

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 69-2015	Fecha de sesión 19-10-2015	Fecha de comunicación 22-10-2015
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #593-2015
Asunto: Aprobación de financiamiento para 36 soluciones de vivienda en el proyecto Astúa Pirie				

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 36 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Astúa Pirie, ubicado en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de Limón, dando solución habitacional a 36 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0645-2015 del 28 de setiembre 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 de recursos para garantizar la conclusión de las obras de infraestructura, y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1149-2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0831-2015, del 16 de octubre del año en curso– 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.

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 36 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Astúa Pirie, ubicado en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de Limón. Lo anterior, bajo los términos que se indican en el informe DF-OF-1149-2015 de la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢650.514.083,95** (seiscientos cincuenta millones quinientos catorce mil ochenta y tres colones con 95/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 36 lotes por un monto unitario promedio de ¢9.020.488,90 para un total de ¢324.737.600,12.
- b) Construcción de una vivienda de 42,0 m² con cama filtrante, por un monto de ¢8.633.680,48.
- c) Construcción de 22 viviendas de 42,0 m² con zanjas de drenaje, por un monto unitario de ¢8.150.364,76 para un total de ¢179.308.024,61.
- d) Construcción de una vivienda de 46,0 m² para núcleos familiares con miembros en condición de discapacidad, con zanjas de drenaje, por un monto de ¢8.937.560,42.
- e) Construcción de una vivienda de 48,0 m² para adulto mayor, con zanjas de drenaje, por un monto de ¢9.341.524,14.
- f) Construcción de dos viviendas de 50,0 m² para núcleos numerosos, con cama filtrante, por un monto unitario de ¢10.089.396,33 para un total de ¢20.178.792,66.
- g) Construcción de nueve viviendas de 50,0 m² para núcleos numerosos, con zanjas de drenaje, por un monto unitario de ¢9.606.080,61 para un total de ¢86.454.725,47.
- h) Gastos de formalización de las 36 operaciones por un monto total de ¢11.122.175,92.
- i) 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 ¢1.800.000,00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales, las cuales serán coordinadas por la entidad autorizada con los laboratorios proveedores del BANHVI.

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 Guzmán y Compañía AGC S.A., cédula jurídica número 3-101-323774, 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 del terreno, 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 ocho meses en total, compuesto de cuatro meses para la formalización de las 36 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 Astúa Pirie 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 36 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 (¢)
Cristian Alfonso Muñoz Hernández	3-0325-0057	7-144194-000	8.866.536,97	9.606.080,61	50.000,00	338.520,76	37.613,42	18.861.138,34
Zaira Valdez Ruiz	7-0125-0353	7-144195-000	8.872.339,01	9.606.080,61	50.000,00	338.520,76	37.613,42	18.866.940,38
Luis Miguel Castillo Villalobos	2-0682-0526	7-144196-000	8.925.419,79	8.150.364,76	50.000,00	245.399,69	105.171,30	17.371.184,24
Miguel Ángel Chavarría Oporta	2-0225-0595	7-144197-000	9.780.873,85	8.937.560,42	50.000,00	340.129,69	37.792,19	19.108.563,96
Carlos Carvajal Solís	1-0824-0006	7-144198-000	8.907.750,25	9.606.080,61	50.000,00	263.691,18	113.010,50	18.827.522,04
José Pablo Morales López	5-0383-0491	7-144199-000	8.907.750,25	8.633.680,48	50.000,00	250.963,80	107.555,91	17.842.394,53
Yessenia Abarca Acosta	1-1124-0339	7-144200-000	8.907.750,25	9.606.080,61	50.000,00	329.655,83	35.517,31	18.883.486,69
Justa Pastora López García	155812743432	7-144201-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Rodolfo Zuñiga Díaz	1-1156-0193	7-144202-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	245.191,44	105.082,05	17.353.306,45
Sirleny María Corella Castillo	7-0177-0587	7-144037-000	9.268.793,73	8.150.364,76	50.000,00	316.528,64	35.169,85	17.785.687,13
Maritza Quesada Obando	7-0127-0016	7-144038-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	245.191,44	105.082,05	17.353.306,45
Ruth Alfaro Hernández	7-0130-0424	7-144039-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Israel Miranda Zamora	7-0117-0641	7-144040-000	9.268.793,73	8.150.364,76	50.000,00	316.528,64	35.169,85	17.785.687,13
Marta Lidia Arguedas Valderramos	7-0142-0368	7-144041-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Natalia de la Cruz Ruiz Piñar	7-0144-0070	7-144042-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Johnny Martín Araya Zuñiga	5-0279-0446	7-144043-000	8.907.750,25	10.089.396,33	50.000,00	346.453,10	38.494,79	19.393.599,68
Javier Navarro Muñoz	7-0114-0786	7-144044-000	8.907.750,25	10.089.396,33	50.000,00	346.453,10	38.494,79	19.393.599,68
Carlos Mora Jiménez	7-0128-0835	7-144045-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	245.191,44	105.082,05	17.353.306,45
Mauricio Artavia Arley	2-0542-0135	7-144046-000	8.907.750,25	9.606.080,61	50.000,00	339.031,51	35.670,17	18.902.862,37
Bexi Castrillo Matarrita	7-0138-0995	7-144047-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Deily Martínez Acosta	6-0347-0082	7-144048-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Rosibel Araya Salguera	7-0226-0637	7-144049-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Melvin Sánchez Quirós	3-0342-0566	7-144050-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	245.191,44	105.082,05	17.353.306,45
Shirley Ruiz Molina	7-0175-0804	7-144051-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Santiago Solano Mendoza	155817047215	7-144052-000	8.907.750,25	9.606.080,61	50.000,00	339.031,51	35.670,17	18.902.862,37
Mileidy Torres Chinchilla	4-0172-0797	7-144053-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Xinia Sancho Elizondo	5-0331-0819	7-144203-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Blanca Nieves Guido Arroyo	7-0177-0341	7-144054-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15

Emilce Calderón Chinchilla	6-0146-0699	7-144204-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Lineth Castillo Reyes	5-0288-0014	7-144205-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Kattia Vanessa del Valle Quiros	1-1146-0185	7-144206-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Magaly Sevilla Guzmán	7-0143-0969	7-144055-000	9.239.508,74	9.606.080,61	50.000,00	343.900,51	38.211,17	19.239.489,86
Raquel Marchena Sosa	6-0311-0915	7-144207-000	9.239.508,74	9.606.080,61	50.000,00	343.900,51	38.211,17	19.239.489,86
Herminio Montenegro Araya	3-0342-0643	7-144208-000	9.273.960,77	9.606.080,61	50.000,00	344.404,51	38.267,17	19.274.445,89
Juan Eli Blanco Rojas	5-0118-0129	7-144209-000	9.427.942,62	9.341.524,14	50.000,00	265.343,79	113.718,77	19.084.810,55
Idania Powell Quiros	7-0124-0881	7-144210-000	9.880.165,92	8.150.364,76	50.000,00	329.506,64	36.611,85	18.410.037,32

5. El giro de los recursos queda sujeto a los siguientes aspectos:

i. La recepción de la Municipalidad de Pococí y comunicación por escrito al BANHVI, sobre la conclusión y recibo a satisfacción de las siguientes obras de desfogue pluvial que se realizaron en las afueras del proyecto, a saber:

- Captación del caudal de las aguas del proyecto.
- Conducción del caudal colectado hacia la acequia (tubería 32 pulgadas de diámetro).
- Colocación de obras de infraestructura para desfogar el caudal colectado (Cabezal).
- Limpieza del cauce de la acequia, desde el punto de desfogue hasta el paso de alcantarillas sobre ruta nacional 247.
- Muro de retención para protección de cauce en colindancia con vivienda existente.
- Sustitución de paso peatonal sobre acequia.
- Limpieza de cauce de la acequia en sector de papayal.

ii. La construcción de la extensión de ramal de tubería para agua potable frente a los lotes, para la conexión individual de las viviendas. Dicha obra deberá estar aceptada por la entidad autorizada y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados para la conexión futura de los servicios.

6. 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.

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

8. En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tractos 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, posterior al acto de formalización de las operaciones:

- a) En la formalización de las operaciones individuales, se desembolsará el 70% del costo de los terrenos.
- b) Se efectuará una retención del 30% sobre el precio de los terrenos, como garantía de la culminación de las obras de infraestructura pendientes. Esta retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que certifique la conclusión de las obras y la aprobación del inspector de calidad del BANHVI.

10 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.

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. 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.

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

16. La entidad autorizada debe velar para que antes del inicio de la construcción de las viviendas, se hayan construido las obras de desfogue pluvial y extensión de ramal descritas en el punto 2 d) del informe DF-DT-IN-0645-2015 del Departamento Técnico (mejoras a media vía, prevista de alcantarillado sanitario y obras de infraestructura frente a los lotes). Además, la entidad autorizada no podrá hacer desembolsos al constructor hasta tanto no se hayan construido las obras de desfogue pluvial y que las mismas hayan sido recibidas a satisfacción por parte de la Municipalidad de Pococí.

17. La entidad autorizada debe retener los montos de todas las obras de infraestructura a construir, según lo indicado en el apartado 2 d) del informe DF-DT-IN-0645-2015 del Departamento Técnico y pagarlos hasta que se construyan.

18. 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.

19. 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.

20. 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 Unánime y Firme.-"

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivo