

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 47-2015	Fecha de sesión 27-07-2015	Fecha de comunicación 11-08-2015
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #378-2015
Asunto: Aprobación de 20 Bonos extraordinarios en el proyecto Florida Verde				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que Coopenae 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 20 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Florida Verde, ubicado en el distrito San Antonio del cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a 20 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0462-2015 del 22 de julio de 2015, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae 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, la retención parcial del precio de los lotes como garantía de la construcción de obras pendientes, y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante los oficios DF-OF-0788-2015 y DF-OF-0795-2015 –los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas GG-ME-0561-2015 y GG-ME-0564-2015 del 24 y 27 de julio de 2015, respectivamente– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopenae 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 se recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose conocido 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 el informe de la Dirección FOSUVI, incorporando las disposiciones que se han estimado pertinentes a raíz del análisis efectuado por este Órgano Colegiado.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Coopenae 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 20 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Florida Verde, ubicado en el distrito San Antonio del cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-OF-0788-2015 y DF-OF-0795-2015 de la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢268.311.627,07** (doscientos sesenta y ocho millones trescientos once mil seiscientos veintisiete colones con 07/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 20 lotes por un monto promedio de ¢4.759.244,10 para un total de ¢95.184.882,00.
- b) Construcción de 17 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢8.029.189,00 para un total de ¢136.496.213,00.
- c) Construcción de dos viviendas de 51,0 m² con adecuaciones para personas con discapacidad, por un monto de ¢10.900.145,00.
- d) Gastos de formalización de las 20 operaciones por un monto total de ¢5.943.555,07, según se detalla en el punto 4 del presente acuerdo.
- g) 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 ¢1.000.000,00. 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: Coopenae R.L.

3.2 Constructor: Constructora y Desarrolladora EVICEN Inmobiliaria y de Servicios Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-559305, 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 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 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 de los lotes, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coopenae 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 20 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 Florida Verde 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 20 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 de identidad	Folio Real	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Monto del Bono ¢
Elsy Gómez Solórzano	6-0289-0369	5-199557-001-002	5.668.000,00	10.900.145,00	50.000,00	391.885,66	0,00	17.010.030,66
Olivier Villareal Torres	5-0311-0320	5-199558-001-002	5.600.000,00	8.029.189,00	50.000,00	239.206,57	102.517,00	13.918.395,57
Joselin Prudencia Reyes Camacho	5-0394-0028	5-199559-001-002	4.825.000,00	8.029.189,00	50.000,00	328.056,17	0,00	13.232.245,17
Jorge Edin Zúñiga Guevara	5-0360-0823	5-199560-001-002	5.022.000,00	8.029.189,00	50.000,00	331.533,67	0,00	13.432.722,67
Erlin Obando Silvas	5-0341-0830	5-199561-001-002	5.035.000,00	8.029.189,00	50.000,00	331.761,17	0,00	13.445.950,17
Marisol Camacho Camacho	5-0303-0671	5-199562-001-002	5.082.500,00	8.029.189,00	50.000,00	332.601,17	0,00	13.494.290,17
Wendy Melania Chavarria Ramirez	5-0308-0337	5-199563-001-002	5.106.250,00	8.029.189,00	50.000,00	233.107,82	99.903,35	13.418.546,82
José Orlando Camacho Camacho	5-0183-0994	5-199564-001-002	5.068.500,00	8.029.189,00	50.000,00	232.649,32	99.706,85	13.380.338,32
Ana Yanci Villarreal Torres	5-0344-0987	5-199565-001-002	5.115.000,00	9.393.416,00	50.000,00	356.439,24	0,00	14.914.855,24
Ana Martínez Díaz	5-0291-0278	5-199566-001-002	5.045.250,00	8.029.189,00	50.000,00	232.355,32	99.580,85	13.356.794,32
Karen Adriana Zúñiga Leal	5-0390-0424	5-201241-001-002	4.202.000,00	8.029.189,00	50.000,00	221.949,82	95.121,35	12.503.138,82
Arley Rodríguez Villareal	5-0144-0440	5-201239-000	4.268.000,00	8.029.189,00	50.000,00	222.763,57	95.470,10	12.569.952,57
Carlos Alberto Zúñiga Sequeira	6-0314-0559	5-201238-000	3.933.362,00	8.029.189,00	50.000,00	312.333,67	0,00	12.324.884,67
Edwin Alberto Rodríguez Villareal	5-0306-0835	5-201237-000	4.176.000,00	8.029.189,00	50.000,00	316.616,17	0,00	12.571.805,17
Kembly Vanessa Díaz Zúñiga	5-0343-0970	5-201235-000	4.892.500,00	9.393.416,00	50.000,00	352.516,74	0,00	14.688.432,74
José David Rodríguez Fonseca	1-1177-0023	5-201234-000	4.673.250,00	8.029.189,00	50.000,00	227.766,82	97.614,35	12.980.205,82
Hellen Viviana Marchena Calderón	5-0310-0174	5-201233-000	4.673.250,00	8.029.189,00	50.000,00	325.381,17	0,00	13.077.820,17
Yerly María Villarreal Torres	5-0316-0235	5-201232-000	4.727.520,00	8.029.189,00	50.000,00	326.343,67	0,00	13.133.052,67
Hazel Solís Argüello	4-0178-0647	5-201231-000	4.200.000,00	8.029.189,00	50.000,00	317.036,17	0,00	12.596.225,17
Minor Guadamuz García	5-0308-0453	5-201230-000	3.871.500,00	8.029.189,00	50.000,00	311.251,17	0,00	12.261.940,17

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. Debido a que el diseño del proyecto fue aprobado por la Municipalidad de Nicoya –en el ámbito de sus competencias– con dos servidumbres de paso de 6 metros de ancho y con una calzada de tan solo 4 metros de ancho, no pudiendo pretenderse que esa vía se utilice para el tránsito de vehículos en dos sentidos, el presente financiamiento queda condicionado a que en la colindancia de las dos servidumbres, el vendedor-desarrollador construya una barrera sólida de concreto que evite el paso de vehículos de una servidumbre a otra, y además coloque rótulos en la entrada de cada servidumbre, con el fin de advertir que esa vía no tiene salida. El diseño de la barrera de concreto deberá ser aprobado por el Departamento Técnico del BANHVI y su construcción debe ser supervisada por este Banco y el fiscal de la entidad autorizada.

7. Dado el limitado valor legal que tiene el compromiso asumido por la Asociación de Desarrollo de Florida Guanacaste para darle mantenimiento a las servidumbres de paso del proyecto, se instruye a la Administración para que, en coordinación con la entidad autorizada, valore las acciones legalmente viables para procurar que la Municipalidad de Nicoya contribuya al adecuado y oportuno mantenimiento de las servidumbres.

8. La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

9. En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tratos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

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

Lote Folio Real	Plan de desembolsos
5-199557-001-002	a) En la formalización de las operaciones individuales, se desembolsará el 29% del costo de los terrenos. b) Se efectuarán las siguientes retenciones: - Retención del 21% sobre el precio de los terrenos, como garantía de la culminación de las obras recomendadas por el Departamento Técnico del BANHVI. Esta retención se girará contra informe de culminación de obras, del fiscal de inversión y aprobación del inspector de calidad del BANHVI. - Retención del 50% sobre el precio de los terrenos, por cuanto el propietario de los lotes pertenece al mismo grupo económico que la empresa constructora de las viviendas.
5-199558-001-002	
5-199559-001-002	
5-199560-001-002	
5-199561-001-002	
5-199562-001-002	
5-199563-001-002	
5-199564-001-002	
5-199565-001-002	
5-199566-001-002	
5-201241-001-002	a) En la formalización de las operaciones individuales, se desembolsará el 79% del costo de los terrenos. b) Se efectuará una retención del 21% sobre el precio de los terrenos, como garantía de la culminación de las obras recomendadas por el Departamento Técnico del BANHVI. Esta retención se girará contra informe de culminación de obras, del fiscal de inversión y aprobación del inspector de calidad del BANHVI.
5-201239-000	
5-201238-000	
5-201237-000	
5-201235-000	
5-201234-000	
5-201233-000	
5-201232-000	
5-201231-000	
5-201230-000	

11. 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 se detalla en el aparte 4 anterior.

12. 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.

13. 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.

14. Será responsabilidad de la entidad autorizada, que el contrato de construcción respete la normativa vigente, tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

15. La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto para las viviendas otorgado por la Municipalidad de Nicoya. 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.

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 N°27-MS-MIVAH, en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

17. 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.

18. 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.

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

Acuerdo por Mayoría.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivo