

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 3°	Sesión 09-2008	Fecha de sesión 04-02-2008	Fecha de comunicación 12-02-2008
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 38-2008
Asunto: Aprobación del perfil y el registro de parámetros del proyecto Las Victorias, por medio de la Fundación Costa Rica-Canadá				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios DF-IN-2498-2007 del 19 de diciembre de 2007 y DF-OF-0170-2008, del 01 de febrero de 2008 respectivamente –avalados en todos sus extremos por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-0044-2008–, la Dirección FOSUVI remite el informe técnico correspondiente a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (FVR), tendiente a que se autorice –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y la Ley 8627 – el perfil y el registro de parámetros del proyecto Las Victorias, ubicado en el distrito Los Guido, cantón de Desamparados, provincia de San José.

Segundo: Que en el citado informe DF-IN-2498-2007 la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«2. Antecedentes

El proyecto que se pretende ejecutar comprendería el desarrollo de las obras de infraestructura para la habilitación de 63 lotes. Según indica la Entidad Autorizada, de los estudios realizados, se ha determinado que solamente califican 40 familias para ser atendidas con recursos del BANHVI, sin embargo, las restantes 23 familias, por su condición de miembros de la Asociación Pro-vivienda y Bienestar Social Las Victorias, tienen derecho a un lote individual debidamente segregado una vez desarrollado el proyecto.

En consulta realizada a la Municipalidad de Desamparados, mediante el oficio OF-AM-746-07 del 16 de noviembre de 2007, la Alcaldesa Municipal indicó que la calle ubicada en el asentamiento Las Victorias está reconocida como vía pública dentro del inventario de la Red Vial Cantonal de Desamparados. En razón de lo anterior, señala la Entidad Autorizada, ello permitirá el catastro y la segregación de los 23 lotes antes indicados, facilitando el traspaso a las familias que no calificarían para el bono, traspasándose el resto de la finca al FOSUVI.

3. Ocupación actual

Indica la Entidad Autorizada que este asentamiento se conformó hace aproximadamente 10 años. Como ya se indicó, el terreno en donde se construiría el proyecto es propiedad de la Asociación Pro-vivienda y Bienestar Las Victorias, cédula jurídica 3-002-326059; está registrado con el plano de catastro SJ-292044-1977 e inscrito en el registro público, con el folio real 1-263765-000. Cuenta con una cabida según plano de catastro de 14.286,31 m²

La Asociación ha manifestado su disposición de donar la finca al Fondo FOSUVI, con la finalidad que se apliquen las disposiciones establecidas en el artículo 24 bis del ROSFNV. Dicha donación se practicaría para las familias que califiquen para los beneficios del bono de la vivienda.

Si bien el proyecto una vez desarrollado, constaría de 63 lotes, actualmente existen en el lugar 78 núcleos familiares.

En virtud de los análisis realizados por la Entidad Autorizada, se ha determinado que calificarían a los beneficios del bono de vivienda 48 núcleos familiares, que estarían ubicados en 40 lotes, razón por la cual, van a existir 8 lotes bajo el régimen de condominio. En los restantes 23 lotes de los grupos familiares que no califican, existen casos con dos núcleos familiares por lote.

4. Condiciones técnicas actuales del proyecto

El proyecto está inmerso en una zona urbana consolidada, en la que la Entidad Autorizada tiene proyectado el desarrollo de otros proyectos de erradicación de precarios, tales como Las Mandarinas y 25 de Diciembre. El terreno, que está ocupado por parte de las familias que eventualmente van a ser beneficiadas a través del proyecto, cuenta con algunas obras de infraestructura.

En la zona en donde se ubicar el proyecto, se tiene acceso a los servicios de electricidad, agua potable, evacuación pluvial, alcantarillado sanitario, teléfono, transporte público, educación, comercio e instituciones gubernamentales.

El asentamiento cuenta con abastecimiento de agua potable, pero la red no cumple con diámetros mínimos. Existe alcantarillado pluvial en buenas condiciones, que requiere de algunas obras de mantenimiento y reparaciones menores. La red eléctrica está en operación, pero también va a requerir algunas mejoras.

La calle pública es en lastre y está en malas condiciones. Existe también alcantarillado sanitario, sin embargo el mismo no es funcional y deberá construirse uno totalmente nuevo.../ Todas las viviendas en donde habitan dichas familias fueron construidas con materiales de desecho y se encuentran en muy malas condiciones. (...)

6. Obras a realizar

El tipo de vía que se proyecta construir frente de los lotes será una calle con acabado en carpeta asfáltica y aceras a cada lado. Se mejorará el sistema de evacuación de aguas pluviales, que estará conformado de cordones, tragantes y pozos.

Se tendrá que construir la red de agua potable y el alcantarillado sanitario, mismo que se conectará a un colector del ICAA.

Se está contemplando mejoras a la red de energía eléctrica, previéndose la sustitución de hasta 7 postes. Igualmente se van a desarrollar las correspondientes áreas de parque y juegos infantiles.

Además de las obras de infraestructura, se proyecta la construcción de 48 viviendas con un área de 42,00 m², las que incluirán: sala-comedor-cocina, dos dormitorios y un baño.

La Entidad Autorizada desglosa preliminarmente los costos de la siguiente forma:

Terreno en verde	(saldo hipoteca)	15.246.399,00
Obras de urbanización	(63 lotes)	175.805.985,63
Viviendas nuevas	(48 viviendas)	216.000.000,00
Total:		¢ 407.052.384,63

El rubro de “Terreno en verde” corresponde al saldo pendiente de la hipoteca por compra del inmueble. Dicho saldo deberá ser corroborado en la etapa de aprobación del financiamiento del proyecto y ajustado. Igualmente, salvo otro criterio, se considera deberá prorratearse proporcionalmente entre las familias que sean calificables a los beneficios del bono de la vivienda.

De acuerdo con la documentación remitida, la Entidad Autorizada estima que los recursos necesarios para ejecutar el proyecto sean financiados en un 100% por el BANHVI mediante recursos del FOSUVI. La Entidad Autorizada no estima la necesidad de otorgar créditos base a las familias de este proyecto. La solución promedio que estima la Entidad Autorizada sería de ¢8.480.258,01, monto que resulta del prorrateo de la totalidad de la inversión prevista únicamente entre los 48 casos que calificarían.

La Entidad Autorizada en el perfil ejecutivo recomienda el desarrollo del proyecto, tramitándolo como un conjunto residencial, e indica que el asentamiento reúne desde el punto de vista social, todas las condiciones para ser atendido por medio del artículo 59 de la ley del SFNV.

No se aportan planos constructivos ni de las obras de infraestructura ni de las viviendas, razón por la que no se realiza análisis de costos. Los costos deberán ser revisados y de ser necesario ajustados, así como ser debidamente justificados en la etapa de factibilidad y aprobación del proyecto.

7. Solicitud de la entidad autorizada

La Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, en su calidad de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, solicita al Banco Hipotecario de la Vivienda la aprobación preliminar de los siguientes parámetros básicos para el proyecto Las Victorias:

Tipo de bono	Cantidad	Promedio	Total recursos
Bono ordinario	0	0,00	0,00
Bono RAMT Art. 59	0	0,00	0,00
Bono Artículo 59	48	8.480.258,01	407.052.384,63
Total recursos FOSUVI	48	¢ 8.480.258,01	¢ 407.052.384,63

Crédito de la Entidad Autorizada	0	0,00	0,00
Total recursos proyecto	48	¢ 8.480.258,01	¢ 407.052.384,63

Adicionalmente, conforme lo previsto en el Formulario S-003-06 aprobado por la Junta Directiva de este Banco, la Entidad Autorizada detalla su estimación desembolsos por concepto costos de administración del 5,0%, el cual se muestra en el siguiente detalle:

Estimación Desembolsos por Concepto Costos de Administración	Monto	Porcentaje
Al aprobarse la prefactibilidad:	8.141.047,70	2,0%
Al aprobarse el financiamiento por el BANHVI:	8.141.047,70	2,0%
Al formalizarse la totalidad de los casos:	4.070.523,83	1,0%
TOTAL:	¢ 7.147.531,35	5.0%

8. Recomendación:

De acuerdo con toda la información que para esta etapa de prefactibilidad fue proporcionada por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, como Entidad Autorizada, y considerando que los costos propuestos son razonables se solicita:

Se le apruebe el financiamiento para los costos de administración propios de la Entidad Autorizada en el análisis de prefactibilidad, en los que ésta incurriría para el desarrollo del proyecto, acorde a lo establecido en la reforma del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, cuyo monto máximo será de hasta ¢ 20.352.619,23 (veinte millones trescientos cincuenta y dos mil seiscientos diecinueve con 23/100 colones). Deberá indicarse en el acuerdo de aprobación, lo siguiente:

Dicho financiamiento se desembolsaría y liquidaría de acuerdo con lo establecido en el reglamento respectivo.

Una vez que se haya definido el monto que finalmente se va a requerir para el financiamiento final para el proyecto, se deberán ajustar los rubros por concepto de costos administrativos para la Entidad Autorizada, para que sean acordes a este. Cualquier monto girado de más, deberá ser reintegrado al fondo FOSUVI.»

Tercero: Que adicionalmente la Dirección FOSUVI plantea y recomienda en su oficio DF-OF-0170-2008, en lo conducente, lo siguiente:

«Situación Legal de la Finca

La finca esta inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo matrícula 1-263765-000, tiene una extensión de catorce mil doscientos ochenta y seis metros con treinta y un decímetros cuadrados, según plano de catastro SJ-292044-1977.

El propietario registral de la finca es la Asociación Provivienda y Bienestar Social Las Victorias cédula jurídica N° 3-002-326059, la cual adquirió la finca en septiembre de 2002 a efectos de desarrollar el proyecto para dar una solución de vivienda a sus miembros.

(...) Sobre el inmueble no pesan anotaciones, el gravamen que soporta es una hipoteca a favor del señor Antonio Ortega González, anterior propietario de la finca por un monto de ₡37.758.022.00, la cual inició el 10 de agosto de 2002 y vence el 10 de septiembre de 2010.

Según datos consignados en la escritura, la obligación será cancelada por medio de noventa y cinco cuotas mensuales, las primeras noventa y cuatro de ₡700.000.00 y la última por el saldo de ₡366.929.00. La tasa de interés es de 16% anual fija sobre saldos por todo el plazo.

Según certificación del acreedor al 23 de enero de 2008, el saldo de la hipoteca es de ₡13.428.245.00, obligación atendida puntualmente por las familias desde el mes de agosto del año 2002.

Con la finalidad de que se apliquen las condiciones establecidas en el art. 24 bis del Reglamento de Operaciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda, la Asociación propietaria del inmueble acepta donar el inmueble al Banco Hipotecario de la Vivienda.

Por otra parte y con el propósito de evitar que las familias que no califican para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda se vean afectadas, por cuanto son parte de la Asociación, viven actualmente en el precario y además han pagado la parte proporcional correspondiente al costo del terreno, la Fundación Costa Rica-Canadá plantea la posibilidad de catastrar y segregar de previo cada uno de los 63 lotes, con la finalidad de donar al BANHVI únicamente los lotes correspondientes a las familias que precalifican para el Bono Familiar de Vivienda.

Lo anterior, por cuanto la Municipalidad de Desamparados mediante oficio OF-AM-746-07 con fecha del 16 de noviembre de 2007, informa a la Fundación Costa Rica -Canadá que la vía que se ubica en el Asentamiento Las Victorias, esta reconocida como vía pública en el inventario de la Red Vial Cantonal.

Beneficiarios

Actualmente en la finca viven un total de 78 familias, sin embargo según información de la Entidad Autorizada precalifican para un subsidio al amparo del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda, únicamente 48 núcleos familiares.

Cada una de estas familias posee ingresos brutos promedio mensuales de ₡156.000.00, y cuenta en promedio con 3.6 miembros por familia.

Adicionalmente a estas 48 familias según el análisis de la Entidad Autorizada:

- Un total de 7 familias por sus ingresos califican para un bono-crédito, las cuales están dispuestas a participar del proyecto.
- 11 familias requieren complementar la documentación para ser precalificadas por la Entidad.

- Las 12 familias restantes por diferentes motivos, no califican o no están interesados.

La situación de estas familias y el programa de financiamiento al que podrán acceder cada una de ellas, estará definida para la etapa de financiamiento del proyecto.

(...)Solicitud

Se solicita la aprobación del perfil del proyecto y el registro de los parámetros iniciales para el proyecto Las Victorias según las siguientes condiciones:

- Cancelación del saldo de la hipoteca de la finca por \$13.428.245.00
- Bono colectivo para obras de infraestructura por \$175.805.985.63
- Construcción de 48 viviendas por \$216.000.000.00
- Estimación de costos de Administración de la Entidad por un monto de \$20.261.711.53 según condiciones establecidas en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Para un bono promedio para cada una de las 48 familias que califican para art. 59 de \$5.018.742.86.

Condiciones para la aprobación del Perfil del proyecto:

1. A efectos de proceder con el pago del saldo de la hipoteca que pesa sobre la finca -(lo cual se realizará una vez aprobada la etapa de financiamiento)-, el monto a pagar corresponderá con el saldo de la deuda, sin incluir intereses ni otros gastos que pueda estar cobrando el acreedor. En este mismo acto la Asociación propietaria deberá donar la finca a este Banco.
2. Para establecer el saldo de la deuda, el acreedor deberá emitir una certificación del monto del saldo, que deberá estar avalado por la Asociación propietaria del inmueble.
3. Debido a que este Banco deberá cancelar la hipoteca de la finca -(operación onerosa)-, las familias que no lleguen a calificar para el programa de art. 59, deberán optar por un bono crédito, crédito puro, o bien comprar el lote con recursos propios. Al determinar el valor de venta del lote, para las familias que no califiquen para art. 59, únicamente se considerará el monto proporcional de la hipoteca cancelada por este Banco.»

Cuarto: Que conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración, esta Junta Directiva estima razonable la recomendación que se ha propuesto, razón por la cual lo que procede es aprobar el perfil y el registro de parámetros para el proyecto Las Victorias, en los mismos términos y condiciones señalados en el citado informe DF-OF-0170-2008 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y la Ley N° 8627, el perfil y el registro de parámetros del proyecto Las Victorias, ubicado en el distrito Los Guido, cantón de Desamparados, provincia de San José, por un monto total de \$425.495.942.16 (cuatrocientos veinticinco millones cuatrocientos noventa y cinco mil novecientos cuarenta y dos colones con 16/100) y de conformidad con el siguiente detalle:

- a) Cancelación del saldo de la hipoteca de la finca por ¢13.428.245,00.
- b) Bono Colectivo para obras de infraestructura por ¢175.805.985,63.
- c) Construcción de 48 viviendas por ¢216.000.000,00.
- d) Financiamiento de los costos de Administración de la Entidad por un monto máximo de ¢20.261.711,53 y según las condiciones establecidas en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Para un Bono promedio para cada una de las 48 familias que califican para el artículo 59 de la LSFNV de ¢5.018.742,86.

2) Una vez que se haya definido el monto que finalmente se va a requerir para el financiamiento del proyecto, se deberán ajustar los rubros por concepto de costos administrativos para la Entidad Autorizada. Cualquier monto girado de más, deberá ser reintegrado al FOSUVI.

3) A efectos de proceder con el pago del saldo de la hipoteca que pesa sobre la finca -(lo cual se realizará una vez aprobada la etapa de financiamiento)-, el monto a pagar corresponderá con el saldo de la deuda, sin incluir intereses ni otros gastos que pueda estar cobrando el acreedor. En este mismo acto la Asociación propietaria deberá donar la finca a este Banco.

4) Para establecer el saldo de la deuda, el acreedor deberá emitir una certificación del monto del saldo, que deberá estar avalado por la Asociación propietaria del inmueble.

5) Debido a que este Banco deberá cancelar la hipoteca de la finca -(operación onerosa)-, las familias que no lleguen a calificar para el programa de artículo 59, deberán optar por un Bono y crédito, crédito puro, o bien comprar el lote con recursos propios. Al determinar el valor de venta del lote, para las familias que no califiquen para artículo 59, únicamente se considerará el monto proporcional de la hipoteca cancelada por este Banco.

Acuerdo Unánime.-
