, y como se indicó en el oficio DF-IN-1425-2007 los avala.

Tabla #1

Desglose de valores de venta de lotes

Vendedor	Cantidad Lotes	Precio Venta	Total
GEVE	30	1.300.000	39.000.000
GEVE	1	1.000.000	1.000.000
CANDELERIA	66	1.300.000	85.800.000
CANDELERIA	7	1.200.000	8.400.000
CANDELERIA	1	1.000.000	1.000.000
CANDELERIA	2	700.000	1.400.000
CANDELERIA	5	600.000	3.000.000
Total	112		139.600.000

Si se considera el valor unitario de las obras de mejoramiento (¢10.813,25/m²) y se suma al precio de venta promedio, se obtiene un valor unitario de lote de ¢16.862,62/m². No obstante, debe estar claro que ese valor no es real, ya que el desarrollo Venecia cuenta con 198 lotes, la venta y distribución de costos de mejoramiento solo se realizará en 112 lotes; es decir, bajo una situación real el valor final estimado promedio de lotes ya mejorados sería inferior. El motivo por el que no se puede distribuir el total de costos entre los 198 lotes fue explicado en el oficio DF-IN-1425-2007.»

b) Oficio GG-ME-0434-2007 del 26 de julio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General adjunta copia de la nota DM-730-07-07 del 19 de julio del presente año, con la que el señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, en resumen, ratifica que el proyecto Venecia es de prioridad para ese Ministerio, tal como consta en la lista de proyectos que aparecen en el Programa de Erradicación de Tugurios.

c) Oficio del 26 de julio de 2007, por medio del cual, el Comité de Vivienda de Venecia y otras 158 personas manifiestan al Presidente de esta Junta Directiva, en lo conducente, lo siguiente:

«En vista de que han surgido algunos rumores en cuanto a que las familias que habitamos en el precario Venecia no queremos vivir en dicho lugar, le aclaramos que tal situación no es cierta porque nuestro interés es seguir viviendo en la zona, ya que aquí hemos residido por muchos años, tenemos nuestras fuentes de trabajo y nuestros hijos estudian en la comunidad.

Por lo anterior le solicitamos que interceda por nosotros para que en el menor plazo se inicie la construcción de nuestras viviendas en dicha comunidad.»

d) Oficio GG-ME-0447-2007 del 01 de agosto de 2007, mediante el cual, la Gerencia General adjunta copia de la nota DH-656-2007 del 31 de julio del presente año, con la que la Defensoría de los Habitantes de la República remite una reseña de la solicitud de apoyo presentada por los habitantes del asentamiento Venecia y solicita informar sobre las gestiones que realice este Banco para resolver el problema habitacional de estas familias.

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, considerando los siguientes aspectos relevantes: i) que la Unidad Técnica del FOSUVI avala los costos del proyecto en cuanto a terreno, obras de infraestructura y viviendas; ii) que los estudios técnicos realizados se desprende que los riesgos de inundación de la zona son apropiadamente manejables con el tipo de obras a

realizar; iii) que se trata en este caso de dar solución habitacional a un grupo de familias de escasos recursos que por muchos años han vivido en condiciones precarias y que en forma expresa han manifestado su deseo de seguir viviendo en esa zona por razones de arraigo, trabajo y estudio de sus hijos; y iv) que la erradicación de este precario es una prioridad del Estado Costarricense, según lo definió el Gobierno de la República por medio del Ministro Rector del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos.

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 el desarrollo del proyecto Venecia, ubicado en el distrito Chacarita, cantón y provincia de Puntarenas, con el propósito de dar solución habitacional a 144 familias, distribuidas en las siguientes modalidades: 112 casos de compra de lote, conclusión de obras de infraestructura y construcción de viviendas; y 32 casos de construcción en lote propio y conclusión de obras de infraestructura.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Financiamiento:

2.1.1 En el corto plazo, hasta **¢926.039.601,20** (novecientos veintiséis millones treinta y nueve mil seiscientos un colones con 20/100), según el siguiente detalle:

i) Compra de 112 lotes por un monto total de **¢139.600.000,00**.

ii) Mejora de obras de infraestructura por un valor total de hasta **¢237.967.279,50**.

iii) Construcción de viviendas por un monto total de **¢548.472.321,70**.

2.1.2 Financiamiento contra formalización individual de 32 casos de construcción en lote propio, por un monto de hasta **¢156.706.377,60**.

2.2. Tasa de interés igual a 0%.

2.3. Plazo del financiamiento: 16 meses (10 meses para la ejecución de las obras y 6 meses adicionales para concluir la formalización de las operaciones).

2.4. Mecanismo de cancelación: La entidad autorizada cancelará la línea de crédito contra la presentación de las escrituras de Bono Familiar de Vivienda, generadas en el proyecto, debidamente formalizadas e inscritas en el Registro Público.

2.5. Garantías: Según lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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:

Lote	Nombre del beneficiario	Cédula	Catastro	Área
A-1	Cinthia Díaz Rivera	6-0285-0752	P-627154-86	160,00
A-4	Daniel Francisco Rayo Arce	6-0322-0988	P-627833-86	160,00
A-5	Flor Maria Carranza Moreno	5-0204-0446	P-628607-86	160,00
A-7	Eugenia Luzmilda Rivera Céspedes	6-0136-0491	P-627637-86	160,00
A-10	Yaudid Córdoba Briceño	6-0173-0860	P-627472-86	160,00
A-12	Ester Rojas García	6-0178-0204	P-627638-86	160,00
A-14	Ángel Domingo Martínez Rivera	6-0097-1216	P-627639-86	160,00
A-16	Verónica Castro Pérez	6-0349-0335	P-627152-86	160,00
A-140	Marvin Jesús Castro Fernández	2-0450-0937	P-628605-86	223,17
17-B	Elicia Maria Cachón Bermúdez	6-0117-0552	P-624212-86	202,96

18-B	Dina Marlene Bolívar Bolívar	6-0332-0689	P-626642-00	160,00
20-B	Eric Félix Cruz Castañeda	6-0102-0398	P-626650-00	160,00
21-B	Israel Hernández Blandon	135-RE-00292800-1999	P-626640-00	160,00
22-B	Katia Maria Baltodano Herrera	003RE004592001999	P-626638-00	160,00
24-B	Sady Luis Diaz Gabuardi	6-0134-0362	P-626634-00	160,00
25-B	Lisbeth Castro Pérez	6-0338-0642	P-626654-00	160,00
28-B	Dunia Maria Melendez Segura	6-0227-0484	P-626685-00	160,00
29-B	Xinia Araya Cantón	6-0252-0806	P-626683-00	160,00
30-B	Marta Eugenia Monge Jiménez	6-0119-0509	P-626681-00	160,00
32-B	Ingrid Díaz Rivera	6-0264-0692	P-626644-00	160,00
33-C	Meysili Becerra Castillo	6-0333-0434	P-624971-86	243,16
34-C	Karla Vanessa Lizano Blanco	1-1045-0728	P-625237-86	160,00
35-C	Nubia Del Socorro Guardado Calderón	003RE003629001999	P-625389-86	160,00
36-C	Giselle Maria Gutierrez Lara	6-0268-0293	P-625861-86	160,00
39-C	Junior Alexander West Catta	7-0048-0160	P-624970-86	160,00
40-C	Gisela Barquero Álvarez	6-0274-0539	P-625390-86	160,00
41-C	Ricardo Sánchez Sánchez	6-0110-0780	P-626326-86	160,00
44-C	Verónica Hernández Soto	6-0311-0989	P-626325-86	160,00
46-C	Anthony Cruz Velásquez	6-0330-0172	P-625238-86	160,00
48-D	Blanca Esmeralda López De Amador	155-800794834	P-616105-86	219,29
51-D	Eucebio Francisco Potosme Norori	003RE001332001999	P-621031-86	160,00
53-D	Maritza Aguilar Ortega	6-0220-0691	P-623985-86	160,00
54-D	Alejandra Bustos Barrantes	6-0313-0827	P-621219-86	160,00
55-D	Maykol Alberto Bonilla Guadamuz	5-0339-0526	P-623986-86	160,00
56-D	Yesenia Soto López	6-0268-0882	P-620661-86	160,00
57-D	Liliana Jiménez Ruiz	6-0279-0612	P-621033-86	160,00
70-E-1	Diena Carranza Carranza	6-0052-0283	P-615305-86	160,00
72-E	Sheila Ginette Arias Moraga	6-0337-0751	P-620662-86	160,00
95-G	Eric Mauricio Gómez Prieto	6-0272-0763	P-623566-86	160,00
104-G	Jorge Luis Pérez Arce	6-0224-0670	P-623383-86	160,00
1-H-1	Alexis Vásquez Vásquez	6-0050-0173	P-460478-97	226,34
2-H-1	Tatiana Matarrita Jiménez	6-0294-0408	P-460475-97	141,43
2-H-2	Ana Libia Rivas Castrillo	6-0188-0912	P-460470-97	144,98
3-H	Aura Jacinta Soto Jirón	003RE000974001999	P-460476-97	142,24
4-H-2	Berlin Isabel Maradiaga Soto	003RE001159001999	P-460471-97	144,07
5-H	Julia Berena Calero Castañeda	6-0153-0948	P-460479-97	146,81
108-H	Guadalupe Tellez Ramirez	003RE005097001999	P-460466-97	137,67
109-H	Angie Maria Zamora Ruiz	6-0336-0776	P-460472-97	138,58
110-H	Lucila Juana Kiath Dixon	1,558E+11	P-460473-97	139,50
111-H	Wilber Javier Velásquez Martínez	003RE001228001999	P-460474-97	140,41

117-H	Carmen Verónica Morales Obregón	003RE004609001999	P-460480-97	145,90
119-H	Merlyn Patricia Espinoza Mendoza	6-0287-0329	P-460481-97	147,73
120-H	Adonay Morales Rodriguez	6-0333-0848	P-460482-97	148,64
122-H	Karla Vanessa Baez Grillo	135RE042984001999	P-460467-97	150,47
4-I	Margarita Isel Mora Gutierrez	1-0908-0789	P-319900-96	120,00
30-B-I	Estrella Maria Vargas De La O	6-0229-0520	P-588543-99	200,00
1-CJ	Jose Canales Canales	9-0078-0753	P-545545-99	200,00
15-CJ	Maria Luisa Sanabria Viales	1-0868-0637	P-545539-99	150,00
2-CJ	Maritza De Los Angeles Villarreal Meléndez	6-0271-0246	P-545547-99	150,00
21-CJ	Kathia Obando Álvarez	003RE004544001999	P-545573-99	150,00
22-CJ	Martha Lorena Calderón	003RE002554001999	P-545571-99	150,00
23-CJ	Elvin Ramón López Chavarria	135RE044559001999	P-545569-99	150,00
24-CJ	Juan Daniel Prado Suárez	6-0345-0833	P-545543-99	150,00
25-CJ	Aracelly Vianney Quesada Calero	6-0307-0421	P-547156-99	150,00
26-CJ	Maria Luisa Aguilar Serrano	6-0182-0191	P-547155-99	150,00
27-CJ	Rafael Angel Contreras Espinoza	6-0253-0462	P-547159-99	150,00
28-CJ	Maritza Gutierrez Funes	6-0226-0268	P-547158-99	150,00
9-CJ	Yerelin Pamela Ramirez Ulate	6-0374-0964	P-545551-99	150,00
111-K	Irene Gaitan Jarquín	003RE000935001999	P-1030502-05	155,26
114-K	Maria Reyes García Carrillo	5-0140-0024	P-1030501-05	155,26
115-K	Emperatriz Ramona Maradiaga Soto	003RE001194001999	P-1034725-05	155,26
116-K	Ramón Enrique Fonseca Fonseca	6-0276-0356	P-1030500-05	155,26
117-K	Ana Yansy Guadamuz Gonzalez	5-0277-0718	P-1030417-05	155,26
138-2-K	Petronila De Los Angeles Morales Barraza	003RE000906001999	P-1031093-05	122,96
138-1-K	Lorenza Castillo Valdés	003RE000558001999	P-1028774-05	120,75
120-K	Odilie Lahman Espinoza	1-0288-0446	P-1027380-05	153,66
123-K	Jose Antonio Sandí Morales	6-0298-0520	P-1030420-05	153,66
125-K	Deyly Jose Bucardo Martinez	135RE002897001999	P-1054761-06	160,00
127-K	Maricruz Aguilar Serrano	6-0233-0866	P-1027378-05	160,00
129-K	Carolina Aguilar Ortega	6-0344-0318	P-998785-05	154,32
132-K	Rosa Donaire Ponce	003RE000587001999	P-632778-86	154,55
58-D	Rosibel Hernández Meléndez	6-0318-0583	P-615308-86	160,00
62-E	Martha Iris Elizondo Espinoza	5-0296-0273	P-621032-86	179,60
63-E	Maria Teresa Blanco	6-0103-0311	P-615304-86	160,00

	Montero			
66-E	Christian Jesús Araya Villalobos	6-0260-0058	P-615094-86	160,00
68-E	Gilberto Almengor Cantillo	6-0245-0870	P-621218-86	160,00
70-E-2	Margarita De La O Rodriguez	6-0064-0454	P-6133051-86	160,00
71-E	Antonio Alejandro Lorenzano Carrillo	6-0337-0814	P-615096-86	160,00
74-E	Maria Teresa Moran Tercero	064RE000214001999	P-620893-86	160,00
75-F	Oldemar Martin Arce Umaña	1-0624-0394	P-621930-86	338,32
76-F	Vilma Elena Castillo Enriquez	6-0107-0287	P-622047-86	160,00
77-F	Mildred Hampton García	6-0294-0479	P-622237-86	160,00
78-F	Marlen Milena Chavarria Camacho	5-0327-0860	P-622729-86	160,00
79-F	Justo Ramón Calero García	003RE001347001999	P-622445-86	160,00
81-F	Héctor Francisco Cárdenas Alvarado	270-178638-103448	P-621931-86	160,00
82-F	Juan Carlos Obando Barberena	003RE004512001999	P-622444-86	160,00
83-F	Jesús Efrain Jiménez Madrigal	6-0277-0293	P-622727-86	160,00
84-F	Anielca Maria Potosme Rostran	003RE000620001999	P-622811-86	160,00
85-F	Kattia Contreras Villagra	6-0280-0042	P-622050-86	160,00
87-F	Eduardo Antonio Mendoza Torres	6-0222-0614	P-622443-86	160,00
88-F	Teresa Pérez García	135RE083297001999	P-622236-86	160,00
89-F	José Guillermo Matarrita Rosales	6-0041-0679	P-621929-86	160,00
90-G	Gladys María Fallas Fuentes	6-0315-0462	P-623208-86	334,54
91-G	Yesenia Zúñiga Bonilla	270-168800-098071	P-623381-86	160,00
92-G	Cynthia Acuña Lamas	6-0238-0226	P-623567-86	160,00
94-G	Sandra Maria Bolívar Bolívar	5-0184-0348	P-623209-86	160,00
96-G	Lucrecia Salas Ramírez	5-0242-0530	P-623380-86	160,00
99-G	Francella María Novoa Gonzalez	6-0266-0153	P-623382-86	160,00
100-G	Kattia María Molina Guevara	6-0275-0251	P-623206-86	160,00
101-G	Maria Lia Arce Chaves	3-0213-0328	P-623680-86	160,00
105-G	Angie Maria Angulo Chinchilla	6-0340-0098	P-623207-86	160,00
146-I	Reyna Maria Molina Toruño	270-169718-098613	P-319903-96	120,00
A-3	Eliécer Antonio Vega Cortes	5-0286-0547	P-627636-86	160,00
A-6	Ana Rosa Guevara Barrantes	6-0172-0945	P-627155-86	160,00
A-8	Virginia Sirias Alfaro	6-0166-0200	P-627832-86	160,00
A-9	Patrocinia Chavarria Chavarria	5-0105-0250	P-628606-86	160,00
A-13	Ivette Gomez Molina	6-0276-0219	P-627831-86	160,00
19-B	Mitzi Durán Garita	6-0260-0673	P-626679-00	160,00
27-B	Dixon Alberto Carvajal	6-0275-0919	P-626646-00	160,00

	Barrantes			
38-C	Mario Gerardo Chacón Agüero	6-0242-0993	P-625860-86	160,00
42-C	Sandra Maria Ramírez Sánchez	6-0193-0422	P-625859-86	160,00
45-C	Carlos Romero García	9-0061-0635	P-625391-86	160,00
61-D	German Ledezma Chacón	2-0321-0400	P-623984-86	160,00
67-E	Oslean Mora Valdez	6-0310-0818	P-615303-86	160,00
73-E	Eduardo Molina Jiménez	6-0122-0680	P-616103-86	160,00
80-F	Natalia Jiménez Castillo	6-0276-0228	P-622051-86	160,00
86-F	Ligia Mayela Chinchilla Sandí	6-0134-0015	P-622728-86	160,00
102-G	Maria de Los Ángeles Salazar Zamora	5-0129-0846	P-623681-86	160,00
103-G	Javier Francisco Vargas Porras	6-0207-0560	P-623564-86	160,00
141-I	Ana Marlene Bustos Gauna	6-0174-0577	P-319159-96	120,00
145-I	Ana Cecilia Soto Alvarado	6-0106-0832	P-319171-96	120,00
10-CJ	Hasyadee Matarrita Fonseca	5-0052-0705	P-545549-99	150,00
12-CJ	Giovanni Quesada Mora	1-0839-0941	P-545563-99	150,00
13-CJ	Maureen Villegas Matarrita	6-0332-0008	P-545565-99	150,00
14-CJ	Rosa Elena Rivera Bustos	6-0180-0353	P-545567-99	150,00
18-CJ	Angélica Amador Bustos	2-0513-0826	P-545559-99	150,00
19-CJ	Maria De Los Angeles Sánchez Araya	6-0282-0825	P-545577-99	150,00
3-CJ	María Elena Pérez Retana	5-0142-0442	P-547162-99	150,00
5-CJ	Petronila Angulo Espinoza	6-0133-0954	P-547161-99	150,00
6-CJ	Maria de Los Angeles Murillo Agüero	6-0287-0327	P-547154-99	150,00
7-CJ	Araceli Calderón Ortiz	4-0152-0941	P-545541-99	150,00
8-CJ	Felipa Villalobos Villalobos	6-0050-0233	P-545553-99	150,00
112-K	Franklin Campos Ureña	6-0212-0390	P-1027292-05	155,26
118-K	Luis Antonio Monge Sibaja	6-0125-0646	P-1027383-05	149,52

4. Previo al giro de los recursos deberá la entidad autorizada verificar lo siguiente:
 - a. Que se cancelen los gravámenes que pesan sobre los lotes propiedad de Geve de San Ramón S.A y Candelaria la Maravilla L.TDA.
 - b. Deberá la entidad autorizada verificar que se realizó la actualización de los permisos constructivos de la infraestructura.
 - c. Para el giro de recursos para la construcción de las viviendas se deberá presentar los permisos constructivos correspondientes.
 - d. Se deberá presentar la viabilidad ambiental para el desarrollo del proyecto.
 - e. Deberá la entidad autorizada verificar que se encuentre debidamente inscrita en escritura pública la servidumbre sobre la propiedad de “Agencia Jiménez Artavia S.A”, sobre la cual se instalará parte de la tubería de evacuación de aguas negras.

5. Deberá la entidad autorizada verificar que las familias que tienen a su nombre un lote actualmente afectado por un gravamen –según lo especificado en el apartado de la situación legal de los lotes del informe DF-OF-1440-2007 de la Dirección FOSUVI–, realicen las gestiones

necesarias para limpiar los gravámenes correspondientes como condición para su financiamiento.

6. Será responsabilidad del desarrollador el manejo y administración del precario, entendiéndose que deberá proveer las facilidades necesarias para el traslado momentáneo de las familias mientras se realizan las mejoras al lote correspondiente, y se lleva a cabo la construcción de la vivienda.

7. Debido a que hay 7 lotes incluidos dentro del área del proyecto que no están siendo sujetos del presente financiamiento, que son propiedad de Geve de San Ramón S.A y Candelaria la Maravilla LTDA, deberá la Entidad autorizada retener del monto a pagar por concepto de compra de lotes, la suma de \$11,567,853.86 para cubrir el monto de las mejoras a la infraestructura que corresponden a estos lotes, de tal manera que se cuente con los recursos correspondientes a la totalidad del presupuesto de obras de infraestructura a desarrollar en el proyecto para el giro al constructor de las mismas.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-
