

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 3°	Sesión 29-2009	Fecha de sesión 22-04-2009	Fecha de comunicación 28-04-2009
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 242-2009
Asunto: Aprobación de financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el desarrollo del proyecto San Martín, en Nicoya.				

ACUERDO #2:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio FVR-PMO-012-2009 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 177 viviendas en el proyecto San Martín, ubicado en el Distrito Primero del cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que por medio del oficio DF-UT-IN-0132-2009 del 14 de abril de 2009 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:

«3. Descripción actual.

En el sitio donde se desarrollarán las obras urbanísticas del proyecto denominado San Martín, se encuentra un asentamiento consolidado del mismo nombre; que como se indicó anteriormente están allí, en su mayoría, desde hace unos 20 años. En la actualidad está habitado por unas 235 familias. (...)

El asentamiento cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable, faltando por colocar los hidrantes y la mayoría de las previstas domiciliarias. Igualmente existe en el sitio, una red de tuberías para el sistema de aguas negras, estando en su mayoría en muy mal estado, la cual no está en uso.

En el sitio ya se había construido un sistema de conducción de aguas pluviales, igualmente se encuentra en muy mal estado. Se construyó la red eléctrica para todo el proyecto, es necesario reubicar algunos de los postes.

Las calles se encuentran en regular estado, algunas de ellas en lastre y otras en tierra. Hay parte de las aceras y del cordón y caño ya construidos, aunque en su mayoría está en mal estado. (...)

6. Descripción y costo de obras a construir.

Según el presupuesto elaborado por la empresa constructora, las obras a realizar en el mismo, serán las siguientes:

a. Movimiento de Tierras.

- Corte de terreno y botado de material de calles en rasantes; así como relleno en zona del canal pluvial.

- Demolición y botado de ranchos existentes.
 - Construcción de bodegas, talleres y demás obras preliminares.
 - Relleno en área de los lotes.
- b. Vialidad.
- Se debe hacer todo el trabajo de conformación de subrasante, colocación de sub base de lastre de 20 cm, colocación de base granular de 12 cm y colocación de la carpeta asfáltica de 4 cm, en los 11.324.00 m² de calles.
 - Se harán las aceras de concreto, con sus respectivas rampas para minusválidos; se revisarán conforme se avance en ésta obra, para determinar si existen partes de las aceras que pueden quedarse y ser mejoradas.
- c. Sistema de Evacuación de Agua Pluvial.
- Cordón y caño en todas las calles del proyecto, para el transporte de las aguas pluviales; en algunos tramos ya existe el cordón, por lo cual se revisará durante el proceso constructivo para determinar si se puede mantener o bien sustituir.
 - Se revisarán los pozos construidos, se limpiarán en su totalidad, y luego se tomará la decisión de construirlos nuevos o mantenerlos.
 - Igualmente se limpiarán todas las tuberías colocadas con anterioridad, para determinar que tramos de ella se deben sustituir.
 - Se colocará tubería nueva y se construirán tragantes, pozos y desfuegos.
 - Se colocará una malla perimetral para la protección del canal a construir.
- d. Red de Distribución de Agua Potable.
- Se colocarán unos 60 m lineales de tubería faltante.
 - Se colocarán 18 cajas de hidrómetro e igual cantidad de previstas. Se repararán unas 59 previstas ya colocadas.
 - Se colorarán 2 hidrantes.
- e. Sistema de Tratamiento de Aguas Negras.
- Se colocará la tubería para la conducción de aguas servidas, una vez revisada si la existente puede ser aún utilizada ó si por el contrario debe desecharse. Existe una parte donde debe colocarse una nueva.
 - 237 previstas de cloaca de 100 mm, con sus respectivas cajas sifón.
 - Construcción de pozos.
 - Construcción de estación de bombeo, ubicada en terrenos mismos de la Urbanización; la cual bombeará las aguas residuales domésticas a través de una línea de impulsión hasta la red de alcantarillado sanitario en operación. Esta estación de bombeo será de pozo húmedo.

La estación de bombeo se compondrá de una cámara de preacondicionamiento, que incluye un dispositivo de una canasta metálica, para la separación de desechos sólidos; además tendrá una cámara cisterna, que tiene una cámara de bombeo y un dispositivo de acceso.

Se tendrá una línea de impulsión de 1.698.80 m, el cual permitirá la conducción del flujo bombeado hasta uno de los pozos de registro en operación; la tubería tendrá dispositivos de control, tales como válvulas de aire para expulsar el aire acumulado y válvulas de limpieza, para drenar la tubería durante el mantenimiento.

La conducción de dichas aguas se hará saliendo del asentamiento hacia la carretera principal de acceso a la ciudad, se sigue por dicha calle hasta el centro de Nicoya, donde está ubicado el pozo recomendado por el AyA para la descarga.

La estación de bombeo fue diseñada por el Ing. Francisco Brenes Maltés, y la hizo en base a un total de 200 viviendas; sin embargo el proyecto comprende más de 235 soluciones. Al hacer la entidad autorizada la consulta al AyA, organismo responsable

del diseño; se señalo que no hay ningún problema en incluir las 35 viviendas restantes, ya que en la actualidad el promedio de personas por viviendas es mucho más bajo del estimado, y aún si no fuese eso, se puede utilizar, únicamente que habría que hacer bombes más seguidos, con el consecuente gasto energético y disminución de la vida útil de las bombas.

f. Parques Infantiles.

- Se construirán 3 módulos de parques infantiles en toda la urbanización; dos de ellos dobles y uno sencillo; por lo que se estarán incluyendo cinco unidades de cada juego; túnel, pasamanos, mesa de concreto, tobogán, caja de arena, columpio, refugio y bebederos.
- Se contará con el respectivo enzacatado, aceras internas y su cerramiento consistirá en tapias y malla ciclón, de acuerdo al tipo de colindancia.

g. Electrificación.

- Se reubicarán 13 postes del tendido eléctrico.

h. Obras adicionales.

- Demolición de aceras, cordón y caño y tragantes existentes.

La empresa constructora cotizó todas las obras a construir en la urbanización, en un monto total de **¢ 1.086.359.648.29**

El desglose de los costos directos e indirectos propuestos por la empresa constructora y avalados por el Inspector de la entidad autorizada; son los siguientes:

MONTOS DE FINANCIAMIENTO

COSTOS DIRECTOS	MONTO	RANGO	%
MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PRELIMINARES	95,914,189.04	11% - 30%	11.11%
SISTEMA DE AGUAS PLUVIALES	204,599,478.63	20% - 40%	23.70%
SISTEMA DE AGUAS SERVIDAS	112,705,200.40	10% - 15%	13.06%
SISTEMA DE AGUA POTABLE	2,986,589.61	7% - 11%	0.35%
ELECTRIFICACION	28,282,384.00	7% - 12%	3.28%
CALLES	208,481,135.64	12% - 25%	24.15%
OBRAS COMPLEMENTARIAS (ACERAS)	74,650,501.54	5% - 10%	8.65%
SEÑALIZACION	3,578,000.00		
PARQUES INFANTILES	18,209,400.00		
TOPOGRAFIA CONSTRUCTIVA	7,256,793.98		
ESTACION DE BOMBEO Y TUBERIA DE IMPULSION	103,498,255.70		
LIMPIEZA FINAL	3,077,544.82		
	863,239,473.36		
COSTOS INDIRECTOS: utilidad, adm. e imprevistos	MONTO	RANGO	%
COSTOS ADMINISTRATIVOS	69,059,157.87	8.00%	8.00%
IMPREVISTOS	43,161,973.67	5.00%	5.00%
UTILIDAD	86,323,947.34	10.00%	10.00%
	198,545,078.88		

COSTOS INDIRECTOS: otros	MONTO
ESTUDIOS DE LABORATORIO	2,100,000.00
ESTUDIOS VARIOS	305,000.00
TOPOGRAFIA INICIAL	256,000.00
SEGREGACIONES	7,965,000.00
GESTION AMBIENTAL	3,500,000.00
REGENCIA AMBIENTAL	600,000.00
FISCALIZACION	6,474,296.05
KILOMETRAJE	3,364,800.00
TOTAL INDIRECTOS	223,110,174.93
% DE COSTOS DIRECTOS	25.85%
TOTAL COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS	1,086,349,648.29
MONTO TOTAL DE OBRAS A FINANCIAR	1,086,349,648.29
MONTO POR LOTE	4,622,764.46
VALOR POR M2	23,975.87

Tal como indica la tabla anterior; el monto total de

financiamiento para el mejoramiento de las obras de infraestructura del proyecto San Martín, es de ¢ 1.086.349.648.29; de los cuales ¢ 863.239.473.36 corresponden a costos directos y ¢ 223.110.174.93 a costos indirectos, lo que significa un 25.85% 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 ¢ 23.975.87, eso si, para un total de lotes de 235, que comprende todo el proyecto.

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 un posible costo de terreno en verde, el cual no se financia por ser propiedad del Banco Hipotecario de la Vivienda, para la zona de ¢ 6.000.00 por metro cuadrado, el cual se sumará a los costos del proyecto.
- Se han establecido como costos atípicos del proyecto, el costo de demolición y botado de los ranchos existentes, el cual la empresa lo estima en ¢ 8.331.410.00.
- Además, se incluyen como costos atípicos, las obras de demolición de obras construidas anteriormente y que se desconoce su estado (¢ 3.077.544.82), la limpieza de tuberías existentes que permanecerán en el proyecto (¢ 7.782.173.31), la malla de protección al canal pluvial a construir (¢ 30.302.199.13) y la construcción de la estación de bombeo en el proyecto, así como la línea de conducción de las aguas negras (¢ 103.498.255.70).
- Por otra parte, en el sitio ya existen obras de infraestructura que fueron construidas con anterioridad, muchas de ellas con el dinero entregado a la entidad autorizada para el proyecto hace más de 15 años; estos rubros son: sistema de alta tensión (¢ 41.325.000.00), tuberías colocadas y construcción de pozos del sistema pluvial (¢ 29.626.994.45) y tuberías, previstas e hidrómetros colocado por un monto de ¢

29.072.498.43. Estos rubros fueron estimados por la empresa desarrolladora en nota enviada a la entidad autorizada. (...)

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 ¢ 34.315.13. Lo que dada la ubicación del desarrollo y los acabados del mismo; se considera totalmente razonable.

Los planos de construcción de las obras de mejoramiento de la urbanización que se adjuntan con la solicitud, están firmados por el Arq. Alvaro Muñoz Valenzuela, código del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos A-1876.

7. Diseño de viviendas y presupuesto.

La propuesta de financiamiento incluye la construcción de 177 viviendas nuevas, las cuales serán de 42.00 m², construidas con el sistema prefabricado de columnas y baldosas tipo PC, para paredes exteriores e interiores; constan de dos dormitorios, baño, corredor y un aposento continuo de sala-comedor-cocina.

Las viviendas tendrán tapicheles del mismo sistema constructivo, piso lujado, estructura de techo de RT y cubierta de HG, cielo raso suspendido en el interior de la vivienda y de fibrolit en los aleros y corredor, además de canoas y bajantes.

Se contará con dos puertas externas con llavín de doble paso y una interna con llavín sencillo en el baño, un fregadero de fibra de vidrio, una pila de lavar y la ventanería será con marcos de aluminio.

Para cumplir con la disposición de la Directriz No. 27 en cuanto a las tipologías, se tendrá el 50% de los vidrios en celosía, ya que la zona del proyecto se considera dentro de la tipología II de zonas calurosas. (...)

Se contará 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, todas 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, en aquellos lotes que su nivel está por encima del nivel de acera, se debe hacer un acceso en gradas, tal como se especifica en la directriz gubernamental.

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	177
COSTOS DIRECTOS	5,533,632.96
ADMINISTRACION DE OBRA	0.00
COSTOS INDIRECTOS	1,115,027.04
TOTAL	6,648,660.00
VALOR / M2	158,301.43

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. (...)

8. Cronograma de Obras.

Según el formulario de Solicitud de Financiamiento S-004, entregado por la entidad autorizada, el proyecto de mejoramiento de obras de infraestructura y construcción de viviendas del asentamiento consolidado San Martín, se construirá en un término de diez meses. De acuerdo a la documentación; las obras de construcción de viviendas iniciarán en la segunda quincena de trabajo, pero estarán finalizadas en la quincena número doce, es decir, al finalizar el sexto mes del periodo de construcción del proyecto.

9. Permisos de construcción.

Con fecha 21 de abril del año 2008, el Alcalde Municipal de Nicoya, Lic. Lorenzo Rosales Vargas; envió al Banco Hipotecario de la Vivienda copia del acuerdo municipal No. 4 de la sesión del Consejo No. 206 del día 18 de abril del año 2006, en donde se indica las condiciones constructivas que deben hacerse para poder recibir las obras de mejoramiento; todas las obras indicadas en el acuerdo están contempladas en el presupuesto entregado.

Los permisos municipales de construcción de las viviendas, deberá ser solicitado por la empresa desarrolladora antes de que la entidad autorizada proceda con el giro de recursos para este ítem.

Mediante resolución No. 1982-2008 del día 10 de julio del año 2008; la Secretaría Técnica Ambiental otorgó la Declaratoria de Viabilidad (Licencia) Ambiental para el proyecto San Martín. La gestión ante el SETENA se hizo bajo el expediente administrativo número D1-1094-2007.

10. Consideraciones para la aprobación del proyecto.

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

Aprobar por medio del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento del proyecto “San Martín de Nicoya”, que comprende el mejoramiento a las obras de infraestructura y la construcción de 177 viviendas del proyecto, por un monto total de hasta ₡ 2.304.028.531.78, distribuidos de la siguiente manera:

- Mejoramiento de todas las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de **₡ 1.086.349.648.29**
- Construcción de 177 viviendas de un piso y de 42 m², del sistema prefabricado de columnas y baldosas tipo PC; todo por un monto de **₡ 1.176.812.820.00**; para un costo individual de ₡ 6.648.660.00.
- Gastos de formalización de las 177 operaciones de Bono de Vivienda; todo por un monto de **₡ 40.866.062.67**, para un valor por caso de ₡ 230.881.71. El detalle de

estos gastos de formalización deberá estar incluido en los expedientes individuales cuando se lleve a cabo las formalizaciones respectivas.

El detalle de los parámetros de formalización de las 177 operaciones de Bono de Vivienda, es el siguiente:

TOTAL DE CASOS	177
AREA PROMEDIO DE LOTE URBANIZADO	192.81 mts ²
MONTO DE OBRAS DE URBANIZACION A FINANCIAR	1,086,349,648.29
VALOR PROMEDIO POR M2 A FINANCIAR	31,832.37
MONTO A FINANCIAR POR LOTE	6,137,568.63
AREA DE LA VIVIENDA	42.00 mts ²
FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA	6,648,660.00
FINANCIAMIENTO POR M2 DE VIVIENDA	158,301.43
GASTOS DE FORMALIZACION	230,881.71
MONTO DE BONO FAMILIAR DE VIVIENDA	13,017,110.35
FINANCIAMIENTO TOTAL	2,304,028,531.78

De
con

la

acuerdo

documentación presentada, se recomienda que de aprobarse el proyecto, se incluya dentro del respectivo acuerdo lo siguiente:

- 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. El fiscal de inversiones debe autorizar en todos los casos el pago o no de los aquellos ítems de limpieza y demolición de obras ya construidas, de acuerdo a lo que se haga en el sitio.
- La entidad autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto obtenga los permisos de construcción de las viviendas antes de que se le sean girados los recursos para este ítem.
- La entidad autorizada deberá velar porque las obras de urbanización y las viviendas cumplan con todos los requerimientos de la directriz 27.
- 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-0613-2009 del 21 de abril de 2009 –avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0452-2009 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 los siguientes argumentos y condiciones:

«A. Antecedentes

1. En el año 1993, se inició el desarrollo del Proyecto con el traslado de la ejecución del mismo de la Comisión Especial de Vivienda (CEV), a la Fundación Costa Rica – Canadá, a raíz de la resolución de inconstitucionalidad del acto de creación de dicha Comisión de Vivienda.

2. El 03 de junio de 1993, el Banco Hipotecario de la Vivienda, la Comisión Especial de Vivienda y la Fundación Costa Rica–Canadá, firmaron el convenio de traslado para lo cual hubo un adelanto de recursos por ₡100.830.138.89, de parte del BANHVI a la entidad autorizada.

Con estos recursos, se ejecutaron algunas obras de infraestructura; tales como movimiento de tierras y apertura de calles, instalación potable y sanitaria, lastreado de algunas de las calles, aceras, cordón y caño y otras obras; además de la construcción de 58 viviendas prefabricadas. Sin embargo por diversas circunstancias acaecidas con los vecinos y por demoras en el proceso de segregación de parte del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) se detuvo la actividad constructiva en el proyecto.

De los recursos girados por el BANHVI, a la fecha existe un saldo a recuperar por un monto de ₡17.794.231.12, el cual será cancelado mediante la formalización de cinco casos pendientes.

3. Los vecinos de la Ciudadela Calderón Fournier, con el fin de llevar a cabo las gestiones correspondientes para la ejecución del proyecto San Martín de Nicoya, el 08 de setiembre de 1998 conformaron la Asociación de vecinos El Progreso de Ciudadela Calderón Fournier Pro Mejoras de Nicoya, cédula jurídica 3-002-234565, dicha Asociación se encuentra debidamente inscrita en el registro público y vigente a la fecha.

4. Del año 1999 a la fecha se formalizaron 53 de las 58 de las operaciones aprobadas de Bono Familiar de Vivienda, quedando por lo tanto cinco familias habitando viviendas construidas con recursos del FOSUVI, sin formalizar la operación individual.

5. En fecha de 12 de julio de 2005, la Asociación dirigió oficio al Ing. Juan José Umaña, Gerente General de la Fundación Costa Rica – Canadá, donde se indicó:

“durante muchos años hemos sido poseedores de una parcela en dicho proyecto a espera de lograr nuestra vivienda con la ayuda estatal del Bono de la Vivienda. En los últimos meses hemos sabido que la compañía Inmobiliaria SyNSA representada por Marcos Sequeira, ha venido realizando gestiones ante el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados y ante el Instituto Mixto de Ayuda Social para obtener en forma definitiva la solución al tratamiento de aguas residuales”.

6. Para el 06 de julio de 2006, la Asociación, envió nota al Ministerio de Vivienda, en el cual se citó lo siguiente:

*“...
deseamos manifestarle nuestro compromiso de colaborar activamente y en concienciar y aceptar lo que nos corresponda con tal de que nos pueda entregar nuestros títulos de propiedad, las casa nuevas y dignas y dentro de lo posible el mejoramiento urbano necesario”.*

7. La Junta Directiva de la Asociación, mediante sesión #4 del 07 de agosto de 2006, en su artículo #2 consignó:

“...Artículo número dos: Ratificar ante la Fundación nuestros deseos de continuar con la compañía Synsa y antes de terminar sesión firmar nota a Don Marcos Sequeira para que continúe con los estudios del proyecto acorde con los deseos de la Junta y acuerdo de julio del 2005”.

8. En fecha de 09 de agosto de 2006, se firmó “Compromiso Mutuo” entre la Asociación de Vecinos y la Compañía Inmobiliaria SyNSA, en el cual se cita lo que interesa:

“...

QUINTO: La compañía SyNSA aquí representada por don Marcos se compromete formalmente a entregar terminada, la totalidad de las obras urbanísticas contratadas y todas las viviendas del proyecto, de acuerdo con las especificaciones técnicas que indica el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en concordancia con los presupuestos y desembolsos que autorice la Fundación CR. Canadá”.

9. La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, mediante acuerdo número 1 de la sesión 83-2006 del día 14 de diciembre del año 2006, acordó recibir en donación el inmueble con folio real 5-109175-000; en donde actualmente se encuentra el proyecto en estudio. La finca se encuentra a nombre del Banco Hipotecario de la Vivienda, desde 29 de mayo del año 2007.

10. En oficio de la Asociación, dirigido a la Junta Directiva del BANHVI, el 11 de agosto de 2008, se informó:

“De mano con el señor Ingeniero Marcos Sequeira y su compañía Inmobiliaria SYNSA, hemos venido trabajando no solo con este gobierno sino con gobiernos anteriores. Desde el año 1993 con la publicación del Decreto Ejecutivo N° 22690 MP-MIVAH, la Fundación Costa Rica-Canadá realiza la declaratoria de interés social a nuestro proyecto y se inicia una etapa de construcción en donde Don Marcos es actor en el ordenamiento de tierras, trazado y apertura de caminos en la finca..., el proyecto se detuvo por más de doce años y no fue hasta el año 2005 en que reiniciamos un esfuerzo conjunto con don Marcos Sequeira, ante el IMAS quien era la propietaria registral... Se firmaron acuerdos con la Compañía Inmobiliaria SYNSA para el desarrollo integral y ya al día de hoy la empresa ha logrado entregar cinco escrituras que por más de 15 años no se habían logrado entregar, tenemos la autorización de SETENA y el acuerdo Municipal así como todos los documentos que la empresa ha logrado”.

11. En fecha de 27 de marzo de 2009, se presentó para consideración de este Banco, la documentación del Proyecto San Martín, remitida por la Fundación Costa Rica – Canadá. En el presente informe se completan todos los requisitos y se cumple con toda la normativa establecida y aplicable señalada por este Banco para recomendar el desarrollo del proyecto habitacional.

B. Situación Legal de la Finca:

La finca donde se desarrollará el proyecto esta inscrita bajo matrícula de Guanacaste folio 109175-000, la cual es propiedad de Banco Hipotecario de la Vivienda; cédula jurídica 3-007-07889, ha estado en ésta condición desde el día 29 de mayo del año 2007; cuando fue inscrita luego de la donación hecha por el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS).

El Instituto Mixto de Ayuda Social, cédula jurídica número 4-000-042144 (propietario anterior), donó la finca con la intención de desarrollar el proyecto de vivienda a que este informe se refiere.

La aceptación de la donación de la propiedad la realizó la Junta Directiva de este Banco en acuerdo 1 de la sesión 83-2006, en fecha de 14 de diciembre de 2006.

C. Beneficiarios

Las ciento setenta y siete familias a ser beneficiadas con el desarrollo del proyecto, son calificadas por la Entidad Autorizada como de extrema necesidad, adjuntas en anexo único.

Finalmente mediante oficio FVR-GO-112-2009, la Fundación Costa Rica-Canadá certifica que todas y cada una de las familias propuestas cumplen a cabalidad con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 23 del *“Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en el Corto y Largo Plazo para Proyectos de Vivienda con recursos del FOSUVI del Art. 59 de la Ley del S.F.N.V”*

D. Costos del Proyecto

Los costos propuestos por la Entidad Autorizada para el desarrollo del proyecto se encuentran detallados en el informe DF-UT-IN-0132-2009 adjunto, según el cual, el monto aprobado para la ejecución de las obras es de ₡2.304.028.531.78 (dos mil trescientos cuatro millones veintiocho mil quinientos treinta y un colones con 78/100). Distribuido de la siguiente forma:

- Mejoramiento de las obras de infraestructura del proyecto por un monto de ₡1.086.349.648.29.
- Construcción de 177 viviendas por un monto total de ₡1.176.812.820.00.
- Cobertura de los gastos de formalización por ₡40.866.062.67.

Los presupuestos aprobados tanto de las viviendas como de la infraestructura tienen fecha del 23 de enero de 2009; esta Dirección 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 lo siguiente:

- Del histórico de índices de precios publicados por el INEC y que tienen correspondencia con las actividades presupuestadas, se calculó el promedio mensual de variación para un periodo igual al plazo de ejecución del proyecto.
- Para cada uno de los meses del periodo de ejecución del proyecto, se multiplica el porcentaje de variación mensual del índice correspondiente con el costo directo de cada actividad, y este a su vez por el porcentaje de obra faltante a la fecha correspondiente según el cronograma.

El monto total de la proyección por inflación en el periodo de ejecución del proyecto es de ₡129.000.000.00 (monto que no se encuentra incluido en el presupuesto presentado por la Entidad Autorizada) distribuidos en:

- ₡84.000.000.00 para las obras de infraestructura.
- ₡45.000.000.00 en las obras correspondientes a las viviendas.

Por lo tanto el monto total de costos para el proyecto sería por ₡2.433.028.531.78, distribuido en:

- Ejecución de las obras de infraestructura y vivienda ₡2.304.028.531.78.
- Proyección por inflación ₡129.000.000.00.

Fundamento de la solicitud:

La presente solicitud se fundamenta en:

- Directriz N° 27-MS-MIVAH publicada en la gaceta N° 88 del 8 de mayo de 2008.
- Artículos 59 y 66 bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- Al amparo del párrafo segundo en el Artículo 14 del Reglamento de Opciones de Financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia).

Selección del constructor:

La empresa constructora propuesta es la Compañía Inmobiliaria SYN S. A. de la cual su Junta Directiva está compuesta por:

Presidente:	Marcos Francisco Sequeira Lépez.
Secretaria:	Melissa Sequeira Lépez.
Tesorera:	María Rosa Nema Vidaurre.
Fiscal:	Álvaro Muñoz Valenzuela.

Dicha empresa se encuentra debidamente acreditada como consultora y constructora por el Colegio Federado de Ingeniero y Arquitectos de Costa Rica, bajo registro CC-01447.

La presente solicitud se tramita al amparo del párrafo segundo en el Artículo 14 del Reglamento de Opciones de Financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia), que a la letra indica, en lo que interesa:

“Artículo 14.- *En el proceso de selección del constructor no se involucrará a un grupo organizado. Se requerirá contar con un empresario que reúna las condiciones de desarrollador,*

En aquellos casos en que mediante evidencia documental se demuestre que previo a la consolidación de la donación del terreno al FOSUVI, existían relaciones formales entre familias y organizaciones con determinado desarrollador, constructor de vivienda, la financiación de estos casos, se llevará a cabo respetando las relaciones contractuales previas que existan entre los beneficiarios y los constructores. Lo anterior, siempre y cuando el desarrollador esté debidamente registrado ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, califique conforme al perfil y criterios definidos por el BANHVI y no esté objetado por ninguna Entidad Autorizada ni por este Banco. (El destacado no es del original)”

Las anteriores condiciones del citado artículo 14 se cumplen en el presente caso por las siguientes razones:

A. En el expediente constan los siguientes documentos, que relacionan a la empresa constructora con la Asociación de Vecinos El Progreso de Ciudadela Calderón Fournier Pro Mejoras de Nicoya antes de que se recibiera la donación del inmueble por este Banco:

- i. Oficio de la Junta Directiva de la Asociación, dirigido al Ing. Juan José Umaña, Gerente General de la Fundación Costa Rica – Canadá, con fecha de 12 de julio de 2005, en donde se acordó:

“...que hemos tomado la decisión y el acuerdo para que sea la Compañía Inmobiliaria SyNSA la empresa autorizada a continuar con las gestiones necesarias para que sea ella misma quien realice las mejoras urbanísticas necesarias, así como también la construcción de nuestra vivienda, todo de acuerdo a las Normas y reglamentos que dicta el BANHVI, el Ministerio de Vivienda y las entidades involucradas en esta actividad”.

- ii. Acta Junta Directiva de la Asociación, sesión #4 del 07 de agosto de 2006, en donde se consignó:

“...Artículo número dos: Ratificar ante la Fundación nuestros deseos de continuar con la compañía Synsa y antes de terminar sección firmar nota a Don Marcos Sequeira para que continúe con los estudios del proyecto acorde con los deseos de la Junta y acuerdo de julio del 2005”.

- iii. Para el 09 de agosto de 2006, en el “Compromiso Mutuo” entre la Asociación de Vecinos y la Compañía Inmobiliaria SyNSA, se mencionó:

“...PRIMERO: La compañía Inmobiliaria SyNSA, representada por don Marcos Sequeira se compromete a dar continuidad, rápida y oportuna a las gestiones institucionales pendientes para iniciar las obras y construcción de las viviendas en el Proyecto Habitacional Calderón Fournier, gestionará todos los trámites y autorización necesarias, de la mano con las directrices establecidas dentro del Sistema Financiero para la Vivienda a través de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, unidad ejecutora del proyecto”.

B. Además consta en el expediente, documentación posterior a la aceptación de la donación del terreno por parte de este Banco, donde se da seguimiento a la relación de la Asociación de vecinos con el constructor:

- i. En oficio de la Junta Directiva de la Asociación, dirigido a la Junta Directiva del BANHVI, con fecha de 11 de agosto de 2008, se informó:

“De mano con el señor Ingeniero Marcos Sequeira y su compañía Inmobiliaria SYNSA, hemos venido trabajando no solo con este gobierno sino con gobiernos anteriores. Desde el año 1993 con la publicación del Decreto Ejecutivo N° 22690 MP-MIVAH, la Fundación Costa Rica-Canadá realiza la declaratoria de interés social a nuestro proyecto y se inicia una etapa de construcción en donde Don Marcos es actor en el ordenamiento de tierras, trazado y apertura de caminos en la finca..., el proyecto se detuvo por más de doce años y no fue hasta el año 2005 en que reiniciamos un esfuerzo conjunto con don Marcos Sequeira, ante el IMAS quien era la propietaria registral... Se firmaron acuerdos con la Compañía Inmobiliaria SYNSA para el desarrollo integral y ya al día de hoy la

empresa ha logrado entregar cinco escrituras que por más de 15 años no se habían logrado entregar, tenemos la autorización de SETENA y el acuerdo Municipal así como todos los documentos que la empresa ha logrado”.

- ii. En fecha de 11 de noviembre de 2008, el Presidente Ejecutivo del IMAS, Sr. José Antonio Li Piñar, envía nota al Ing. Marcos Sequeira, en el cual citó textualmente:

“... consta en documentación institucional, copias de oficios remitidos por usted en relación con el Proyecto San Martín, relativo a solucionar problemas de vivienda a un grupo de familias de escasos recursos económicos en la Ciudad de Nicoya, específicamente nota del 11 de julio de 2005 dirigida al Ing. Guillermo Allam, Coordinador en esa época del Eje de Mejoramiento del Hábitat y mediante la cual remitía fotos del Proyecto, plano de diseño y estudio registral”.

C. La empresa constructora ha venido realizando gestiones en el proyecto y es posible establecer con claridad, de acuerdo con la información presentada, que la empresa efectuó lo siguiente:

- Levantamiento topográfico del proyecto.
- Diagnóstico del estado de las obras existentes.
- Elaboración de planos constructivos.
- Elaboración del mosaico de diseño de sitio y planos catastrados de los lotes.
- Estudio de suelos en todos los bloques y el estudio de suelos solicitado por el AyA en el sitio donde se realizará la estación de bombeo.
- Trabajo en equipo con el IMAS, BAHNVI y MIVAH, junto con la Asociación de vecinos para lograr la donación del terreno al FOSUVI.
- Coordinación con AyA para el diseño de la planta de bombeo, así como la aprobación del AyA.
- Obtención de acuerdos municipales relacionados con el proyecto.
- Obras de reubicación de familias que vivían en áreas públicas y a la orilla del río.
- Trámite ante la CNE para obtención del pronunciamiento respectivo.
- Trámite ante SETENA, contratando los profesionales respectivos, para la obtención de la viabilidad ambiental.
- Pago de la correspondiente garantía ambiental.
- Levantamiento físico de la condición socioeconómica de las familias y confección de los expedientes básicos.

Con base en lo anterior, se considera que existen los supuestos que establece el artículo 14 citado y que es factible tramitar el financiamiento en forma directa con la citada empresa.

Recomendaciones:

Se recomienda autorizar el financiamiento para el desarrollo del proyecto San Martín al amparo tanto del Art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda como del artículo 66 bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por un monto total de ₡2.433.028.530.96 (dos mil cuatrocientos treinta y tres millones veintiocho mil quinientos treinta colones con 96/100) que esta compuesto de:

- Mejoramiento de las obras de infraestructura del proyecto por un monto de ₡1.086.349.648.29.

- Construcción de 177 viviendas por un monto de \$1.217.678.882.67, que incluye:
 - a. Ciento setenta y siete (177) viviendas por un monto unitario de \$6.648.660.00 para un total de \$1.176.812.820.00.
 - b. Gastos de formalización hasta por \$230.881.71 para cada uno de los casos, y un total de \$40.866.062.67.
- Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra tanto en viviendas como en infraestructura por un monto de \$129.000.000.00.

Consideraciones Adicionales:

- A. Esta Dirección efectuó el cotejo entre los 58 casos de la anterior postulación y los nuevos 177 beneficiarios propuestos en el presente informe, esto con el fin de verificar que no se repitieran núcleos familiares. De esto se obtuvo, que solamente el Sr. Luis Obando Toruño, cédula de identidad 503120915 se encuentra como potencial beneficiario en ambas listas; el señor se encuentra incluido en los cinco casos pendientes de formalizar a la fecha, según lo indicado anteriormente en el apartado de Antecedentes, acápite 4.

Por lo anterior se propone excluir al señor como potencial beneficiario del presente informe, hasta tanto la Entidad Autorizada aclare la situación del Sr. Luis Obando Toruño.

En caso de no resolverse favorablemente la condición que permita al Sr. Obando postularse como potencial beneficiario en esta etapa del proyecto, a satisfacción de esta Dirección, la Entidad Autorizada deberá de manera inmediata proceder con la sustitución de la familia.

- B. Actualmente el proyecto se tramita para 177 familias, sin embargo las mejoras en las obras de infraestructura beneficiaran a 235 familias, las cuales incluyen tanto las 177 que se mencionan en el anexo único como las 58 familias que ya habitan la zona y requieren mejoras en la infraestructura.

El financiamiento se tramitaría bajo las siguientes condiciones:

1. **Entidad Autorizada:** Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica - Canadá como administrador según el artículo 66 Bis.
2. **Constructor:** Constructora y Consultora Inmobiliaria S Y N Sociedad Anónima bajo la modalidad de contrato de obra (a firmar con la Fundación Costa Rica - Canadá). La relación contractual será bilateral Entidad Autorizada-Constructor en lo que se refiere al giro, administración de los recursos y construcción de las obras. Por ningún motivo la Asociación de vecinos El Progreso de Ciudadela Calderón Fournier Pro Mejoras de Nicoya deberá manejar recursos pertenecientes a este financiamiento.
3. **Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por esa Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitada por la Junta Directiva de este Banco en acuerdo 1 de la sesión 47-2008 en fecha del 30 de junio de 2008.

4. **Garantías Entidad:** En cuanto a las garantías que debe rendir la Entidad a este Banco, se recomienda aplicar la disposición para terrenos en propiedad del BANHVI que se ha empleado en otras ocasiones con la Fundación Costa Rica-Canadá, esto según acuerdo 1 de la sesión 33-2007, en fecha de 23 de mayo del 2007.
5. **Garantías Constructor:** El constructor deberá rendir las respectivas garantías ante la Entidad Autorizada, para responder por el giro de los recursos realizados para la construcción de las obras.
6. **Plazo:** El plazo de los contratos es de 13 meses compuesto de:
 - 10 meses para la ejecución de las obras.
 - 3 meses para la formalización de las operaciones.
7. **Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración con la Fundación Costa Rica-Canadá será contra la construcción de las obras y la formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de vivienda de las familias que aparecen en el listado anexo, por un monto total de hasta ₡13.745.923.90.
8. **Costos de Administración e inspección:** Por tratarse de un proyecto al amparo del párrafo segundo en el Artículo 14 del Reglamento de Opciones de Financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia), no procede la cancelación de hasta un 5% de costos de administración.

Condiciones adicionales para el financiamiento:

- I. En caso de ser aprobada la presente solicitud, se solicita incluir las recomendaciones para el financiamiento del informe DF-UT-IN-0132-2009 punto 10 numerados del (a) al (d).
- II. 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 hasta agotar el monto previsto.
- III. 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. (Se aclara que el presupuesto ya contempla la proyección por posibles aumentos de costos).

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, pero estableciendo, según el análisis realizado en la presente sesión, que la aprobación del financiamiento se hará efectiva hasta que esta Junta Directiva reciba a satisfacción por parte la Administración, información adicional, suficiente y adecuada, con la cual se permita verificar y documentar que en este caso procede la aplicación del artículo 14 del *Reglamento de*

Opciones de Financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia).

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar –en principio y hasta que esta Junta Directiva dé por cumplido lo indicado en el punto 11 del presente acuerdo– a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV y del artículo 66 bis del Reglamento de Operaciones del SFNV, el financiamiento solicitado para el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 177 viviendas en el proyecto San Martín, ubicado en el Distrito Primero del cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste. Lo anterior, bajo los términos y condiciones que se indican en los informes DF-UT-IN-0132-2009 y DF-OF-0613-2009 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Hasta **¢2.433.028.530.96** (dos mil cuatrocientos treinta y tres millones veintiocho mil quinientos treinta colones con 96/100), según las siguientes condiciones:

a) Mejoramiento de las obras de infraestructura del proyecto por un monto de ¢1.086.349.648.29.

b) Construcción de 177 viviendas por un monto de ¢1.217.678.882.67, que incluye:

i.- Ciento setenta y siete (177) viviendas por un monto unitario de ¢6.648.660.00 para un total de ¢1.176.812.820.00.

ii.- Gastos de formalización hasta por ¢230.881.71 para cada uno de los casos, y un total de ¢40.866.062.67.

c) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra tanto en viviendas como en infraestructura por un monto de ¢129.000.000.00.

2.2. Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica - Canadá como administrador según el artículo 66 Bis.

2.3. Constructor: Constructora y Consultora Inmobiliaria S Y N Sociedad Anónima bajo la modalidad de contrato de obra (a firmar con la Fundación Costa Rica - Canadá). La relación contractual será bilateral Entidad Autorizada-Constructor en lo que se refiere al giro, administración de los recursos y construcción de las obras. Por ningún motivo la Asociación de vecinos El Progreso de Ciudadela Calderón Fournier Pro Mejoras de Nicoya, deberá manejar recursos pertenecientes a este financiamiento.

2.4. Alcance de los contratos: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por esta Junta Directiva, el giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto en el acuerdo número 1 de la sesión 47-2008 del 30 de junio de 2008.

2.5. Garantías Entidad: Se aplicará la disposición para terrenos en propiedad del BANHVI que se ha empleado en otras ocasiones con la Fundación Costa Rica-Canadá, según lo resuelto en el acuerdo número 1 de la sesión 33-2007 del 23 de mayo de 2007.

2.6. Garantías Constructor: El constructor deberá rendir las respectivas garantías ante la Entidad Autorizada, para responder por el giro de los recursos realizados para la construcción de las obras.

2.7. Plazo: El plazo de los contratos es de 13 meses compuesto de 10 meses para la ejecución de las obras y 3 meses para concluir la formalización de las operaciones.

2.8. Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración con la Fundación Costa Rica-Canadá, será contra la construcción de las obras y la formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda de las familias que aparecen en el punto 3 del presente acuerdo, por un monto total de hasta ¢13.745.923.90 cada uno.

2.9. Costos de Administración e inspección: Por tratarse de un proyecto al amparo del párrafo segundo en el artículo 14 del *Reglamento de Opciones de Financiamiento en el*

corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia), no procede la cancelación de hasta un 5% de costos de administración.

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 BENEFICIARIO	CEDULA
1	Aguilar Picado María Eugenia	5-0299-0045
2	Aguirre Torres Kattia Vanessa	5-0293-0140
3	Araya Gutiérrez Natalia	1-1219-103
4	Baltodano Castro Carmen Tatiana	05-0329-0928
5	Baltodano Zúñiga Lusvin Eduardo	5-0354-0554
6	Baltodano Zúñiga Marita	5-0287-0678
7	Barrantes Díaz Hellen	5-0340-0794
8	Barrantes Salas Jean Paul	5-0317-0568
9	Briceño Hernández Jeannette	5-298-950
10	Briceño Macotelo Remberto	5-155-831
11	Campos Noguera Yaritza María	5-0341-0799
12	Carrillo Jiménez Geilly Jansin	5-0263-0922
13	Castillo Céspedes Livania	5-303-096
14	Castillo Miranda Olga Martha	1-0833-0504
15	Castro Cordero Alexander	5-0325-0360
16	Castro Fajardo Jesús	5-252-020
17	Céspedes Campos Oscar Luis	05-0265-0083
18	Chan Esquivel Yirlanie	5-350-143
19	Cheng Vásquez Yoczan	1-1135-507
20	Cordero González Eleyda	5-0149-1154
21	Cordero Medina Iveth	5-256-602
22	Cordero Méndez Marta Yolanda	2-0647-0341
23	Cordero Méndez Sarita Del Carmen	5-0336-0926
24	Cruz Gómez Xinia María	7-0102-0732
25	Cruz Macotelo Elizabeth	5-0335-0088
26	De La O Caravaca Daniela	5-0335-0968
27	Delgado Martínez Miguel	5-0177-0298
28	Díaz Gutiérrez Pascual	5-0114-0179
29	Díaz Jirón Karen Vanessa	5-0330-0369
30	Díaz Martínez Yoheng María	5-0312-0163
31	Díaz Muñoz Deiver José	5-0362-0737
32	Espinoza Espinoza Paulina	5-224-456
33	Espinoza Jiménez Marcelino	5-0149-1452
34	Espinoza Zúñiga Enid	5-0372-0755
35	Espinoza Zúñiga Yendry	5-364-692
36	Fajardo Díaz Mayra	7-092-068
37	Fajardo Fajardo Gerardo	5-0153-0828
38	Fajardo Fajardo Shirey Andrea	5-0310-0874

39	Fajardo García Giselle	5-180-174
40	Fajardo García Jenny Maritza	5-0276-0112
41	Fajardo López Zeidy	5-360-433
42	Fajardo Obando María Francisca	5-092-057
43	Fernández Zúñiga Mariana	5-0341-0052
44	Fernández Zúñiga Sileny	5-0325-0558
45	Fonseca Chavarria Katia María	1-0663-0790
46	Fonseca Herrera Marvin	5-195-364
47	García Enriquez Stephanie	1-1159-0631
48	García García Eida	5-0108-0947
49	García Mora Kennett	5-0289-0846
50	Gómez Castillo María Nery	5-0186-0828
51	Gómez Fajardo Jean Carlos	5-0359-0620
52	Gómez Gómez Margarita Mayra	5-0205-0214
53	Gómez López Freddy	5-237-439
54	Gómez Rodríguez Leonardo	5-0303-0641
55	Gómez Rosales Sandra María	05-0325-0691
56	González Villegas Iris Ivania	5-0352-0814
57	Granados Montiel Ana Carolina	1-1364-460
58	Guido Rojas Reyna María	2-0552-0474
59	Gutiérrez Gutiérrez Elciades	5-0195-0938
60	Gutiérrez Martínez Rigoberto	5-290-753
61	Gutiérrez Zúñiga Arelys	5-0360-0820
62	Gutiérrez Zúñiga Magally	5-339-589
63	Hernández López Saidri María	5-0322-0791
64	Hernández Marchena Viviana	5-0338-0623
65	Herra Matarrita Francisco	5-114-592
66	Jarquín Malespín Ana Liseth	5-0233-0877
67	Jiménez Cedeño Nidia Gabriela	5-0348-0044
68	Jiménez Jiménez Feliciano	5-068-043
69	Leiva Milares Ruth	3-266-686
70	López Alfaro Elisimaco	5-0101-0639
71	López Gómez Daniela	5-0362-0549
72	López Gómez Lineth María	1-1149-0325
73	López Gómez Sonia María	5-0297-0127
74	López López Luz Marina	9-0079-0956
75	López Matarrita María Mireya	5-0218-0325
76	Loría Chavarria Yahaira	5-0328-0208
77	Madrígal Carvajal Javier	5-0251-0267
78	Maradiaga Zúñiga Orlando	5-208-016
79	Marchena Acosta Jennifer Patricia	5-0378-0220
80	Marchena Acosta María del Carmen	5-252-293
81	Marchena Sequeira Evelyn Patricia	5-0329-0604
82	Martínez Jiménez Cindy Johanna	5-0339-0045
83	Martínez Valverde Claribel	5-0189-0108
84	Martínez Zúñiga Yobed	5-330-901
85	Masis Mora Mirna	1-958-942

86	Matarrita Baltodano Ana Giselle	5-0344-0818
87	Matarrita Enríquez Ana Gabriela	5-0366-0791
88	Matarrita Enríquez Ana Graciela	5-0366-0792
89	Matarrita Fajardo María Ivania	5-0341-0909
90	Matarrita Mena Carol Vanessa	1-1059-0204
91	Matarrita Zúñiga Gerlyn Dilana	1-1255-286
92	Mayorga Carrillo Yahaira Paola	5-0345-0357
93	Medina Aguilar Juan Carlos	5-248-227
94	Medina Duarte Ester	5-0148-0326
95	Medina Jirón Heilyn	5-0360-0123
96	Medina Piñar Gina	5-172-361
97	Mendoza López José Miguel	5-0313-0335
98	Mendoza Sequeira Yarelis	5-0363-0950
99	Miranda Alpizar Emilce	2-0181-0048
100	Molina Ruiz Yorleny	5-333-520
101	Montes Espinoza Luis Francisco	5-0226-0700
102	Montiel Valencia Marjorie	5-0329-0316
103	Mora Quirós Vanessa	5-347-802
104	Mora Sandoval Marilu	1-1391-095
105	Moraga Cubillo Emerson	5-334-574
106	Moraga Moraga María	5-0029-9321
107	Morales Caldera Ana Isabel	020-RE-000318-00-1999
108	Morera Rosales Jessica	5-0309-0282
109	Muñoz Matarrita Wendy Vanessa	5-0366-0798
110	Muñoz Medina Alejandra	5-0102-0266
111	Muñoz Segura Cristina Elena	5-0356-0343
112	Nuñez Obando Cindy María	1-1440-947
113	Obando Fajardo Alfredo	5-203-256
114	Obando Gutiérrez Karen Patricia	5-0349-0654
115	Obando Matarrita Rafael Evergisto	9-0018-0386
116	Obregón Zúñiga Yamileth	5-0344-0364
117	Osorno Gómez Florentina	5-0152-0212
118	Pérez Acosta María Inés	5-0216-0147
119	Pérez Carrillo Graciela	5-0166-0745
120	Pérez Jirón Engracia	5-0166-0742
121	Pérez Marchena Hazel Yariela	5-0370-0510
122	Pérez Marchena Karen	5-370-407
123	Pérez Marchena Maricela	5-0363-0421
124	Pérez Marchena Yerlin Vanessa	5-0350-0708
125	Porras Cordero Romain	5-0118-0153
126	Quirós Castillo Jacqueline Vanessa	7-0201-0684
127	Ramírez Hernández Edgar	5-312-737
128	Ramírez Mena Kattia	5-0272-0803
129	Ramos Navarro Ignacia	5-0324-0744
130	Retana Rodríguez Guillermina	5-0129-0467
131	Reyes Enríquez Ételvina	5-052-277

132	Reyes Guevara Silvia Elena	5-333-495
133	Reyes Vásquez Gina Gabriela	1-1099-0356
134	Rodríguez Cisneros Emiliano	5-0073-0889
135	Rojas Rodríguez Maricel	5-332-414
136	Rosales Acosta José Wilmar	5-0266-0603
137	Rosales Porras Heilen María	5-320-170
138	Rosales Rosales Florencio	5-132-581
139	Rosales Zúñiga María Paulina	5-0162-0334
140	Rosales Zúñiga Susan Viviana	5-0332-0948
141	Ruiz Cascante Diana	5-0154-0015
142	Ruiz Mendoza Efigenia Rafaela	270-98779-39827
143	Ruiz Pérez Juan Camilo	5-265-820
144	Ruiz Zúñiga Hazel Yolanda	2-0636-0971
145	Salazar Ramírez Wilber	6-0166-0127
146	Sánchez Badilla Alfonso	5-0322-0983
147	Sánchez Badilla Eugenia Patricia	5-0335-0603
148	Sánchez Badilla María Lucila	5-0372-0130
149	Santana Castillo María del Milagro	5-0280-0495
150	Sequeira Barboza Marlene	5-198-722
151	Silva Reyes Kenia	5-0297-0762
152	Soto Mejías Johanna	2-568-122
153	Torres Rodríguez Patricia	020-RE-001325-00-1999
154	Torres Torres José Pablo	5-0088-0608
155	Valerín Campos Glendy	5-0339-0289
156	Vásquez Arias Jorge Arturo	5-100-433
157	Vásquez Naranjo María Elena	5-0298-0945
158	Vásquez Vásquez Minor Alberto	5-0298-0765
159	Vásquez Vásquez Xinia Patricia	5-280-172
160	Villareal Torres Iliana	5-264-485
161	Villarreal Aguilar Eida	5-208-818
162	Villegas López Edilberty	6-0110-0956
163	Zeledón Herrera Maribel	5-0258-0023
164	Zúñiga Díaz Alberto	5-0273-0697
165	Zúñiga Díaz Elías	5-359-851
166	Zúñiga Díaz Gloria	5-292-247
167	Zúñiga Gutiérrez Cindy Patricia	5-0350-0166
168	Zúñiga Gutiérrez Dixiana	5-0316-0673
169	Zúñiga Hernández Andrea	5-341-435
170	Zúñiga Hernández Elécer	5-0302-0440
171	Zúñiga Hernández María Fernanda	5-0366-0787
172	Zúñiga Muñoz Jeniffer Rosita	5-0364-0302
173	Zúñiga Muñoz Teresa de Jesús	9-0086-0025
174	Zúñiga Zúñiga Fernando	5-249-680
175	Zúñiga Zúñiga María Benita	5-0147-1185
176	Zúñiga Zúñiga Yerlin Johana	5-0346-0622

CASO SUJETO A VERIFICACIÓN

1	Obando Toruño Luis Alonso	5-0312-0915
----------	---------------------------	-------------

Dado que el señor Luis Alonso Obando Toruño, cédula N° 5-0312-0915 aparece como potencial beneficiario dentro de los 58 casos de la anterior postulación y los nuevos beneficiarios, se excluye como potencial beneficiario del presente acuerdo, hasta tanto la Entidad Autorizada aclare su situación. En caso de no resolverse favorablemente la condición que permita al Sr. Obando postularse como potencial beneficiario en esta etapa del proyecto, a satisfacción de la Dirección FOSUVI, la Entidad Autorizada deberá de manera inmediata proceder con la sustitución de la familia.

4. El proyecto se tramita para 177 familias, sin embargo las mejoras en las obras de infraestructura beneficiarán a 235 familias, las cuales incluyen tanto las 177 que se mencionan en el punto 3 anterior, como las 58 familias que ya habitan la zona y requieren mejoras en la infraestructura.

5. 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. El fiscal de inversiones debe autorizar en todos los casos el pago o no de los aquellos ítems de limpieza y demolición de obras ya construidas, de acuerdo con lo que se haga en el sitio.

6. La Entidad Autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto obtenga los permisos de construcción de las viviendas antes de que se le sean girados los recursos para este ítem.

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

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

9. El reconocimiento de los eventuales aumentos en el precio de materiales y mano de obra del proyecto, se realizará con base en el procedimiento aprobado por esta Junta Directiva para esos efectos.

10. 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.

11. Se instruye a la Administración para que presente a esta Junta Directiva información adicional, suficiente y concluyente, que permita verificar la aplicación en este caso de lo dispuesto en el artículo 14 del *Reglamento de Opciones de Financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia)*. La validez y eficacia del presente acuerdo quedan sujetas a que esta Junta Directiva determine que la referida información es satisfactoria.

Acuerdo por Mayoría.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c Auditoría Interna
 Archivos