

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Artículo 3°	Sesión 95-2008	Fecha de sesión 17-12-2008	Fecha de comunicación 08-01-2009
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 587-2008
Asunto: Aprobación de financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el desarrollo del proyecto Las Victorias				

ACUERDO #3:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo número 1 de la sesión 09-2008 del 04 de febrero de 2008, esta Junta Directiva aprobó los parámetros de registro del perfil del proyecto Las Victorias, ubicado en el distrito Los Guido del cantón de Desamparados, provincia de San José.

Segundo: Que de conformidad con lo establecido en el “Programa para la Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario y en Extrema Necesidad”, 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) y de la Ley 8627, la construcción de obras de infraestructura y la construcción de viviendas bajo la modalidad de adjudicación a una empresa constructora, que en este caso recayó en el Consorcio de empresas JOMAFRO-FRP.

Tercero: Que por medio de los oficios DF-IN-2057-2008 y DF-OF-2086-2008 del 11 y 16 de diciembre de 2008, respectivamente, la Dirección 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 la Unidad Técnica, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Fundación bajo las condiciones que se indican en el oficio DF-OF-2086-2008, el que, en lo conducente, señala y recomienda lo siguiente:

«Análisis de la Solicitud»

Mediante oficio GG-203-2008, con fecha del 03 de noviembre de 2008, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica- Canadá, solicita la aprobación de financiamiento para el desarrollo de las obras de infraestructura y construcción de las viviendas del Asentamiento Las Victorias.

Se plantea con el desarrollo del proyecto habilitar un total de 63 lotes habitacionales; y construir 47 unidades habitacionales 18 de ellos bajo el régimen de condominio.

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 15 de noviembre de 2008, el saldo de la hipoteca es de ₡8.481.638.00, 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 al amparo del art. 59 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, 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, únicamente se considerará el monto proporcional de la hipoteca cancelada por este Banco.

Beneficiarios

Se pretende con el mejoramiento de las obras de infraestructura beneficiar a las 78 familias que habitan actualmente el asentamiento, de las cuales solo califican 47 para ser beneficiadas con un bono familiar de vivienda al amparo del art. 59, a las cuales se les dará una solución de vivienda y serán ubicadas en 38 lotes, razón por la cual 9 lotes serán sometidos al régimen de propiedad horizontal.

La Entidad mediante oficio FVR-GO-923-2008 del 3 de noviembre del 2008, remite el listado de las 47 familias a ser beneficiadas con un bono al amparo del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; junto con la certificación del cumplimiento para estas familias de las condiciones del artículo 23 del Reglamento sobre opciones de financiamiento del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda.

Costos preliminares

Los costos propuestos por la Entidad autorizada para las obras de infraestructura, están detallados en el informe del Ingeniero Luis Alfredo Oreamuno Pérez DF-IN-2057-2008 adjunto según el siguiente detalle:

El monto total del financiamiento para la construcción de las obras de infraestructura y las viviendas será de ₡590.584.878,00 (quinientos noventa millones quinientos ochenta y cuatro mil ochocientos setenta y ocho colones con 00/100) distribuidos en:

- Cancelación del saldo de la hipoteca del terreno en verde por ₡ 8.481.638,00.
- Monto de la oferta de la Constructora para la construcción de las obras de infraestructura por ₡252.506.520.00.
- Costos indirectos ejecutados por la Entidad Autorizada por ₡15.248.490.00.
- Construcción de 29 soluciones habitacionales unifamiliares de un nivel por un monto de ₡ 157.995.625.00.
- Construcción de 18 soluciones habitacionales en condominios de dos niveles para un total de nueve edificios por un total de ₡152.725.905.00.

- Pago por concepto de inspección por la construcción de las unidades habitacionales por un total de ₡3.626.700.00.

Adicionalmente a ello esta Dirección procedió con el cálculo de la proyección por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra en el plazo de ejecución del proyecto, según el *“Procedimiento para la estimación del monto para cubrir posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra en proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”* establecido en el acuerdo N° 1, artículo 2° de la sesión 47-2008 del 30 de junio de 2008.

Para ello se tomó como mes base, el mes de presentación de la oferta por parte del constructor, -(agosto del 2008)-, y el índice actual corresponde al mes de ejecución de cada una de las actividades según el cronograma presentado por el desarrollador en la oferta.

Con lo cual, el proyecto daría inicio en los primeros días del mes de febrero del 2009 y finalizaría en el mes de octubre del año 2009, para un periodo constructivo total de 9 meses, dando como resultado un monto de previsión de recursos por ₡66.464.284.68. De los cuales ₡37.951.480.50 corresponde a previsión correspondiente a obras de infraestructura y ₡28.512.804.18 corresponde a la previsión de las obras correspondientes a las viviendas. (...)

Solicitud

Se solicita otorgar en administración a la Fundación Costa Rica-Canadá un monto de ₡695.508.109.50 (seiscientos noventa y cinco millones quinientos ocho mil ciento nueve colones con 50/100) para el mejoramiento de las obras de infraestructura de Las Victorias y construcción de 47 viviendas según el siguiente detalle:

- A. Un monto de ₡320.991.815.03 de recursos provenientes del Bono Colectivo destinados a las mejoras de las obras de infraestructura según el siguiente detalle:
 - Mejoras a las obras de infraestructura por ₡267.755.010.00 incluidos los costos indirectos ejecutados por la Entidad Autorizada ; y
 - Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra por un monto de ₡37.951.480.50;
 - El monto proporcional de Administración de la Entidad correspondiente al 5% hasta por ₡15.285.324.53.
- B. Recursos provenientes del artículo 59 de la Ley del Sistema por un monto total de ₡374.516.294.42, distribuidos de la siguiente manera:
 - Cancelación del saldo de la hipoteca que pesa sobre la finca por un monto de ₡8.481.638.00.
 - Construcción de 29 soluciones habitacionales unifamiliares de un nivel por ₡157.995.625.00.
 - Construcción de 18 soluciones habitacionales en condominios de dos niveles para un total de 9 edificios, uno en cada lote por un monto de hasta ₡152.725.905.00.
 - Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra por ₡28.512.804.19
 - Gastos de formalización incluida la inspección por ₡8.966.212.91.
 - Administración de la Entidad por un monto de ₡17.834.109.32.

C. La forma de cancelación del contrato de administración será contra la presentación por parte de la Entidad Autorizada, y aprobación por parte de la Dirección FOSUVI del informe de liquidación técnica y financiera de las obras de infraestructura por un monto de ₡320.991.815.03; y la formalización en escritura publica de:

- Veintinueve familias a las cuales se les construirá una vivienda unifamiliar de un piso por un monto de ₡6.471.219.83.
- Dieciocho familias a las cuales se les construirá una vivienda en condominios de dos niveles por un monto de ₡10.015.440.63.
- Para las dieciséis familias que no califican para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda y que se muestran en el siguiente cuadro se deberá vender el lote por el monto del saldo (...)

Deberán adicionalmente pagar los gastos legales de traspaso, segregación, planos de catastro y la administración proporcional correspondiente a los ₡6.259.988.60 por un total de ₡312.999.43 distribuidos proporcionalmente según el saldo indicado en la tabla N° 2.

Condiciones para la aprobación del financiamiento del proyecto

1. En caso de aprobarse la presente solicitud se recomienda incluir en el acuerdo las condiciones para el financiamiento listadas de la “a” a la “c” del informe DF-IN-2057-2008 páginas 21 y 22.

2. El monto del saldo de la hipoteca al momento de la cancelación correspondiente, se establecerá con base en la una certificación del acreedor, que deberá estar avalado por la Asociación propietaria del inmueble, el cual no podrá incluir intereses ni otros gastos que pueda estar cobrando el acreedor.

3. El giro de los recursos correspondiente a la previsión por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra será liquidado mes a mes, a solicitud de la Entidad con la presentación de los cálculos correspondientes.

4. Los rubros de administración a la Entidad Autorizada deberán ser desembolsados y liquidados de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Operaciones del SFNV.

5. Para el resto de familias que no califican para un subsidio al amparo del art. 59 de la L.S.F.N.V y que pagaron la totalidad de la obligación correspondiente al lote, se deberá donar el lote por parte de este Banco previa cancelación de los gastos correspondientes a planos de catastro, gastos legales de traspaso y segregación.»

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, pero adicionando una disposición a la Entidad Autorizada para que en virtud de que se tiene conocimiento de que los precios de algunos materiales de construcción tienden a disminuir, debe velar en forma estricta por la correcta aplicación de los recursos aprobados.

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 y de la Ley 8627, el financiamiento solicitado en administración, por un monto total de hasta **₡695.508.109,50**, para el desarrollo de

obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto de vivienda denominado Las Victorias, ubicado en el distrito Los Guido del cantón de Desamparados, provincia de San José. Lo anterior, bajo los términos que señalan el respectivo cartel, la oferta presentada por el desarrollador y los informes DF-IN-2057-2008 y DF-OF-2086-2008 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Un monto de ₡320.991.815,03 de recursos provenientes del Bono Colectivo destinados a las mejoras de las obras de infraestructura según el siguiente detalle:

- a) Mejoras a las obras de infraestructura por ₡267.755.010,00 incluidos los costos indirectos ejecutados por la Entidad Autorizada;
- b) Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra por un monto de ₡37.951.480,50; y
- c) El monto proporcional de Administración de la Entidad correspondiente al 5% hasta por ₡15.285.324,53.

2.2. Recursos provenientes del artículo 59 de la Ley del Sistema por un monto total de ₡374.516.294,42, distribuidos de la siguiente manera:

- a) Cancelación del saldo de la hipoteca que pesa sobre la finca por un monto de ₡8.481.638,00.
- b) Construcción de 29 soluciones habitacionales unifamiliares de un nivel por ₡157.995.625,00.
- c) Construcción de 18 soluciones habitacionales en condominios de dos niveles para un total de 9 edificios, uno en cada lote por un monto de hasta ₡152.725.905,00.
- d) Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra por ₡28.512.804,19
- e) Gastos de formalización incluida la inspección por ₡8.966.212,91.
- f) Administración de la Entidad por un monto de ₡17.834.109,32.

2.3. La forma de cancelación del contrato de administración será contra la presentación por parte de la Entidad Autorizada, y aprobación por parte de la Dirección FOSUVI del informe de liquidación técnica y financiera de las obras de infraestructura por un monto de ₡320.991.815,03; y la formalización en escritura publica de:

- a) Veintinueve familias a las cuales se les construirá una vivienda unifamiliar de un piso por un monto de ₡6.471.219,83.
- b) Dieciocho familias a las cuales se les construirá una vivienda en condominios de dos niveles por un monto de ₡10.015.440,63.
- c) Para las dieciséis familias que no califican para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda y que se muestran en el siguiente cuadro se deberá vender el lote por el monto del saldo indicado en el cuadro siguiente:

Tabla N° 2
Saldo de la hipoteca correspondiente a familias que no califican.

FAMILIA	CEDULA	SALDO POR PAGAR HIPOTECA
Amable Lidiette Mora Bonilla	105720331	¢ 558,594.56
Jose Francisco Palacios Ruiz	135RE021623	¢ 692,274.48
Luis Gerardo Solis Calderón	108050753	¢ 617,169.15
Teresa Pérez Romero	135RE031878	¢ 360,368.02
Luis Fernando Navarro Cordero	301970479	¢ 58,839.16
Luis Sanchez Araya	202650529	¢ 151,936.13
Juan Alvarado Alva	602850135	¢ 301,827.98
Eliécer Barahona Garro	105830433	¢ 456,153.43
James Calderón Serrano	108370689	¢ 478,498.00
Dilana Segura Alvarado	109000031	¢ 150,672.71
Sabi Mendieta Montoya	135RE000767	¢ 44,653.17
Artur Jiménez Latouche	111790289	¢ 452,872.25
Pedro Mejias Rodriguez	201940820	¢ 280,432.30
Emergildo Atencio Vásquez	900280075	¢ 452,959.49
Odilio Sancho Vargas	501610012	¢ 628,141.77
Jhonny Laguna Ruíz	908800122	¢ 574,596.00
		¢ 6,259,988.60

Deberán adicionalmente pagar los gastos legales de traspaso, segregación, planos de catastro y la administración proporcional correspondiente a los ¢6.259.988.60 por un total de ¢312.999.43 distribuidos proporcionalmente según el saldo indicado en la tabla N° 2.

3. La Entidad Autorizada debe velar porque antes de girar los recursos a la empresa constructora, se tengan los permisos de construcción de la Municipalidad de Desamparados.
4. La Entidad Autorizada debe velar porque el constructor del proyecto construya las obras según lo proyectado, de forma que los recursos sean pagados de acuerdo a los términos de la adjudicación.
5. La Entidad Autorizada debe velar porque el constructor de viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos.
6. El monto del saldo de la hipoteca al momento de la cancelación correspondiente, se establecerá con base en la una certificación del acreedor, que deberá estar avalado por la Asociación propietaria del inmueble, el cual no podrá incluir intereses ni otros gastos que pueda estar cobrando el acreedor.
7. El giro de los recursos correspondiente a la previsión por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra será liquidado mes a mes, a solicitud de la Entidad con la presentación de los cálculos correspondientes.
8. Los rubros de administración a la Entidad Autorizada deberán ser desembolsados y liquidados de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Operaciones del SFNV.
9. Para el resto de familias que no califican para un subsidio al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV y que pagaron la totalidad de la obligación correspondiente al lote, se

deberá donar el lote por parte de este Banco, previa cancelación de los gastos correspondientes a planos de catastro, gastos legales de traspaso y segregación.

10. En virtud de que se tiene conocimiento de que los precios de algunos materiales de construcción tienden a disminuir, la Entidad Autorizada deberá velar en forma estricta por la correcta aplicación de los recursos aprobados.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c Auditoría Interna
Archivos