

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 4	Artículo 5°	Sesión 15-2013	Fecha de sesión 25-02-2013	Fecha de comunicación 05-03-2013
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo 081-2013
Asunto: Financiamiento a Coopeaserri R.L. para el desarrollo del proyecto Caliche				

ACUERDO N°4:**Considerando:**

Primero: Que Coopeaserri 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 65 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Caliche, ubicado en el distrito Sabana Redonda del cantón de Poás, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 65 familias damnificadas del terremoto de Cinchona en enero de 2009 y que habitan en condición de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0057-2013 del 29 de enero de 2013, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopeaserri R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que los costos de los lotes y de las viviendas 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, la vigencia de los permisos de construcción, el control de la ejecución de obras, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, así como con respecto a la construcción de obras de evacuación de aguas pluviales en algunos lotes.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0215-2013 del 18 de febrero de 2012 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0150-2013, del 21 de febrero del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopeaserri 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 Coopeaserri R.L., al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, los recursos requeridos en administración, para la compra de 65 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Caliche, ubicado en el distrito Sabana Redonda del cantón de Poás, provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0057-2013 y DF-OF-0215-2013 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 **¢1.290.658.036.00** (mil doscientos noventa millones seiscientos cincuenta y ocho mil treinta y seis colones con 00/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 65 lotes por un monto promedio de ¢11.813.573.72, para un monto total de ¢767.882.292,03.

JD-081-2013
Página #2

- b) Construcción de 63 viviendas de 42,0 m² (viviendas de dos dormitorios), por un monto unitario de ₡7.601.592,97. En total el valor de las construcciones de estas viviendas asciende a ₡478.900.357,11.
- c) Construcción de una vivienda de 48,0 m² (vivienda para adulto mayor), por un monto de ₡9.362.421,00.
- d) Construcción de una vivienda de 56,0 m² (vivienda para personas con discapacidad motora), por un monto de ₡10.851.853,00.
- e) Gastos de formalización de las 65 operaciones por un monto total de ₡23.661.102,00 según lo indicado en el aparte 3 del presente acuerdo.

2.2 Entidad Autorizada: COOPEASERRÍ R. L.

2.3 Constructor: Constructora de Vivienda Técnica Social (COVITES S. A.), cédula jurídica número 3-101-301781, bajo el modelo 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.

2.4 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 solicitada 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 una garantía fiduciaria del 10% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, como mínimo un Pagaré (en el cual Coopeaserri 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. 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 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.

2.8 Plazo: El plazo de los contratos es de ocho meses en total, compuesto de tres meses para la formalización de las 65 operaciones y cinco meses para la construcción de las viviendas.

JD-081-2013

Página #3

2.9 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con la entidad autorizada, será contra la formalización de 65 operaciones en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda (BFV), la culminación de las obras de infraestructura pendientes y la construcción de las 65 viviendas, con un monto promedio de BFV por ₡19.856.277,48.

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:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Costo del lote (₡)	Costo de la vivienda (₡)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (₡)	Gastos de formalización aportados por la familia (₡)	Monto del Bono (₡)
Orlando Bolaños Matamoros	201960782	2-494587-000	14,724,774.57	9,362,421.00	494,312.04	0,00	24,581,508.00
Danilo Madrigal Hidalgo	202000697	2-494588-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
Nancy Serrano Serrano	303100587	2-494589-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
Juan Carlos Saborio Álvarez	205990105	2-494590-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
Mariano Mendoza Urbina	1558073-56021	2-494591-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
Roy Francisco Rojas Rojas	502800880	2-494592-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
Ulises Madriz Acuña	601610833	2-494581-000	11,698,338.69	7,601,592.97	209,265.11	209,265.11	19,509,197.00
Genner Rodolfo Picado Camacho	107280163	2-494582-000	11,698,338.69	7,601,592.97	292,971.15	125,559.07	19,592,903.00
Carol Vanessa Chavarria Chaves	206450149	2-494583-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
Grace María Montero Alfaro	111560159	2-494584-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
José Francisco Paniagua Mora	205420442	2-494567-000	11,698,338.69	7,601,592.97	292,971.15	125,559.07	19,592,903.00
María Lupita Corrales Artavia	204400898	2-494561-000	11,756,539.38	7,601,592.97	209,711.36	209,711.36	19,567,844.00
Vilma del Carmen Gámez Barrera	155804-299915	2-494562-000	11,814,740.07	7,601,592.97	210,150.11	210,150.11	19,626,483.00
Giovanni Álvarez Moraga	108540455	2-494563-000	11,814,740.07	7,601,592.97	420,300.22	0,00	19,836,633.00
Cristina María Picado Mora	110760906	2-494564-000	11,756,539.38	7,601,592.97	293,595.90	125,826.82	19,651,728.00
Xinia Salas Arias	204300400	2-494565-000	11,814,740.07	7,601,592.97	294,210.15	126,090.07	19,710,543.00
Roy Alberto Esquivel Valverde	602790623	2-494566-000	11,814,740.07	7,601,592.97	294,210.15	126,090.07	19,710,543.00
Álvaro Francisco Sánchez Badilla	502740727	2-494586-000	11,872,940.76	10,851,853.39	476,605.42	0,00	23,201,400.00

JD-081-2013

Página #4

María Clemencia Morales Espinoza	203010106	2-494573-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Luisa Amanda Tercero Juárez	135RE0720 61001999	2-494572-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Denia María Porras Arias	204570217	2-494571-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Walter José Arroyo Sánchez	205600743	2-494569-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Jaime Arias Pérez	108220233	2-494570-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Elías Francisco Varela Rodríguez	401780734	2-494568-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Orlando Gerardo Chacón Rodríguez	900920375	2-494552-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Geraldyn Alfaro Villalobos	113910882	2-494553-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Pablo Alberto Cubillo Astua	601870277	2-494554-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Oscar Alberto Rodríguez Gutiérrez	503180634	2-494555-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
María Auxiliadora Chaves Vega	205010094	2-494556-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Juan Salinas Artolas	155808- 896600	2-494557-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Jimmy Membreño Villegas	503400964	2-494558-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Feba Amatista Miranda Flores	205040972	2-494559-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Luis Alfredo Villegas Salazar	111130059	2-494520-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
María Elena Brenes Quiros	602950839	2-494521-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
José Luis Quiros Rojas	204950343	2-494580-000	11,698,338.69	7,601,592.97	418,530.22	0,00	19,718,462.00
Yessica María Vega Chaves	206150110	2-494522-000	11,640,138.00	7,601,592.97	208.826,36	208.826,36	19,450,557.00
Linsey De Los Angeles Saborio Sanabria	112810610	2-494523-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Nora Mayela Caravaca Zamora	205850364	2-494524-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
José Luis Carmona Valerio	602880103	2-494525-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Rodrigo Guillermo Alvarado Vargas	205140714	2-494526-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Luis Gerardo Blanco Delgado	205200354	2-494527-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Marco Manuel Álvarez Porras	205780896	2-494540-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Johanna García Vargas	101750607	2-494541-000	11,640,138.00	7,601,592.97	208,826.36	208.826,36	19,450,557.00
Carlos Luis Robles Vásquez	301460542	2-494542-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00

JD-081-2013

Página #5

Flory Miranda Villalobos	600680758	2-494539-000	11,640,138.00	7,601,592.97	208,826.36	208.826,36	19,450,557.00
Xenia María Rojas Araya	205540250	2-494538-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Douglas Antonio Salas Sancho	205700312	2-494535-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Juan Luis Aguero Miranda	602110465	2-494536-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Dennia Lourdes Salazar Arguedas	205340688	2-494537-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Rafael Ángel Salas Sancho	205990500	2-494534-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Cristina Castillo Reinoza	155808-045532	2-494543-000	17,850,000.00	7,601,592.97	511,507.72	0,00	25,963,101.00
Freddy Herrera Mendoza	155807-503836	2-494550-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Joel Jiménez Vargas	135RE048931001999	2-494549-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Roger Gerardo Centeno Duran	107760870	2-494548-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292,356.90	125.295,82	19,534,088.00
Yorleni Meléndez Delgado	205180819	2-494547-000	11,640,138.00	7,601,592.97	208.826,36	208.826,36	19,450,557.00
Daniel Cruz Girón	900670059	2-494544-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Shirley Chavarría Castro	205020965	2-494545-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Xinia Molina Castro	110690908	2-494546-000	11,698,338.69	7,601,592.97	292.971,15	125.559,07	19,592,903.00
Antonio López Quesada	200919276	2-494528-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Margarita López Lobo	204180927	2-494530-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Yurlania Delos Ángeles Castillo Acuña	206810747	2-494529-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Marcos Alberto Vargas Rodríguez	501750868	2-494531-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Yuliana Zamora Castro	206290712	2-494532-000	11,640,138.00	7,601,592.97	417,652.72	0,00	19,659,384.00
Víctor Manuel Paniagua Espinoza	107910627	2-494533-000	11,640,138.00	7,601,592.97	292.971,15	125.559,07	19,534,702.00
Jorge Arturo Ledezma Morera	205880535	2-494578-000	11,698,338.69	7,601,592.97	398,375.51	0,00	19,698,307.00

4. Debido a que actualmente las propiedades a tramitar soportan un plazo de convalidación originado en Rectificación de medida por Informaciones Posesorias, y al existir un plazo para su impugnación, la empresa vendedora de las fincas y su representante legal a título personal, al traspasarlas deben garantizar en las escrituras de compra y de traspaso, el libre ejercicio de los derechos reales del comprador-beneficiario del Bono Familiar de Vivienda, lo mismo que comprometerse a la restitución del pago del precio y al pago de los daños y perjuicios en caso de reclamos de partes de terceros con mejor derecho, y en caso de evicción de la propiedad, total o parcial. Lo anterior, de acuerdo con los artículos 1034 y siguientes del Código Civil. La entidad autorizada y el notario a cargo de la formalización, serán responsables porque la escritura de compraventa y de formalización del Bono Familiar de Vivienda, contenga estas obligaciones a cargo del vendedor del inmueble donde se desarrollará el proyecto y del desarrollador.

JD-081-2013

Página #6

- 5.** Los recursos serán girados a la Entidad Autorizada previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, 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 la familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.
- 7.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará al constructor en trectos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.
- 8.** Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el siguiente plan de desembolsos y retenciones:

 - i. En la formalización de operaciones individuales se desembolsará el 95% del costo del terreno.
 - ii. Se efectuará una retención del 5% sobre el precio de los terrenos, para la culminación de las obras de infraestructura, monto que se desembolsará conforme se culmine la construcción de las obras de infraestructura.
- 9.** La retención del 5% sobre el costo de los terrenos se desembolsará conforme se culmine la construcción de las obras de infraestructura pendientes, lo cual deberá ser avalado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada y el inspector asignado por el BANHVI.
- 10.** El plazo constructivo es de cinco meses, posterior a la formalización de los casos para lo cual se tiene un plazo de tres meses a partir de la fecha en que adquiera firmeza el presente acuerdo.
- 11.** El monto no financiado por 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 detalle en el aparte 3 anterior.
- 12.** Previo al momento de la formalización, se deberá verificar por parte de la entidad autorizada, la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados en el aparte 3 anterior, 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 encuentren debidamente vigentes los permisos de construcción del proyecto de infraestructura y de las viviendas, otorgado por la Municipalidad de Poás. 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.

JD-081-2013

Página #7

15. La entidad autorizada deberá velar porque se construyan, para los lotes A16, A17, C13 y C14, las obras para evacuar las aguas pluviales que puedan verterse de los taludes ubicados en la colindancia posterior.

16. 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.

17. Se deberá realizar una retención equivalente al 5% del monto de lotes urbanizados a ser comprados por el SFNV, con el fin de que sirva como garantía para que el actual propietario de los terrenos construya las obras pendientes descritas en la sección 4 del informe DF-DT-IN-0057-2013 de la Dirección FOSUVI.

18. Los gastos de formalización de las operaciones, 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.

19. 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.

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

21. Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, sobre la inspección de la calidad de las obras, avalado por esta Junta Directiva con el acuerdo N°6 de la sesión 64-2012 del 17 de setiembre de 2012.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c . Auditoría Interna
 Subgerencia de Operaciones
 Unidad de Comunicaciones
 Archivos