

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 3°	Sesión 50-2012	Fecha de sesión 23-07-2012	Fecha de comunicación 31-07-2012
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 442-2012
Asunto: Aprobación de recursos para desarrollar el proyecto San Martín				

ACUERDO #2:**Considerando:**

Primero: Que mediante los oficios UV-156-2011, UV-14-2012, UV-32-2012, UV-65-2012 y UV-83-2012, Coocique R.L. 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 San Martín, ubicado en el distrito Jiménez del cantón de Pococí, provincia de Limón, dando solución habitacional a 117 familias que viven en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0100-2012 del 17 de mayo de 2012, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coocique R.L., 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 cooperativa, estableciendo algunas condiciones en torno al giro de los recursos, el control de la ejecución de obras, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, así como con respecto a la señalización y el proceso de catastro de los lotes.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0994-2012 del 17 de julio de 2012 –el cual es remitido a esta Junta Directiva por la Gerencia General, con la nota GG-ME-0699-2012 del 20 de julio del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coocique R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de 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 citados en los informes de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Coocique R.L., al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, los recursos requeridos en administración, para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional San Martín, ubicado en el distrito Jiménez del cantón de Pococí, provincia de Limón. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0100-2012 y DF-OF-0994-2012 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán el contrato de administración para el traslado de los recursos, serán las siguientes:

2.1 Hasta **¢1.663.305.434,98** (un mil seiscientos sesenta y tres millones trescientos cinco mil cuatrocientos treinta y cuatro colones con 98/100), según el siguiente detalle:

- i) Compra de la finca en verde, por un monto total de **¢226.000.000,00.**
- ii) Desarrollo de las obras de infraestructura, por la suma total de **¢507.887.850,93.**
- iii) Construcción de 117 viviendas por un monto total de **¢831.639.671,22.**
- 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 **¢75.000.000,00.**
- v) Reserva para el pago de inspección del BANHVI, para la verificación de la calidad de las obras (1,5%), incluyendo kilometraje y viáticos, por la suma de hasta **¢22.777.912,83.**

2.2 La totalidad de los gastos de formalización de las 117 operaciones, deberá ser asumida por las familias beneficiarias.

2.3 Entidad Autorizada: Coocique R.L.

2.4 Desarrollador: Constructora y Consultora Construcciones Arqui y Bloom Sociedad Anónima, bajo el modelo contrato de financiamiento, para el desarrollo del proyecto a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.5 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 por la Junta Directiva de este Banco, en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

2.6 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar, al menos, una garantía fiduciaria del 8% del total de recursos aplicados al proyecto, sin tomar en cuenta el valor del terreno. Dicha garantía deberá ser como mínimo un Pagaré, o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.7 Garantías del Desarrollador: El desarrollador deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el giro de los recursos para la construcción de las obras, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

2.8 Plazo: El plazo de los contratos es de dieciséis (16) meses, compuesto de diez meses para la ejecución de las obras y seis meses para la formalización de la 117 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

2.9 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración para el traslado de los recursos 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 ¢14.216.285,80.

3. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que la familia cumple con los requisitos correspondientes:

Lote	Jefe de familia	Cédula de identidad	Área de vivienda (m ²)	Área de lote (m ²)
1	Castillo Sánchez Paola	2-0663-0412	42	153
2	Castro Barrios Luisa	6-0323-0649	42	140
3	Cortes Mora Maureen Lisbeth	3-0368-0175	42	177
4	Álvarez Rodríguez Angeline	7-0168-0007	42	167
5	Cordero Trejos Sonia Marixa	7-0099-0052	42	168
6	Ruiz Duarte María Isabel	5-0287-0220	42	170
7	Porras Villalta Blanca Lidia	7-0164-0579	42	172
8	Berrocal Ramírez Ronald	7-0101-0638	42	175
9	Campos Alvarado Keiser María	7-0139-0546	42	202
10	Esquivel Miranda Maribell	6-0215-0206	42	205
11	Alpizar Montero Mayela María	4-0176-0013	42	243
12	Carrillo Alemán Alonso	155813604806	51	367
13	Barquero Mena Cristina María	7-0180-0090	42	188
14	Godínez Marín Andreina	1-1395-0509	42	200
15	Guillen Ramírez Olga Patricia	7-0155-0208	42	205
16	Jimenez Salas Lola Del Carmen	5-0213-0717	42	184
17	Delgado Sánchez Ángela	9-0093-0390	42	151
18	Chaves Soto Yerlin	6-0276-0034	42	151
19	Salas Chaves Teresa	3-0102-0662	48	221
20	Chavarría Castro Reyna	155812469814	42	198
21	Cascante Barrios Santiago	6-0262-0345	42	201
22	Beita Reyes Mario	6-0296-0921	42	202
23	Gamboa Azofeifa Maureen	7-0147-0593	42	165
24	Fallas Román Ana Patricia	1-1017-0229	42	165
25	Esquivel Miranda Estrella	6-0276-0732	42	238
26	Enríquez Miranda Yenday	6-0295-0020	42	188
27	Sánchez Granados Ismerai	7-0152-0269	42	181
28	Solís Hidalgo Giovanny	5-0303-0540	42	193
29	Solís López Gloria	7-0063-0012	42	241
30	Vindas Mora Massiel	6-0507-0991	51	268
31	Sánchez Arce Jorge Arturo	1-0742-0862	51	260
32	León Bustamante Johanna	7-0145-0794	42	230
33	Leiva González Zoraida	2-0588-0157	42	201
34	Porras Villalta Elizabeth	7-0143-0674	42	171
35	Ramírez Hernández Gerald Alonso	7-0163-0893	42	194
36	Obando Villalobos Erson Elías	6-0338-0288	42	192
37	Ordoñez Claudia Catalina	155806191404	42	219
38	Mena Murillo Ana María	6-0194-0900	42	202
39	Obando Villalobos Luis Henry	6-0291-0825	42	195

40	Picado Gómez Elci	155808468816	42	188
41	Paguaga Altamirano Dora María	155813818436	42	173
42	Miranda Bustos Gerson	5-0340-0427	42	167
43	Murillo Calderón Karol Milena	2-0622-0142	42	167
44	Marín Chacón María De Los Ángeles	7-0196-0125	42	166
45	Obando Salazar Alexis	6-0127-0512	42	167
46	Ruiz García Melquiades	5-0146-1232	42	172
47	Zuñiga Morales Angie	1-1189-0632	42	172
48	Romero María Antonia	155815308400	42	167
49	Ruiz Madrigal Grisel Adriana	7-0182-0062	42	169
50	Gutierrez García Jorge Antonio	155815828618	42	176
51	Rojas Córdoba María Eugenia	3-0200-0960	42	194
52	Rojas Córdoba Enidia Patricia	7-0120-0787	42	229
53	Rodríguez Pérez Keilor	2-0528-0343	42	247
54	Rodríguez Jimenez Gerardo Enrique	2-0418-0656	42	244
55	Víctor Víctor Claudia Teodora	155800427120	42	246
56	Morales Ortiz Hilda	6-0247-0921	42	256
57	Urbina Espinoza Pedro Pablo	7-0103-0322	51	261
58	Mendoza Salas Iván Enrique	155809980529	51	300
59	Montero Brenes Minor Enrique	7-0137-0230	42	191
60	Alfaro Castro Gilberto	5-0178-0006	42	174
61	López Valverde Floribeth	7-0128-0928	42	166
62	Hurtado Muñoz Luis Alberto	2-0473-0235	42	166
63	Díaz Ramírez Natalia	7-0162-0626	42	166
64	Arias Fonseca Laura Alejandra	7-0140-0364	42	166
65	Jirón Vega Silvia Elena	2-0592-0943	42	166
66	Barilla Jimenez Eilin Anielka	155812787411	42	166
67	Miranda García Jessy María	5-0286-0591	42	192
68	Oviedo Mora Davelis	5-0271-0047	42	140
69	Urbina Suarez Francisca	155806597117	42	140
70	Gómez Zapata Lady Yadira	9-0107-0456	42	140
71	Beita Reyes Henry	6-0311-0325	42	140
72	Inchaustegui Chia Lidia Pilar	160400185834	42	192
73	Quiroz García Idiam Surama	155809037318	42	166
74	Esquivel Valdelomar Sonia María	6-0260-0367	42	166
75	Cortes Zuñiga Carlos Manuel	6-0133-0749	42	166
76	Vásquez Matamoros Yanilsi	3-0426-0798	42	166
77	Hernández Loria Javier Baguir	2-0582-0748	42	167
78	Miranda Solano Luz María	2-0213-0917	48	253
79	Moraga Solís Luz María	7-0090-0121	42	250
80	Téllez Obando Lediz	155801085323	42	209
81	Azofeifa Solís Sandra Cristina	7-0151-0939	42	171
82	Serrano Campos Kattia	2-0535-0728	42	165
83	Víctor Víctor Santos Alexis	155806090326	42	156
84	Pérez Rueda Alicia	7-0124-0939	42	153
85	Mendoza Aguilar Jeannette	1-1099-0560	42	158
86	Romero Rocha Henry Antonio	155803357302	42	175

442-2012

Página #5

87	Calderón Fonseca Fernando	7-0089-0807	42	194
88	Acuña Juana Del Socorro	155806950126	42	152
89	Matarrita Siles Yojanna Vanessa	7-0134-0551	42	150
90	Benley Corea Rumber	7-0178-0718	51	350
91	Madrigal Fonseca Maureen	7-0148-0461	42	178
92	López Badilla Marseye De Los Ángeles	7-0131-0432	42	162
93	Chacón Obando Ginette Karina	6-0341-0720	42	140
94	Alfaro Fernández Giselle	7-0105-0011	42	140
95	Arias Segura Rolando	5-0247-0022	42	152
96	Gutierrez Araya Vilma Patricia	7-0163-0651	42	204
97	Tenorio Vargas Jonathan	7-0163-0082	42	166
98	Granados Vargas Mireya	7-0105-0912	42	166
99	Acuña Cordero Carol	1-1084-0749	42	166
100	Vásquez Jimenez Luis Ángel	7-0135-0594	42	166
101	Cubillo Artavia Seveidy	7-0110-0876	42	192
102	Arce Castro Francela	7-0161-0800	42	140
103	Quiros Quiros Yendry	7-0127-0332	42	140
104	Chacón Carmona Edwin Enrique	6-0152-0148	42	140
105	Muñoz Espinoza Allan Antonio	6-0307-0798	42	140
106	Vidal Flores José Antonio	1-1810-0618	42	192
107	Arroyo Benavides Cesia Eliette	7-0168-0913	42	166
108	Benavides Vargas Vanessa Eugenia	7-0095-0752	42	166
109	Martínez Velásquez Joel José	8-0096-0490	42	166
110	Sánchez Herrera Ana Del Carmen	6-0247-0239	42	214
111	Solís Gutierrez Idannia	6-0328-0855	51	311
112	Arroyo Benavides Stephanie	7-0179-0997	42	218
113	Salazar Morales Francisca	6-0039-0171	48	230
114	Benavides Vargas Gilbert Fabián	7-0145-0966	42	177
115	Montoya Olivares Antonio	6-0130-0703	42	177
116	Madrigal Villafuerte Ronald	5-0283-0187	42	176
117	Zuñiga Valverde Daisy	1-0232-0629	42	195

Posibles sustitutos

ID	Nombre	Cédula de identidad
1	Torres Gutierrez Lucia	7-0140-0339
2	Brenes Soto José Francisco	3-0326-0787
3	Obando Salazar Jacinto	6-0175-0856
4	Ibarra Gutierrez Marco Antonio	155812774512
5	Alfaro González Lady Diana	7-0145-0141
6	Mendoza Sánchez Roy Francisco	7-0161-0321
7	Solís Hidalgo Elber Fernando	5-0342-0873
8	Arce Rodríguez Viviana	1-1129-0427

4. El giro de los recursos a la empresa constructora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración, donde se entregará el inmueble folio real 7-00009405-000, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: COOCIQUE R. L.
- Fideicomitente: Desarrollador, la empresa “Arqui y Bloom Sociedad Anónima”
- Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.
- Fideicomisarios secundarios: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del Art. 59 del SFNV para optar por el Bono Familiar de Vivienda al momento de la formalización.
- Fideicomisario terciario: La municipalidad local y el Estado, en cuanto a cualquier zona del dominio público. Todo sobrante de la finca sin destino específico o lote comercial, será propiedad exclusiva del BANHVI.

5. Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de administración, serán cubiertos en su totalidad por el Desarrollador-Constructor del proyecto en mención, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.

6. Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque en el acto de la constitución del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el punto 4 anterior, el bien inmueble se encuentre libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

7. El total de gastos de formalización deberá ser aportado por los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarle a los beneficiarios una vez comunicado el presente acuerdo, el monto que deben aportar por concepto de gastos, con el fin de que las familias tengan un tiempo prudencial para ahorrarlo y poder realizar el pago. Esta diligencia deberá quedar debidamente documentada por parte de la entidad autorizada, debiendo remitir al BANHVI la evidencia respectiva, dentro de los 30 días siguientes a la fecha de comunicación del presente acuerdo.

8. Con respecto a las tres viviendas para adultos mayores y el caso de un miembro con discapacidad (y potenciales casos posteriores), la entidad autorizada deberá velar porque se construyan de acuerdo con la normativa vigente emitida por el BANHVI.

9. 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 giren los recursos con base en 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 con el lapso en que se desarrolle la obra.

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

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

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

13. La entidad autorizada deberá llevar el control del proceso de catastro de los lotes.

14. El monto total del contrato de administración de recursos, 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 presente informe.

15. El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra se realizará a mensualmente o 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.

16. En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, se procederá, al finalizar el proyecto, a solicitar una ampliación al monto aprobado, para cubrir el faltante, sujeto su conocimiento, aprobación o rechazo, a la respectiva reglamentación.

17. Según lo establecido por esta Junta Directiva en el acuerdo #12 de la sesión 04-2012 del 23 de enero del 2012, con respecto a las disposiciones de la Contraloría General de la República en el informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar la inspección de la calidad del proyecto, por los medios que legalmente correspondan.

18. Previo a la formalización y el traspaso de las propiedades a favor de los beneficiarios, la entidad autorizada deberá verificar que no existen impuestos y tasas municipales pendientes de pago. En el traspaso de las propiedades, las mismas deberán estar libres de todo gravamen, exceptuando el que por las disposiciones de ley establece al BANHVI.

19. Para el desarrollo de este proyecto, deberán cumplirse todas las disposiciones reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva