

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 88-2013	Fecha de sesión 02-12-2013	Fecha de comunicación 10-12-2013
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 579-2013
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto Palma Real				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que Coopealianza 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 21 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Palma Real, ubicado en el distrito Potrero Grande del cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a un total de 21 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0734-2013 del 13 de noviembre de 2013, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopealianza 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, el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas y la reparación de los eventuales daños que sufran las obras de infraestructura durante el proceso constructivo de las viviendas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1571-2013 del 28 de noviembre de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1225-2013, del 28 de noviembre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopealianza R.L., 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 Coopealianza 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 21 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Palma Real, ubicado en el distrito Potrero Grande del cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0734-2013 y DF-OF-1571-2013 de la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢280.906.689,01** (doscientos ochenta millones novecientos seis mil seiscientos ochenta y nueve colones con 01/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 21 lotes por un monto promedio de ¢4.964.285,71 para un total de ¢104.250.000,00.
- b) Construcción de 16 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢7.706.660,00 para un total de ¢123.306.560,00.
- c) Construcción de 5 viviendas de 51,0 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de ¢9.008.700,00 para un total de ¢45.043.500,00.
- d) Gastos de formalización de las 21 operaciones por un monto total de ¢7.256.629,01 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 que asciende a ¢1.050.000,00. 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: COOPEALIANZA R. L.

3.2 Constructor: Constructora Urbanizadora Valverde Calderón & Asociados S.A., cédula jurídica número 3-101-378009, 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 del 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 6% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coopealianza 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 cinco meses y medio en total, compuesto de cuarenta días para la formalización de las 21 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y cuatro meses para la construcción de las viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Palma Real con la entidad autorizada, será contra la presentación del informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 21 operaciones por el monto individual que se detalla en el aparte 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 la familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Previsión por pruebas de laboratorio (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Cárdenas Fuentes Johanna María	1-1136-0986	6-186991-000	4.900.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	362.668,13	13.019.328,13
Ramírez Aguilera Meylin Lisseth	2-0596-0287	6-186992-000	4.900.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	362.668,13	13.019.328,13
Rojas Paniagua Sonia María	7-0106-0722	6-186993-000	4.900.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	362.668,13	13.019.328,13
Durán Azofeifa Ana Ligia	6-0294-0600	6-186995-000	4.900.000,00	7.706.660,00	50.000,00	108.800,44	253.867,69	12.910.527,69
González Alvarado Angie	1-1146-0546	6-186996-000	4.900.000,00	7.706.660,00	50.000,00	108.800,44	253.867,69	12.910.527,69
Fernández Zúñiga Silvia Rebeca	1-1293-0176	6-186998-000	5.000.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	364.433,13	13.121.093,13
Arce Flores Rebeca	6-0301-0027	6-186999-000	5.000.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	364.433,13	13.121.093,13
Pérez Gutiérrez Querlim	6-0379-0987	6-187000-000	5.000.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	364.433,13	13.121.093,13
Navas Rodríguez Ana Lidieth	6-0360-0471	6-187001-000	5.000.000,00	9.008.700,00	50.000,00	0,00	396.477,76	14.455.177,76
Méndez Fernández María de los Ángeles cc: Arce Hernández	1-1118-0867	6-187002-000	4.950.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	363.550,63	13.070.210,63
Azofeifa Barboza Carlos	1-1067-0735	6-187003-000	4.750.000,00	7.706.660,00	50.000,00	108.008,44	252.019,69	12.758.679,69
Retana Méndez Miriam	1-1015-0294	6-187004-000	4.750.000,00	9.008.700,00	50.000,00	0,00	392.072,76	14.200.772,76
Castrillo Vásquez María Ester	6-0473-0326	6-187006-000	4.750.000,00	9.008.700,00	50.000,00	0,00	392.072,76	14.200.772,76
Leiva Bermudez María Lidia	6-0345-0483	6-187007-000	4.750.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	360.028,13	12.866.688,13
Robles Umaña Virginia	9-0101-0694	6-187008-000	4.750.000,00	9.008.700,00	50.000,00	0,00	392.072,76	14.200.772,76
Salazar Corella Kattia	2-0510-0961	6-187010-000	5.000.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	364.433,13	13.121.093,13
Duarte Abarca Hazel Vanessa	1-1075-0427	6-187011-000	4.950.000,00	7.706.660,00	50.000,00	109.065,19	363.550,63	12.961.145,44
Parra Muñoz Nuria	9-0103-0977	6-187012-000	4.900.000,00	7.706.660,00	50.000,00	108.800,44	362.668,13	12.910.527,69
Fonseca Garbanzo Kerlyn cc: Garbanzo Naranjo Kerlyn	1-1322-0247	6-187015-000	5.500.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	373.250,63	13.629.910,63
Alvarado Morales José	1-1150-0511	6-187017-000	5.500.000,00	9.008.700,00	50.000,00	0,00	405.295,26	14.963.995,26
Santos Zapata Floridett	6-0196-0734	6-187019-000	5.200.000,00	7.706.660,00	50.000,00	0,00	367.963,13	13.324.623,13

- 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.
- 8.** Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el siguiente plan de desembolsos y retenciones:
- a) Con la formalización de las operaciones individuales, se desembolsará el 50% del costo del terreno.
 - b) Se efectuará una retención del 50% sobre el precio de los terrenos como garantía de la culminación de las viviendas, esto último, dado que la venta de los lotes y la construcción de las viviendas recaen en la misma persona. La retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que certifique la culminación de las viviendas.
- 9.** El monto no financiado por el BANHVI para los 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 lo que se detalla en aparte 4 anterior.
- 10.** 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.
- 11.** 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.
- 12.** 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.
- 13.** 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 local. 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.

14. 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.

15. La entidad autorizada deberá velar para que todo deterioro que sufran las aceras, el cordón de caño y otros elementos de calle pública durante el proceso de construcción de las viviendas, sean debidamente reparados por el constructor.

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
 Archivos