

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Artículo 2°	Sesión 14-2010	Fecha de sesión 17-02-2010	Fecha de comunicación 23-02-2010
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 086-2010
Asunto: Financiamiento al Banco de Costa Rica para el desarrollo de proyecto Ivannia				

ACUERDO #3:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio CSO-VIS-201-2009 el Banco de Costa Rica (BCR) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)– la compra del terreno en verde, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 127 viviendas en el proyecto Ivannia, ubicado en el distrito Sixaola del cantón de Talamanca, provincia de Limón, destinado a otorgar una solución habitacional a igual número de familias que habitan en situación de extrema necesidad y de las cuales una mayoría forma parte de los damnificados por el huracán Katrina.

Segundo: Que por medio de los oficios DF-DT-IN-0025-2010 y DF-OF-0160-2010, adicionados a raíz de una solicitud de esta Junta Directiva con la nota DF-OF-0234-2010, la Dirección FOSUVI y la Unidad Técnica de esa Dirección presentan el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del BCR, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Unidad Técnica, recomienda autorizar un financiamiento por un monto total de ₡1.803.112.357,97, estableciendo algunas condiciones con respecto a la garantía que deberá aportar el desarrollador, los cimientos de las viviendas, el giro de los recursos, el plazo de ejecución de las obras, el cumplimiento de la Directriz N° 27 y la atención de las recomendaciones del estudio de suelos.

Tercero: Que todos los informes que ha emitido la Dirección FOSUVI y que en el presente acuerdo se han citado con respecto a esta solicitud de financiamiento, cuentan con el aval de la Gerencia General, según consta en las notas GG-ME-0178-2010 del 05/02/2010 y GG-ME-0245-2010 del 16/02/2010.

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 el oficio DF-OF-0234-2010 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Banco de Costa Rica, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, el financiamiento solicitado para la compra del terreno en verde, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 127 viviendas en el proyecto Ivannia, ubicado en el distrito Sixaola del cantón de Talamanca, provincia de Limón. Lo anterior, bajo los términos y condiciones que se indican en el informe DF-OF-0234-2010 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Un monto total de hasta ₡1.803.112.357,97 (un mil ochocientos tres millones ciento doce mil trescientos cincuenta y siete colones con 97/100) que está compuesto de:

- a) Compra de terreno en verde por un monto de ¢96.861.627,60.
- b) Desarrollo de las obras de infraestructura del proyecto para 127 lotes por un monto total de ¢586.259.414,97.
- c) Construcción de 127 viviendas por un monto unitario de ¢7.984.757,53 para un total de ¢1.014.064.206,31.
- d) Gastos de formalización para 127 familias al amparo del Art. 59 hasta por ¢30.927.109,09.
- e) 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 hasta ¢75.000.000,00.

3. Entidad Autorizada: El Banco de Costa Rica bajo el modelo contrato de línea de crédito para proyectos de vivienda de artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ha de ser firmado por una persona con facultades suficientes para asumir deudas a nombre de la entidad.

4. Desarrollador y Constructor: Constructora y Consultora Ekstrom Sociedad Anónima, bajo el modelo contrato de financiamiento (crédito) para construcción de viviendas a firmar entre la Entidad Autorizada y Desarrollador-Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, otorgando un crédito hipotecario de corto plazo, a una persona con facultades suficientes para asumir deudas a nombre de la empresa.

5. 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.

6. Garantías Hipotecarias sobre el inmueble donde se desarrollará el proyecto: No serán necesarias ya que la finca será traspasada a un fideicomiso de garantía.

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

8. Tasa de interés: 0%

9. Plazo: El plazo de los contratos es de trece meses compuesto de: once meses para la ejecución de las obras y dos meses para la formalización de las operaciones.

10. Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con el Banco de Costa Rica 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 indicado más adelante, por un monto total de ¢14.197.735,11

11. El Banco Hipotecario de la Vivienda otorgará el financiamiento al Desarrollador para la compra del inmueble. En el mismo acto el Desarrollador como propietario deberá constituir un Fideicomiso irrevocable de garantías, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Entidad Autorizada Banco de Costa Rica.
- Fideicomitente: Desarrollador, la empresa “Constructora y Consultora Ekstrom Sociedad Anónima”
- Fideicomisario primario: Las Familias beneficiarias del proyecto de vivienda que cumplan con los requisitos legales y reglamentarios para ser tenidos como tales.
- Fideicomisarios secundarios: El Estado y la Municipalidad en cuanto a toda zona del dominio público.

- Fideicomisario terciario: Banco Hipotecario de la Vivienda, en cuanto a cualquier resto del inmueble sin destino específico.

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

12.1 Beneficiarios Emergencia Katrina:

ID	Jefe de familia	Identificación
1	María Chaves Castillo	503240982
2	Andrea Guido Tablada	502800813
3	Libeth Calderon Rodríguez	901050626
4	Kattia Maritza Meneses Cerdas	107290930
5	José Salvador Cortes Carmona	501080238
6	María Esperanza Vilchez Gómez	155806650105
7	Ana Cascante Alvarez	503120801
8	María de los Ángeles Sánchez Solano	302390201
9	Rosibel Moya Calvo	302810016
10	Miriam Montoya Mora	601350808
11	Luz Marina Arce Chaves	303190885
12	Pedro Luis Villalobos Méndez	701790184
13	Greivin Ortiz Figueroa	701880257
14	Bertha Thompson Gutiérrez	701750496
15	María Angélica Figueroa Figueroa	601700786
16	Karen Viviana Blanco Sánchez	701520675
17	María Yesenia Rodríguez Meoño	109350892
18	Zeneida Chaves Castillo	503330614
19	Irene del Carmen Saballos Chaves	205440822
20	María Isabel Méndez Ortega	603250709
21	Kattia María Amador Bello	205350295
22	Nielci de los Angeles Mosquera Castillo	603210523
23	Elsa María Brenes Vega	108670681
24	Lorielt Valerín Araya	701290146
25	Gary Barrantes Chinchilla	601440799
26	Jinny Flores Mosquera	603020484
27	Ivannia González Pérez	205430541
28	María Bernardita Ortiz Figueroa	602460695
29	Yexica Aurora Canto Stuar	1014860537
30	Roger Monge Badilla	107480814
31	Jorlene Victor Bustos	002-RE-3718-00-1999
32	José Ríos Jiménez	155-805019133
33	Alex Vilchez Arias	502370826
34	Jorge Eduardo Lobo Chaves	504360319
35	Keysie Forbes Vargas	702020259
36	Celenia Chaves Sánchez	109310484

ID	Jefe de familia	Identificación
37	Misael Medina Alvarez	502820065
38	Dunia Osivel Corea Escobar	505700069
39	Silvia Elena Chavarría Ríos	603180974
40	Martín Oporta Oporta	700930108
41	Félix Tello Lavalle	800780772
42	Yuliana Fernández Talavera	701840473
43	Eunice Herminia Marchena Marchena	701900525
44	Floribeth Robles Potoy	109910295
45	Linday Guiselle Salazar Alcocer	701460583
46	Yosseth Soto Salemerón	701100224
47	Adriana Mena Ruiz	205850609
48	Edith Yadira Araya Santamaría	701570160
49	Minor Murillo Acevedo	601750867
50	Juan Castillo Torres	601230647
51	Nelsa Omaira Pitterson Blanco	901040434
52	Nancy Venegas Barrantes	701660540
53	Dennis Geraldo Castañeda Soto	701730675
54	Sergio Antonio Soto Porras	301570700
55	Rosibel Espinoza Jiménez	700910626
56	Elvira Solera Parra	701520377
57	Lesbia Magaly Gaitán Reyes	401810199
58	Yacarelis Graciela Ramos Olivar	503270781
59	Roxana Rojas Torres	701390699
60	Karla Delmira Monge Espinoza	701970183
61	Adriana Ruiz Contreras	701610593
62	Kenia Rivera Bustos	701490512
63	Hilario Vilchez Arias	503030898
64	Rosa Urbina Zambrano	270-155769-089169
65	Meilyn Vanessa Valerín Araya	701440193
66	Walter Fitoria Aguirre	205200420
67	Yorlene Ramos Tijerino	701430686
68	Wilson Victor Díaz	503550732
69	María Elena Cerdas Rodríguez	155-809024633
70	María Rosemary Espinoza Quiros	701310241
71	Gerardo Hernández Martínez	2050400040

12.2 Beneficiarios Extrema Necesidad:

ID	Jefe de familia	Identificación
1	Gloria Elizabeth Barrera Pérez	701490658
2	Ana Patricia Alvarez Gómez	205760918
3	Karla Patricia Reques Fletes	701630719
4	Luis Alberto Vindas Artavia	602990228
5	Leidy Arias Castro	702210998
6	Carlos Vindas Atavia	602880998
7	Sheranne Michel Blake Brenes	701660104
8	Jennifer de los Angeles Guido Araya	1013130934

ID	Jefe de familia	Identificación
9	Adelina Espinoza Jiménez	700860894
10	Amanda Pérez Gómez	502640381
11	Keilyn Rojas Alvarez	603690147
12	Arelis Díaz Venegas	1013010604
13	María Martínez Leiva	1010440255
14	Nelsie María Ortega Gómez	701340809
15	Milena Umaña Granados	701530118
16	Marlene Cerdas Amador	108240935
17	Yorlene Serano Gómez	205160346
18	Marianela Umaña Granados	701860014
19	Ninfa Martínez Ramos	502890447
20	Gabriela Viviana Campos Fuentes	701830639
21	Ronny Iván Méndez Méndez	701810368
22	Liliana Campos Fuentes	701000752
23	Xinia María Zúñiga Mora	109320582
24	Héctor Antonio Aguilar Guillén	205030094
25	Dayner Francisco Martínez Laguna	205340186
26	José Martín Álvarez Gómez	601410050
27	Maritza Matus Nors	701110628
28	Beariz Paniagua Miranda	9010700044
29	Mariana Murillo Castro	701930536
30	Bipdaura Lucrecia López Hernández	702040127
31	Cindy Murillo Castro	701560404
32	Alejandra Monterrey Guillén	701570891
33	Yamileth Silva Ortega	701580848
34	Jorge Luis Víctor Espinoza	701740634
35	Ruben Alvarado Guido	600240001
36	Alexander Sánchez Chavarria	6028800052
37	Xinia Noemy Monterrey Guillén	205380156
38	Astrid Paola Solano Ulloa	701980661
39	Cindy Gabriela Pérez Monterrey	701530267
40	Yadira González Morales	501730045
41	Amalile Granados Gutiérrez	205440901
42	Marisela de los Angeles Monestel Aviles	502940234
43	Jeffery Chavarria Morales	701480056
44	Franklin Méndez Ortega	701780936
45	Allan Salazar Cerdas	603370280
46	Laura Solano Ulloa	402010285
47	Dayana López Cortés	701760416
48	Evelyn Rebeca Romero Rodríguez	701410799
49	Juan de Dios Martínez Ramos	401550668
50	Angel Senen Arroyo Gómez	502100448
51	Bernal Víctor Blandón	501910437
52	Marita Aguilar Méndez	9000500691
53	Geiner Cedeño Cedeño	206140825
54	Azucena Martínez Oporta	204760425
55	Elvia Oporta Martínez	203390765
56	Ulises Vindas Artavia	602740493

12.3 Posible sustituto

ID	Beneficiario	Identificación
1	Hannia del Pilar Obando Hernández	701560836

13. La Entidad Autorizada deberá velar porque se apliquen en sitio las recomendaciones técnicas indicadas por el fiscal de inversiones ingeniero Francisco Cubillo Díaz (con base en el estudio de suelos y de infiltración), en su informe técnico del proyecto. Específicamente deberá levantarse primero el perímetro de la vivienda, sustituir al menos 0.30 m de lastre compactado al 95% Próctor Modificado, en el interior de las viviendas, cimentar a una profundidad superior a 1.0 m, deberá colocarse debajo de la placa un relleno de lastre compactado no menor de 0.5 m, instalar una malla electrosoldada en el contrapiso para garantizar un adecuado comportamiento de los pisos; y adicionalmente, para asegurar un desfogue adecuado de aguas residuales se deberá levantar el nivel de las viviendas en 40 cm.

14. 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.

15. La Entidad Autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios de suelos, estudio de infiltración y estudio hidrogeológico. Así mismo se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz N° 27 en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

16. La Entidad Autorizada deberá velar por el cumplimiento de diseño de los pavimentos en especial de la carpeta asfáltica y verificar que se esté colocando el asfalto, en caso contrario la empresa desarrolladora debe presentar los documentos municipales que demuestren que exoneran de la colocación del asfalto, y reintegrar al FOSUVI los fondos correspondientes a este rubro.

17. Previo al desembolso de recursos hacia la Entidad Autorizada, esta debe presentar debidamente corregido el formulario BANHVI S-001-04 incluyendo los Gastos de Formalización y el nuevo plazo de ejecución del proyecto. En caso de que dichos Gastos de Formalización no sean utilizados los mismos deberán ser reintegrados al fondo FOSUVI.

18. En caso de requerirse la realización de obras extras o modificaciones de las obras proyectadas inicialmente, se deberá cumplir con la circular DF-CI-0047-2010 del 18 de enero de 2010, emitida por la Dirección FOSUVI.

19. 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.

20. 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 costo total del proyecto ya contempla la proyección por posibles aumentos de costos).

Acuerdo por Mayoría.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c Auditoría Interna
 Archivos