**SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA**

## BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

# Modelo de contrato Entidad Autorizada - Constructor

**Bajo el sistema de locación de obras o contrato de obra determinada (S001)**

Entre nosotros ..... nombre de la EA, cédula de persona jurídica………….., con domicilio en …………………… ; representada en este acto por …….mayor, estado civil………….cédula de identidad número ... vecino de ... quien,... cuya personería consta en el Registro Público, Sección..., tomo ... , folio ... asiento, y de la empresa constructora……………, cédula de persona jurídica………….., con domicilio en …………………… ; representada en este acto por …….mayor, estado civil………….cédula de identidad número ... vecino de ... quien,... cuya personería consta en el Registro Público, Sección..., tomo ... , folio ... asiento, hemos convenio en celebrar el presente CONTRATO DE OBRA DETERMINADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCIÓN DE ( CANTIDAD )………VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

 EN EL PROYECTO DENOMINADO………………… el cual se regirá por por las disposiciones establecidas en el Acuerdo N°XX, de la Sesión XXX61 del XX de XX del 2021, por las leyes que regulan la materia y por las siguientes cláusulas:

***PRIMERA*: LAS PARTES:** Que en adelante, la primera se denominará LA ENTIDAD AUTORIZADA y la segunda se denominará "EL CONSTRUCTOR”.

***SEGUNDA*: DEL PROYECTO:** El proyecto a que se refiere este contrato se denomina. ... ubicado en el cantón ..., distrito, de la provincia de ... , folio real ……., plano catastrado……………y el mismo fue debidamente aprobado por LA ENTIDAD AUTORIZADA, en sesión ordinaria de Junta Directiva del día ..., mediante acuerdo número ...., y por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda ( EL BANHVI) en sesión número ... del día .... En delante denominado EL PROYECTO.

Este Proyecto fue presentado por ………, en su condición de ENTIDAD AUTORIZADA, al Banco Hipotecario de la Vivienda, en adelante BANHVI, y el financiamiento para las obras constructivas para este Proyecto fue aprobado en el Acuerdo xxx, de la Sesión xxxx del xxxxxxx y de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

***TERCERA*: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es que EL CONSTRUCTOR realice la ejecución total EL PROYECTO, el cual consiste en la urbanización y la construcción por parte de EL CONSTRUCTOR de (#)... de casas de habitación en ... sobre el inmueble del Partido de ... matrícula número ... sito en ... , propiedad de ..., aportando EL CONSTRUCTOR tanto la mano de obra calificada así como los profesionales especializados en cada área constructiva o rama ingenieril necesaria, además de los materiales y equipos necesarios. Las citadas viviendas tendrán un área ... metros cuadrados, un valor máximo individual de... colones, para un valor total firme y definitivo de... colones, y EL CONSTRUCTOR las construirá de conformidad con las especificaciones técnicas aprobadas por LA ENTIDAD AUTORIZADA las cuales se incorporan al presente contrato como ANEXO y forman parte integrante del mismo. EL CONSTRUCTOR debe ejercer una labor de vigilancia y supervisión sobre quien en efecto, a su nombre e in situ construya físicamente las obras, para que se cumpla en forma ineludible esta disposición.

Previo a que este Contrato de Obra inicie sus efectos jurídicos para la construcción de las obras de infraestructura y las viviendas de EL PROYECTO, EL CONSTRUCTOR deberá: Constituir un Contrato de Fideicomiso irrevocable de administración de garantías en relación con el inmueble adquirido y traspasarlo en propiedad fiduciaria al………( esta cláusula es solo para casos de compra de lote en verde y construcción (proyectos S01), no aplica para compra de lotes urbanizados )

***CUARTA*: DESEMBOLSOS:** El dinero será girado a EL CONSTRUCTOR conforme a los siguientes desembolsos Máximos: a) Un primer desembolso por un monto de... que EL CONSTRUCTOR manifiesta haber recibido en este acto a su entera satisfacción, para iniciar el desarrollo de las siguientes obras: ... b) Un segundo desembolso … c) ... (O BIEN ADAPTAR LA CLAUSULA PARA QUE EL SEGUNDO Y SIGUIENTE DESEMBOLSO SE HAGAN SEGÚN AVANCE DE OBRAS, TODO DEPENDIENDO DE LA FORMA EN QUE SE HAYA APROBADO EL PROYECTO). Todos los montos se girarán conforme al avance físico de las obras, debidamente comprobado por LA ENTIDAD AUTORIZADA. Para determinar el monto de los desembolsos el Profesional Fiscalizador de LA ENTIDAD AUTORIZADA visitará EL PROYECTO cada (#) semanas, y determinará a su juicio y en apego estricto al Cronograma de Desembolsos que por separado se firma en este mismo acto, el monto del desembolso que le corresponde por avances quincenales, el cual será indicado mediante un informe a LA ENTIDAD AUTORIZADA. Ésta revisará el informe del Profesional Fiscalizador, y determinará en definitiva el monto del desembolso que corresponde girar a EL CONSTRUCTOR, procederá a solicitar al BANHVI el giro correspondiente, para que éste, conforme a los términos del Contrato de Administración de Recursos con LA ENTIDAD AUTORIZADA , le realice al Constructor directamente el giro correspondiente, en un plazo no mayor de 30 días naturales o en el plazo que haya definido e informado en su momento la Administración EL BANHVI. LA ENTIDAD AUTORIZADA ni el BANHVI quedan obligados a girar en estos desembolsos, suma mayor a la prevista en el Cronograma de Desembolsos. Podrá desembolsar sumas mayores a las previstas en dicho cronograma, siempre y cuando guarden estrecha relación con el avance de obra. LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá suspender, uno, varios o todos los desembolsos en forma unilateral, si los informes del Profesional Fiscalizador así lo aconsejan, o si a su juicio, EL CONSTRUCTOR incumple los términos y condiciones de este contrato, o cuando de continuar la ejecución de EL PROYECTO , se pueda causar daños y/o perjuicios de imposible o difícil reparación.

El monto total para pagar corresponderá a la obra efectivamente ejecutada, no se pagarán materiales que se encuentren en el sitio que no hayan sido incorporados a la obra.

Tampoco se pagarán obras construidas en exceso, entendiéndose por toda aquella obra construida en demasía por EL CONSTRUCTOR y que la misma no estaba incluida en los planos constructivos y que técnicamente es innecesaria.

En caso de que la cantidad de materiales requeridos para la obra sean mayores a las ofertadas, y esta situación no sea atribuible a EL CONSTRUCTOR, LA ENTIDAD AUTORIZADA solicitará al BANHVI previamente el contenido presupuestario adicional respectivo, todo a criterio de ese Banco, y según los procedimientos vigentes. En caso de que la obra ejecutada sea menor a la cantidad ofertada, LA ENTIDAD AUTORIZADA procederá con el pago proporcional a la obra ejecutada; todo según informe del Profesional Fiscalizador de LA ENTIDAD AUTORIZADA.

Los pagos a EL CONSTRUCTOR o a quien este designe serán efectuados directamente por el BANHVI, mediante depósito en una cuenta de ahorros abierta para tal efecto en LA ENTIDAD AUTORIZADA, estrictamente contra el avance físico de las obras según el informe técnico y solicitud que para dichos efectos realizará el Profesional Fiscalizador.

EL CONSTRUCTOR manifiesta su conocimiento y aceptación, de que los recursos para la ejecución del PROYECTO son recursos públicos provenientes del FOSUVI, todo de acuerdo con la disponibilidad presupuestaria del mismo; por lo que LA ENTIDAD AUTORIZADA no asume responsabilidad ante EL CONSTRUCTOR en caso de que el BANHVI suspenda, por cualquier motivo, total o parcialmente el giro de recursos respectivos.

EL CONSTRUCTOR deberá presentar, simultáneamente con la firma de este Contrato el Cronograma de Desembolsos y la Tabla de Pagos, los cuales deberán ser aprobados por Profesional Fiscalizador de LA ENTIDAD AUTORIZADA.

EL CONSTRUCTOR es responsable por la reparación y restauración de cualquier obra, elemento, equipo o acabado instalado o terminado público o privado que sea dañado antes de la recepción final de las obras.

La autorización de pago no implica aceptación definitiva del rubro o de la obra parcial correspondiente.

La obra será recibida formalmente por el Profesional Fiscalizador de LA ENTIDAD AUTORIZADA en forma definitiva, en la fecha de entrega prevista en este Contrato, si está satisfactoriamente terminada.

***QUINTA*: FINANCIAMIENTO ADICIONAL POR IMPREVISTOS, OBRA EXTRAS:** LA ENTIDAD AUTORIZADA previa recomendación y a solicitud de ELCONSTRUCTOR, podrá reconocer ajustes de precios por imprevistos o financiamiento adicional por razones de aumento o disminución de los precios en los materiales, manode obra, honorarios profesionales, cargas sociales y otros factores atendibles, todo de acuerdo a la metodología que haya establecido EL BANHVI. No se reconocerán ajustes de precios, cuando el incremento de los mismos se produzca fuera de los plazos previstos en el Cronograma de Desembolsos y avance de obra en el entendido que el atraso es imputable a EL CONSTRUCTOR. La aprobación de cualquier ajuste de precios o financiamiento adicional de parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA para los efectos indicados queda sujeta, en cuanto a su validez y eficacia, a la aprobación expresa y por escrito de EL BANHVI, mediante acuerdo de su Junta Directiva, acuerdo que las partes se comprometen a aceptar. La fórmula mediante la cual se aplicarán los ajustes de precios es la siguiente: …(o **se remite al documento en el cual consta los lineamientos que tiene el departamento técnico ) ...**

LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá tramitar ante El BANHVI las solicitudes de financiamiento adicional que haya recibido de EL CONSTRUCTOR, en estricta sujeción a la reglamentación que para tal efecto ha emitido EL BANHVI y que las partes manifiestan conocer. La aprobación de cualquier financiamiento adicional queda sujeta, en cuanto a su validez y eficacia, a la aprobación expresa y por escrito del EL BANHVI mediante acuerdo de su Junta Directiva, acuerdo que las partes se comprometen a aceptar.

Es entendido para EL CONSTRUCTOR que, por tratarse el presente de un financiamiento a través de un Contrato de Administración de Recursos, no existe obligación de LA ENTIDAD AUTORIZADA ni EL BANHVI de otorgar financiamiento adicional para la conclusión de las obras. De esa forma, EL CONSTRUCTOR conoce y acepta expresamente, que no podrá realizar ninguna obra que no haya sido autorizada por EL BANHVI.

De igual forma, es entendido para EL CONSTRUCTOR que el incremento de los montos máximos vigentes del bono familiar ordinario para la vivienda que fije la Junta Directiva del EL BANHVI que coincidan con el período en el cual se construya el Proyecto de vivienda, no implica que deba otorgársele financiamiento adicional de parte de EA ni del EL BANHVI, por tratarse la aprobación del presente financiamiento de un hecho independiente y no relacionado en ninguna forma, con el posible y posterior incremento del bono familiar ordinario para la vivienda.

Todo financiamiento adicional para aumentos de precios se podrá tramitar únicamente por los montos correspondientes a incrementos de precios por inflación, y la aprobación es exclusiva del EL BANHVI previa solicitud de LA ENTIDAD AUTORIZADA.

En caso de requerirse la realización de obras extras o modificaciones de las obras proyectadas inicialmente, se deberá cumplir con:

.- El Reglamento para la Solicitud de Financiamiento Adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” publicado en la Gaceta número 87 del 08 de mayo de 2006;

.- Circular DF-CI-0047-2010 del 18 de enero de 2010 emitida por la Dirección FOSUVI a todas las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional la Vivienda,

.-Circular DF-CI-1085-2011 del 05 de julio del 2011 emitida por la Dirección FOSUVI a todas las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional la Vivienda

.- el Acuerdo 9 de la sesión 71-2011 del 03 de octubre de 2011, el acuerdo 3 de la sesión 61-2011 del 22 de agosto del 2011 y acuerdo 6 de la sesión 64-2012 del 17 de setiembre de 2012, todos de la Junta Directiva de EL BANHVI, emitidas por la Dirección FOSUVI a todas las entidades autorizadas,

.- Cualquier otra disposición ulterior que al respecto se haya comunicado; así como del acuerdo número nueve de la sesión número setenta y uno-dos mil once y el acuerdo número tres de la sesión número sesenta y uno-dos mil once, ambos de la Junta Directiva de El Banco Hipotecario de la Vivienda.

EL CONSTRUCTOR acepta expresamente que no llevará a cabo ninguna obra extra sin la debida autorización de EL BANHVI por medio de solicitud de la ENTIDAD AUTORIZDA. De llevarlas a cabo sin esa autorización, se arriesga a que las mismas no sean aprobadas y por ende a no recibir el pago adicional que ello implique, debiendo asumir el costo a su cuenta y riesgo y quedando las obras no autorizadas en beneficio del proyecto. El BANHVI no reconocerá financiamientos adicionales por cualquier error u omisión del diseño incluido en los planos y presupuesto, y será responsabilidad de EL CONSTRUCTOR, con cargo a su patrimonio.

***SEXTA:* RESPONSABILIDAD EN LAS OBRAS:** EL CONSTRUCTOR es responsable de la buena ejecución de las obras, liberando a LA ENTIDAD AUTORIZADA de cualquier responsabilidad, antes, durante o después de la ejecución de estas, en los casos en que la mala ejecución de las obras sea producto exclusivo de la negligencia de EL CONSTRUCTOR. La recepción parcial de las obras durante la ejecución de EL PROYECTO, y/o el visto bueno del Profesional Fiscalizador y el consiguiente recibo a satisfacción de la totalidad de EL PROYECTO por parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA, NO liberan de responsabilidad a EL CONSTRUCTOR por vicios ocultos, procedimientos, materiales o mano de obra defectuosos o de mala calidad. EL CONSTRUCTOR, mantendrá su responsabilidad por el plazo de ley y deberá reparar por su cuenta y riesgo cualquier daño, defecto o vicio en las obras realizadas que se detectare o surgiere en el transcurso del citado plazo, lo mismo que subsanar los eventuales daños y perjuicios ocasionados a terceras personas debido a lo anterior. EL CONSTRUCTOR no queda bajo ningún concepto eximido de esta responsabilidad aunque, subcontrate, total o parcialmente, con otra persona física o jurídica la ejecución de las obras de EL PROYECTO, debiendo en consecuencia asumir las responsabilidades objetivas que se establecen en el artículo mil ciento ochenta y tres y siguientes del Código Civil y sus normas conexas. Asimismo, deberá asumir las responsabilidades que le correspondiere en caso de violación de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Iguales responsabilidades y obligaciones tendrán los Constructores y los Profesionales Responsables que intervengan en EL PROYECTO.

***SÉTIMA*: PLAZO DEL CONTRATO Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** De conformidad con el Acuerdo N xxx de la Sesión xxx-xxxx de xxxx de xxxxx de la Junta Directiva del BANHVI, el plazo del contrato de (ENTIDAD AUTORIZADA xxxx) es de xxxx para la construcción de las obras, (cantidad de meses) para la formalización de las operaciones. La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se formalicen las operaciones del Bono Familiar de Vivienda. Estos plazos cuentan a partir de la orden de inicio otorgada por la ENTIDAD AUTORIZADA, la cual no debe exceder de 8 días naturales, una vez firmado el contrato entre la Entidad Autorizada y el Desarrollador.

El CONSTRUCTOR deberá entregar las obras respectivas dentro del plazo anteriormente indicado.

El plazo del contrato antes fijado, se podrá prorrogar a juicio de EL BANHVI y de la ENTIDAD AUTORIZADA, en aquellos casos en que a juicio de ambas instituciones existan razones o motivos que así lo justifiquen y con las condiciones que ambas determinen.

La solicitud de prorroga deberá ser solicitada por EL CONSTRUCTOR, de manera escrita y con la prueba que respalde la solicitud ante LA ENTIDAD AUTORIZADA. La solitud deberá presentarse en un plazo no mayor a 10 días hábiles una vez que ha cesado el evento que lo motivo. Cuando los motivos que justifican la solicitud sean previsibles se solicitará con no menos de 1 mes antes del vencimiento del plazo del presente contrato.

Pasados esos 10 días hábiles, no se aceptaran solicitudes de prorroga. Si los efectos del evento o causa que justifican la prórroga no cesan, se informará a LA ENTIDAD AUTORIZADA a fin de que esta última adopte ante el BANHVI las medidas que correspondan.

La ENTIDAD AUTORIZADA atenderá la solicitud en un plazo de 10 días hábiles, valorando si existen razones o motivos no imputables a EL CONSTRUCTOR que la motiven o justifiquen para lo cual la ENTIDAD AUTORIZADA emitirá un dictamen y recomendación. LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá someter la solicitud de prórroga y sus justificaciones a consideración de la Administración del BANHVI y aprobación de su Junta Directiva. EL BANHVI contara con un plazo de 20 días hábiles para atender y aprobar la solicitud a partir del recibido de la misma por parte de la ENTIDAD AUTORIZADA.

Toda prorroga deberá ser expresa y por escrito y las partes podrán acordaras en caso de atrasos para el desarrollo de las obras a financiar, no imputables al CONSTRUCTOR. No se admite la prórroga tacita o verbal.

***OCTAVA*: DEL MONTO:** De conformidad con los términos y condiciones de este contrato LA ENTIDAD AUTORIZADA y EL CONSTRUCTOR dejan de constancia de su pleno conocimiento del monto de financiamiento aprobado mediante Acuerto N xxx, de la sesión xxx-xxx del xxxxx del xxxx por la Junta Directiva del Banhvi para la compra del terreno, desarrollo de obras de infraestructura y vivienda, y los gastos asociados a este PROYECTO. EL CONSTRUCTOR por su parte acepta en tales términos y condiciones sus obligaciones hasta por la suma de xxxxxxxxxxxxxxxxx (monto en letras).

(\*) valorar si se incluye la referencia a si este monto tiene ya el IVA incluido

***NOVENA*: MULTAS:** : En caso de atraso en la entrega de las obras EL CONSTRUCTOR cancelará a LA ENTIDAD AUTORIZADA por cada día natural, una multa igual al cero punto cero uno por ciento ( 0.01%) del costo total del contrato (Sin incluir el monto del terreno, costos de fiscalización ni los gastos de formalizaciones).  Dicha multa en caso de aplicarse, será rebajada a El CONSTRUCTOR, de cualquier desembolso subsiguiente.

***DÉCIMA*: FORMA Y LUGAR DE PAGO:** Todo pago que se llegue a adeudar bajo este contrato los hará EL CONSTRUCTOR en las oficinas centrales de LA ENTIDAD AUTORIZADA, o sus agencias y sucursales, a más tardar dentro de los xxx días hábiles siguientes contados a partir del día en que le sea comunicada por escrito la exigibilidad.

En caso de que el día en que cualquier pago sea exigible no fuera un día hábil, el pago lo deberá efectuar EL CONSTRUCTOR en día hábil inmediato siguiente.

El pago deberá realizarse en colones e inmediatamente disponibles. Si EL CONSTRUCTOR no efectuare el pago correspondiente, sobre cada multa u obligación similar se cobrarán intereses moratorios iguales a la tasa básica pasiva calculada por e Banco Central de Costa Rica más un xxxxx por ciento anual, hasta el pago no haya quedado debidamente acreditado en la cuenta bancaria de LA ENTIDAD AUTORIZADA.

El pago de la multa también podrá realizarse o ejecutarse por medio de una retención de los recursos, realizada por parte del BANHVI a solicitud de LA ENTIDAD AUTORIZADA y deducible de los desembolsos.

***DÉCIMA PRIMERA*: PAGOS DE MULTAS E INTERESES PARA POSTERIORES DESEMBOLSOS:** Para tener acceso a posteriores desembolsos cuando se determine el pago de intereses y multas, EL CONSTRUCTOR deberá estar al día en su pago o en su defecto se procederá a rebajar los mismos del cualquier desembolso o pago pendiente.

***DÉCIMA SEGUNDA*: GARANTÍA POR CORRECTA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** En garantía del correcto cumplimiento de sus obligaciones, intereses moratorios, multas y ambas costas personales y procesales de una eventual ejecución o cobro administrativo o judicial, y cualquier otro gasto en que haya incurrido LA ENTIDAD AUTORIZADA con motivo del presente contrato y su ejecución, EL CONSTRUCTOR, otorga la siguiente se obliga a:

* DECIMA SEGUNDA A: El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de obras de infraestructura y 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 numero 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menos al saldo al descubierto de los 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.
* DECIMA SEGUNDA B: Traspasar en propiedad fiduciaria la finca de (Provincia), Matricula de folio Real número: xxxxxxxx, (Banco) y firmar Contrato de Fideicomiso de Administración de Garantía como acto previo a la firma de este Contrato, en los términos establecidos en el Acuerdo Nº xxx, de la sesión (día) del (mes) del (año) de la Junta Directiva del BANHVI.
* DECIMA SEGUNDA C: Velar porque en el acto de la constitución del Fideicomiso irrevocable de Administración de Garantías, el bien inmueble se encuentre libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.
* DECIMA SEGUNDA D: Rendir, contra la firma de este contrato, como garantía del correcto cumplimiento de sus obligaciones, intereses moratorios, multas y ambas costas personales y procesales de una eventual ejecución en cobro administrativo o judicial, y cualesquiera otro gasto en que haya incurrido la ENTIDAD AUTORIZADA con motivo del presento contrato y su ejecución, una garantía (fiduciaria) de cumplimiento por un moto equivalente al xxx% (xx por ciento) del total de recursos aplicados al PROYECTO, sin considerar el valor del terreno. Ésta Garantía será devuelta a EL CONSTRUCTOR tres meses después de que se haya recibido el PROYECTO a satisfacción por parte de las instrucciones competentes, incluyendo al BANHVI y ENTIDAD AUTORIZADA.
* DECIMA SEGUNDA E: Adicionalmente, el BANHVI retendrá de cada desembolso realizado al Constructor por concepto de construcción de las obras de infraestructura y por la construcción de xxxx soluciones habitacionales, un cinco por ciento (5%) del valor de los mismos sin excepción. La citada retención será reembolsada al Constructor de la siguiente manera: c-1) la garantía sobre las obras de infraestructura, tres meses después de haber sido recibidas las obras por la autoridad competente; c-2) la garantía sobre las viviendas, transcurridos tres meses después de haber sido recibidas las viviendas por la ENTIDAD AUTORIZADA se devolverá un 2.5%, y transcurridos tres meses de ocupadas las viviendas por parte de las familias, mediante cualquier modalidad contractual que al efecto se firme y en el entendido que en ese plazo no se tienen evidencias de problemas constructivos pendientes de resolver por parte de la empresas constructora, se devolverá el restante 2.5%. En caso de ocupaciones parciales, la devolución de la garantía podrá realizarse en forma proporcional a las ocupaciones realizadas en los mismo términos antes indicados.

La retención por concepto de garantía podrá ser sustituida en cualquier momento, a solicitud de EL CONSTRUCTOR, previa aceptación de LA ENTIDAD AUTORIZADA y aprobación del BANHVI siempre que con ello no desmejore los términos de la garantía original. En caso de que LA ENTIDAD AUTORIZADA devuelva al CONSTRUCTOR la garantía en contravención a lo anteriormente dispuesto, deberá responder ante el BANHVI con su propio patrimonio por el monto reintegrado. Todo de conformidad con la *“Directriz sobre la aplicación de lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (rendimiento de retención por concepto de garantía por parte de los desarrolladores de vivienda). Según acuerdo No, 9 de la sesión 11-2014 de fecha 3 de febrero de 2014.*

La garantía podrá ser sustituida mediante un depósito o bono de garantía de instituciones aseguradoras reconocidas en el país o de un bono del Sistema Bancario Nacional o el Banco Popular y Desarrollo Comunal, certificados de deposito a plazo, bonos del Estado o de sus instituciones, cheques certificados o de gerencia de un canco del Sistema Bancario Nacional. El valor real de estos títulos se determinará en función de su valor más bajo en el mercado. No se reconocerán los intereses por las garantías mantenidas en depósito por el BANHVI; sin embargo, los que devenguen los títulos hasta el momento en que se ejecuten, pertenecen al dueño. EL CONSTRUCTOR conoce y acepta expresa e irrevocablemente que los recursos del PROYECTO le serán girados directamente por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda, en cuyo caso, será ese Banco el que mantendrá los fondos. En caso de que se reporten daños, se coordinará una visita de los fiscalizadores de inversión en conjunto con EL CONSTRUCTOR, a efectos de identificar las reparaciones que se deben realizar. EL CONSTRUCTOR conoce y acepta a través de su Representante que el dinero podrá ser utilizado por LA ENTIDAD AUTORIZADA para cualquier corrección de problemas constructivos o de calidad de materiales no corregidos.

***DÉCIMA TERCERA*: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR:** Independientemente de que EL CONSTRUCTOR ejecute directamente las obras que conforman EL PROYECTO, o lo haga por medio de terceras personas, físicas o jurídicas, mediante subcontratos, queda obligado a lo siguiente:

**1)** A que se cumpla con lo establecido en la reglamentación emitida por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y regulaciones dictada por el SFNV y seguir estrictamente los términos de aprobación del presente PROYECTO sin modificar condiciones y alcances sin la autorización previa de LA ENTIDAD AUTORIZADA y EL BANHVI.

**2)** A que se ejecute la totalidad de EL PROYECTO de Vivienda siguiendo los métodos constructivos más adecuados y generalmente aceptados por la ciencia de la ingeniería de la construcción y a entregar las obras físicas que componen EL PROYECTO completamente terminado a satisfacción de LA ENTIDAD AUTORIZADA, en un plazo máximo de... meses, a partir del día... La terminación por etapas de las viviendas deberá cumplirse conforme al Cronograma de Desembolsos y avance de obras. LA ENTIDAD AUTORIZADA, si lo considera necesario, podrá ampliar el plazo pactado por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, o cualquier otro que a su juicio amerite y justifique plenamente dicha prórroga. Cuando se requiera la autorización de EL BANHVI, toda prórroga que autorice LA ENTIDAD AUTORIZADA quedará sujeta al visto bueno de dicha entidad. Toda prórroga deberá ser solicitada por EL CONSTRUCTOR, por escrito, dentro del plazo de ... días naturales posteriores a la circunstancia que motiva la prórroga y aprobada por escrito por LA ENTIDAD AUTORIZADA. Cuando el atraso es previsible la prórroga se solicitará con antelación suficiente. Durante las prórrogas quedarán vigentes la totalidad de las obligaciones que para las partes establece el presente contrato, salvo que las condiciones hayan variado, en cuyo caso LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá establecer las nuevas condiciones en que la prórroga se concederá.

**3)** EL CONSTRUCTOR se obliga a que en EL PROYECTO se cumplan los términos, estipulaciones técnicas y financieras aprobadas por LA ENTIDAD AUTORIZADA. Con las especificaciones técnicas indicadas en los planos constructivos y sus documentos adicionales, las normas de calidad de los materiales a usar, acabado de las obras descrito, el Cronograma de Desembolsos, y demás disposiciones contenidas en los Anexos de este contrato.

**4)** EL CONSTRUCTOR se compromete durante la vigencia del presente contrato, a suscribir una póliza con el Instituto Nacional de Seguros contra incendio, rayo y terremoto (O LA COBERTURA QUE ESTE EMITIENDO EL INS PARA PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN) por montos de coberturas no inferiores al valor real de las obras de construcción, obligándose a entregar a LA ENTIDAD AUTORIZADA las pólizas respectivas, debidamente cedidas y endosadas a su favor. **5)** Durante la ejecución de EL PROYECTO, EL CONSTRUCTOR se obliga a velar para que se mantengan al día los pagos por concepto de pólizas de riesgos profesionales y cuotas de la Caja Costarricense de Seguro Social, todo conforme a la legislación vigente, sea o no patrono.

**6)** EL CONSTRUCTOR se compromete a acatar y a hacer que se acate en forma absoluta el presente contrato, así como de las disposiciones legales y técnicas vigentes en materia de urbanismo y construcción, especialmente lo indicado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de Salud, y la Municipalidad del lugar donde se ejecuta EL PROYECTO .

**7)** Corresponde a EL CONSTRUCTOR vigilar y comprobar que la obtención y pago de los permisos de construcción correspondientes se cumpla, comprometiéndose a que se mantengan vigentes durante todo el plazo de la ejecución de EL PROYECTO. **8)** EL CONSTRUCTOR se obliga y acepta que las especificaciones técnicas priven sobre los planos en la ejecución de EL PROYECTO .

**9)** EL CONSTRUCTOR se obliga a que el lugar donde ejecutará EL PROYECTO este siempre limpio y libre de desechos, especialmente aquellos que puedan producir daños a terceros, vecinos y colindantes.

**10)** EL CONSTRUCTOR se obliga a mantener y vigilar EL PROYECTO hasta tanto las viviendas no hayan sido adquiridas por los beneficiarios finales.

**11)** EL CONSTRUCTOR responderá por los daños y perjuicios que por culpa del personal directa o indirectamente contratado por ella, o por culpa de subcontratistas, se causen a terceros con motivo de la ejecución de EL PROYECTO .

**12**) EL CONSTRUCTOR se obliga a no presentar EL PROYECTO como si fuera de su propiedad y no establecer relaciones contractuales de ningún tipo con los futuros compradores o adjudicatarios de las viviendas.

**13)** EL CONSTRUCTOR deberá velar porque en EL PROYECTO esté debidamente nombrado el Profesional Responsable de las obras, el cual deberá estar incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, en la especialidad correspondiente, y el cual tendrá que ser de aceptación de LA ENTIDAD AUTORIZADA. Este profesional, será quien deba de asumir todas las responsabilidades y obligaciones, estipuladas en la reglamentación correspondiente emitida por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos.

**14**) El Profesional Responsable, estará a cargo de la dirección inmediata de los trabajos y tendrá atribuciones suficientes para representar a EL CONSTRUCTOR,

**15)** EL CONSTRUCTOR se obliga a que toda segregación o traspaso de los inmuebles de EL PROYECTO será competencia exclusiva de LA ENTIDAD AUTORIZADA por medio de sus respectivos notarios,

**16)** El cobro, de parte de EL CONSTRUCTOR a los beneficiarios de EL PROYECTO de vivienda antecitado de cualquier suma por adelantado ‑independientemente de su denominación‑ no estará permitido en ningún caso. Será responsabilidad exclusiva de EL CONSTRUCTOR el cumplimiento de esta disposición. Si LA ENTIDAD AUTORIZADA llegare a comprobar que EL CONSTRUCTOR incumplió esta disposición, suspenderá de inmediato el trámite de pagos a EL CONSTRUCTOR sin perjuicio de rescindir en forma inmediata el contrato. En los casos en que así procediere, LA ENTIDAD AUTORIZADA pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Público, para los efectos del articulo ciento setenta y tres Bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**17)** EL CONSTRUCTOR manifiesta conocer que ni LA ENTIDAD AUTORIZADA ni EL BANHVI responderán de ninguna manera por tales acuerdos.

**18)** La aprobación de nuevas obras, no contempladas originalmente en los diseños y presupuestos de EL PROYECTO, requiere la aprobación por escrito de LA ENTIDAD AUTORIZADA y EL BANHVI y sólo será posible su aprobación tratándose además de obras indispensables, cuya omisión original no se haya presentado por causas imputables a EL CONSTRUCTOR.

***DÉCIMA CUARTA*: ESTUDIOS FINANCIEROS Y TÉCNICOS:** EL CONSTRUCTOR acepta que ha realizado estudios financieros serios que han servido de base para la realización del presupuesto correspondiente y el Cronograma de Desembolsos, y asegura que conforme a éste mantendrá siempre disponibles los recursos propios necesarios para afrontar sus costos propios y la ágil ejecución de EL PROYECTO, liberando a LA ENTIDAD AUTORIZADA de toda responsabilidad al respecto y en el entendido que cualquier error en este sentido deberá ser asumido exclusivamente por EL CONSTRUCTOR, sin que esto pueda ser motivo para afectar o paralizar la ejecución de EL PROYECTO conforme a su cronograma. Igualmente manifiesta que ha realizado estudios de suelos que garantizan la correcta ejecución de EL PROYECTO, liberando a LA ENTIDAD AUTORIZADA de toda responsabilidad al respecto, por lo que cualquier error en este sentido deberá ser asumido exclusivamente por EL CONSTRUCTOR, sin que esto pueda ser motivo para afectar o paralizar la ejecución de EL PROYECTO conforme a su cronograma.

***DÉCIMA QUINTA*: ESTUDIOS DE BENEFICIARIOS:** EL CONSTRUCTOR manifiesta que conoce que LA ENTIDAD AUTORIZADA ha efectuado estudios que demuestran que para cumplir con los reglamentos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, EL PROYECTO cuenta con suficientes beneficiarios potenciales para asegurar la colocación de las viviendas construidas. Asimismo queda establecido que EL CONSTRUCTOR no asume ningún tipo de responsabilidad, ni ello afecta los términos y condiciones del presente contrato, con relación a los beneficiarios y al financiamiento de la venta final de las viviendas que conforman EL PROYECTO, pero se obliga a respetar la selección hecha por LA ENTIDAD AUTORIZADA de conformidad con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a no interferir con tal selección. No obstante lo indicado, EL CONSTRUCTOR manifiesta conocer que LA ENTIDAD AUTORIZADA se reserva el derecho de no aceptar una obra específica, formalizar la compraventa de una o más viviendas cuando considere que no reúnen los requisitos técnicos correspondientes o no han sido concluidas con los acabados contractualmente establecidos.

***DÉCIMA SEXTA*: FISCALIZACIÓN:** LA ENTIDAD AUTORIZADA nombrará un Profesional Fiscalizador incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos en la disciplina correspondiente, quien en ningún caso podrá ser el mismo profesional responsable de la obra. Dicho profesional será el responsable de evaluar, coordinar y fiscalizar la obra, vigilando los aspectos físico‑financieros de EL PROYECTO, hasta su entrega satisfactoria y de conformidad con lo que dispone el presente contrato. EL CONSTRUCTOR se obliga a colaborar con el Profesional Fiscalizador para la realización de su cometido, facilitándole la bitácora o cualesquier otro documento relativo al proyecto y acatando lo que éste disponga con relación al mismo, por lo que permitirá la selección de muestras para examen o pruebas de todo material y mano de obra utilizados en EL PROYECTO, así como facilitar o procurar las memorias de cálculo que el Profesional Fiscalizador solicite. Las pruebas de materiales de construcción se realizarán en los laboratorios que disponga el Profesional Fiscalizador y a costo de EL CONSTRUCTOR. En caso de que las pruebas tengan un resultado NEGATIVO, y por ello rechazado por el Profesional Fiscalizador, dichos materiales deberán ser retirados por EL CONSTRUCTOR de EL PROYECTO y sustituidos por otros que sean aceptados. En igual sentido si el Profesional Fiscalizador no aceptare la mano de obra utilizada en EL PROYECTO, EL CONSTRUCTOR deberá corregirla y sustituirla a satisfacción del Profesional Fiscalizador. Este Profesionalen cumplimiento de sus funciones también controlará que EL CONSTRUCTOR ejecute EL PROYECTO siguiendo los métodos constructivos más adecuados y generalmente aceptados, y de conformidad con las especificaciones técnicas y planos constructivos aprobados, cronograma de desembolsos, anexos al presente contrato. El Profesional Fiscalizador, siguiendo instrucciones de LA ENTIDAD AUTORIZADA, podrá suspender total o parcialmente, según sea el caso, la ejecución de las obras de construcción de EL PROYECTO, pudiendo tal circunstancia facultar también a LA ENTIDAD AUTORIZADA, para detener los desembolsos, hasta tanto EL CONSTRUCTOR no corrija los defectos o anomalías apuntadas por el Profesional Fiscalizador, en el plazo que prudencialmente se le señale para tales efectos. En caso de que EL CONSTRUCTOR no corrija los defectos o anomalías dentro del plazo señalado, LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá rescindir éste contrato y ejecutar judicialmente la garantía rendida por EL CONSTRUCTOR. El Profesional Fiscalizador levantará un acta de la conclusión de las viviendas conforme al cronograma de avance, en la que se exprese las condiciones en que éstas han sido terminadas y si se ajustan a los planos y especificaciones técnicas y a las condiciones estipuladas en el presente contrato. Los honorarios del Profesional Fiscalizador, serán los establecidos por el Colegio Respectivo y serán cancelados por EL CONSTRUCTOR, mediante la correspondiente deducción a cada uno de los desembolsos que por concepto de avance de obra se efectúen. LA ENTIDAD AUTORIZADA queda facultada y autorizada para efectuar la correspondiente deducción a los citados desembolsos y cancelar directamente los honorarios al Profesional Fiscalizador. Es entendido para EL CONSTRUCTOR que por el origen de los fondos a que éste contrato se refiere, otros entes y órganos públicos pueden llevar a cabo fiscalización de EL PROYECTO y que eventualmente LA ENTIDAD AUTORIZADA se puede ver en la obligación de girarle instrucciones a EL CONSTRUCTOR, de acatamiento obligatorio y necesarias para la corrección de anomalías o problemas, en el entendido de que tales instrucciones estarán apegadas a la ciencia, a la técnica, a la conveniencia y a la oportunidad y que, cuando los problemas o hechos no fueren imputables a EL CONSTRUCTOR, éste no deberá asumir los costos correspondientes.

***DÉCIMA SETIMA*: VALORACIÓN PERICIAL:** Cuando la ejecución física de las obras de construcción de EL PROYECTO hayan sido suspendidas por el Profesional Fiscalizador, en forma parcial o total, y surjan divergencias entre LA ENTIDAD AUTORIZADA y EL CONSTRUCTOR por aspectos de orden técnico, los extremos en controversia serán resueltos en forma definitiva por EL BANHVI. Los puntos en divergencia o controversia serán sometidos a conocimiento de EL BANHVI por escrito, quien resolverá lo que corresponda en el plazo de quince días hábiles luego de recibida la solicitud y mediante acuerdo de su Junta Directiva, el cual las partes acuerdan acatar en el entendido de que éste es un contrato de locación de obras y no de crédito hipotecario.

***DÉCIMA OCTAVA*: INTERVENCIÓN DEL CONSTRUCTOR:** Las partes acuerdan y aceptan que en caso de quiebra, insolvencia y otras situaciones similares de EL CONSTRUCTOR, LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá rescindir este contrato por razones de orden público e intervenir EL PROYECTO y así tomar todas aquellas medidas administrativas necesarias para su dirección y buena marcha. La intervención se iniciará previa comunicación por escrito a EL CONSTRUCTOR, con no menos de 3 días hábiles de anticipación y se podrá hacer sin perjuicio de la ejecución de las garantías que por medio de este contrato se constituyen.

***DECIMA NOVENA*: CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO QUE GENERAN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:** Cualquiera de los casos enumerados a continuación constituirá un caso de incumplimiento de EL CONSTRUCTOR conforme a este contrato y será causal para la resolución del mismo. **a)** La falta de pago en tiempo y forma de cualquier otra suma que deba ser pagada de conformidad con este contrato, así como el no pago en tiempo y forma de las primas de seguros. **b)** La disminución de las garantías dadas por EL CONSTRUCTOR, la falta de conservación debida de los bienes que garantizan el giro de recursos, o la violación por parte de EL CONSTRUCTOR de cualquier compromiso o estipulación relativo a las garantías. **c)** El incumplimiento por parte de EL CONSTRUCTOR del Plan de Inversión de EL PROYECTO, así como la distracción de los recursos que recibe por medio de este contrato en la realización de actos que son contrarios o distintos a los aquí previstos. **d**) Si EL CONSTRUCTOR no cumple con las normas y reglamentos en materia de urbanismo y construcción con relación al proyecto. **e)** La falta de pago en tiempo y forma de cualquier impuesto, tasa, canon, carga, derecho, gravamen, prima por seguros, retención o contribución a cargo de EL CONSTRUCTOR. **f)** El hecho de que cualquier autorización, permiso o aprobación que fuere necesario para el cumplimiento de las obligaciones que este contrato impone, no fuere solicitado en tiempo y forma o fuere denegado, revocado, o suspendido, o no tuviere plena validez o no surtiere los efectos deseados. **g)** Si EL CONSTRUCTOR no procede de manera inmediata y satisfactoria a reparar, sustituir, corregir, según sea el caso, daños, defectos o vicios ocultos en los materiales o en la mano de obra, cuya existencia haya determinado el Profesional Fiscalizador, LA ENTIDAD AUTORIZADA u otros órganos públicos de fiscalización, incluyendo EL BANHVI, **h)** Si EL CONSTRUCTOR incumpliere con el cronograma de ejecución de EL PROYECTO. **i)** La violación o incumplimiento por parte de EL CONSTRUCTOR de cualesquier otra cláusula o estipulación de este contrato. Cualquiera de los casos anteriores dará derecho a LA ENTIDAD AUTORIZADA, para que sin más trámite o intimación proceda a ejecutar las garantías rendidas. Para los efectos de ejecutar las garantías, EL CONSTRUCTOR, renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago y a los trámites de juicio ejecutivo (O ADAPTAR SEGÚN LA GARANTIA QUE SE LLEGUE A RENDIR).

***VIGÉSIMA*: RESCISIÓN:** Tomando en consideración el origen y destino de los recursos, LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá también rescindir el presente contratounilateralmente por motivos de interés público, caso fortuito o fuerza mayor, previa consulta a EL BANHVI y audiencia a EL CONSTRUCTOR. En los casos de caso fortuito y fuerza mayor se resarcirá por completo la parte efectivamente ejecutada del contrato y los gastos en que efectivamente haya incurrido EL CONSTRUCTOR para su ejecución total. En los casos de interés público se resarcirá también a EL CONSTRUCTOR los daños y perjuicios que se le causen con motivo de tal rescisión.

***VIGÉSIMA PRIMERA*: NULIDAD PARCIAL:** La nulidad o ilegalidad de alguna de las estipulaciones de este contrato, no afectará la validez, legalidad y exigibilidad de las restantes estipulaciones.

***VIGÉSIMA SEGUNDA*: ANEXOS:** Forman parte integrante de este contrato los siguientes anexos, que las partes firman en este mismo acto por separado:

**ANEXO UNO**: Plano catastrado del terreno en el que se desarrollará EL PROYECTO.

**ANEXO DOS**. a) Planos constructivos de las obras exteriores y plano de planta. b) Especificaciones técnicas. c) Estudios de suelos. d) Permisos Constructivos.

**ANEXO TRES.** a) Carta de intenciones de EL CONSTRUCTOR b) Documentos relativos a la calificación de EL PROYECTO enviados a EL BANHVI. Formulario de acabados sobre las obras exteriores, presupuesto de las obras exteriores, formulario de acabados de las obras urbanísticas, presupuesto de las viviendas.

**ANEXO CUATRO**: Cronograma físico financiero.

**ANEXO CINCO**: Reglamento de Condominios (depende de la situación)

**ANEXO SEIS**: Acuerdo de aprobación del financiamiento emitido por EL BANHVI. Es entendido para las partes que forman parte del presente contrato las leyes, reglamentos, directrices y circulares del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los artículos 1183 siguientes y concordantes del Código Civil.

**ANEXO SIETE:** Informes del Departamento Técnico y de la Dirección FOSUVI del BANHVI.

ANEXO OCHO: Informe Legal de la Entidad Autorizada.

***VIGÉSIMA TERCERA*: FIANZA SOLIDARIA O GARANTÍA COLATERAL. (SI LA HUBIERE):** Manifiestan el compareciente, ... ahora actuando en forma personal, que se constituye independientemente en fiador solidario con autorización para conceder prórrogas u otras facilidades sin que se les consulte ni notifique, de las obligaciones que por medio de este contrato adquiere EL CONSTRUCTOR, y a favor de LA ENTIDAD AUTORIZADA y para tales efectos, acepta irrevocablemente como suyas todas y cada una de las manifestaciones y estipulaciones expresadas por EL CONSTRUCTOR, en este documento, renunciando para el caso a requerimientos de pago, su domicilio y los trámites del juicio ejecutivo, dándole a la fianza solidaria otorgada carácter de título ejecutivo.

## VIGÉSIMA CUARTA: DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL:

Con vista del expediente administrativo, la presente es una operación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda la cual ha sido declarada de interés social mediante oficio DIS-009-2021, y por lo tanto se encuentra en su totalidad exenta del pago de derechos y timbres de acuerdo con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el artículo seiscientos sesenta y dos del Código de Comercio.

**VIGÉSIMA QUINTA:**

La redacción de este Contrato representa la voluntad completa y deroga cualquier entendimiento previo, contractual o no, entre las partes sobre la materia aquí acordada. La cláusula y contenido de este Contrato representa un beneficio mutuo, por lo que las Partes comprenden, aceptan y asumen cumplir con las obligaciones que El Contrato le generan.

En fe de lo pactado, firmamos este contrato teniendo como fecha de firma válida la que se indica en el estampado de cada firma digital, la cual cumple las exigencias de la Ley N°8454 Ley de Certificados, Firmas Digitales y Documentos Electrónicos.