

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 40-2011	Fecha de sesión 30-05-2011	Fecha de comunicación 07-06-2011
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 338-2011
Asunto: Financiamiento a la Fundación Costa Rica – Canadá para el proyecto Vista al Lago				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante el oficio FVR-GO-020-2011, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)– la compra de terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Vista al Lago, ubicado en el distrito Cachí del cantón de Paraíso, provincia de Cartago.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0145-2011 del 08 de abril de 2011, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación Costa Rica – Canadá, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que los costos del terreno, de las viviendas y de las obras de infraestructura son razonables y por ende se recomienda la acoger la solicitud planteada por esa Fundación, estableciendo algunas condiciones en relación con el giro de los recursos, el control de la ejecución de obras, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la señalización de los lotes y la renovación de la viabilidad ambiental.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0852-2011 del 17 de mayo de 2011 –el cual es remitido a esta Junta Directiva por la Gerencia General con la nota GG-ME-0539-2011 del 20 de mayo del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por la Fundación Costa Rica – Canadá, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que también se ha tenido a la vista el oficio del 30 de mayo de 2011, por medio del cual, la Junta Directiva de la Asociación de Vivienda y Bienestar Comunitario Vinicio López Roque del Distrito de Cachí, la cual integra a los potenciales beneficiarios del proyecto Vista al Lago, manifiesta, en lo conducente, su disposición para que las familias ubicadas en los niveles 3 y 4 – según lo certifica el Instituto Mixto de Ayuda Social en la nota ARDSC 895-2011 del 30 de mayo de 2011–, realicen un aporte mediante créditos que otorgue la entidad autorizada según sus capacidades económicas.

Quinto: Que adicionalmente el Gerente General de la Fundación Costa Rica – Canadá, ha indicado que del estudio realizado por esa entidad a los ingresos brutos reportados por las familias, se obtuvo que, en principio, cerca del 70% de ellas podría acceder a un crédito de entre dos y cuatro millones de colones, para contribuir a su solución habitacional.

Sexto: Que en virtud de lo anterior y habiéndose analizado 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 dejando establecido que el monto corresponde a un tope máximo, dado que la Fundación Costa Rica – Canadá deberá –tomando en cuenta lo indicado por el IMAS en la nota ARDSC 895-2011 del 30 de mayo de 2011–, realizar un riguroso análisis de los ingresos de cada núcleo familiar, que le permita calcular el monto máximo de crédito que es posible otorgarle según las políticas crediticias de la entidad, en el entendido que sólo la diferencia entre el monto del crédito y el precio de la solución habitacional, será cubierta con el Bono Familiar de Vivienda.

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 la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Vista al Lago, ubicado en el distrito Cachí del cantón de Paraíso, provincia de Cartago. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0145-2011 y DF-OF-0852-2011 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1 Hasta **¢1.414.046.130,92** (un mil cuatrocientos catorce millones cuarenta y seis mil ciento treinta colones con 92/100), según el siguiente detalle:

- i) Compra de la finca en verde, por un monto total de **¢204.000.000,00**.
- ii) Desarrollo de las obras de infraestructura para habilitar 86 soluciones habitacionales, por la suma total de **¢459.580.818,72**.
- iii) Construcción de 86 viviendas de 42 m² por un monto total de **¢634.465.312,20**.
- iv) 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 **¢116.000.000,00**.

2.2 Los gastos de formalización para las 86 operaciones, por la suma total de hasta **¢27.351.674,78**, deberán ser asumidos por las familias beneficiarias.

2.3 El monto indicado corresponde a un tope máximo de financiamiento, dado que la Fundación Costa Rica – Canadá deberá realizar un riguroso análisis de los ingresos de cada núcleo familiar –tomando en cuenta para esto lo indicado por el IMAS en la nota ARDSC 895-2011 del 30 de mayo de 2011–, que le permita calcular el monto máximo de crédito que es posible otorgarle a cada familia según las políticas crediticias de la entidad, en el entendido que sólo la diferencia entre el monto del crédito y el precio de la solución habitacional, será cubierta con el Bono Familiar de Vivienda. La Dirección FOSUVI deberá darle seguimiento y verificar el cabal cumplimiento de esta disposición.

2.4 Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. Se firmará con dicha entidad un contrato de administración de recursos de acuerdo con el artículo 66 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.5 Desarrollador - Constructor: Constructora y Consultora AJIP Ingeniería Limitada bajo el modelo contrato de financiamiento de recursos para construcción de viviendas a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.6 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 N° 1 de la sesión 47-2008 en fecha del 30 de junio de 2008.

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

2.8 Garantías del 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.

2.9 Plazo: El plazo de los contratos es de catorce meses, compuesto de diez meses para la ejecución de las obras y cuatro meses para la formalización de las 86 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

2.10 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Vista al Lago con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda por un monto de hasta \$16.442.397,00.

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:

Lote	Nombre	Cédula de identidad
1	Solano Barrantes Fanny	1-1075-0088
2	Serrano Torres Alexis	3-0372-0958
3	Solano Loria Alejandra	1-1365-0012
4	Rosas Leitón Erlyn Francisco	3-0313-0075
5	Mora Varela Bernarda Beatriz	3-0337-0143
6	Vásquez Solano Gionnathan René	3-0350-0291
7	Valerín Araya William Ricardo	3-0392-0094
8	Solano Moya Natalia Maria	3-0423-0663
9	Solano Segura Beatriz	3-0358-0899
10	Solano Meza Magda	3-0345-0577
11	Sandoval Machado Carlos Antonio	3-0372-0914
12	Valerín Cordero Erik Esteban	3-0414-0697
13	Vargas Solano Norman	3-0356-0552
14	Coto Serrano Guillermo Esteban	3-0405-0495
15	Valerín Gómez Yorleny	3-0360-0223
16	Serrano Varela Carmen Beatriz	3-0326-0453
17	Solano Gamboa Jubel	3-0198-1200
18	Ramírez Alvarado Carlos Luis	3-0393-0104
19	Núñez Solano Luis Gustavo	3-0315-0686
20	Valerín Araya Angélica Judith	3-0433-0352
21	Sequeira Acuña Matilde	1-0759-0171
22	Martínez Araya Betzabeth	3-0382-0999
23	Granados Madriz Priscila Andrea	3-0415-0320
24	Segura Moscoso Mireya	3-0373-0231

25	Calderón Irola Jose Francisco	3-0236-0830
26	Solano Gamboa Vanessa de los A.	3-0356-0787
27	Cortés Quirós Arellys	3-0410-0216
28	Gamboa Blanco Olivia	3-0167-0200
29	Madríz Rivera Guillermo	1-1828-0008
30	Hernández Chaves Adriana	3-0412-0364
31	Granados Serrano Luis Fernando	3-0327-0696
32	Calderón Cortés Luis Alberto	3-0317-0588
33	Brenes Vega Edgar	3-0333-0823
34	Brenes Casasola Elian	3-0348-0033
35	Berrocal Cordero Carlos Luis	3-0417-0498
36	Badilla Guevara Sandra Yesenia	3-0376-0895
37	Badilla Alvarado Guiselle	3-0363-0910
38	Araya Sánchez Carlos Alberto	3-0418-0472
39	Araya Berrocal Fresia	3-0369-0510
40	Segura Rodríguez Aurora Bertilia	3-0231-0667
41	Cortés Arbustini Carlos Manuel	3-0217-0370
42	Araya Cortés Esteban	3-0378-0333
43	Morales Carvajal Berny Alberto	3-0336-0175
44	Berrocal Rojas Lidieth	3-0340-0243
45	Quesada Gamboa Manrique	3-0342-0321
46	Casasola Carvajal Matilde	3-0384-0698
47	Caballero Rojas María Teresa	3-0312-0600
48	Barquero Solano Neyser Enrique	3-0381-0340
49	Ugalde Lara Warner	1-0975-0311
50	Alvarado Carvajal Adalia	3-0246-0875
51	Araya Portuguez Jorge Alberto	3-0391-0432
52	Rodríguez Martínez Yamileth	3-0286-0846
53	Picado Orias Elia Rosa	6-0294-0005
54	Quirós Rojas Alejandra	3-0352-0964
55	Ramírez Alvarado Víctor	3-0384-0877
56	Moya Cortés Oscar Adrián	3-0296-0366
57	Loría Solano Eddy	3-0315-0321
58	Machado Sandoval Marbelly	3-0388-0839
59	Leiva Granados Carlos	3-0256-0190
60	Hernández Saborio Abigail	3-0385-0540
61	Delgado García Berta Adilia	155802559033
62	Quirós Boza Xinia	3-0429-0220
63	Valverde Ramírez Manuel Antonio	3-0351-0856
64	Vargas Mora William	6-0322-0246
65	Madrigal Quesada Deiby Jesús	3-0438-0465
66	Brenes Solano Paola	3-0064-0835
67	Fernández Cordero Jacqueline	3-0379-0161
68	Solano Quirós Giovanni	3-0321-0553
69	Serrano Sandí Oscar Eliécer	3-0348-0599
70	Miranda Solano Marianela	3-0320-0959
71	Cortés Quirós Lorenzo	3-0399-0361

72	Mata Vargas Luis Guillermo	3-0399-0226
73	Masís Serrano Maria Zulay	3-0193-1215
74	Machado Núñez Isaac	3-0451-0359
75	Granados Barquero Sara Lisbeth	3-0347-0935
76	Coto Machado José Francisco	3-0338-0676
77	Cortés Quiros Ginette	3-0419-0124
78	Cortés Chaves Randall	3-0338-0538
79	Irola León Vianey	3-0432-0467
80	Cordero Loaiza Yerlin	3-0443-0607
81	Contreras Astorga Rafael Alberto	3-0264-0683
82	Chinchilla Cantillo Mario Esteban	3-0380-0861
83	Chavarría Berrocal Evelyn	3-0384-0771
84	Quirós Quirós Ericka	5-0282-0923
85	Rodríguez Alfaro Erick	3-0355-0289
86	Astorga Alfaro Miguel Ángel	1-0561-0517

4. El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) otorgará el financiamiento al Desarrollador-constructor para la compra del inmueble folio real 3-137974-000. En el mismo acto el Desarrollador-constructor deberá constituir un Fideicomiso irrevocable de garantías y asumir la totalidad de los costos y comisiones, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Fundación para la vivienda rural Costa Rica-Canadá.
- Fideicomitente: Desarrollador-constructor, la empresa “AJIP Ingeniería Limitada”.
- Fideicomisarios primarios: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para optar al financiamiento del Bono.
- Fideicomisarios secundarios: La municipalidad local y el Estado en cuanto a cualquier zona del dominio público.
- Fideicomisario terciario: Banco Hipotecario de la Vivienda en cuanto a todo sobrante del inmueble sin destino específico.

5. Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque una vez adquirida la propiedad, se proceda con el acto de la constitución del fideicomiso de garantías con las partes mencionadas en el punto 3 anterior, y el bien inmueble se encuentre libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

6. 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.

7. La entidad autorizada debe velar porque la empresa constructora cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos.

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

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

10. La entidad autorizada debe velar porque antes del inicio del giro de los recursos, la Secretaría Técnica Ambiental haya dado nuevamente la viabilidad ambiental, cuya solicitud ya fue hecha ante ese órgano; puesto que la anterior se venció.

11. El monto total de financiamiento solicitado por parte de la entidad autorizada y aprobado por este Banco, no podrá ser utilizado para el pago de intereses de ningún tipo y únicamente se podrá aplicar para el pago del lote, las obras de infraestructura y construcción de viviendas, desglosadas en el informe DF-OF-0852-2011 de la Dirección FOSUVI.

12. En caso de existir núcleos familiares de adultos mayores en pareja o solos, o miembros que sufran algún tipo de discapacidad, las viviendas donde se ubiquen estas personas deben construirse con las adecuaciones necesarias; esto, según las instrucciones del BANHVI en las directrices DF-CI-1609-2008 (discapacidad) y GG-CI-1792-2010 (adulto mayor). Los costos adicionales de las modificaciones serán asumidas por el desarrollador-constructor. La entidad autorizada será la encargada de velar por el cumplimiento de dichas directrices.

13. 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 o bien al final del proceso constructivo con previa solicitud por parte de la entidad autorizada, y según los cálculos realizados por parte de la Dirección FOSUVI, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.

14. 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, sujeto su conocimiento, aprobación o rechazo, a la respectiva reglamentación.

15. Para el desarrollo de este proyecto se deberán cumplir todas las disposiciones reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c. Auditoría Interna
Archivos