

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 3°	Sesión 41-2008	Fecha de sesión 09-06-2008	Fecha de comunicación 17-06-2008
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 227-2008
Asunto: Aprobación de financiamiento al INVU para el desarrollo del proyecto Verolís, en Barranca				

ACUERDO #2:**Considerando:**

Primero: Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), de los artículos 66 Bis y 66 Tertius del Reglamento de Operaciones del SFNV y de la Ley N° 8627– la compra de terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto denominado Verolís, ubicado en el distrito Barranca del cantón de Puntarenas, provincia de Puntarenas.

Segundo: Que por medio del informe DF-IN-0863-2008 del 30 de mayo de 2008 la Unidad Técnica del FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del INVU, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Unidad Técnica, concluye que los costos del terreno, de las viviendas y de las obras de infraestructura es adecuado y por ende se recomienda la acoger la solicitud planteada por dicho Instituto, estableciendo algunas condiciones en relación con el cumplimiento de los requisitos de la SETENA, la renovación de la disponibilidad de agua potable y de la autorización para el desfogue de aguas negras al alcantarillado sanitario, el control del volumen de lastre colocado y el cumplimiento de las especificaciones técnicas exigidas en la Directriz MIVAH N° 27.

Tercero: Que adicionalmente se ha presentado el oficio DF-OF-0913-2008 de la Dirección FOSUVI –avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0408-2008 del 06 de junio de 2008– mediante el cual esa Dirección se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el INVU, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la Entidad Autorizada.

Cuarto: 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.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, de los artículos 66 Bis y 66 Tertius del Reglamento de Operaciones del SFNV y de la Ley N° 8627, el financiamiento solicitado para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto denominado Verolís, ubicado en el distrito Barranca del cantón de Puntarenas, provincia de Puntarenas. Lo anterior, bajo los términos y condiciones que se indican en los documentos DF-IN-0863-2008 y DF-OF-0913-2008 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Hasta **¢718.639.666,18** (setecientos dieciocho millones seiscientos treinta y nueve mil seiscientos sesenta y seis colones con 18/100), según el siguiente detalle y condiciones:

- i) Compra de la finca en verde por un monto total de **¢45.718.550,00**.

- ii) Desarrollo de las obras de infraestructura del proyecto por la suma total de **¢140.214.509,82**, monto que será cubierto con recursos del Bono Colectivo establecido en la Ley N° 8627 y que incluye lo siguiente:
 - a) ¢136.982.597,40 por Costos directos e indirectos del presupuesto de infraestructura;
 - b) ¢744.282,30 correspondiente a la fiscalización de inversiones de las obras de infraestructura; y
 - c) ¢2.487.630,12 como reserva presupuestaria para prever posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra de la infraestructura.
- iii) Construcción de 63 viviendas por un monto total de **¢532.706.606,36** que incluye:
 - a) 61 viviendas de dos pisos por un monto unitario de ¢7.597.894,90, para un total de ¢463.471.588,90;
 - b) 2 viviendas de un piso adaptadas para discapacidad por un monto unitario de ¢5.265.528,50, para un total de ¢10.531.057,00;
 - c) Gastos de formalización por un promedio de ¢202.545,13 para cada uno de los casos y un total de ¢12.760.343,19; y
 - d) Hasta ¢45.943.617,27 como reserva presupuestaria para prever posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra de las viviendas, que serán liquidados mensualmente.

2.2. Plazo del financiamiento: 15 meses (9 meses para la ejecución de las obras y 6 meses adicionales para concluir la formalización de las operaciones).

2.3. Mecanismo de cancelación:

a) Para los recursos correspondientes a las obras de infraestructura: contra la presentación por parte de la Entidad Autorizada, y aprobación de la Dirección FOSUVI, del informe de liquidación técnica y financiera de las obras de infraestructura correspondientes al Bono Colectivo por un monto de ¢140.214.509,82.

b) Para los recursos correspondientes al terreno y las viviendas: formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda de las familias que encabezan las personas que se indican en el punto 3 del presente acuerdo y según los siguientes montos: 61 Bonos por un monto unitario de hasta ¢9.255.395,07 y 2 Bonos por un valor unitario de hasta ¢6.923.028,67.

3. Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios y montos, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de la Dirección FOSUVI, verificar que las familias cumplan con los requisitos correspondientes:

#	JEFE DE FAMILIA	# IDENTIFICACIÓN	MONTO BONO
1	Alpizar Gómez Yendry	6-0301-0835	¢ 10.847.046,00
2	Álvarez Solórzano Zeneida	6-0335-0162	¢ 10.847.046,00
3	Araya Arroyo Cindy Vanessa	6-0338-0259	¢ 10.847.046,00
4	Artavia Castro Guiselle	1-0717-0235	¢ 7.654.521,00
5	Ávila González Yesenia	6-0248-0634	¢ 10.847.046,00
6	Badilla Ulate Roberto Jesús	6-0319-0635	¢ 10.847.046,00
7	Barrera Rojas Ender	6-0313-0605	¢ 10.847.046,00
8	Benavides Retana Tony	1-0619-0901	¢ 10.847.046,00
9	Benavides Venegas Margarita	6-0067-0568	¢ 10.847.046,00
10	Calderón Sandino Griselda	5-0277-0233	¢ 10.847.046,00
11	Campos Carvajal Alicia	6-0169-0145	¢ 10.847.046,00
12	Carvajal Suárez Graciela	6-0330-0291	¢ 10.847.046,00
13	Castillo Flores Rosemary	5-0249-0640	¢ 10.847.046,00
14	Cortés Espinoza Claricia	6-0204-0295	¢ 10.847.046,00

15	Cruz Aguirre Yolanda	6-0068-0360	¢ 10.847.046,00
16	Cruz Moraga Santiago	6-0140-0759	¢ 7.654.521,00
17	Cubero Aguirre Marlen Gabriela	6-0305-0638	¢ 10.847.046,00
18	Díaz Atencio Ingrid Milena	6-0285-0311	¢ 10.847.046,00
19	Duarte Ramírez Melvin Gerardo	6-0206-0466	¢ 10.847.046,00
20	Esquivel Castro Priscila Vanesa	6-0324-0137	¢ 10.847.046,00
21	Galagarza Díaz María Mercedes	5-0188-0607	¢ 10.847.046,00
22	Gomez Madrigal María Teresa	6-0161-0073	¢ 10.847.046,00
23	Jarquín León Andrea Marcela	6-0338-0515	¢ 10.847.046,00
24	Lara Lara Daisy	6-0144-0246	¢ 10.847.046,00
25	Lara Ocampo José Javier	6-0218-0571	¢ 10.847.046,00
26	Ledezma Ledezma Leoncia	9-0028-0030	¢ 10.847.046,00
27	López Mora María del Mar	6-0207-0313	¢ 10.847.046,00
28	Madrigal Kiel Idalia	6-0271-0430	¢ 10.847.046,00
29	Madrigal Serrano Clarita	6-0180-0490	¢ 10.847.046,00
30	Marín Arguedas Rigoberto	6-0231-0966	¢ 10.847.046,00
31	Marín Brenes Juan Eliseo	6-0246-0791	¢ 10.847.046,00
32	Martínez Chaves Marlen	6-0192-0105	¢ 10.847.046,00
33	Martínez Medina Rosa Amelia	6-0242-0242	¢ 10.847.046,00
34	Mata Herrera Elvira	6-0032-0763	¢ 10.847.046,00
35	Matarrita Duarte Meryana Maritza	6-0326-0805	¢ 10.847.046,00
36	Mena Amaya Herlin	6-0284-0647	¢ 10.847.046,00
37	Monge Cruz Su Ellen	6-0362-0194	¢ 10.847.046,00
38	Mora Madrigal Deily Mayela	6-0262-0008	¢ 10.847.046,00
39	Muñoz Rodríguez Saturnina	6-0164-0168	¢ 10.847.046,00
40	Naranjo Durán Luis Allen	2-0363-0109	¢ 10.847.046,00
41	Novoa González Francella	6-0244-0153	¢ 10.847.046,00
42	Novoa González Otilia	6-0096-0758	¢ 10.847.046,00
43	Obregón Cruz María Isabel	6-0267-0682	¢ 10.847.046,00
44	Pérez Fonseca Maikell	6-0317-0664	¢ 10.847.046,00
45	Portugués Rivas Wendy	6-0256-0917	¢ 10.847.046,00
46	Quirós Venegas Ana Grace	6-0151-0310	¢ 10.847.046,00
47	Retana Carrillo Laura	5-0268-0824	¢ 10.847.046,00
48	Rojas Castillo William Efrén	6-0168-0900	¢ 10.847.046,00
49	Rojas Gauna Juan Carlos	5-0296-0658	¢ 10.847.046,00
50	Rojas Madrigal Mauricio	6-0254-0457	¢ 10.847.046,00
51	Ruiz Campbell Gina	6-0214-0483	¢ 10.847.046,00
52	Ruiz Chaves Wendy	6-0297-0491	¢ 10.847.046,00
53	Salas Suárez Carlos Francisco	6-0281-0717	¢ 10.847.046,00
54	Salazar Rojas Marianela	6-0291-0628	¢ 10.847.046,00
55	Sancho Rodríguez David	6-0232-0159	¢ 10.847.046,00
56	Sandoval Sandoval Shirley	5-0303-0361	¢ 10.847.046,00
57	Sequeira Ortiz Gabriela	6-0285-0510	¢ 10.847.046,00
58	Sequeira Ortiz Silvia	6-0325-0693	¢ 10.847.046,00
59	Valdez Vega Elizabeth	6-0208-0415	¢ 10.847.046,00
60	Valle Godoy Lesbia	6-0267-0622	¢ 10.847.046,00

61	Vallecillo Galagarza Merilyn	6-0308-0409	¢ 10.847.046,00
62	Villalobos Alvarado Karina	6-0363-0834	¢ 10.847.046,00
63	Zamora Ugalde Marcial	1-0770-0094	¢ 10.847.046,00

4. Al amparo de lo establecido en el artículo 66 Bis del Reglamento de Operaciones del SFNV, una vez realizado el traspaso de la finca mediante venta, el desarrollador lo deberá traspasar nuevamente al INVU en su doble condición de Entidad Autorizada y fiduciaria, y para estos efectos los fideicomisarios son los siguientes:

- Fideicomisarios Primarios: los beneficiarios del proyecto;
- Fideicomisarios Secundarios: la Municipalidad y el Estado para las áreas comunales y públicas; y
- Fideicomisarios Terciarios: el BANHVI para cualquier sobrante del inmueble que no tenga destino específico, incluyendo lotes comerciales.

5. Bajo este mecanismo se entiende que: a) El contrato que debe firmar la Entidad Autorizada y el constructor es un contrato de financiamiento; b) No habrá garantía hipotecaria debido a que el terreno ya se encuentra en un fideicomiso; y c) El desarrollador deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada, para garantizar los giros de recursos a éste para la construcción de las obras.

6. El giro de los montos previstos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra se realizará mensualmente una vez iniciado el giro de recursos del proyecto y según los cálculos realizados por parte de esta Dirección, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto, pero en el tanto las obras se ejecuten según lo previsto en el cronograma de ejecución de esas obras. En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, se procederá al finalizar el proyecto a solicitar un financiamiento adicional para cubrir el faltante.

7. Previo al desembolso de recursos por parte del Banco, la Entidad Autorizada deberá verificar que la empresa desarrolladora cumpla con los requisitos solicitados por la SETENA en la resolución N° 2792-2007-SETENA. Adicionalmente se deberá enviar al BANHVI evidencia del cumplimiento de dichos requisitos.

8. Previo al primer desembolso de recursos por parte del Banco a la Entidad Autorizada, esta última deberá demostrar la renovación y vigencia de los siguientes documentos: disponibilidad de agua potable y visto bueno de desfogue de aguas negras al alcantarillado sanitario existente.

9. En el caso de los rellenos con lastre que se realizarán en el proyecto, la Entidad Autorizada deberá llevar un control estricto del volumen de lastre colocado en sitio, y presentar el informe correspondiente a la Dirección FOSUVI.

10. La Entidad Autorizada debe velar por medio del fiscalizador de inversión, que las viviendas se construyan de acuerdo con las especificaciones técnicas exigidos en la directriz MIVAH No. 27, respetando los planos constructivos presentados.

11. Los aspectos anteriores (7, 8, 9 y 10) 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 Unánime.-
