

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 77-2011	Fecha de sesión 31-10-2011	Fecha de comunicación 08-11-2011
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 607-2011
Asunto: Aprobación de financiamiento del proyecto Nueva Jerusalén				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante los oficios C-GG-361-2011 del 28/07/2011 y C-GG-420-2011 del 20/09/2011, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)– la compra parcial de terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la reparación o construcción de viviendas, en el proyecto habitacional Nueva Jerusalén, ubicado en el distrito Desamparados del cantón y provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 56 familias que habitan en condición de precariedad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0364-2011 y DF-DT-ME-0367-2011, del 11 y 12 de octubre de 2011, respectivamente, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen sobre la solicitud del INVU, 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 ese Instituto, estableciendo algunas condiciones en relación con el giro de los recursos, los permisos de construcción, el control de la ejecución de obras y el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27.

Tercero: Que adicionalmente –y mediante el oficio DF-OF-1604-2011 del 24 de octubre de 2011 –el cual es remitido a esta Junta Directiva por la Gerencia General, con la nota GG-ME-1012-2011 del 28 de octubre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el INVU, así como al detalle de las obras a ejecutar, la situación socioeconómica de los potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que 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 que se citan en los referidos los informes técnicos de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, el financiamiento para la compra parcial del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la reparación o construcción de viviendas, en el proyecto habitacional Nueva Jerusalén, ubicado en el distrito Desamparados del cantón y provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0364-2011 y DF-OF-1604-2011 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1 Hasta **¢792.358.322,39** (setecientos noventa y dos millones trescientos cincuenta y ocho mil trescientos veintidós colones con 39/100), según el siguiente detalle:

- a) Complemento para compra de terreno en verde, por un monto de ¢35.415.867,95
- b) Desarrollo de las obras de infraestructura para el proyecto, por un monto de ¢464.753.620,80
- c) Construcción de 36 viviendas típicas con un costo unitario de ¢7.116.356,49, para un monto total de ¢256.188.833,64.
- d) 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 ¢36.000.000,00

2.2 Entidad Autorizada: INVU, como administrador según el artículo 66 Bis del Reglamento de Operaciones del SFNV.

2.3 Constructor: Construcciones Modulares de Costa Rica, bajo la modalidad de contrato de obra (a firmar con el INVU). La relación contractual será bilateral INVU-Constructor en lo que se refiere al giro, administración de los recursos y construcción de las obras.

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

2.5 Garantías Hipotecarias sobre el inmueble donde se desarrollará el proyecto: El INVU deberá aportar las garantías necesarias, según lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del SFNV.

2.6 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.

2.7 Tasa de interés: 0%

2.8 Plazo: El plazo de los contratos es de 10 meses, compuesto de: seis meses para la ejecución de las obras, y cuatro meses para la formalización de las operaciones.

2.9 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con el INVU, 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 se indican en el punto 3 del presente acuerdo, en los casos que corresponda.

2.10 Gastos de formalización: Cada familia deberá aportar el monto requerido para el pago de los gastos de formalización.

3. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con siguiente detalle de beneficiarios, de conformidad con los montos que se detallan en el informe DF-OF-1604-2011 de la Dirección FOSUVI, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujeta a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que la familia cumple con los requisitos correspondientes:

Nombre	Identificación	Programa de financiamiento
Artavia Salas Hugo Lino	204060674	Artículo 59
Jimenez Chaves Rolando José	205220686	Artículo 59
Arias Barrientos Emidia	501240711	Artículo 59
González Prado María Lucía	155810999107	Artículo 59
Pimentel Cuan Carmen	159100296509	Artículo 59
Hernández Arguelles Yobany	119200273816	Artículo 59
Arce Morales Azucena	203540434	Artículo 59
Vega Porras Fernando	900460504	Artículo 59
Telles Telles Cirilo	500380073	Artículo 59
Ruiz Morales Claudio	501510921	Artículo 59
Ríos Alcocer Flor	601330054	Artículo 59
Castro Alfaro Marlon Alonso	502790279	Artículo 59
Chavarria Martín Edwin	105900079	Artículo 59
Mora Méndez Maritza	602420864	Artículo 59
Villegas González Nory	502430980	Artículo 59
Mora Méndez Orlando	107150474	Artículo 59
Aguirre Hernández Marleni	204710642	Artículo 59
Jhon Oviedo Sandra	401740736	Artículo 59
Jiménez Guillén Ana Patricia	204680008	Artículo 59
Gutierrez Alfaro Alfredo	203290285	Artículo 59
Alemán Bermúdez María Eugenia	800730276	Artículo 59
Cardona Vargas Marjorie	205200737	Artículo 59
Sziklas Vásquez Laura María	205390986	Artículo 59
Zúñiga Jiménez Donald	502220835	Artículo 59
Cruz Artavia Deyanira	204180627	Artículo 59
Mora Méndez Rigoberto	601490822	Artículo 59
Coronado Sequeira Daynie Antonio	602510363	Artículo 59
Edmond Henry Jacqueline	107390128	Artículo 59
Avila Parajeles Juan Gerardo	206560359	Artículo 59
Conejo Valerio Antonio	202270212	Artículo 59
Navarro Mora Alix	106930016	Artículo 59
Alpizar Barquero Hilda	601100576	Artículo 59
Alfaro Torres Yessenia	204800139	Artículo 59
Quirós Picado Odir	502990828	Artículo 59
Gutiérrez Ríos Teresa del Carmen	155813603414	Artículo 59
Gutierrez Ríos Oneida	800800366	Artículo 59
Espinoza González Isaías Johan	206000543	Artículo 59
Carvajal Cortes Carlos	601810343	Artículo 59
Pérez Morales José Mario	800720530	Artículo 59
Calderón Fonseca Isaías	501850947	Artículo 59
Barrantes Viales Damaris	101280084	Artículo 59
Gazo Zúñiga Delia María	800960291	Artículo 59
Artavia Salas Krissy Lorena	204450791	Artículo 59
Rojas Montero Marcos	203490265	Artículo 59
Chaves Quirós Álvaro	602320306	Artículo 59

Beita Aguilar Kattia	109570909	Artículo 59
Martínez Montano Walter	205800192	Bono-Crédito
Martínez Montiel Gregorio	900860851	Bono-Crédito
Espinoza González Osvaldo	401590077	Bono-Crédito

4. El giro de recurso para el pago del terreno al INVU, por un monto de \$35.415.867,95, se efectuará hasta haber formalizado la totalidad de los casos postulados, esta compra de terreno corresponde al proporcional de los casos de artículo 59 de la Ley del SFNV y Bono crédito que financiará el BANHVI.

5. El INVU venderá cada finca al precio por metro cuadrado de terreno en verde por \$20.000,00, establecido en el avalúo A-062-2010 del Ministerio de Hacienda, de tal forma que las obras de infraestructura que financiará el BANHVI no generen plusvalía en el precio de venta, ya que las mismas han sido financiadas con recursos del BANHVI.

6. Cada familia deberá aportar lo correspondiente a los gastos de formalización, de previo al acto de formalización del Bono Familiar de Vivienda.

7. Conforme el INVU formalice los créditos puros a siete (7) familias, deberá realizar la devolución de los recursos que se utilizaron para la construcción de las obras de infraestructura al BANHVI; al monto financiado por el BANHVI deberá aplicársele una tasa de interés anual y sus variaciones, igual a la establecida por el INVU para los créditos otorgados. El monto correspondiente deberá ser depositado en la cuenta que indique el BANHVI en su momento.

8. La liquidación total y devolución de las garantías que otorgue el INVU al BANHVI, dependerá de la formalización de todos los Bonos Familiares de Vivienda y de la devolución de los recursos para los casos de crédito.

9. La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se disponga del permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Alajuela; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de prefabricado de columnas y baldosas.

10. 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.

11. 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 el informe DPM-INF-078-2005 de la Comisión Nacional de Emergencias. Así mismo se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27 en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

12. 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 la Dirección FOSUVI, con los índices reales publicados por el INEC, hasta agotar el monto previsto.

13. 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.

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

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c . Auditoría Interna
Archivos