

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 83-2013	Fecha de sesión 18-11-2013	Fecha de comunicación 26-11-2013
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 538-2013
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto Katira				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que Coocique R.L. ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 58 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Katira, ubicado en el distrito Katira del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a un total de 58 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0732-2013 del 04 de noviembre de 2013, 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 el valor de los lotes es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27 y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante los oficios DF-OF-1472-2013 y DF-OF-1551-2013 del 04 y 15 de noviembre de 2013, respectivamente –los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas GG-ME-1140-2013 y GG-ME-1176-2013, del 08 y 15 de noviembre 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 lista de potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose analizado los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se indican en los informes de la Dirección FOSUVI y la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Coocique R.L., al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para la compra de 58 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Katira, ubicado en el distrito Katira del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0732-2013, DF-OF-1472-2013 y DF-OF-1551-2013 de la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢965.388.656,79** (novecientos sesenta y cinco millones trescientos ochenta y ocho mil seiscientos cincuenta y seis colones con 79/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 58 lotes urbanizados por un monto promedio de ₡7.420.062,09 para un total de ₡430.363.601,15.
- b) Construcción de 48 viviendas de 42,5 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ₡8.627.127,88 para un total de ₡414.102.138,24.
- c) Construcción de 10 viviendas de 49,0 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de ₡9.659.334,17 para un total de ₡96.593.341,70.
- d) Gastos de formalización de las 58 operaciones por un monto total de ₡21.429.575,70 según lo indicado en el aparte 4 del presente acuerdo.
- e) Pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y Entidad Autorizada por un monto unitario por vivienda de ₡50.000,00 y un valor total para 58 viviendas que asciende a ₡2.900.000,00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales.

3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

3.1 Entidad Autorizada: Coocique R.L.

3.2 Constructor: Constructora y Consultora Davivienda Sociedad Anónima, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de las viviendas y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

3.4 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 una garantía equivalente al 8% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coocique R.L., como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. 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 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 Garantías del Constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, 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.

3.6 Plazo: El plazo de los contratos es de siete meses en total, compuesto de: dos meses para la formalización de las 58 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y cinco meses para la construcción de las viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Katira con la entidad autorizada, será contra presentación del informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 58 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, esto último, según el detalle de montos indicados en el punto 4 del presente acuerdo.

4. 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 cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Folio Real de propiedad	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Eilyn Ileana Nuñez Acuña	205310205	2-496984-000	6,828,788.73	8,627,127.88	0,00	372,585.43	15,878,502.05
Zelmira Solano Herrera	202740291	2-496960-000	7,203,439.44	8,627,127.88	0,00	379,182.93	16,259,750.26
Ingrid Vanessa Espinoza Rivera	207090021	2-496944-000	7,147,603.37	8,627,127.88	0,00	378,205.43	16,202,936.68
Luis Alberto Guzman Herrera	206360765	2-496991-000	7,117,444.70	8,627,127.88	0,00	377,662.93	16,172,235.52
Silvia Salazar Salazar	206530146	2-496992-000	7,575,000.00	8,627,127.88	0,00	385,737.93	16,637,865.81
Olga Francini Vargas Fajardo	207150473	2-496981-000	7,218,456.96	8,627,127.88	0,00	379,445.43	16,275,030.27
Maria Yesenia Córdoba Córdoba	205320821	2-496996-000	7,234,977.61	8,627,127.88	0,00	379,742.93	16,291,848.43
Elizabeth Apolonia Coto Solano	110520610	2-496995-000	7,234,977.61	8,627,127.88	0,00	379,742.93	16,291,848.43
Elbert Enrique Murillo Porras	502850012	2-496998-000	7,234,977.61	8,627,127.88	113,922.88	265,820.05	16,177,925.55
Kerling Araya Torres	603070656	2-496958-000	7,264,998.27	8,627,127.88	0,00	380,267.93	16,322,394.08
Alexander Cruz Valdivia	502730483	2-496946-000	7,264,998.27	8,627,127.88	190,133.97	190,133.97	16,132,260.11
Yamileth Solano Herrera	502540837	2-496990-000	7,284,387.67	9,659,334.17	0,00	398,213.54	17,391,935.38
Analia Gutierrez Jimenez	501950040	2-496989-000	7,350,750.00	8,627,127.88	0,00	381,787.93	16,409,665.81
Noel Segura Chaves	601970611	2-496983-000	7,350,750.00	9,659,334.17	0,00	399,386.04	17,459,470.21
Mauricio Antonio Vargas Hernandez	205020331	2-496997-000	7,234,977.61	8,627,127.88	0,00	379,742.93	16,291,848.43
Jeniffer Quiros Miranda	206670571	2-496949-000	7,218,456.96	8,627,127.88	0,00	379,445.43	16,275,030.27
Tatiana Vargas Quesada	205780267	2-496967-000	7,218,456.96	8,627,127.88	0,00	379,445.43	16,275,030.27
Geraldine Campos Rojas	206900348	2-496964-000	7,218,456.96	8,627,127.88	0,00	379,445.43	16,275,030.27
Shirley Jarquin Miranda	205790470	2-496994-000	7,203,439.44	8,627,127.88	0,00	379,182.93	16,259,750.26
Maria De Los Angeles Araya Venegas	206780742	2-497002-000	7,203,439.44	8,627,127.88	0,00	379,182.93	16,259,750.26
Dady Tatiana Barrantes Alvarez	114230038	2-496961-000	7,203,439.44	8,627,127.88	0,00	379,182.93	16,259,750.26
Rocio Araya Torres	603180897	2-496993-000	7,203,439.44	8,627,127.88	0,00	379,182.93	16,259,750.26
Marisela Pastral Palacios	205520955	2-496965-000	7,203,439.44	8,627,127.88	113,754.88	265,428.05	16,145,995.38

Jefe de Familia	Cédula identidad	Folio Real de propiedad	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Eniar Nuñez Rodriguez	206150772	2-496988-000	7,183,712.03	8,627,127.88	113,652.88	265,190.05	16,126,029.96
Ricardo Arce Pérez	204440772	2-496943-000	7,147,603.37	8,627,127.88	0,00	378,205.43	16,202,936.68
Alejandra Arbuola Rodriguez	205370482	2-496987-000	7,091,892.04	8,627,127.88	0,00	377,217.93	16,146,237.85
Luis Douglas Villegas Carranza	206010940	2-496986-000	8,676,229.86	8,627,127.88	121,546.63	283,608.80	17,636,966.54
Floribeth Solano Castro	205430696	2-496985-000	8,258,473.64	8,627,127.88	0,00	397,780.43	17,333,381.96
Karina Andrea Solís Romero	206500833	2-496959-000	7,569,756.13	8,627,127.88	0,00	385,650.43	16,632,534.44
Agapito Ulloa Espinoza	204860638	2-496957-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Yendry Patricia Madrigal Jimenez	205630950	2-496955-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Greivin Quiros Rojas	603160784	2-496952-000	7,524,718.56	8,627,127.88	115,456.63	269,398.80	16,471,245.24
Antonio Quirós Quirós	501970493	2-496982-000	7,524,718.56	9,659,334.17	0,00	402,461.04	17,636,513.77
Daniel Jose Obando Trujillo	206830233	2-496962-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Xinia Maria Villegas Vega	204820299	2-496948-000	7,524,718.56	9,659,334.17	0,00	402,461.04	17,636,513.77
Sierley Barahona Quesada	204780673	2-496973-000	7,524,718.56	9,659,334.17	0,00	402,461.04	17,636,513.77
Ana Yancy Torres Chavarria	205990177	2-496969-000	7,524,718.56	9,659,334.17	0,00	402,461.04	17,636,513.77
Maudalena Jimenez Guzman	503410154	2-496974-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Jacqueline Rodríguez Rodríguez	205730633	2-496970-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Dorlyn Maria Vega Sibaja	205230012	2-496978-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Yessica Guiselle Lumbi Mendoza	206830427	2-497000-000	7,524,718.56	9,659,334.17	0,00	402,461.04	17,636,513.77
Nelsy Salazar Salazar	206390860	2-496953-000	7,524,718.56	9,659,334.17	0,00	402,461.04	17,636,513.77
Vicente Corea Rocha	205380796	2-496950-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Ruth Anglesey Girón Altamirano	206110855	2-496979-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Melvin Arias Esquivel	206260901	2-496963-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Yoliliana Vargas Fajardo	206920356	2-496971-000	7,524,718.56	9,659,334.17	0,00	402,461.04	17,636,513.77
Elieth Obando Oses	206450908	2-496972-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Douglas Samudio Rojas	205120775	2-496977-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Karla Vanessa Hidalgo Alvarez	111140247	2-496975-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87

Jefe de Familia	Cédula identidad	Folio Real de propiedad	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Meilyn Johana Sanchez Rojas	603950670	2-496945-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Adalid Pérez Valdivia	206250241	2-496968-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Demesio Reyes Picado	501391121	2-496954-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Jose Santos Chaves Cortes	205740319	2-496951-000	7,524,718.56	9,659,334.17	0,00	402,461.04	17,636,513.77
Maribel Villalobos Méndez	205670011	2-496980-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Lilliam Varela Jimenez	205450582	2-496999-000	7,524,718.56	8,627,127.88	192,427.72	192,427.72	16,394,274.15
Lorena Chacón Palacios	205210503	2-496947-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Xenia Emidey Miranda Cortes	203490179	2-496976-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87
Maria Lidia Méndez Herrera	501730150	2-496956-000	7,524,718.56	8,627,127.88	0,00	384,855.43	16,586,701.87

Lista de potenciales sustitutos

ID	Jefe de Familia	Cédula de identidad
1	Adán Mauricio Rojas Campos	206920052
2	Douglas Samudio Rojas	205120775
3	Luis Douglas Villegas Carranza	206010940
4	Wilmer Corea Solano	206230948

5. Los recursos serán girados a la entidad autorizada previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detalla en el aparte 4 del presente acuerdo, para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las viviendas.

6. La Entidad Autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

7. En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tramos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la Entidad Autorizada.

9. Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el siguiente plan de desembolsos y retenciones:

- En la formalización de operaciones individuales se desembolsará el 50% del costo del terreno.
- Se efectuará una retención del 50% sobre el precio de los terrenos, debido a que el vendedor de las fincas y la empresa constructora pertenecen al mismo grupo económico. Una vez culminadas las viviendas y contra informe del fiscal de inversión que lo respalde, se desembolsará el restante 50% sobre el monto de venta de las fincas.

10. El monto no financiado por el BANHVI de gastos de formalización, deberá ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el aparte 4 anterior.

11. Los gastos de formalización de cada operación, deberán registrarse por la entidad autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos de formalización establecida por el BANHVI.

12. Previo al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión en cada expediente, de las opciones de compraventa con los montos indicados en el punto 4 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

13. El BANHVI dará el visto bueno al contrato de construcción de obras entre la entidad autorizada y la empresa constructora, donde la entidad deberá enviarlos a la Dirección FOSUVI antes del inicio de la construcción de las viviendas. Dicho contrato debe respetar la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

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 técnicos efectuados. Asimismo deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27-MS-MIVAH en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

16. En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los casos individuales.

17. La Entidad Autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH, según lo dispuesto en el acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

18. Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de Inspección de calidad de obras, avalado por esta Junta Directiva con el acuerdo N°6 de la sesión 64-2012.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c . Auditoría Interna
 Depto. De Análisis y Control
 Archivos