

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 85-2008	Fecha de sesión 18-11-2008	Fecha de comunicación 25-11-2008
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 499-2008
Asunto: Financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el proyecto Bajo Tejares				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (FVR) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) – el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 133 viviendas en el asentamiento Bajo Tejares, ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela.

Segundo: Que por medio del oficio DF-IN-1821-2008 del 10 de noviembre de 2008 la Unidad Técnica del FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la FVR, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Unidad Técnica, señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«De acuerdo a la solicitud, se presenta el informe técnico del proyecto urbanístico Bajo Tejares, ubicado en el distrito San Juan de San Ramón; provincia de Alajuela; exactamente 800 metros al este del Hogar de Ancianos.

El proyecto ha sido presentado por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica - Canadá, en calidad de ente autorizado del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y se financiará mediante el Artículo 59; incluyendo financiamiento para la construcción de obras de urbanización y la construcción de viviendas; para lo cual se adjunta el formulario de “Solicitud de Financiamiento para el Desarrollo de Urbanizaciones y Viviendas, al amparo del Artículo 59, Ley 7052 y sus Reformas, con Financiamiento de Corto Plazo (Formulario Banhvi S-001-04)”.

El proyecto será desarrollado por la empresa Constructora Consultora “**VENTESA G.D.D. Sociedad Anónima.**”, cédula jurídica 3-101-278140, código del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos número CC-04719; siendo el Representante Legal el señor Guido Rojas Barquero, cédula 5-0199-0917. El Profesional Responsable de la empresa es el Ing. Luis Guillermo Arguedas Delgado, código del CFIA No. IC-4322.

El proyecto se ejecuta con la coordinación de la Asociación de Desarrollo Integral de Barrio de Bajo Tejares de San Ramón Alajuela, cédula jurídica No. 3-002-293494; representada por su Presidenta, la señora Damaris Mayela del Carmen Umaña Soto, cédula de identidad No. 2-0419-0092. Dicha Asociación es la propietaria actual del terreno, el cual fue recibido en donación de parte de la Municipalidad de San Ramón. (...)

3. Descripción.

(...) Actualmente el terreno a desarrollador se encuentra ocupado, como ya se ha indicado, por una cantidad importante de familias; para lo cual se ha formado una distribución que ha sido respetado por el diseñador del proyecto, en cuanto a la ubicación de las calles del futuro proyecto. (...)

En años anteriores, la Municipalidad de San Ramón, propietario en su momento del terreno, procedió con la segregación de varios lotes del asentamiento; en total 23, ubicados en la parte norte de la finca; adjudicándole la propiedad a las personas que ya habitaban el sitio; por tanto se redujo el área del terreno a desarrollar, aunque en todos los casos, estos lotes quedaron dentro del proyecto, teniéndose ahora que hacer las obras urbanísticas para ellos. En el diseño de sitio mostrado anteriormente, se indica las zonas de ubicación de éstos lotes segregados.

Igualmente, se muestra en el diseño la ubicación de cinco viviendas, construidas en concreto y que están en buen estado; pero dichos lotes si forman parte del área incluida en los planos de urbanización. En estos casos, los ocupantes, al cumplir los requisitos de Ley para acceder a un Bono de Vivienda, tramitarán el subsidio para el propósito de compra de lote.

Dos de las casas construidas, ubicadas ambas en el bloque C, ocupan dos lotes del diseño cada una; lo que hace necesario que el desarrollador del proyecto, plantee un cambio al diseño cuando se haga el Plano de Mosaico Catastral, que permita que los ocupantes de estas dos viviendas puedan acceder a un Bono de Vivienda para la compra de un solo lote.

En total el diseño de sitio tiene 140 lotes, cuatro de los cuales están denominados como residenciales – comerciales, dado que el proyecto fue tramitado ante la Dirección de Urbanismo del INVU como un Conjunto Residencial. Tomando en cuenta los 23 lotes ya segregados y que no forman parte del área a desarrollar, pero si van a tener todos los nuevos servicios, serían en total 163 lotes que serán habilitados con los montos a aprobar en esta etapa.

Se cuenta además con áreas de terreno para parques, juegos infantiles, facilidades comunales; así como un espacio para la planta de tratamiento y para protección a la quebrada que colinda con el proyecto.

El terreno tiene una pendiente inversa moderada hacia el interior del mismo, en sentido del noroeste al sureste, o sea hacia donde está la Quebrada Estero y el área destinada a la ubicación de la planta de tratamiento. (...)

7. Equipamiento urbano y valor de las obras de urbanización.

Según el presupuesto elaborado por el desarrollador del proyecto, las obras urbanísticas constarán de aceras en todo el proyecto, rampas para minusválidos, sistema de alcantarillado pluvial mediante cordón y caño y alcantarillas subterráneas, electrificación y alumbrado público, sistema de agua potable y una superficie de calles y alamedas de asfalto. Además del sistema de red pública para alcantarillado sanitario y la construcción de la planta de tratamiento que fue descrita anteriormente.

MONTOS DE FINANCIAMIENTO

COSTOS DIRECTOS	MONTO
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PRELIMINARES	49,488,545.00
SISTEMA DE AGUAS PLUVIALES	75,598,866.13
SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS	145,217,207.20
SISTEMA DE AGUA POTABLE	38,946,000.00
ELECTRIFICACION	19,200,000.00
CALLES	94,778,400.00
OBRAS COMPLEMENTARIAS	25,206,000.00
PARQUES	19,737,109.46
SEÑALIZACION	3,900,000.00
REUBICACION DE FAMILIAS	10,263,690.19
MUROS DE RETENCION	89,884,000.00
	572,219,817.98

COSTOS INDIRECTOS: utilidad, adm. e imprevistos	MONTO
COSTOS ADMINISTRATIVOS	44,853,585.44
IMPREVISTOS	11,170,709.98
UTILIDAD	57,221,981.80
	113,246,277.22
COSTOS INDIRECTOS: otros	MONTO
CONSULTORIA	15,000,000.00
PLANOS DE CATASTRO	5,720,000.00
SEGREGACIONES	7,150,000.00
PERMISOS	6,518,000.00
SETENA	1,300,000.00
TOPOGRAFIA	2,800,000.00
ESTUDIOS TECNICOS	4,800,000.00
FISCALIZACION	4,291,648.63
KILOMETRAJE (INCLUYE VIVIENDAS)	1,482,912.90
TOTAL INDIRECTOS	162,308,838.75
% DE COSTOS DIRECTOS	28.36%
TOTAL COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	734,528,656.73
MONTO TOTAL DE OBRAS A FINANCIAR	734,528,656.73

Además, el proyecto contará con los terrenos de parques y facilidades comunales, así como áreas de parques infantiles, debidamente equipados y con la protección exigida. Hay un área de protección a la quebrada y de servidumbre pluvial hacia el costado sureste del proyecto.

Tal como indica la tabla de la página anterior; el monto total de financiamiento para la construcción de las obras de infraestructura del proyecto, es de ¢ 734.528.656.73; de los cuales ¢ 572.219.817.98 corresponden a costos directos y ¢ 162.308.838.75 a costos indirectos, lo que significa un 28.36% sobre los directos.

Si se utiliza únicamente los valores propuestos a financiar en el proyecto, para determinar un probable costo por metro cuadrado urbanizado; se obtendría que dicho costo sería de ¢ 38.781.63, partiendo del valor de financiamiento ¢ 734.528.656.73 para un área total vendible de proyecto de 18.940.12 mts².

Sin embargo, en el proyecto existen condiciones muy diversas, que hace necesario un estudio un poco más profundo, que lleve a determinar cual sería un probable costo por metro cuadrado urbanizado para un proyecto típico en esa zona: para este efecto, se han hecho las siguientes consideraciones:

- Se establece que para efecto de determinación de un valor vendible típico, se usaran no solo los 140 lotes del proyecto, sino los 23 lotes adicionales ya segregados por la Municipalidad, los cuales quedarán igualmente habilitados con todos los servicios. Por tanto el área total de lotes sería de 22.051.71 mts².
- Se establece un posible costo de terreno en verde para la zona de ¢ 10.000.00 por metro cuadrado, el cual se sumará a los costos del proyecto.

- Se incluye como costos del proyecto, un valor de obras ya ejecutado; que se ha estimado en ¢ 24.000.000.00, de los cuales unos ¢ 15.000.000.00 corresponden a movimiento de tierras y ¢ 9.000.000.00 a la parte de electrificación ya instalada.
- Se han establecido como costos atípicos del proyecto, el costo de la construcción de la planta de tratamiento, el monto incluido en el presupuesto para operación de la planta, el costo de los muros de retención y el costo de reubicación de las familias. (...)

Dado lo anterior, se ha determinado que el valor por metro cuadrado vendible para el proyecto; si se tratara, con los costos propuestos, de un proyecto típico en la zona; sería de ¢ 44.397.72. Lo que dada la ubicación del desarrollo, tan cercano a la ciudad de San Ramón y los acabados del mismo; se considera totalmente razonable.

De acuerdo a lo establecido en acuerdo No. 1 de la Sesión No. 14-2004 del día 11 de marzo del 2004, se presenta en el cuadro anterior, el resumen del costo de obras de urbanización, incluyendo los rangos en los porcentajes para cada una de las actividades; con lo cual se desprende que los costos de los ítems de aguas servidas y obras complementarias, tienen un porcentaje de participación dentro del proyecto, con un porcentaje levemente superior a lo establecido para el análisis de proyectos.

En el caso de la instalación de la red sanitaria; se debe a que por recomendación de los estudios de suelos, no es conveniente hacer relleno sobre las tuberías con material obtenido de las zanjas; se debe traer entonces material adicional, lo que incrementa los costos; también en el caso del ítem de red pluvial.

En el caso de las obras complementarias, se debe hacer un trabajo especial de sustitución para las aceras; ya que el terreno, como ya se ha explicado, no es de buena calidad.

Los planos del Conjunto Residencial, fueron firmados por el Ing. Guillermo Amador Quesada, código del CFIA, IC-4153; tanto en la parte de responsabilidad del diseño, como en la parte de Dirección Técnica.

8. Diseño de viviendas y presupuesto.

La propuesta de financiamiento incluye la construcción de 133 viviendas nuevas, con un área de 42 mts² cada una; que serán del sistema constructivo TILT-UP, que consiste en un conjunto de paneles de concreto de 10 centímetros de espesor; que son chorreados en el sitio de la obra.

Las paredes están formadas por paños estructurales, con malla electrosoldada; # 2 para refuerzo horizontal y # 3 para el refuerzo vertical. Se debe utilizar una grúa para levantar dichos paños e integrarlos al resto de estructura.

Se construirá una losa de fundación, tal como se recomendaba en los estudios de suelo, la cual tendrá pilotes de 25 centímetros de diámetro con una armadura de varilla # 3, a profundidades que variarán entre los 1.40 y 1.70 metros. La losa será de 15 centímetros de espesor, la cual llevará malla electrosoldada # 2. En total cada vivienda tendrá nueve pilotes. (...)

Todas las viviendas tendrán cielo raso en aleros y corredores, los tapicheles serán del mismo sistema constructivo; la estructura de techo será RT y la cubierta de HG; las puertas serán con marcos de madera y la ventanería será con marcos de aluminio.

Las viviendas tendrán canoas y bajantes PVC y además contarán con una salida en el sistema eléctrico para teléfono, la cual quedará totalmente instalada hasta la conduleta. La empresa constructora colocará la columna para la acometida del sistema eléctrico.

En todo caso, las viviendas deberán cumplir al momento de ser recibidas por parte de la Entidad Autorizada, con todos los lineamientos establecidos en la directriz 27, incluyendo la acera desde el borde de la acera de proyecto al corredor de la casa.

Según presupuesto entregado por el desarrollador del proyecto y avalado por la Unidad Técnica de la entidad autorizada, los costos directos e indirectos de las viviendas propuestas, son los siguientes:

AREA	42.00 mts ²
CANTIDAD	133
COSTOS DIRECTOS	4,645,250.00
ADMINISTRACION DE OBRA	103,930.00
COSTOS INDIRECTOS	603,882.50
TOTAL	5,353,062.50
VALOR/M2	127,453.87

Dado el tipo de vivienda a construir y a los acabados propuestos por el desarrollador del proyecto; los cuales ya fueron avalados por el Fiscalizador de Inversión de la entidad autorizada; se consideran razonables los valores presupuestados por la empresa desarrolladora.

Toda vez, que aunque el costo por metro cuadrado es un poco bajo, algunos ítems se incluyen dentro de los costos de urbanización, como limpieza, nivelación, planos de catastro, segregación, etc.

El plano de construcción de las viviendas bajo este sistema constructivo, está firmado por el Ing. Luis Guillermo Arguedas Delgado, Profesional Responsable de la empresa constructora, con código del CFIA IC-4322; por lo tanto es necesario que se realice un proceso de cambio de Profesional Responsable, ya que el proyecto originalmente contemplaba la construcción de viviendas prefabricadas tipo PC, siendo el profesional el Ing. Quesada Amador. (...)

13. Propuesta de financiamiento.

Dadas las características del proyecto, la entidad autorizada ha propuesto el financiamiento para la construcción de 133 viviendas nuevas, bajo el otorgamiento de Bono Familiar de Vivienda para el propósito de compra de lote y construcción; a pesar de que el diseño de sitio muestra un total de 140 lotes residenciales ó residenciales – comerciales.

Además, habiendo construidas ya en el sitio cinco viviendas, las cuales fueron hechas por los beneficiarios que allí viven y que se encuentran en buen estado; la entidad propone se otorgue un Bono de Vivienda para compra de lote para cinco familias que habitan en esos siete lotes; tres que ocupan un solo lote y dos familias que construyeron sus casas en medio de dos lotes cada una. El monto de la compra venta de lote, será diferenciado de acuerdo a si la familia ocupa un lote ó dos lotes en la actualidad.

Con respecto a los casos de compra de lote de áreas superiores, la propuesta es que la empresa desarrolladora, una vez que las obras de urbanización estén terminadas, haga una modificación al diseño de sitio, para que cuando el Plano del Mosaico Catastral sea aprobado por la Municipalidad, se conviertan esos cuatro lotes en dos lotes, que tendrán áreas cercanas a los 270 mts².

14. Consideraciones para la aprobación del proyecto.

Considerando toda la documentación presentada por la Fundación Costa Rica - Canadá y el análisis efectuado, se recomienda:

I. Aprobar la recepción en donación de la finca inscrita en el sistema de folio real de la provincia de Alajuela, número 248821-000, de parte de la Asociación de Desarrollo Integral Barrio de Bajo Tejares de San Ramón, con cédula jurídica número 3-002-293494; al Fondo de Subsidios de Vivienda.

II. Aprobar por medio del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento del proyecto Bajo Tejares, que comprende la construcción de las obras de urbanización y la construcción de 133 viviendas del proyecto, por un monto total de hasta ₡ 1.551.490.939.56, distribuidos de la siguiente manera:

Construcción de todas las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de **₡ 734.528.656.73.**

Construcción de 133 viviendas, para igual número de familias beneficiadas; todo por un monto de **₡ 711.957.312.50**; para un costo individual de ₡ 5.353.062.50.

c) Gastos de formalización de las 138 operaciones de Bono de Vivienda; todo por un monto de **₡ 27.430.423.35**, distribuido de la siguiente manera:

133 casos de beneficiarios para el propósito de compra de lote con área promedio de 135.29 mts² y construcción de una vivienda de 42 mts²; cada uno por un monto de ₡ 200.899.14.

3 casos de beneficiarios para el propósito de compra de lote, con un área promedio de 135.29 mts²; cada uno por un monto de ₡ 115.065.79.

2 casos de beneficiarios para el propósito de compra de lote, con un área promedio de 270.57 mts²; cada uno por un monto de ₡ 182.820.33.

d) Monto de administración a la entidad autorizada, hasta por un 5% del valor del proyecto; es decir, hasta un monto de ₡ **77.574.546.98.** (...)

III. De acuerdo con la documentación presentada, se recomienda que de aprobarse el proyecto, se incluya dentro del respectivo acuerdo lo siguiente:

a. La entidad autorizada debe velar porque la empresa constructora, responsable de hacer el Plano de Mosaico Catastral, una los dos pares de lotes en donde se encuentren las viviendas construidas en medio de lotes según diseño de sitio, lo que permitiría tramitar Bonos de Vivienda para compra de lote, a las familias que allí habitan.

b. La entidad autorizada debe velar porque se realice el proceso de cambio de Profesional Responsable, al menos de la parte de las viviendas, ya que el sistema a construir es diferente al propuesto en los planos constructivos; y los planos nuevos están firmados por otro Profesional diferente. Se debe además comunicar al Municipio del cambio de sistema constructivo de las viviendas.

c. La entidad autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal, que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se gire los recursos con base a la obra construida. Igualmente se debe controlar la duración del proyecto, a efectos de que los ítems de salarios incluidos en los costos indirectos, se paguen de acuerdo al lapso en que se desarrolle la obra.

d. La entidad autorizada debe velar porque el constructor de viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Así mismo se debe cumplir en todos sus extremos la directriz 27, de acabados de la vivienda.

e. La entidad autorizada deberá velar porque las obras de urbanización cumplan con todos los requerimientos de la directriz 27.

f. La entidad autorizada deberá velar porque el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.

Finalmente no omito indicarle que cada uno de estos aspectos deberá ser debidamente verificados y sustentados en el informe de cierre de liquidación del proyecto que para tal efecto debe preparar la entidad autorizada.»

Tercero: Que por su parte, la Dirección FOSUVI, mediante el oficio DF-OF-1873-2008 del 14 de noviembre de 2008 –avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0936-2008 de esa misma fecha– se refiere a la situación legal del terreno, las condiciones de los beneficiarios, la disponibilidad presupuestaria y el fundamento legal de la solicitud, recomendando finalmente aprobar el financiamiento para el desarrollo del citado proyecto de vivienda, bajo las siguientes condiciones:

«(...) **B. Beneficiarios**

Mediante oficio FVR-GO-934-2008 del 7 de noviembre del 2008, la Fundación Costa Rica-Canadá remite la certificación del cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 23 del “Reglamento sobre opciones de financiamiento del art. 59 de la Ley del Sistema

Financiero Nacional para la vivienda” para las ciento treinta y tres familias a las cuales se les construirá una vivienda nueva y para las cinco restantes las cuales ya construyeron su vivienda y se pretende únicamente titular.

Adicionalmente, los beneficiarios están organizados en la Asociación de Desarrollo Integral Barrio de Bajo Tejares de San Ramón, cédula jurídica 3-002-293494.

Finalmente de acuerdo con el análisis realizado por la Entidad, las 138 familias se encuentran bajo el estrato uno y medio de ingresos.

Del financiamiento se verán beneficiados además, un grupo de 23 lotes ya catastrados y titulados con anterioridad por parte de la Municipalidad de San Ramón.

La situación de los 23 lotes es la siguiente:

- 20 lotes cuentan con viviendas en firme, de los cuales 7 construyeron con recursos del Bono Familiar de Vivienda, y los trece restantes construyeron con recursos propios o créditos bancarios.
- En dos lotes se ubican ranchos contruidos con materiales de desecho, los cuales la entidad no ha podido certificar el cumplimiento del artículo 23. Se espera poder tramitar posteriormente como casos individuales.
- En el lote restante no se ubica construcción alguna.

C. Costos del Proyecto

Los costos propuestos por la Entidad Autorizada para el desarrollo del proyecto se encuentran detallados en el informe DF-IN-1821-2008 adjunto, según el cual, el monto aprobado para la ejecución del proyecto es de ¢1.551.490.939.56. (Mil quinientos cincuenta y un millones cuatrocientos noventa mil novecientos treinta y nueve colones con 56/100), distribuido de la siguiente forma:

- Desarrollo de las obras de infraestructura del proyecto por un monto de ¢734.528.656.73.
- Construcción de 133 viviendas por un monto de ¢711.957.312.50.
- Cobertura de los gastos de formalización para las 138 operaciones por ¢27.430.423.35.
- Administración de la entidad autorizada hasta por un 5% del valor del proyecto correspondiente a ¢ 77,574,546.98.

Los presupuestos aprobados de las viviendas y obra urbanística tienen fecha 14 de agosto del 2008.

Se procedió con la estimación de la proyección necesaria para cubrir posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra tanto en viviendas como en infraestructura, para lo cual se tomó en consideración que tentativamente el inicio de las obras constructivas del proyecto será el 1° de enero del 2009.

El monto total de la proyección por inflación en el periodo de ejecución del proyecto (8 meses para la ejecución de las obras) es de ¢187.930.345.48 distribuidos en:

- ¢87.257.198.73 para las obras de infraestructura.
- ¢100.637.146.75 para la construcción de las viviendas.

D. Desarrollador del Proyecto

El desarrollador del proyecto es la Asociación de Desarrollo Integral Barrio de Bajo Tejares de San Ramón, cédula jurídica 3-002-293494, y el constructor es Ventesa G.D.D. S.A cédula Jurídica 3-101-278140 código CFIA CC-04719 cuyo representante Legal es el señor Guido Rojas Barquero cédula 5-0199-0917.»

Recomendaciones:

Se recomienda autorizar a la Fundación Costa Rica Canadá el financiamiento para el desarrollo del proyecto Bajo Tejares al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, por un monto total de ₡1.751.572.005,03 (mil setecientos cincuenta y un millones quinientos setenta y dos mil cinco colones con 03/100), desglosado de la siguiente manera:

1. Desarrollo de las obras de infraestructura por un monto de ₡734.528.656.73.
2. Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra correspondiente a las obras de infraestructura durante el periodo de ejecución del proyecto por ₡87.257.198.73.
3. Construcción de 133 viviendas por un monto de ₡711.957.312.50 que incluye:
4. Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra correspondiente a las viviendas durante el periodo de ejecución del proyecto por ₡100.637.146,75.
5. Gastos de formalización de las 138 operaciones todo por un monto de ₡29.613.205.79 distribuido de la siguiente manera:
 - 133 casos de beneficiarios con viviendas de 42 m²; cada uno por un monto de ₡215.368.10, para un total de ₡28.643.957.30.
 - 3 casos de beneficiarios con el propósito de compra de lote con un área promedio de 135.29 m², por un monto unitario de ₡163,528.45, para un total de ₡490.585.35.
 - 2 casos de beneficiarios con el propósito de compra de lote con un área promedio de 270,57 m² por un monto unitario de ₡ 239,331.57 para un total de ₡478.663,14.
6. Gastos de Administración de la Entidad por un monto de ₡ 87,578,484.53.

Plazo del Contrato:

El plazo del contrato de línea de crédito propuesto es por 14 meses:

- 8 meses para la ejecución de las obras.
- 6 meses para la formalización de las operaciones.

La Cancelación del contrato de línea de crédito será contra la formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de vivienda de las familias que aparecen en el listado anexo, según los siguientes montos:

- 133 bonos por un monto de ₡ 12,836,841.47 cada uno.
- 3 bonos por un monto de ₡ 6,350,977.42 cada uno.
- 2 bonos por un monto de ₡ 12,609,578.37 cada uno.

Garantías:

Las garantías se darán conforme el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del SFNV. (...)

Condiciones para el financiamiento:

a. En caso de ser aprobada la presente solicitud, se solicita incluir las recomendaciones para el financiamiento del informe DF-IN-1821-2008 punto 14 I y III.

b. El giro de los montos previstos por 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.

c. 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.

d. Referente a la anotación de compraventa que pesa sobre la finca del proyecto, y a efectos de no afectar a la familia beneficiaria al momento de catastrar y segregar, se deberá respetar el área y ubicación según lo indicado en el documento de anotación original.

e. Se condicione el financiamiento a que la Entidad Autorizada verifique que:

- El gravamen de servidumbre de paso que afecta la finca quedará en una calle pública que de acceso al lote dominante.
- Se indique por parte de la Entidad Autorizada por medio de su Asesoría Legal si la Municipalidad de San Ramón al hacer la donación le impuso o no condiciones u obligaciones que puedan incidir sobre el financiamiento.

f. A efectos de desarrollar el proyecto la Asociación de Desarrollo Integral Barrio de Bajo Tejares de San Ramón debe traspasar el inmueble en fideicomiso de garantía a la Fundación Costa Rica-Canadá de tal forma que los fideicomisarios son:

- **Primarios:** Los beneficiarios asociados al proyecto
- **Secundarios:** La Municipalidad y el Estado para las áreas públicas
- **Terciarios:** El BANHVI en cuanto a cualquier lote comercial u otro sobrante del terreno que no tenga destino específico. (...)

Cuarto: Que adicionalmente se ha tenido a la vista el oficio DF-OF-1883-2008 de la Dirección FOSUVI –avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0942-2008 del 18 de noviembre de 2008– mediante el cual esa Dirección señala, en lo conducente, lo siguiente:

«Por medio del oficio DF-OF-1873-2008, del 14 de noviembre pasado, esta Dirección recomendó aprobar el financiamiento para el proyecto Bajo Tejares. El monto total de financiamiento recomendado de ₡1.751.572.005,03, incluyó una partida por concepto de gastos administrativos de la entidad, hasta por la suma de ₡87.578.484,53.

En relación con esta partida de gastos administrativos, cabe destacar que si bien la entidad incurrió en una serie de gastos previos a la presentación de la solicitud de

financiamiento ante este Banco; es lo cierto que por la modalidad de financiamiento propuesto no se prevén cargos adicionales a esta partida y por consiguiente resulta innecesario la constitución de una reserva de recursos adicionales al monto real de los gastos incurridos por la Fundación a la fecha.

Así las cosas, se recomienda:

- Eliminar el monto correspondiente a la partida de gastos administrativos, sugerida hasta por un monto de ₡87.578.484,53, fijando el nuevo monto de financiamiento total para el proyecto por la suma de ₡1.663.993.520,50.
- Conceder a la entidad un plazo de 10 días hábiles para que presente a la Dirección FOSUVI, el cobro de los gastos administrativos incurridos a la fecha, los que deberán estar debidamente documentados. Corresponderá a esta Dirección la elaboración del informe respectivo, indicando rubros y montos autorizados, a fin de que la Junta Directiva registre el precio final de financiamiento para este conjunto habitacional.
- En otro orden de cosas, se ratifica la recomendación establecida en la página 7. punto f., en el sentido que la Asociación traspase la propiedad en fideicomiso de garantía, para lo cual ésta deberá tomar el acuerdo de asamblea respectivo.
- Todas las demás recomendaciones del oficio citado se mantienen invariables.»

Quinto: 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 a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, el financiamiento solicitado para el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 133 viviendas en el asentamiento Bajo Tejares, ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos y condiciones que se indican en los documentos DF-IN-1821-2008, DF-OF-1873-2008 y DF-OF-1883-2008 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Hasta **₡1.663.993.520,50** (mil seiscientos sesenta y tres millones novecientos noventa y tres mil quinientos veinte colones con 50/100), según el siguiente detalle y condiciones:

- a) Desarrollo de las obras de infraestructura por un monto de ₡734.528.656,73.
- b) Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra correspondiente a las obras de infraestructura durante el período de ejecución del proyecto por ₡87.257.198,73.
- c) Construcción de 133 viviendas por un monto total de ₡711.957.312,50 que incluye:
 - Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra correspondiente a las viviendas durante el período de ejecución del proyecto por ₡100.637.146,75.
 - Gastos de formalización de las 138 operaciones por un monto total de hasta ₡29.613.205,79 distribuido de la siguiente manera:
 - i) 133 casos de beneficiarios con viviendas de 42 m²; cada uno por un monto de ₡215.368,10, para un total de ₡28.643.957,30.

- ii) 3 casos de beneficiarios con el propósito de compra de lote con un área promedio de 135,29 m², por un monto unitario de ¢163.528,45, para un total de ¢490.585,35.
- iii) 2 casos de beneficiarios con el propósito de compra de lote con un área promedio de 270,57 m² por un monto unitario de ¢ 239,331.57 para un total de ¢478.663,14.

2.2. No obstante lo anterior, se concede a la Entidad un plazo de 10 días hábiles para que presente a la Dirección FOSUVI el cobro de los gastos administrativos incurridos a la fecha, los que deberán estar debidamente documentados. Corresponderá a esa Dirección elaborar el informe respectivo, indicando rubros y montos autorizados, a fin de que esta Junta Directiva registre el precio final de financiamiento para este conjunto habitacional.

2.3. Tasa de interés: 0%

2.4. Plazo del financiamiento: 14 meses (8 meses para la ejecución de las obras y 6 meses adicionales para concluir la formalización de las operaciones).

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

2.6. Mecanismo de cancelación: La Entidad Autorizada cancelará la línea de crédito contra la formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de vivienda de las familias que aparecen en el aparte 3 del presente acuerdo, según los siguientes montos:

- i) 133 Bonos por un monto de ¢ 12.836.841,47 cada uno, correspondientes a las operaciones de construcción de vivienda nueva.
- ii) 3 Bonos por un monto unitario de ¢ 6.350.977,42, correspondientes a las operaciones de compra de lote con un área promedio de 135,29 m².
- iii) 2 Bonos por un monto de ¢ 12.609.578,37 cada uno, correspondientes a los casos de compra de lote con un área promedio de 270,57 m².

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:

NOMBRE	Nº de identificación	Tipo de solución
Daysi Corrales Murillo	900340618	Casa Nueva
Luis Fernando Calvo Sandoval	204180957	Titulación
Sonia María González Chaves	204340165	Titulación
Brunilda Baltodano Baltodano	501930037	Casa Nueva
Rosalina Judith Tercero Baca	135RE085673001992	Casa Nueva
Manuel Emilio Zumbado Agüero	401180874	Casa Nueva
Laura Calvo Sandoval	205740670	Casa Nueva
Adrián Calvo Pérez	201760769	Casa Nueva
Eugenio Suárez Duarte	604690992	Casa Nueva
Martín Ulate Montero	204270195	Casa Nueva
Vicente Hurtado Urbina	135005145	Casa Nueva
Otoniel Morales Ugalde	601000627	Casa Nueva
Félix Ángel Hidalgo Saldaña	602740276	Casa Nueva
Santiago Hidalgo Hidalgo	900730654	Casa Nueva
Heriberto Suárez Flores	600640361	Casa Nueva
Jesús María Palma Chavarría	205310874	Casa Nueva
Celina Piña Matarrita	500740389	Casa Nueva
Kattia Zúñiga Núñez	603160878	Casa Nueva

Marta Lidia Cortés González	1558002293800	Casa Nueva
Jorge Luis Cortés González	901050977	Casa Nueva
María Magdalena Carvajal Nájeres	135RE017289001999	Casa Nueva
Douglas Espinoza Zapata	153803867126	Casa Nueva
Julio Melgara Gutiérrez	135RE002589	Casa Nueva
Marta Delgado Palacio	502940409	Casa Nueva
José Vinicio Carvajal Medina	075RE003574001999	Casa Nueva
Magdalena Delgado Palacio	503000895	Casa Nueva
Sebastián Suazo Rojas	135003325	Casa Nueva
María Jesús Díaz Chaves	502340371	Casa Nueva
Eneida Díaz Chaves	206490366	Casa Nueva
Carlos Godínez Pérez	502940601	Casa Nueva
Mario Lanuza Reyes	135RE01109100	Casa Nueva
Xiomara Reyes Vilchez	270154154087822	Casa Nueva
Josefa Dolores Reyes Robles	025RE001905001999	Casa Nueva
Erick Mauricio Marín Cordero	205460765	Casa Nueva
Bismarck Ruiz Sequeira	135RE037856	Casa Nueva
Magdalena Ruiz Morales	135RE003929	Casa Nueva
Emiliano Ruiz Blandón	135RE005873001999	Casa Nueva
Arvin Ruiz Morales	135RE005226001999	Casa Nueva
Omar Ismael Gutiérrez López	135RE059117001999	Casa Nueva
Juan Herrera Castellón	011RE005216	Casa Nueva
Alix María Méndez Orozco	204260583	Casa Nueva
Balbina Ávalos Martínez	155804030022	Casa Nueva
Yolanda Ávalos Medina	135RE053599	Casa Nueva
Zayda Virginia Torres Ordoñez	155804137534	Casa Nueva
Vicenta Merino González	135RE053600001999	Casa Nueva
Lilliam del Socorro González Vásquez	270137171073124	Casa Nueva
Idalia del Carmen Sevilla Ochoa	025RE007653001999	Casa Nueva
Julio César García Duarte	035RE004056	Casa Nueva
Faustino Alberto Hernández	035RE3508346	Casa Nueva
Gabriel Gerardo Guadamuz Herrera	503100817	Casa Nueva
Manfred Badilla Solís	603240476	Casa Nueva
Zoila Esperanza Baca	155801025128	Casa Nueva
Marcos Vinicio Soto Campos	206450208	Casa Nueva
Damaris Mayela Umaña Soto	204190092	Casa Nueva
Lidieth Acosta Arrieta	700853353	Casa Nueva
Marisel Sancho Alfaro	502670804	Casa Nueva
Elena Soto Fernández	205340162	Casa Nueva
María De Los Ángeles Duarte Soto	205790078	Casa Nueva
Rosy Chinchilla Montero	11034709	Titulación
Rosa Alba Gutiérrez Gutiérrez	135RE00204700	Casa Nueva

Gerardo Douglas Mendoza Mendoza	155803613805	Casa Nueva
Yorleny Álvarez Ledezma	206610465	Casa Nueva
Ligia Acosta Arrieta	204820976	Casa Nueva
Xinia Calvo Sandoval	204790012	Titulación
Idali Ovares Alfaro	900850515	Casa Nueva
Jovel Sánchez Sánchez	203000470	Casa Nueva
Ana Julia Palma Chavarria	22901482	Casa Nueva
Vilma Gutiérrez Fonseca	502660625	Titulación
María Fecunda Fonseca Campos	600680100	Casa Nueva
Margarita Vega Ugalde	201820102	Casa Nueva
Carolina Calvo Sandoval	206320238	Casa Nueva
Gerardo Soto Hernández	602370543	Casa Nueva
Cristobalina Soto Hernández	602180842	Casa Nueva
Sujey Vargas Paniagua	205940242	Casa Nueva
José Luis Espinoza Chaves	501800911	Casa Nueva
Elsa Muñoz Cubero	601580964	Casa Nueva
Trino Alvarado Ledezma	201630569	Casa Nueva
José A. Boza Carballo	203770980	Casa Nueva
Ana Lilliam Arguedas Rodríguez	204260567	Casa Nueva
Juan Campos Arias	601810364	Casa Nueva
Cristóbal López Martínez	1558026568	Casa Nueva
Aurora Arrieta Araya	202310268	Casa Nueva
Eduardo Montero Miranda	201480588	Casa Nueva
Teresa Vega Ugalde	502240132	Casa Nueva
José Antonio Durán Lizano	201920682	Casa Nueva
Argentina Ledezma Camacho	203210155	Casa Nueva
Gerardo William Espinoza Carrillo	502750445	Casa Nueva
Francisco Javier Lazo Collado	205530732	Casa Nueva
Elba Sandoval Molina	064RE000545	Casa Nueva
Yelba María Molina Sandoval	064RE000923	Casa Nueva
Jaime Guzmán Sandoval	064RE000545	Casa Nueva
Ericka Martínez Baca	155801290335	Casa Nueva
Lindseyd Retana Marín	112490192	Casa Nueva
Juan Flores Dávila	270137625074628	Casa Nueva
Antonio Flores Bravo	018RE000988	Casa Nueva
Sandra Bonilla Barrera	2500581900	Casa Nueva
Luis Alberto Murillo Ledezma	602010448	Casa Nueva
Marlene Rizo Gutiérrez	155802127101	Casa Nueva
Felipe Guido Méndez	502640553	Casa Nueva
Raquel Madrigal Sandoval	205760564	Casa Nueva
Maritza López Escorcía	135RE039580	Casa Nueva
Dennis Salas Arce	203140391	Casa Nueva

Mauricio Rosales Rosales	502790168	Casa Nueva
Francisco Jesús Jiménez Montero	204240202	Casa Nueva
Yamileth Sevilla Ochoa	025RE010204	Casa Nueva
Ana Cecilia Solórzano Méndez	502160693	Casa Nueva
Verónica Chamorro Campos	270152498086385	Casa Nueva
Eugenia Barrantes Monsalvo	501670676	Casa Nueva
Francisco Delgado López	27012335562865	Casa Nueva
Edgar Esteban Calero Martínez	135RE057844	Casa Nueva
Juan Carlos Amador Castro	135RE0070267001999	Casa Nueva
Donald Martínez Medina	270171423	Casa Nueva
José Alberto Cuadra Zárate	205550137	Casa Nueva
Filomena López Gaitán	5709972040392	Casa Nueva
Lilliam María Sancho Soto	206140549	Casa Nueva
Elías Salablanca López	205390493	Casa Nueva
Maritza Chaves Acuña	302700129	Casa Nueva
Ludis Maritza Arce Chaves	111630646	Casa Nueva
Marcos Lumbi Gómez	203500759	Casa Nueva
Blanca Nieves Badilla Fernández	107800092	Casa Nueva
Marvin Antonio Chaves Rodríguez	064RE0703	Casa Nueva
Henry Obando Castillo	108640388	Casa Nueva
Luis Alberto Reyes Ulloa	155803296804	Casa Nueva
Thelma Bernarda Herrera Espinoza	125RE043602	Casa Nueva
Erlinda Chevez Herrera	135RE0434700099	Casa Nueva
Adriana Mena Arias	603310791	Casa Nueva
Marilú Lazo Alemán	270165178095923	Casa Nueva
José René Lanuza Rodas	135RE010865001999	Casa Nueva
Albertina González Delgadillo	025012894001999	Casa Nueva
María de Los Ángeles Solís Jácama	035RE008272	Casa Nueva
Hilda Romero Castro	003RE003696001999	Casa Nueva
Juan Rafael Loria Marín	105460499	Casa Nueva
José Adán Guido	155804859410	Casa Nueva
Alma Iris Morazán Montoya	135RE056420	Casa Nueva
Marta Maltés Jarquín	135RE021426	Casa Nueva
Hazel Lumbi Arguedas	206500277	Casa Nueva
Marianela Fonseca Baltodano	205790334	Casa Nueva
José Ángel Álvarez Juárez	601060235	Casa Nueva

4. El giro de los montos previstos por 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.

5. 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.

6. Referente a la anotación de compraventa que pesa sobre la finca del proyecto, y a efectos de no afectar a la familia beneficiaria al momento de catastrar y segregar, se deberá respetar el área y ubicación según lo indicado en el documento de anotación original.

7. Se condiciona el financiamiento a que la Entidad Autorizada verifique que:

- i) El gravamen de servidumbre de paso que afecta la finca quedará en una calle pública que dé acceso al lote dominante.
- ii) Se indique por parte de la Entidad Autorizada, mediante de su Asesoría Legal, si la Municipalidad de San Ramón al hacer la donación le impuso o no condiciones u obligaciones que puedan incidir sobre el financiamiento.

8. A efectos de desarrollar el proyecto, la Asociación de Desarrollo Integral Barrio de Bajo Tejares de San Ramón debe traspasar el inmueble, mediante acuerdo de su asamblea, en fideicomiso de garantía a la Fundación Costa Rica-Canadá, de tal forma que los fideicomisarios son:

- a. **Primarios:** Los beneficiarios asociados al proyecto
- b. **Secundarios:** La Municipalidad y el Estado para las áreas públicas
- c. **Terciarios:** El BANHVI en cuanto a cualquier lote comercial u otro sobrante del terreno que no tenga destino específico.

9. La Entidad Autorizada debe velar porque la empresa constructora, responsable de hacer el Plano de Mosaico Catastral, una los dos pares de lotes en donde se encuentren las viviendas construidas en medio de lotes según diseño de sitio, lo que permitiría tramitar Bonos de Vivienda para compra de lote, a las familias que allí habitan.

10. La Entidad Autorizada debe velar porque se realice el proceso de cambio de Profesional Responsable, al menos de la parte de las viviendas, ya que el sistema a construir es diferente al propuesto en los planos constructivos; y los planos nuevos están firmados por otro Profesional diferente. Se debe además comunicar al Municipio del cambio de sistema constructivo de las viviendas.

11. La Entidad Autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo programado, de forma tal, que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se gire los recursos con base a la obra construida. Igualmente se debe controlar la duración del proyecto, a efectos de que los ítems de salarios incluidos en los costos indirectos, se paguen de acuerdo al lapso en que se desarrolle la obra.

12. La Entidad Autorizada debe velar porque el constructor de viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Así mismo se debe cumplir en todos sus extremos la Directriz Gubernamental N° 27, de acabados de la vivienda.

13. La Entidad Autorizada deberá velar porque las obras de urbanización cumplan con todos los requerimientos de la Directriz Gubernamental N° 27.

14. La Entidad Autorizada deberá velar porque el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.

Acuerdo por Mayoría.-



David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Archivos