

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 30 DE JUNIO DE 2008**

5
6 **ACTA N° 47-2008**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
10 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, María Estela Segura Flores,
11 Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
14 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,
15 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Yesenia Calderón Solano, Directora.

19 -----

20
21 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24 1. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 45-2008 del 23/06/2008 y N° 46-
25 2008 del 25/06/2008.
- 26 2. Propuesta para ampliar los alcances del presupuesto de obra y cronograma de los
27 proyectos financiados al amparo del artículo 59.
- 28 3. Solicitud de aprobación de un Bono de extrema necesidad para Idaly González
29 Lefebre, por medio de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.
- 30 4. Entrega de informe sobre la ejecución de acuerdos tomados por la Junta Directiva al
31 31/05/2008.
- 32 5. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Boruca.
- 33 6. Autorización de vacaciones al Auditor Interno.

- 1 7. Oficio del Instituto Costarricense de Electricidad, solicitando el levantamiento de las
2 limitaciones de la Ley 7052 que pesan sobre una propiedad que esa institución
3 pretende adquirir.
- 4 8. Oficio de Martha Hernández Pérez, solicitando la intervención de este Banco para
5 resolver el problema de saturación de los tanques sépticos en la urbanización El
6 Guarco.
- 7 9. Copia de oficio remitido por el IMAS al Ministro de Vivienda y Asentamientos
8 Humanos, en relación con el proyecto Las Mandarinas.
- 9 10. Copia de oficio remitido por la Contraloría General de la República a la Asociación
10 Cámara de Vivienda de Interés Social.
- 11 11. Informe sobre el cumplimiento del cronograma de presentación de informes del
12 Sistema de Información Gerencial, al mes de mayo de 2008.
- 13 12. Copia de oficio remitido por la Municipalidad de Escazú a la Directora Segura Flores y
14 al Subgerente General, convocando a reunión sobre el precario Bajo Anonos.
- 15 13. Copia de oficio remitido por la Gerencia General al Director Ejecutivo de ACAVIS,
16 remitiendo información sobre los proyectos de vivienda ejecutados por la Fundación
17 Costa Rica-Canadá.

18 -----

19

20 **ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 45-2008**
21 **del 23/06/2008 y N° 46-2008 del 25/06/2008**

22

23 Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 45-2008
24 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 23 de junio de
25 2008. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte
26 de los señores Directores.

27

28 Seguidamente se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el
29 Acta N° 46-2008 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta
30 Directiva el 25 de junio de 2008. No habiendo enmiendas a la misma, se aprueba en
31 forma unánime por parte de los señores Directores.

32 -----

33

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta para ampliar los alcances del presupuesto de obra y cronograma de los proyectos financiados al amparo del artículo 59

De conformidad con lo resuelto en la sesión 44-2008 del pasado 18 de junio, se procede a analizar la recomendación de la Administración para ampliar los alcances del presupuesto de obra y el cronograma físico-financiero (establecidos como requisitos para el financiamiento de proyectos de vivienda al amparo del artículo 59), así como una propuesta de los modelos de contratos que se deben suscribir entre el BANHVI y la Entidad Autorizada y entre ésta y el desarrollador, para la ejecución de los proyectos de vivienda.

El señor Subgerente General procede a exponer los principales alcances de la referida propuesta, destacando que esta última versión sustituye a la entregada mediante los oficios GG-ME-0426-2008 y DF-OF-0959-2008 de la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, respectivamente, pues en ésta se incorporan las observaciones que sobre el tema se hicieron tanto en la sesión del pasado 18 de junio, como por parte de los miembros de la comisión designada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo número 1 de la sesión 81-2007 del 05 de diciembre de 2007.

Agrega el Director Murillo Monge que de acogerse ahora la recomendación de la Administración, se estaría dando por concluida la labor de la referida comisión de trabajo y por ende se consideraría cumplido el acuerdo 1 de la sesión 81-2007.

Finalmente, conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Gerencia General y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

CONSIDERANDO:

1) Que mediante acuerdo número 1 de la sesión 14-2004 celebrada el 11 de marzo de 2004, la Junta Directiva de este Banco aprobó el "*Procedimiento para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas*", el cual incluye el formulario para la presentación de solicitudes de

financiamiento para el desarrollo de urbanizaciones y viviendas al amparo del artículo 59 de la ley 7052 y sus reformas, denominado Formulario BANHVI S-001-04 y sus anexos.

2) Que los anexos al citado Formulario son los requisitos establecidos para esta modalidad de financiamiento.

3) Que posteriormente, mediante el acuerdo número 2 de la sesión 16-2007 se complementaron los anexos al formulario S-001-04 con los requisitos del cronograma detallado y flujo de caja del proyecto, lo cual fue comunicado a las Entidades Autorizadas mediante circular DF-CI-2066-2007 del 18 de octubre del 2007.

4) Que con el propósito de contar con herramientas más eficientes para la tramitación de las solicitudes y mejorar el control de los recursos invertidos, es necesario complementar algunos aspectos relacionados con los presupuestos de obra y el cronograma físico-financiero de los proyectos de vivienda financiados al amparo de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

POR TANTO, SE ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar los siguientes:

**«LINEAMIENTOS PARA AMPLIAR LOS ALCANCES DEL PRESUPUESTO DE OBRA
Y CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCIERO**
(Formulario BANHVI S-001-04)

I. PRESUPUESTO DE OBRA:

Para los efectos de solicitar financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley, las empresas constructoras deberán presentar los presupuestos detallados, utilizando los formatos establecidos para tales efectos por la Dirección FOSUVI, (Formulario BANHVI de calificación de proyectos y Formulario P-002-04, para presupuesto de vivienda en proyectos). Todos los presupuestos deberán estar firmados por el profesional responsable y avalados por la Unidad Técnica de la Entidad Autorizada y para su formulación deberá observarse lo establecido por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), en materia de aranceles.

Las empresas constructoras deberán presentar el presupuesto de las viviendas y de la infraestructura, debidamente actualizados y avalados por la entidad autorizada respectiva, al momento de presentarse la solicitud de financiamiento ante la Junta Directiva de este Banco, con costos reales a la fecha de elaboración, contemplando además la proyección de costos por posibles aumentos en los precios de materiales y mano de obra, considerando para ello el cronograma físico-financiero del proyecto y de

acuerdo con el procedimiento detallado en el **anexo único** a estos lineamientos. Con el propósito que la Dirección FOSUVI avale tanto los costos reales al momento de presentar el proyecto a la Junta Directiva y la proyección de costos correspondientes, es necesario que ambos presupuestos se identifiquen de forma separada, para efectos de verificación y posterior liquidación; sin embargo el monto del financiamiento será una sola suma que contemple ambos presupuestos.

Se permite además una segunda modalidad denominada "Solicitud de Financiamiento por Monto Global con Entrega de Proyecto en Fecha Predeterminada". Esta modalidad consiste en que la empresa constructora con la aprobación de la Entidad, presenta una solicitud de financiamiento para desarrollar un proyecto habitacional por un monto determinado, el cual se compromete a entregar en una fecha específica, de acuerdo con las condiciones aprobadas en los planos constructivos y especificaciones técnicas y considerando los posibles incrementos en los precios de los materiales y la mano de obra. Corresponde valorar a la Dirección FOSUVI el monto de financiamiento propuesto, con base en los costos reales a la fecha, considerando una proyección por inflación de acuerdo con el cronograma de obras a realizar y sobre esa base dictaminar sobre la procedencia de avalar los costos propuestos por la empresa constructora.

No se tramitará ni se autorizará financiamiento adicional para un proyecto sobre la base que el presupuesto presentado y aprobado no estaba actualizado al momento de conocerse y aprobarse por parte de la Junta Directiva. La sola firma de los contratos entre los desarrolladores y las Entidades Autorizadas servirán para demostrar la aceptación de parte de los primeros de los alcances del financiamiento en su momento aprobado con base en sus propios presupuestos.

II. CRONOGRAMA FISICO-FINANCIERO:

Por medio de este cronograma se determinará el tiempo de ejecución de las actividades que componen el proyecto, así como el tiempo total de éste. La planificación y la ejecución de la obra es responsabilidad exclusiva del desarrollador, no pudiendo por consiguiente excusarse del cumplimiento puntual de sus obligaciones por atrasos que le sean imputables. Tampoco podrá excusarse del cumplimiento puntual de sus obligaciones por atrasos imputables a otros sujetos que no sean ni el BANHVI ni la respectiva Entidad Autorizada, puesto que será su responsabilidad el controlar que la formulación y el inicio de su proyecto de vivienda cumple con todos los requisitos exigidos por otras autoridades públicas.

El cronograma deberá ser detallado por actividad constructiva según presupuestos, tanto para obras de urbanización como para viviendas.

Dicho cronograma deberá cumplir con los siguientes aspectos, que deberán ser revisados y verificados por la Entidad Autorizada, bajo su entera responsabilidad:

1. Deberá ser elaborado con base en el método de Ruta Crítica.
2. Deberá contemplar el flujo de caja requerido para el proyecto.
3. Deberá mostrar claramente el diagrama de la ruta crítica del proyecto.
4. Deberá mostrar las holguras en las diferentes actividades.
5. Deberá contemplar todas las actividades requeridas para concluir satisfactoriamente el proyecto, incluso las de postulación, formalización y cierre del proyecto, incluyendo

el traspaso de áreas públicas (parques infantiles, áreas comunales, zonas verdes y calles).

Una vez aprobado el proyecto, y previo al primer desembolso de recursos del BANHVI hacia la Entidad, deberá ésta remitir el cronograma físico que fue presentado en la etapa de aprobación, debidamente actualizado con la indicación de las fechas reales de inicio de las diferentes actividades de obra. Queda entendido que el plazo de ejecución de las obras no se modificará, únicamente se varía la fecha de inicio del proyecto.

Deberá tener presente la Entidad y así comunicárselo al Desarrollador del proyecto, que:

1. Para efectos de la programación general de desembolsos del FOSUVI, el BANHVI se reserva el derecho de no cancelar mayores sumas de dinero que las indicadas en dicho cronograma. Deberá la Entidad presentar un reporte de desembolsos realizados con cargo al proyecto.
2. En caso de un atraso o ampliación de plazo, por causa debidamente justificada, esta deberá estar reflejada en el cronograma físico.
3. Toda solicitud de ampliación de plazo, debe estar debidamente justificada por el Desarrollador y revisada y avalada por el fiscal de inversión de la Entidad.
4. Las solicitudes de ampliación de plazo deben presentarse a conocimiento de la Entidad a más tardar 8 días luego de ocurrido el evento. Posterior a ese lapso de tiempo, no serán procedentes.
5. Las ampliaciones de plazo deben ser analizadas por el fiscal de inversión, quien emitirá un informe con su criterio, ya sea avalándolas o rechazándolas. Deberá acompañar dicho informe de todos los documentos, cálculos y demás aspectos que sustenten su decisión.
6. No se aprobarán ampliaciones de plazo, en las actividades que aún cuenten con holgura, de acuerdo con el cronograma físico.
7. En la eventualidad del pago de montos por financiamiento adicional, deberá la Entidad tener presente que los mismos se pagarán únicamente para aquellas actividades que se estén ejecutando conforme a los plazos indicados por el cronograma físico-financiero. Si de acuerdo con el cronograma vigente, la actividad se está ejecutando fuera de plazo, el ajuste de financiamiento adicional, se reconocerá de acuerdo con el avance del cronograma vigente, para la actividad en cuestión.
8. Deberá la Entidad efectuar revisiones mensuales del cronograma físico-financiero, con la finalidad de:
 - a. Determinar el estado de cumplimiento.
 - b. Analizar la ruta crítica, en cuanto a cumplimiento, posibles atrasos y sus motivos, posibilidad de problemas a corto plazo, entre otros.
 - c. Actualizar la ruta crítica, de ser procedente.
 - d. Determinar los porcentajes de avance, físicos y financiero del proyecto.
 - e. Dar una estimación de la fecha probable de conclusión del proyecto.
 - f. Cualquier cambio que implique modificación del cronograma físico-financiero, debe ser inmediatamente comunicada por la Entidad a la Dirección FOSUVI.
 - g. Aprobaciones de ampliación del plazo de ejecución de obras, no implica necesariamente reconocimiento de financiamiento adicional; éste último aspecto estará fundamentado en la naturaleza del atraso sufrido en la ejecución de las obras.

ANEXO ÚNICO**Procedimiento para la estimación del monto para cubrir posibles aumentos en los precios de materiales y mano de obra en proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda****1. Plazos:**

El plazo a considerar para el cálculo de la proyección incluye las dos etapas que se describen a continuación:

a. Desde la fecha de aprobación del financiamiento del proyecto por parte de la Junta Directiva, con presupuestos debidamente actualizados a esa fecha, a la fecha de inicio del giro de los recursos, para lo cual deberá tomarse en cuenta que según el artículo 3º inciso "c" del *"Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional de proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas"*, el plazo máximo para la firmas de contratos es un mes calendario después de la aprobación del proyecto por parte de la Junta Directiva de este Banco.

b. Plazo de ejecución del proyecto, para lo cual se realizará el cálculo de acuerdo con la metodología que desarrolle la Dirección FOSUVI.

2. Procedimiento

A efectos de estimar el monto mensual requerido para cubrir posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto para las viviendas como en la infraestructura del proyecto; del histórico de índices de precios publicados por el INEC y que tienen correspondencia con las actividades presupuestadas, se calculará el promedio mensual de variación para un período igual al plazo de ejecución del proyecto.

Para cada uno de los meses del período de ejecución del proyecto, se multiplica el porcentaje de variación mensual del índice correspondiente con el costo directo de cada actividad, y éste a su vez por el porcentaje de obra faltante a la fecha del cálculo según el cronograma.

a. Porcentaje de variación del precio (F) mensual

En el caso de los índices para la construcción de vivienda (insumos y mano de obra) el INEC publica mensualmente el índice mensual y su porcentaje de variación.

Para los índices utilizados para actividades de urbanización, alcantarillado y acueducto, únicamente publica el índice, no así su porcentaje de variación mensual, para ellos se deberá calcular el factor de variación (F) para cada mes, entre meses consecutivos correspondiente a un período igual al plazo de ejecución del proyecto, y que corresponda con los últimos índices publicados por el INEC, la fórmula para el cálculo es la siguiente:

$$F=[(Iac-Ian)/Ian]*100$$

Donde:

- **F**: es el porcentaje de variación del precio para una actividad dada.
- **Iac**: Índice de precio del mes al cual se actualiza el precio.
- **Ian**: Índice del mes anterior.

b. Monto del ajuste al precio (**Aj**) mensual

Para obtener el monto del ajuste mensual, se calcula el promedio del factor de variación calculado en el punto a y este promedio se multiplica por el costo directo de la actividad y éste a su vez se multiplica por el porcentaje de obra faltante según el cronograma de ejecución del proyecto.

Este procedimiento se aplica para cada uno de los meses comprendidos en el período descrito en el punto 1 anterior.

La fórmula a aplicar es la siguiente:

$$Aj = F_{\text{PROMEDIO}} * P * \%O_{\text{FALTANTE}}$$

Donde:

- **Aj**: monto del ajuste mensual de costos directos
- **F_{PROMEDIO}**: Promedio mensual de variación del precio
- **O_{FALTANTE}**: Porcentaje de obra faltante correspondiente al mes de cálculo, obtenido del cronograma de ejecución.

3. Índices de precios publicados por el INEC:

Los índices para la estimación de la proyección, serán los publicados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, y que tengan correspondencia con las actividades presupuestadas según lo especificado en el "Documento Metodológico Índices de Construcción" publicado por el INEC en el año 2005.

3.1 Viviendas:

El desarrollador deberá indicar en el presupuesto de la vivienda -(formulario P-002-04)-, bajo la casilla (A) -(correspondiente al total de costos directos)-, el total de mano de obra: (A1) y el total de insumos: (A2), la proyección se estimará según lo siguiente:

Proyección de costos para el componente de materiales del presupuesto:

Se calculará el promedio del porcentaje de variación (F) y se aplicará el procedimiento establecido en el punto 2 de este documento.

Proyección de costos para el componente de mano de obra del presupuesto:

Del análisis de índices de mano de obra publicados por el INEC, se observa que únicamente se dan variaciones en los meses de enero y julio de cada año, por lo que si dentro de los períodos especificados en el punto 1 de este anexo, se encuentran incluidos alguno de estos dos meses o ambos, se aplica el índice correspondiente al año anterior y únicamente para los meses de enero y julio.

3.2 Infraestructura:

Debido a que se trata de una proyección de costos, que se realizará con variaciones porcentuales promedio para cada una de las actividades del presupuesto de

infraestructura, su cálculo se puede volver engorroso y lento si se aplica para cada una de las actividades de las que está compuesto el presupuesto de infraestructura.

Si adicionalmente se toma en cuenta que el INEC publica alrededor de 49 Índices de precios (entre ponderados y por elemento) para actividades asociadas al desarrollo de obras de infraestructura, se establece un procedimiento simplificado en donde el cálculo de la proyección de recursos para el presupuesto de infraestructura se realice para el total de cada uno de los 10 grandes rubros en el que está estructurado el presupuesto, y con los índices que se indican a continuación:

a. Movimientos de tierra y trabajos preliminares:

Para el cálculo se utilizará el índice de Urbanización correspondiente a corte de tierras.

b. Sistema de aguas pluviales:

Para el cálculo se utilizará el Índice General de Alcantarillado.

c. Sistema de aguas Negras:

Para el cálculo se utilizara el Índice General de Alcantarillado.

d. Sistema de agua potable:

Para el cálculo se utilizará el Índice General de Acueductos.

e. Aceras:

Se utilizará el índice de urbanización específico para esta actividad.

f. Cordón y Caño:

Se utilizará el índice de urbanización específico para esta actividad.

g. Pavimento y Lastrado:

Se utilizará el índice de urbanización específico para esta actividad.

h. Electrificación:

El INEC no publica índice asociado a esta actividad.

i. Juegos Infantiles:

El INEC no publica índice asociado a esta actividad.

j. Otras Obras:

El INEC no publica índice asociado a esta actividad.

4. De los costos indirectos:

No se calcularán proyecciones para las utilidades e imprevistos, según lo especificado en el artículo 3º inciso a del Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional.

5. Gastos de Formalización:

El monto del Bono para cada familia y sus correspondientes gastos de formalización asociados, deberán tomar en cuenta la parte proporcional de esta proyección de costos en cada una de las soluciones.

6. Liquidación del Rubro:

La partida correspondiente a este rubro por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, estará sujeta a la respectiva liquidación por parte de la Dirección FOSUVI.

Los cálculos se podrán realizar mensualmente una vez publicado por el INEC el índice del mes correspondiente para cada una de las actividades.

En cualquier caso se girará el monto correspondiente al cálculo con los índices reales hasta agotar el monto previsto para cubrir la inflación.

Si el monto estimado para cubrir la inflación resulta menor al de la inflación que realmente se produzca, por la diferencia se podrá tramitar financiamiento adicional para el proyecto de conformidad con la respectiva reglamentación.»

SEGUNDO: Aprobar el siguiente “Modelo de contrato de administración de recursos entre el Banco Hipotecario de la Vivienda y una Entidad Autorizada, al amparo del artículo 66 BIS del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”:

**«SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
MODELO DE CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS ENTRE EL
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA Y UNA ENTIDAD AUTORIZADA
Artículo 66 BIS – Reglamento de Operaciones del SFNV**

Entre nosotros ... , Gerente General con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma del **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**, cédula de persona jurídica número tres - cero cero siete - cero setenta y ocho mil ochocientos noventa – veintinueve, domiciliado en San Pedro de Montes de Oca, en adelante y para los efectos de este contrato citado como EL BANCO o EL BANHVI y... en su condición de Gerente General con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de... quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará como LA ENTIDAD AUTORIZADA, y dicen: Que en cumplimiento del acuerdo de Junta Directiva de EL BANHVI número... de fecha... y de LA ENTIDAD AUTORIZADA número... de fecha... y para los efectos de lo establecido en el artículo sesenta y seis BIS del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en adelante citado como el Sistema, según las normas que se dirán, proceden a firmar el presente contrato de administración de recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), el cual se registrará por la normativa correspondiente y por las siguientes disposiciones:

PRIMERA: OBJETIVOS: El presente contrato de administración de recursos del FOSUVI se firma con el objetivo básico de que EL BANHVI otorgue a LA ENTIDAD AUTORIZADA los recursos necesarios para que ésta a su vez pueda conceder financiamiento para el desarrollo de EL PROYECTO de vivienda de interés social que se indicará más adelante. LA ENTIDAD AUTORIZADA no podrá en forma alguna modificar el destino específico asignado a dichos recursos. Es entendido también para LA ENTIDAD AUTORIZADA que los presentes recursos son fondos públicos, del Fondo de

Subsidios para la Vivienda, propiedad exclusiva de EL BANHVI y no recibidos por LA ENTIDAD AUTORIZADA para realizar intermediación financiera, por lo que en caso de quiebra, insolvencia, intervención, fusión, absorción o liquidación, rescisión o resolución contractual, los recursos no invertidos en obras deben ser girados de inmediato a EL BANHVI sin mayor trámite ni dilación, o a la ENTIDAD SUSTITUTA que EL BANHVI ordene.

SEGUNDA: CONDICIONES DE ADMINISTRACIÓN: La administración de los recursos del FOSUVI acordada por medio del presente contrato se otorga bajo las siguientes condiciones generales: **a) Plazo:** El plazo del contrato será de hasta... meses contados a partir de esta fecha. Toda prórroga deberá ser expresa y por escrito y las partes podrán acordarlas en caso de atrasos para el inicio de las obras a financiar, no imputables a LA ENTIDAD AUTORIZADA. No se admite la prórroga tácita o verbal. **b) Proyecto:** Los recursos a que este contrato se refiere se destinarán única y exclusivamente al siguiente proyecto de vivienda: Nombre... Número de Viviendas... Plan de Inversión... Precio máximo de las viviendas... Precio del Inmueble... Ubicación del inmueble... Propietario del Inmueble ... **c) Monto:** De conformidad con el presupuesto presentado por LA ENTIDAD AUTORIZADA, los recursos se conceden en administración hasta por un monto fijo y definitivo de... millones de colones. **d) Tasa de interés:** Por ser un contrato de administración de recursos, este contrato no devenga ningún interés corriente mientras se ejecute normalmente. En caso de que el contrato deba ser resuelto por causas imputables a LA ENTIDAD AUTORIZADA, ésta deberá retribuir a EL BANHVI intereses moratorios en cuanto a toda suma adeudada, calculados desde la fecha de su giro y hasta la fecha de su efectivo reintegro a EL BANHVI. Para calcular dicha retribución se utilizará una tasa de interés moratoria que será igual a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más un treinta por ciento de la misma. Esta retribución es independiente de los rendimientos que se hayan generado con motivo de la inversión transitoria de los recursos, rendimientos estos que también son propiedad de EL BANHVI. **e) Desembolsos:** LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá disponer de los recursos a que se refiere este contrato, respetando el siguiente procedimiento: Conforme LA ENTIDAD AUTORIZADA apruebe los desembolsos para EL PROYECTO antes citado, solicitará a EL BANHVI igual cantidad de recursos para efectuar aquel desembolso, de tal forma que siempre exista relación entre ambos desembolsos. EL BANHVI, además de aplicar el procedimiento antes señalado, llevará a cabo una verificación periódica del cumplimiento de los planes descritos por LA ENTIDAD AUTORIZADA conforme lo había señalado para el desembolso inmediato anterior. Si se verifica que LA ENTIDAD AUTORIZADA ha desviado los recursos otorgados hacia otros programas, planes de trabajo o incluso a proyectos de vivienda que no pertenecen al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o que no están contemplados en el presente contrato o que el proceso de formalización y avance de obras no se ha realizado o cumplido conforme a la programación brindada por LA ENTIDAD AUTORIZADA, o que los diseños y parámetros de las viviendas y el cumplimiento de las normas constructivas no se ajusta a los planes originales y a las normas legales y reglamentarias vigentes, EL BANHVI se reserva el derecho de resolver unilateralmente el presente contrato y de aplicar los procedimientos previstos en la cláusula séptima más adelante descrita. El programa de desembolsos para la aplicación del contrato, podrá ser modificado por EL BANHVI a solicitud de LA ENTIDAD AUTORIZADA, de conformidad con su necesidad de recursos y en caso de así ameritarlo el respectivo Proyecto. Si EL BANHVI autorizare los cambios, los documentos respectivos se tendrán por anexados al presente contrato para todos los efectos legales y administrativos. **f) Restitución de recursos:** LA ENTIDAD AUTORIZADA restituirá a EL BANHVI los recursos mediante la formalización en escritura pública de las operaciones de financiamiento con subsidio del Bono Familiar, las cuales a su vez sólo se podrán

1 formalizar una vez tramitado a satisfacción de EL BANHVI el respectivo expediente y
2 construidas las viviendas de conformidad con las correspondientes especificaciones. En
3 caso de no restituirse los recursos, EL BANHVI podrá proceder a la ejecución de la
4 respectiva garantía sin perjuicio de cobrar cualquier suma que se le adeude, mediante la
5 emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo que contempla el artículo treinta
6 y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. **g) Comisión:** Se
7 reconocerá a LA ENTIDAD AUTORIZADA el pago de la siguiente comisión: ...

8 **TERCERA: OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD AUTORIZADA:** Para que LA ENTIDAD
9 AUTORIZADA pueda mantener los derechos y la administración de los recursos que se
10 le conceden por medio del presente contrato, deberá cumplir cabalmente con las
11 siguientes obligaciones, y así lo acepta: **a) Aprobación y fiscalización:** LA ENTIDAD
12 AUTORIZADA acepta cumplir con los procedimientos de aprobación de créditos y
13 financiamiento de viviendas previstos en la normativa del Sistema Financiero Nacional
14 para la Vivienda, y a llevar a cabo un proceso de fiscalización de EL PROYECTO por
15 medio de profesionales idóneos, asegurándose que los desarrolladores y constructores
16 cumplan cabalmente con sus obligaciones de acuerdo con las normas del Sistema
17 Financiero Nacional para la Vivienda y con la legislación relacionada con la urbanización
18 y construcción de viviendas. Para tales efectos LA ENTIDAD AUTORIZADA verificará
19 que la construcción de las obras se lleve a cabo de acuerdo con los planos,
20 especificaciones técnicas y acabados correspondientes, velando por la calidad de los
21 materiales y porque el proceso de venta de dichas viviendas se lleve a cabo de acuerdo
22 con los precios y procedimientos aprobados por EL BANHVI. **b) No desvío de los**
23 **recursos:** LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete expresamente a utilizar los
24 recursos que por medio de este contrato se le asignan, únicamente para otorgar
25 financiamiento al proyecto de vivienda referido en el mismo. **c) Fiscalización del**
26 **Desarrollador:** LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete a fiscalizar los actos del
27 Desarrollador de EL PROYECTO de vivienda para que se ajuste a las disposiciones del
28 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda especialmente aquellas relacionadas con
29 materiales y acabados de las viviendas, así como el respeto de las condiciones técnicas,
30 legales y financieras en que se aprobó EL PROYECTO. Esta supervisión y fiscalización
31 deberá llevarla a cabo LA ENTIDAD AUTORIZADA con la mayor diligencia posible y en el
32 entendido de que cualquier fiscalización que al efecto también pueda llevar a cabo EL
33 BANHVI nunca será sustitutiva de las obligaciones de LA ENTIDAD AUTORIZADA. **d)**
34 **Cumplimiento de normas:** LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete a cumplir con
35 las disposiciones; legales y reglamentarias que rigen las actividades de las Entidades
36 Autorizadas, especialmente aquellas relacionadas con el estudio y aprobación de
37 operaciones de créditos y subsidios. El incumplimiento injustificado de esta obligación
38 podrá dar lugar a la expiración del presente contrato, en la forma prevista en la cláusula
39 sexta. **e) Firma de un contrato ...(de financiamiento o de obra determinada) ... con**
40 **el Constructor o el Desarrollador:** LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá firmar con el
41 DESARROLLADOR o el CONSTRUCTOR un contrato de...(financiamiento o de obra
42 determinada según sea el caso) ... conforme a las instrucciones que al efecto haya
43 vertido EL BANHVI para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y utilizando los
44 modelos de contratos aprobados por EL BANHVI y observando los lineamientos que para
45 EL PROYECTO especifiquen los documentos en que conste la aprobación del mismo.

46 **CUARTA: OBLIGACIONES DE EL BANHVI:** Son obligaciones de EL BANHVI: **a)**
47 **Reserva de recursos:** Mantener la respectiva reserva de los recursos exclusivamente
48 para este proyecto, **b) Uso de garantías:** No utilizar las garantías rendidas por LA
49 ENTIDAD AUTORIZADA para otras operaciones que no fueren las del presente contrato
50 y reintegrarlas a LA ENTIDAD AUTORIZADA en su momento oportuno una vez cumplida
51 a cabalidad la presente contratación, **c) Revisión de expedientes y obras:** Verificar con

diligencia y celeridad la correcta ejecución de obras para la autorización de desembolsos, lo mismo que expedientes de Bono Familiar de Vivienda cuando tal etapa deba ejecutarse, **d) Finiquito:** Firmar en forma puntual el finiquito que corresponda para la conclusión del presente contrato, una vez que se arribe a tal etapa.

QUINTA: GARANTÍAS: Para garantizar las obligaciones que por medio de este contrato adquiere, LA ENTIDAD AUTORIZADA rendirá ante EL BANHVI, garantías de la siguiente clase:.... por un monto de... . El plazo de la garantía no será inferior al plazo del presente contrato más seis meses adicionales. De previo a la emisión de cada desembolso, LA ENTIDAD AUTORIZADA entregará a EL BANHVI una garantía de la clase indicada, a satisfacción de la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda. EL BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. De las garantías rendidas, EL BANHVI retendrá un veinte por ciento de las mismas, hasta que se cumpla a cabalidad con lo indicado en la Cláusula Octava siguiente.

SEXTA: INVERSIONES TRANSITORIAS: LA ENTIDAD AUTORIZADA tendrá la obligación de mantener invertidos los recursos girados a ella y no sujetos a disponibilidad inmediata para EL PROYECTO. Todas las inversiones se harán en la misma forma en que estén reguladas las inversiones con recursos ordinarios del FOSUVI y los rendimientos serán considerados como parte de dicho Fondo y por consiguiente propiedad exclusiva de EL BANHVI. En ningún caso el producto de dichas inversiones podrá ser amortizado a los desembolsos o se tomarán como parte del pago que como retribución debe pagar LA ENTIDAD AUTORIZADA a EL BANHVI para los casos de resolución contractual previstos en la Cláusula Segunda, aparte d) del presente contrato.

SÉTIMA: CAUSAS DE EXPIRACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Son causas de expiración y resolución del presente contrato, las siguientes: **a)** Cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA dispusiere de los recursos asignados por medio del presente contrato en contravención a cualquiera de sus disposiciones o cuando EL BANHVI no gire los recursos en forma oportuna causando una paralización de las obras. **b)** Cuando expirare el término del presente contrato, independientemente de si LA ENTIDAD AUTORIZADA hubiere dispuesto o no de la totalidad del importe o cuando las obras constructivas se paralizaren por causas ajenas a LA ENTIDAD AUTORIZADA. **c)** Cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA no rindiere las garantías necesarias para respaldar los desembolsos a efectuar, o cuando habiéndolas rendido, éstas disminuyeren y LA ENTIDAD AUTORIZADA no las sustituyere a satisfacción de EL BANHVI en el término que se le conceda, o cuando EL BANHVI dispusiere indebidamente de las garantías. **d)** Cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA o EL BANHVI incumpliere sin justa causa, con una o varias de las obligaciones que por medio del presente contrato ha contraído, especialmente por las señaladas en la cláusula tercera anterior. **e)** Cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA o EL BANHVI fueren intervenidos, entraren en proceso de liquidación o disolución o se solicitare en su contra la declaratoria de quiebra. Es entendido que cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA estuviere en tales casos, EL BANHVI procederá de inmediato a sustituirla, por lo que LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá reintegrar los recursos a EL BANHVI de forma inmediata, o trasladarlos a la nueva entidad autorizada que designe EL BANHVI, **f)** La falta de pago por parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA del principal o intereses en la forma y tiempo antes convenida. En tales casos, EL BANHVI se reserva el derecho de hacer exigibles en forma inmediata las garantías rendidas por LA ENTIDAD AUTORIZADA, o de aplicar el procedimiento a que hace referencia la cláusula sexta del presente contrato. En igual forma, en caso de rescisión o de resolución del contrato, EL BANHVI podrá proceder de inmediato a sustituir a LA ENTIDAD AUTORIZADA y a ordenar el traslado del contrato de financiamiento para la construcción de EL

PROYECTO, que haya firmado LA ENTIDAD AUTORIZADA con EL DESARROLLADOR correspondiente, a la nueva entidad que le indique EL BANHVI. Se reconocerá a LA ENTIDAD AUTORIZADA el pago proporcional de la comisión únicamente en el caso de rescisión contractual, más no así en casos de resolución contractual por causas imputables a ella.

OCTAVA: LIQUIDACIÓN: Por girados los recursos y concluido EL PROYECTO de Vivienda, se procederá a la liquidación de este contrato, verificándose que la totalidad de los recursos se hayan invertido en la forma correspondiente. Todo remanente, una vez deducidas incluso las comisiones de LA ENTIDAD AUTORIZADA se girará a EL BANHVI. Corresponderá a la Dirección FOSUVI llevar a cabo la liquidación del contrato en conjunto con LA ENTIDAD AUTORIZADA. No se reintegrarán a LA ENTIDAD AUTORIZADA las respectivas garantías, mientras no esté satisfecha la liquidación.

NOVENA: DISPOSICIONES GENERALES: a) Forman parte integrante del presente contrato: el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la documentación correspondiente al Proyecto de Vivienda antes referido, incluyendo especificaciones técnicas, planos y presupuestos. b) El presente contrato se encuentra exento del pago de todo tipo de impuestos y derechos de conformidad con los artículos treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En fe de lo anterior y aceptando las anteriores disposiciones, firmamos en San José a las ... horas del ... del dos mil ...»

TERCERO: Aprobar el siguiente “Modelo de contrato de línea de crédito entre el Banco Hipotecario de la Vivienda y una Entidad Autorizada, para el desarrollo de proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”:

**«CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO
PROYECTO DE VIVIENDA ARTÍCULO 59
LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA**

EL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA Y ENTIDAD AUTORIZADA

Entre nosotros, ... GERENTE GENERAL con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma del BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, cédula jurídica número tres – cero cero siete – setenta y ocho mil ochocientos noventa, en adelante denominado como EL BANHVI o EL BANCO, y ... ,en mi condición de... con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de... cédula de persona jurídica número... en adelante denominada como LA ENTIDAD AUTORIZADA, hemos convenido en suscribir el presente *CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO* que se registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: MONTO Y CONDICIONES DEL CRÉDITO: De conformidad con el acuerdo número... de la Junta Directiva de EL BANHVI, éste otorga a LA ENTIDAD AUTORIZADA, quien acepta, una Línea de Crédito con las siguientes características:

a) Principal y plan de Inversión: EL BANHVI otorgará hasta... COLONES los que serán invertidos para el desarrollo de EL PROYECTO... *(en adelante EL PROYECTO)*...conforme al siguiente detalle:

i.- Desarrollo de las obras de infraestructura para la habilitación de.... lotes, áreas de parques, juegos infantiles, facilidades comunales y calles, según descripción y detalles dados por LA ENTIDAD AUTORIZADA y de acuerdo con los planos y presupuestos aportados, por un valor total de... COLONES

ii.- Construcción de... viviendas de... metros cuadrados por un monto unitario de ... COLONES, para un total de... COLONES .

iii.- Cobertura de los gastos formalización y cierre de las ... operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número ... de la sesión ... del ...) hasta por un monto máximo unitario de ... COLONES, para un total de ... COLONES

En el largo plazo se autoriza la emisión de ... Bonos Familiares de Vivienda (BFV) de hasta ...cada uno.

b) Plazo: ... MESES ... meses para la ejecución de las obras y ... meses adicionales para la formalización de las operaciones. Toda prórroga al plazo debe ser expresa y por escrito y debe contar con la autorización previa de la Junta Directiva de EL BANHVI.

c) Tasa de interés corriente: Será de cero por ciento (0 %), con las excepciones indicadas en la Cláusula Sexta del presente contrato.

d) Tasa de interés moratorio: Tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma.

e) Forma de pago: Según lo establecido en la cláusula Quinta.

Forman parte integrante de este contrato, para todos los efectos correspondientes, el acuerdo citado de la Junta Directiva de EL BANHVI antes citado, los oficios ... de la Dirección FOSUVI de EL BANHVI, el oficio... de la Gerencia General del BANHVI, el "Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda" y demás normativa de dicho Sistema. LA ENTIDAD AUTORIZADA manifiesta que conoce y acepta los requisitos y condiciones técnicas y administrativas que deberá cumplir y que se encuentran contenidos en los documentos antes citados.

SEGUNDA: GIRO DE RECURSOS Y OBLIGACIONES DE EL BANHVI: El giro de los recursos se hará conforme la disponibilidad de fondos destinados a los Programas del artículo cincuenta y nueve de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y según el detalle de desembolsos indicado en el Formulario BANHVI S-cero cero uno-cero cuatro. En este sentido, se deja clara constancia de que el compromiso adquirido por EL BANHVI es por una suma determinada de financiamiento durante el plazo establecido. EL BANHVI se reserva el derecho de no tramitar los desembolsos y dar por resuelto este contrato si LA ENTIDAD AUTORIZADA incumpliere una o varias de sus obligaciones con EL BANHVI, sin perjuicio de ordenar el traslado de EL PROYECTO a otra entidad autorizada. LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá velar porque las obras de urbanización y las viviendas estén totalmente concluidas cuando se formalicen las operaciones de financiamiento individual y que cuenten con los servicios básicos para su adecuado funcionamiento, así como las condiciones aprobadas por la Junta Directiva de EL BANHVI, en el acuerdo citado, y las especificaciones técnicas bajo las cuales se ha aprobado EL PROYECTO.

Serán obligaciones de EL BANHVI: **a) Reserva de recursos:** Mantener la respectiva reserva de los recursos exclusivamente para EL PROYECTO, **b) Correcto uso de garantías:** No utilizar las garantías rendidas por LA ENTIDAD AUTORIZADA para otras operaciones que no fueren las del presente contrato y reintegrarlas a LA ENTIDAD AUTORIZADA en su momento oportuno una vez cumplida a cabalidad la presente contratación, **c) Revisión puntual de expedientes y obras:** Verificar con diligencia y celeridad la correcta ejecución de obras para la autorización de desembolsos, lo mismo que los expedientes de bono familiar de vivienda cuando tal etapa deba ejecutarse, **d) Firma de finiquito:** Firmar en forma puntual el finiquito que corresponda para la conclusión del presente contrato, una vez que se arribe a tal etapa.

TERCERA: USO DE RECURSOS Y OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD AUTORIZADA:

LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete a utilizar los recursos provenientes de la presente línea de crédito tal y como se ha comprometido a hacerlo en la cláusula primera. Además deberá ejercer el control total de las operaciones de financiamiento y de las obras constructivas que se generen al amparo del presente contrato. Todo sin perjuicio de las instrucciones adicionales que gire EL BANHVI en ejercicio de sus potestades legales y reglamentarias.

Además, LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá cumplir cabalmente con los siguientes requisitos: **a) Aprobación y fiscalización:** LA ENTIDAD AUTORIZADA acepta cumplir

con los procedimientos de aprobación de créditos y financiamiento de viviendas previstos en la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y a llevar a cabo un proceso de fiscalización de las inversiones de EL PROYECTO por medio de profesionales idóneos, asegurándose que los desarrolladores y constructores cumplan cabalmente con sus obligaciones de acuerdo con las normas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y con la legislación relacionada con la urbanización y construcción de viviendas. Para tales efectos LA ENTIDAD AUTORIZADA verificará que EL PROYECTO se construya de acuerdo con los planos, especificaciones, materiales y acabados aprobados por LA ENTIDAD AUTORIZADA y EL BANHVI, según la ciencia y técnica respectiva, y que el proceso de venta y/o adjudicación de dichas viviendas se lleve a cabo de acuerdo con los precios y procedimientos aprobados por EL BANHVI. **b) No desvío de los**

recursos: LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete expresamente a utilizar los recursos que por medio de éste contrato se le asignan, únicamente para otorgar financiamiento al proyecto de vivienda referido en el presente contrato, e igualmente LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete a reintegrar al Fondo de Subsidios para la Vivienda, cualquier rendimiento que pudiera generar la inversión transitoria de las sumas que le hubieren sido giradas y que no fueren giradas de inmediato al Desarrollador de EL PROYECTO. Estas sumas son independientes y autónomas del cobro de intereses que EL BANHVI llegare a formular a LA ENTIDAD AUTORIZADA. **c) Fiscalización de las actividades del Desarrollador:** LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete a fiscalizar

los actos del Desarrollador de EL PROYECTO para que se ajusten a las disposiciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y a llevar a cabo un proceso de fiscalización de EL PROYECTO por medio de profesionales idóneos, asegurándose que los desarrolladores y constructores cumplan cabalmente con sus obligaciones de acuerdo con las normas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y con la legislación relacionada con la urbanización y construcción de viviendas. Para tales efectos LA ENTIDAD AUTORIZADA verificará que la construcción de las obras se lleve a cabo de acuerdo con los planos, especificaciones técnicas y acabados correspondientes, velando por la calidad de los materiales y porque el proceso de adjudicación de dichas viviendas se lleve a cabo de acuerdo con los procedimientos aprobados por EL BANHVI, y el respeto de las condiciones legales y financieras en que se aprobó EL PROYECTO. Esta supervisión y fiscalización deberá llevarla a cabo LA ENTIDAD AUTORIZADA en forma eficiente y diligente, bajo el entendido de que la fiscalización que también pueda hacer El BANHVI, nunca será sustitutiva de las obligaciones de LA ENTIDAD AUTORIZADA. **d)**

Cumplimiento de normas: LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete a cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que rigen las actividades de las Entidades Autorizadas, especialmente aquellas relacionadas con el estudio y aprobación de operaciones de créditos y subsidios. El incumplimiento injustificado de esta obligación podrá dar lugar a la resolución del presente contrato. **e) Firma de un contrato:** LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá firmar con EL DESARROLLADOR un contrato de financiamiento, conforme a las instrucciones y modelos que al efecto haya aprobado EL BANHVI para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y a las instrucciones

1 especiales dictadas para EL PROYECTO las cuales estarán contenidas en lo documentos
2 indicados en la Cláusula Primera del presente contrato.

3 Específicamente, LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá cumplir con lo siguiente: registrar
4 los gastos de formalización y cierre, de acuerdo con la tabla machote de gastos de
5 formalización y cierre de operaciones aprobada por la Junta Directiva de EL BANHVI. De
6 resultar mayor el monto de los gastos de formalización y cierre de cualquiera de las
7 operaciones individuales generadas a raíz de EL PROYECTO financiado por medio de
8 éste contrato, con respecto a las indicadas en la solicitud de financiamiento, la diferencia
9 deberá ser cubierta por el beneficiario como un aporte. En caso de que resulte menor el
10 monto de los gastos de formalización y cierre de cualquiera de las operaciones
11 individuales generadas a raíz de EL PROYECTO con respecto a las indicadas en la
12 solicitud de financiamiento, LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá reintegrar las diferencias
13 resultantes al FOSUVI.

14 Igualmente no deberá LA ENTIDAD AUTORIZADA girar los recursos hasta tanto los
15 planos de los inmuebles estén debidamente catastrados con su respectivo visado
16 municipal. LA ENTIDAD AUTORIZADA debe velar porque al momento de hacerse los
17 desembolsos al Desarrollador, se hayan cumplido con todos los requisitos de permisos de
18 construcción de las viviendas y urbanización.

19 LA ENTIDAD AUTORIZADA debe velar porque el Desarrollador cumpla con las
20 especificaciones establecidas, planos constructivos, recomendaciones del estudio de
21 suelos, código de cimentaciones y el Código Sísmico de Costa Rica. Asimismo se debe
22 cumplir en todos sus extremos la Directriz Gubernamental Número Veintisiete, de
23 acabados de la vivienda.

24 Antes de iniciar cualquier desembolso para EL PROYECTO, deberá verificar LA ENTIDAD
25 AUTORIZADA que tanto el profesional que será responsable de la Dirección Técnica de
26 las obras, como la empresa constructora, tengan vigente la inscripción ante el Colegio
27 Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. Deberá LA ENTIDAD
28 AUTORIZADA, a través de su fiscal externo, verificar la existencia del contrato para la
29 señalización vial y para la electrificación, suscrito entre las partes.

30 Además deberá LA ENTIDAD AUTORIZADA, a través de su fiscal externo, verificar que
31 todas las viviendas sean construidas garantizando una adecuada evacuación de las
32 aguas pluviales. Igualmente deberá garantizar que el desarrollador entregue todas las
33 soluciones habitacionales EL PROYECTO con una adecuada señalización de los lotes,
34 tanto en las aceras como en el terreno, con puntos de topografía. También deberá LA
35 ENTIDAD AUTORIZADA verificar en sitio que la cantidad de obra construida corresponde
36 con la cantidad indicada en el presupuesto y que en ningún caso se pague más que lo
37 indicado en él. LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá velar por la calidad de las obras
38 ejecutadas en cuanto a materiales y mano de obra, para lo que deberá realizar pruebas
39 periódicas de laboratorio e informar sobre los resultados a este Banco.

40 **CUARTA: PLAZO Y CONDICIONES DE LA FORMALIZACIÓN:** LA ENTIDAD
41 AUTORIZADA deberá presentar a EL BANHVI las escrituras de bono familiar de vivienda
42 debidamente formalizadas mediante la modalidad de COMPRA DE LOTE Y
43 CONSTRUCCIÓN, a más tardar ... MESES después del primer desembolso para obras
44 que se le realice al Desarrollador. Si no fuere posible formalizar alguno de los casos
45 presentados a El BANHVI, LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá justificar por escrito lo
46 ocurrido y quedará a criterio de El BANHVI, previo análisis del caso, si deben
47 reintegrársele los recursos correspondientes a las operaciones no formalizadas más los
48 respectivos intereses y en qué plazo, o si pueden ser sustituidos los beneficiarios. Si en
49 reiteradas ocasiones, a juicio de EL BANHVI, y sin que medie justificación alguna, LA
50 ENTIDAD AUTORIZADA no presenta debidamente formalizados todos los bonos
51 familiares de vivienda propuestos en el listado dentro del plazo a que se refiere esta

cláusula, EL BANHVI podrá ejecutar la garantía a que se refiere la cláusula séptima de este contrato, todo esto sin perjuicio de la obligación de LA ENTIDAD AUTORIZADA de reintegrarle inmediatamente a EL BANHVI los recursos correspondientes más los respectivos intereses moratorios, si fuere el caso. De igual forma se procederá en cualquier momento en que se determine que LA ENTIDAD AUTORIZADA no se encuentra al día en el cumplimiento de las obligaciones que se derivan de este contrato, sin perjuicio de otras medidas que pudiere tomar EL BANHVI de conformidad con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su reglamentación.

QUINTA: FORMA DE PAGO: La obligación será cancelada al término del plazo con la presentación a EL BANHVI de las escrituras de bono familiar y/o de crédito generadas en EL PROYECTO citado debidamente formalizadas. Dicho plazo será de... MESES de conformidad con la cláusula cuarta del presente contrato. De manera que a su vencimiento, LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá haber presentado a EL BANHVI todos los bonos familiares de vivienda y/o los créditos generados para la cancelación total del crédito ahora otorgado. EL BANHVI liquidará la presente Línea de Crédito, sin detrimento de lo indicado en la cláusula cuarta anterior.

SEXTA: INTERESES CORRIENTES Y MORATORIOS: Esta Línea de Crédito no devenga ningún interés corriente, pero en caso de mora EL BANHVI cobrará intereses moratorios calculados al tipo de interés legal, más un treinta por ciento del mismo. Además, en caso de que el contrato deba ser resuelto por causas imputables exclusivamente a LA ENTIDAD AUTORIZADA devengará intereses corrientes desde la fecha del giro de los recursos hasta la fecha de la resolución o del vencimiento del plazo, lo que suceda primero, y luego de esa fecha devengará intereses moratorios. Este pago es independiente de los rendimientos que se hayan generado con motivo de la inversión transitoria de los recursos, rendimientos estos que también son propiedad de EL BANHVI.

SÉTIMA: GARANTÍA: Como garantía de pago LA ENTIDAD AUTORIZADA dará a EL BANHVI garantías a satisfacción de la Dirección de Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) de EL BANHVI, de conformidad con lo establecido en el artículo ciento treinta y tres del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Las garantías serán custodiadas por EL BANHVI y podrá hacerlas efectivas en caso de incumplimiento por parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA de cualquiera de las condiciones del presente contrato, sin perjuicio de que EL BANHVI también proceda a emitir la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para el cobro de cualquier suma que resultare a su favor.

OCTAVA: CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS: LA ENTIDAD AUTORIZADA, deberá velar porque la construcción de la infraestructura y de las viviendas se inicie con la mayor brevedad posible luego de la firma del presente contrato y deberá informar a EL BANHVI sobre cualquier anomalía que existiere en ese aspecto. De incumplirse lo estipulado en esta cláusula, EL BANHVI podrá exigir a LA ENTIDAD AUTORIZADA la devolución de los recursos prestados más los respectivos intereses moratorios, cuando el cobro de estos intereses proceda, lo mismo que los intereses corrientes, en la forma indicada en la Cláusula Sexta anterior.

NOVENA: CAUSALES DE EXPIRACIÓN Y RESOLUCIÓN: Son causas de expiración y resolución del presente contrato, las siguientes: **a)** Cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA dispusiere de los recursos asignados por medio del presente contrato en contravención a cualquiera de sus disposiciones. **b)** Cuando expirare el término del presente contrato, independientemente de si LA ENTIDAD AUTORIZADA hubiere dispuesto o no de la totalidad del importe. **c)** Cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA no rindiere las garantías necesarias para respaldar los desembolsos a efectuar, o cuando habiéndolas rendido, éstas disminuyeren y LA ENTIDAD AUTORIZADA no las sustituyere a satisfacción de EL

BANHVI en el término que se le concediere. **d)** Cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA incumpliere sin justa causa, con una o varias de las obligaciones que por medio del presente contrato ha contraído. **e)** Cuando LA ENTIDAD AUTORIZADA fuere intervenida, entrare en proceso de liquidación o disolución o se solicitare en su contra la declaratoria de quiebra. En estos casos EL BANHVI procederá de inmediato a sustituir a LA ENTIDAD AUTORIZADA, y ésta deberá reintegrar de inmediato a EL BANHVI los recursos o trasladarlos a LA ENTIDAD SUSTITUTA que designe EL BANHVI conforme a sus instrucciones, y ordenar a su vez la cesión del contrato de financiamiento para la construcción de EL PROYECTO que haya firmado con EL DESARROLLADOR encargado de la ejecución de la obra. **f)** La falta de pago de LA ENTIDAD AUTORIZADA, del principal o intereses en la forma y tiempo antes convenida en el presente contrato. En los anteriores casos, EL BANHVI se reserva el derecho de hacer exigibles en forma inmediata las garantías rendidas por LA ENTIDAD AUTORIZADA, reservándose también el derecho de emitir para su cobro, la certificación con carácter de título ejecutivo que indica el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

DÉCIMA: EXONERACIÓN DE DERECHOS Y TIMBRES: De conformidad con el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el presente contrato se encuentra exento del pago de todo tipo de derechos y timbres. Leído y aceptado lo anterior firmamos en ..., el ... de ... del año dos mil ...»

CUARTO: Aprobar el siguiente "Modelo de contrato para construcción de viviendas entre una Entidad Autorizada y un Constructor, bajo el sistema de locación de obras o contrato de obra determinada":

«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

NUMERO ... : Ante mi ... Notario Público, con oficina en ... comparecen los señores ..., mayor, cédula de identidad número ... vecino de ... quien, comparece en representación de... cédula jurídica número , ... cuya personería consta en el Registro Público, Sección..., tomo ... , folio ... asiento, y el señor ... mayor ... cédula número... vecino... quien comparece en representación de ... , cédula jurídica número, cuya personería consta en el Registro Público, Seccióntomo ... folio... asiento ... , hemos convenio en celebrar el presente CONTRATO DE OBRA DETERMINADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, el cual se registrá 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 ... 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 siendo que el presente contrato es producto del concurso público llevado a cabo por LA ENTIDAD

1 AUTORIZADA para este proyecto de vivienda y en el cual resultó como adjudicatario EL
2 CONSTRUCTOR.

3 **TERCERA: OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente contrato es la
4 ejecución total de EL PROYECTO dicho, en adelante denominado como "EL
5 PROYECTO ", el cual consiste en la urbanización y la construcción por parte de EL
6 CONSTRUCTOR de (#)... de casas de habitación en ... sobre el inmueble del Partido de
7 ... matrícula número ... sito en ... , propiedad de ..., aportando EL CONSTRUCTOR tanto
8 su trabajo como los materiales. Las citadas viviendas tendrán un área ... metros
9 cuadrados, un valor máximo individual de... colones, para un valor total firme y definitivo
10 de... colones, y EL CONSTRUCTOR las construirá de conformidad con las
11 especificaciones técnicas aprobadas por LA ENTIDAD AUTORIZADA las cuales se
12 incorporan al presente contrato como ANEXO y forman parte integrante del mismo. EL
13 CONSTRUCTOR debe ejercer una labor de vigilancia y supervisión sobre quien en
14 efecto, a su nombre e in situ construya físicamente las obras, para que se cumpla en
15 forma ineludible esta disposición.

16 **CUARTA: DESEMBOLSOS:** El dinero será girado a EL CONSTRUCTOR conforme a los
17 siguientes desembolsos Máximos: a) Un primer desembolso por un monto de... que EL
18 CONSTRUCTOR manifiesta haber recibido en este acto a su entera satisfacción, para
19 iniciar el desarrollo de las siguientes obras: ... b) Un segundo desembolso ... c) ... (O
20 BIEN ADAPTAR LA CLAUSULA PARA QUE EL SEGUNDO Y SIGUIENTE
21 DESEMBOLSO SE HAGAN SEGÚN AVANCE DE OBRAS, TODO DEPENDIENDO DE
22 LA FORMA EN QUE SE HAYA APROBADO EL PROYECTO). Todos los montos se
23 girarán conforme al avance físico de las obras, debidamente comprobado por LA
24 ENTIDAD AUTORIZADA. Para determinar el monto de los desembolsos el Profesional
25 Fiscalizador de LA ENTIDAD AUTORIZADA visitará EL PROYECTO cada (#) semanas, y
26 determinará a su juicio y en apego estricto al Cronograma de Desembolsos que por
27 separado se firma en este mismo acto, el monto del desembolso que le corresponde, el
28 cual será indicado mediante un informe a LA ENTIDAD AUTORIZADA. Ésta revisará el
29 informe del Profesional Fiscalizador, y determinará en definitiva el monto del desembolso
30 que corresponde girar a EL CONSTRUCTOR, y procederá a efectuar el giro
31 correspondiente. LA ENTIDAD AUTORIZADA no queda obligada a girar en estos
32 desembolsos, suma mayor a la prevista en el Cronograma de Desembolsos. Podrá
33 desembolsar sumas mayores a las previstas en dicho cronograma, siempre y cuando
34 guarden estrecha relación con el avance de obra. LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá
35 suspender, uno, varios o todos los desembolsos en forma unilateral, si los informes del
36 Profesional Fiscalizador así lo aconsejan, o si a su juicio, EL CONSTRUCTOR incumple
37 los términos y condiciones de este contrato, o cuando de continuar la ejecución de EL
38 PROYECTO , se pueda causar daños y/o perjuicios de imposible o difícil reparación.

39 **QUINTA: REAJUSTES DE PRECIOS:** LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá reconocer
40 reajustes de precios por razones de aumento o disminución de los precios en los
41 materiales, mano de obra, honorarios profesionales, cargas sociales y otros factores
42 atendibles, todo de acuerdo a la metodología que haya establecido EL BANHVI. No se
43 reconocerán reajustes de precios, cuando el incremento de los mismos se produzca fuera
44 de los plazos previstos en el Cronograma de Desembolsos y avance de obra en el
45 entendido que el atraso es imputable a EL CONSTRUCTOR. La aprobación de cualquier
46 reajuste de precios de parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA para los efectos indicados
47 queda sujeta, en cuanto a su validez y eficacia, a la aprobación expresa y por escrito de
48 EL BANHVI, mediante acuerdo de su Junta Directiva, acuerdo que las partes se
49 comprometen a aceptar. La fórmula mediante la cual se aplicarán los reajustes de
50 precios es la siguiente: ...(o se remite al documento en el cual consta) ...

51 **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 las mismas, 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: El plazo para la ejecución de las obras, es de... meses, a partir del día.... Debiendo EL CONSTRUCTOR entregar las obras respectivas, el día ... El plazo antes fijado, se podrá prorrogar a juicio exclusivo de EL BANHVI y de LA ENTIDAD AUTORIZADA en aquellos casos en que a su juicio existan razones o motivos que así lo justifiquen y con las condiciones que ésta misma determine. LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá comunicar a EL BANHVI la prórroga y sus justificaciones.

OCTAVA: DEL MONTO: De conformidad con los términos y condiciones de este contrato LA ENTIDAD AUTORIZADA y EL CONSTRUCTOR acuerdan la construcción de las obras por un monto total de... colones, correspondientes a... colones por cada vivienda. EL CONSTRUCTOR acepta en tales términos y condiciones sus obligaciones hasta por esa suma.

NOVENA: MULTAS: En caso de atraso en la entrega de las obras EL CONSTRUCTOR cancelará a LA ENTIDAD AUTORIZADA una multa igual a... (AL APROBARSE EL PROYECTO EN AMBAS ENTIDADES DEBERA HABERSE DETERMINADO SI SE COBRARAN MULTAS Y SU METODOLOGÍA DE CALCULO TODO CONFORME AL CARTEL).

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, los días... de cada mes durante horas hábiles y en colones inmediatamente disponibles. 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. Si EL CONSTRUCTOR no efectuare el pago correspondiente, sobre cada multa u obligación similar se cobrarán intereses moratorios iguales a una tasa del... por ciento anual ajustable, hasta tanto el pago no haya quedado debidamente acreditado en la cuenta bancaria de LA ENTIDAD AUTORIZADA.

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:

1 Que en garantía del correcto cumplimiento de sus obligaciones, intereses moratorios,
2 multas y ambas costas personales y procesales de una eventual ejecución o cobro
3 administrativo o judicial, y cualesquier otro gasto en que haya incurrido LA ENTIDAD
4 AUTORIZADA con motivo del presente contrato y su ejecución, EL CONSTRUCTOR,
5 otorga la siguiente garantía...

6 **DÉCIMA TERCERA: OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR:** Independientemente de
7 que EL CONSTRUCTOR ejecute directamente las obras que conforman EL PROYECTO,
8 o lo haga por medio de terceras personas, físicas o jurídicas, mediante subcontratos,
9 queda obligado a lo siguiente: **a)** A que se cumpla con lo establecido en la
10 reglamentación emitida por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa
11 Rica. **b)** A que se ejecute la totalidad de EL PROYECTO de Vivienda siguiendo los
12 métodos constructivos más adecuados y generalmente aceptados por la ciencia de la
13 ingeniería de la construcción y a entregar las obras físicas que componen EL
14 PROYECTO completamente terminado a satisfacción de LA ENTIDAD AUTORIZADA, en
15 un plazo máximo de... meses, a partir del día... La terminación por etapas de las
16 viviendas deberá cumplirse conforme al Cronograma de Desembolsos y avance de obras.
17 LA ENTIDAD AUTORIZADA, si lo considera necesario, podrá ampliar el plazo pactado
18 por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, o cualquier otro que a su juicio amerite y
19 justifique plenamente dicha prórroga. Cuando se requiera la autorización de EL BANHVI,
20 toda prórroga que autorice LA ENTIDAD AUTORIZADA quedará sujeta al visto bueno de
21 dicha entidad. Toda prórroga deberá ser solicitada por EL CONSTRUCTOR, por escrito,
22 dentro del plazo de ... días naturales posteriores a la circunstancia que motiva la
23 prórroga y aprobada por escrito por LA ENTIDAD AUTORIZADA. Cuando el atraso es
24 previsible la prórroga se solicitará con antelación suficiente. Durante las prórrogas
25 quedarán vigentes la totalidad de las obligaciones que para las partes establece el
26 presente contrato, salvo que las condiciones hayan variado, en cuyo caso LA ENTIDAD
27 AUTORIZADA podrá establecer las nuevas condiciones en que la prórroga se concederá.
28 **c)** EL CONSTRUCTOR se obliga a que en EL PROYECTO se cumplan los términos,
29 estipulaciones técnicas y financieras aprobadas por LA ENTIDAD AUTORIZADA. Con
30 las especificaciones técnicas indicadas en los planos constructivos y sus documentos
31 adicionales, las normas de calidad de los materiales a usar, acabado de las obras
32 descrito, el Cronograma de Desembolsos, y demás disposiciones contenidas en los
33 Anexos de este contrato. **d)** EL CONSTRUCTOR se compromete durante la vigencia del
34 presente contrato, a suscribir una póliza con el Instituto Nacional de Seguros contra
35 incendio, rayo y terremoto (O LA COBERTURA QUE ESTE EMITIENDO EL INS PARA
36 PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN) por montos de coberturas no inferiores al valor real
37 de las obras de construcción, obligándose a entregar a LA ENTIDAD AUTORIZADA las
38 pólizas respectivas, debidamente cedidas y endosadas a su favor. **e)** Durante la
39 ejecución de EL PROYECTO, EL CONSTRUCTOR se obliga a velar para que se
40 mantengan al día los pagos por concepto de pólizas de riesgos profesionales y cuotas de
41 la Caja Costarricense de Seguro Social, todo conforme a la legislación vigente, sea o no
42 patrono. **f)** EL CONSTRUCTOR se compromete a acatar y a hacer que se acate en
43 forma absoluta el presente contrato, así como de las disposiciones legales y técnicas
44 vigentes en materia de urbanismo y construcción, especialmente lo indicado por el
45 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Ministerio de Salud, y la Municipalidad del
46 lugar donde se ejecuta EL PROYECTO. **g)** Corresponde a EL CONSTRUCTOR vigilar y
47 comprobar que la obtención y pago de los permisos de construcción correspondientes se
48 cumpla, comprometiéndose a que se mantengan vigentes durante todo el plazo de la
49 ejecución de EL PROYECTO. **h)** EL CONSTRUCTOR se obliga y acepta que las
50 especificaciones técnicas priven sobre los planos en la ejecución de EL PROYECTO. **i)**
51 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. j) EL CONSTRUCTOR se obliga a mantener y vigilar EL PROYECTO hasta tanto las viviendas no hayan sido adquiridas por los beneficiarios finales. k) 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. l) 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. m) 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. n) El Profesional Responsable, estará a cargo de la dirección inmediata de los trabajos y tendrá atribuciones suficientes para representar a EL CONSTRUCTOR, o) 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, p) 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 artículo ciento setenta y tres Bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. q) EL CONSTRUCTOR manifiesta conocer que ni LA ENTIDAD AUTORIZADA ni EL BANHVI responderán de ninguna manera por tales acuerdos. r) 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 DE SUELOS: 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 Profesional en 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 Y SUSTITUCIÓN 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 tres 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

1 ENTIDAD AUTORIZADA, para que sin más trámite o intimación proceda a ejecutar las
2 garantías rendidas. Para los efectos de ejecutar las garantías, EL CONSTRUCTOR,
3 renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago y a los trámites de juicio ejecutivo
4 (O ADAPTAR SEGÚN LA GARANTIA QUE SE LLEGUE A RENDIR).

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

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

16 **VIGÉSIMA SEGUNDA: ANEXOS:** Forman parte integrante de este contrato los
17 siguientes anexos, que las partes firman en este mismo acto por separado: **ANEXO UNO:**
18 Plano catastrado del terreno en el que se desarrollará EL PROYECTO. **ANEXO DOS.** a)
19 Planos constructivos de las obras exteriores y plano de planta. b) Especificaciones
20 técnicas. c) Estudios de suelos. d) Permisos Constructivos. **ANEXO TRES.** a) Carta de
21 intenciones de EL CONSTRUCTOR b) Documentos relativos a la calificación de EL
22 PROYECTO enviados a EL BANHVI. Formulario de acabados sobre las obras exteriores,
23 presupuesto de las obras exteriores, formulario de acabados de las obras urbanísticas,
24 presupuesto de las viviendas. **ANEXO CUATRO:** Cronograma físico financiero. **ANEXO**
25 **CINCO:** Reglamento de Condominios (depende de la situación), **ANEXO SEIS:** Acuerdo
26 de aprobación del financiamiento emitido por EL BANHVI. Es entendido para las partes
27 que forman parte del presente contrato las leyes, reglamentos, directrices y circulares del
28 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los artículos mil ciento ochenta y tres del
29 Código Civil siguientes y concordantes.

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

40 **VIGÉSIMA CUARTA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO:** EL CONSTRUCTOR rinde
41 además una garantía de cumplimiento por el ... por ciento sobre el monto del valor de EL
42 PROYECTO , la cual autoriza retener del financiamiento a LA ENTIDAD AUTORIZADA,
43 garantía que está destinada a asegurar la correcta consecución de los fines del presente
44 contrato, y su correcto cumplimiento, especialmente en cuanto a la calidad constructiva de
45 las obras.

46 **VIGÉSIMA QUINTA: INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO:** Manifiestan todos los
47 comparecientes, que autorizan al suscrito notario para que por medio de razón al pie del
48 testimonio que se expide, indiquen cualquier información necesaria para la debida
49 inscripción de esta escritura en el Registro Público. (ESTA PARTE DE LA CLÁUSULA ES
50 PARA EL CASO DE QUE EL CONSTRUCTOR ENTREGUE ALGUNA GARANTIA
51 HIPOTECARIA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES Y DEBA

1 INSCRIBIRSE LA MISMA). El suscrito Notario da fe con vista del expediente
2 administrativo, que la presente es una operación del Sistema Financiero Nacional para la
3 Vivienda la cual ha sido declarada de interés social, y por lo tanto se encuentra en su
4 totalidad exenta del pago de derechos y timbres, incluyendo timbre fiscal y del Colegio de
5 Abogados. Asimismo se hace constar que sólo se cobra el cincuenta por ciento de los
6 honorarios profesionales respectivos, conforme lo dispone la misma Ley antes citada. Es
7 todo. El suscrito notario, advierte a los otorgantes del valor y trascendencias legales de las
8 renunciaciones y estipulaciones que hacen, quienes entendidos las aceptan plenamente. Expido
9 un primer testimonio en este mismo acto para su inscripción en la parte correspondiente.
10 Leído lo escrito a los comparecientes, quienes lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad
11 de ... a las ... horas del día ... de ... del dos mil ...»
12
13
14

15 **QUINTO:** Aprobar el siguiente “Modelo de contrato de financiamiento (crédito) entre una
16 Entidad Autorizada y un Desarrollador, para la construcción de viviendas bajo el sistema
17 de crédito hipotecario de corto plazo y al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
18 Financiero Nacional para la Vivienda”:

19
20 **«SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA**

21 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

22 **Modelo contrato de financiamiento (crédito) para construcción de viviendas**

23 **Entidad Autorizada y Desarrollador-Constructor**

24 **Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

25 **Bajo el sistema de crédito hipotecario de corto plazo**

26 NUMERO ... : Ante mi ... Notario Público, con oficina en ... comparecen los señores ...,
27 mayor, cédula de identidad número ... vecino de ... quien, comparece en representación
28 de, ... cédula jurídica número ..., cuya personería consta en el Registro Público,
29 Sección..., tomo ... , folio ... asiento, y el señor ... mayor ... cédula de identidad número...,
30 vecino de ... quien comparece en representación de ... , cédula jurídica número ... cuya
31 personería consta en el Registro Público, Seccióntomo ... folio... asiento ..., y
32 MANIFIESTAN: Que han convenido en celebrar el presente CONTRATO HIPOTECARIO
33 DE CRÉDITO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y
34 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, el cual se registrará por las leyes que regulan la materia
35 y por las siguientes cláusulas:

36 **PRIMERA: LAS PARTES:** En adelante, la primera entidad citada se denominará “LA
37 ENTIDAD AUTORIZADA” y la segunda, sea EL DEUDOR se denominará “EL
38 DESARROLLADOR” en este documento.

39 **SEGUNDA: EL PROYECTO:** EL PROYECTO a que se refiere este contrato se
40 denomina ... ubicado en el distrito ..., cantón ... de la Provincia de ..., y el mismo fue
41 debidamente aprobado por LA ENTIDAD AUTORIZADA, en sesión ordinaria de Junta
42 Directiva número ... y por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (EL
43 BANHVI) en sesión ... y en adelante se denominará como EL PROYECTO.

44 **TERCERA: MONTO DEL CRÉDITO Y LA INVERSIÓN:** Manifiesta EL
45 DESARROLLADOR que por haber recibido en arrendamiento de dinero de LA ENTIDAD
46 AUTORIZADA la suma de ... se constituye en su DEUDOR. El dinero arrendado deberá

invertirse en la ejecución total de EL PROYECTO dicho en la cláusula segunda, en adelante denominado como EL PROYECTO, el cual consiste en la urbanización y la construcción de (#) casas de habitación, sobre el inmueble del Partido de ... matrícula número ... sito en ... , propiedad de Las citadas viviendas tendrán un área... metros cuadrados, un valor máximo individual de ... colones, y EL DESARROLLADOR las construirá de conformidad con las especificaciones técnicas y demás anexos que se incorporan al presente contrato como parte integrante del mismo. EL DESARROLLADOR debe ejercer una labor de vigilancia y supervisión sobre quien en efecto e in situ construya físicamente las obras, para que se cumpla en forma ineludible esta disposición, salvo cuando EL DESARROLLADOR funja a su vez como Constructor, en donde asumirá esa obligación en esa doble condición.

CUARTA: DESEMBOLSOS: Los recursos serán girados a EL DESARROLLADOR conforme a los siguientes desembolsos máximos, lo cual acepta: **a)** Un primer desembolso por un monto de ... que EL DESARROLLADOR manifiesta haber recibido en este acto a su entera satisfacción, para iniciar el desarrollo de las siguientes obras: ... **b)** Un segundo desembolso para las siguientes obras: ... **c)** ... (tercer o cuarto desembolso según se proyecte). (ESTE APARTE SE ADECUA SEGÚN EL CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS QUE SE ACUERDE). Todos los montos se girarán conforme al avance físico de las obras, debidamente comprobado por LA ENTIDAD AUTORIZADA (salvo autorización en contrario según los acuerdos de aprobación del financiamiento). Para determinar el monto de los desembolsos el Profesional Fiscalizador de LA ENTIDAD AUTORIZADA cada (#) ... semanas, visitará EL PROYECTO, 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, 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 DESARROLLADOR, y procederá a efectuar el giro correspondiente. LA ENTIDAD AUTORIZADA no queda obligada 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 queda facultada para suspender, uno, varios o todos los desembolsos en forma unilateral, si los reportes del Profesional Fiscalizador así lo aconsejan, o si a su Juicio, EL DESARROLLADOR incumple los términos y condiciones de este contrato, o cuando de continuar la ejecución de EL PROYECTO, se pueda causar al interés público o a terceros daños y/o perjuicios de imposible o difícil reparación.

QUINTA: FINANCIAMIENTO ADICIONAL: LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá tramitar a EL DESARROLLADOR y ante EL BANHVI, solicitudes de financiamiento adicional 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 de EL BANHVI mediante acuerdo de la Junta Directiva de esa entidad, acuerdo que las partes se comprometen a aceptar. Es entendido para EL DESARROLLADOR que por tratarse el presente de un financiamiento, no existe obligación de LA ENTIDAD AUTORIZADA ni de EL BANHVI de otorgar financiamiento *adicional* para la conclusión de las obras, dado que el presente es un contrato de arrendamiento de dinero o de financiamiento bancario. También es entendido para EL DESARROLLADOR que el incremento de los montos máximos vigentes del Bono Familiar ordinario para la vivienda que fije la Junta Directiva de EL BANHVI y que coincidan con el período en el cual se construya EL PROYECTO de vivienda, no implica que deba otorgársele financiamiento adicional de parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA ni de EL BANHVI, por tratarse la aprobación del presente

1 financiamiento de un hecho independiente y no relacionado en ninguna forma, con el
2 posible y posterior incremento del Bono Familiar ordinario para la vivienda.

3 Todo financiamiento adicional se podrá tramitar únicamente por los montos
4 correspondientes a incrementos de precios por inflación no previstos en las estimaciones
5 que cada presupuesto contempla por tal concepto. Es entendido para EL
6 DESARROLLADOR que la firma del presente contrato implica la aceptación de la
7 actualización -a esta fecha- de los presupuestos que el mismo ha preparado y con base
8 en los cuales ha solicitado el financiamiento y que dichos presupuestos contemplan un
9 estimado de la inflación proyectada durante el período constructivo, estimación cuyo
10 monto queda sujeto a liquidación ante EL BANHVI.

11 **SEXTA: RESPONSABILIDAD EN LAS OBRAS:** EL DESARROLLADOR se hace cargo
12 de la buena ejecución de las obras, liberando a LA ENTIDAD AUTORIZADA de cualquier
13 responsabilidad, antes, durante o después de su ejecución, en los casos en que la mala
14 ejecución sea producto exclusivo de la negligencia de EL DESARROLLADOR. Su
15 recepción parcial durante la ejecución de EL PROYECTO, el visto bueno del Profesional
16 Fiscalizador y el consiguiente recibo a satisfacción de la totalidad de EL PROYECTO, por
17 parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA, NO liberan de responsabilidad a EL
18 DESARROLLADOR por vicios ocultos, procedimientos, materiales o mano de obra
19 defectuosos o de mala calidad. EL DESARROLLADOR, mantendrá su responsabilidad
20 por el plazo de ley y deberá reparar por su cuenta y riesgo cualquier daño, defecto o vicio
21 en las obras que se detectare o surgiere en el transcurso del citado plazo, lo mismo que
22 subsanar los eventuales daños y perjuicios ocasionados a terceras personas debido a lo
23 anterior. LA ENTIDAD AUTORIZADA trasladará a EL DESARROLLADOR los reclamos
24 que al efecto se le presenten. EL DESARROLLADOR no queda bajo ningún concepto
25 eximido de esta responsabilidad aunque, subcontrate, total o parcialmente, con otra
26 persona física o jurídica la ejecución de las obras de EL PROYECTO, debiendo en
27 consecuencia asumir las responsabilidades objetivas que se establecen en el artículo mil
28 ciento ochenta y cinco y siguientes del Código Civil y sus normas conexas. Asimismo,
29 deberá asumir las responsabilidades que le correspondiere en caso de violación a
30 cualquier disposición de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Iguales
31 responsabilidades y obligaciones tendrán los Constructores y los Profesionales
32 Responsables que intervengan en EL PROYECTO.

33 **SÉTIMA: PLAZO DEL CRÉDITO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:** El plazo del crédito y
34 por consiguiente el plazo para la ejecución de las obras, es de ... meses, a partir del día
35 ... debiendo EL DESARROLLADOR, cancelar el monto total a LA ENTIDAD
36 AUTORIZADA y/o entregar las obras respectivas debidamente concluidas a LA ENTIDAD
37 AUTORIZADA para los efectos de dar por concluido el presente contrato, el día ... El
38 plazo antes pactado, se podrá prorrogar a juicio exclusivo de LA ENTIDAD AUTORIZADA
39 en aquellos casos en que a su criterio existan razones o motivos que así lo justifique y
40 bajo las condiciones que esta misma determine. La prórroga y sus justificaciones deberá
41 LA ENTIDAD AUTORIZADA comunicarlas a EL BANHVI.

42 **OCTAVA: MONTO DEL CRÉDITO:** De conformidad con los términos y condiciones de
43 este contrato LA ENTIDAD AUTORIZADA acuerda dar en arrendamiento a EL
44 DESARROLLADOR un monto de hasta ... colones. EL DESARROLLADOR acepta en
45 tales términos y condiciones este crédito y en virtud de lo cual se constituye en deudor
46 de LA ENTIDAD AUTORIZADA hasta por esa suma de principal, intereses corrientes y
47 moratorios y demás responsabilidades pecuniarias al presente contrato. El crédito
48 constituye una línea de crédito que será utilizada por EL DESARROLLADOR única y
49 exclusivamente en la realización de EL PROYECTO, del cual se está financiando por
50 ahora el ... por ciento del costo total sin que sea obligatorio el otorgamiento de
51 financiamiento adicional. (En caso de que exista comisión: Por la administración y

canalización del crédito concedido a EL DESARROLLADOR éste pagará a LA ENTIDAD AUTORIZADA, una comisión de crédito correspondiente al ... por ciento del monto máximo antes señalado de la línea de crédito. El monto de dicha comisión será cancelado por EL DESARROLLADOR en ... pagos iguales, el primero al recibir el primer desembolso, y el segundo pago lo hará al recibir el segundo desembolso por concepto de avance de obra).

NOVENA: DE LOS INTERESES: La presente línea de crédito no devengará intereses corrientes mientras se ejecute y cumpla normalmente. No obstante, EL DESARROLLADOR pagará intereses corrientes en caso de que la cancelación de la línea de crédito no se pueda realizar según lo indicado en la Cláusula siguiente y por causas imputables a EL DESARROLLADOR o en caso de resolución contractual por causas que le sean imputables. En el primer caso los intereses corrientes se cobrarán durante todo el plazo del contrato y desde la fecha efectiva del desembolso de los recursos, y a partir de su vencimiento se cobrarán intereses moratorios. En el segundo caso se cobrarán intereses corrientes sobre las sumas giradas durante el plazo del contrato y luego de dicho plazo se cobrarán intereses moratorios sobre las respectivas sumas.

Los intereses corrientes serán ajustables de acuerdo con el artículo cuatrocientos noventa y siete del Código de Comercio, y serán iguales a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más tres puntos porcentuales. Los intereses moratorios se pagarán conforme a lo dispuesto en el artículo cuatrocientos noventa y ocho del Código de Comercio y serán iguales a la citada tasa básica pasiva más un treinta por ciento de la misma.

DÉCIMA: DE LA FORMA Y LUGAR DE PAGO: Los pagos que deban llegar a realizarse en efectivo y bajo este contrato, si los hubiere, los hará EL DESARROLLADOR en las oficinas centrales de LA ENTIDAD AUTORIZADA, o en sus agencias o sucursales, los días... de cada mes durante horas hábiles y en colones inmediatamente disponibles. En caso de que el día en que cualquier pago sea exigible no fuera un día hábil, el pago lo deberá efectuar EL DESARROLLADOR en día hábil inmediato siguiente. No obstante, es entendido que el pago de la línea de crédito se hará exclusivamente mediante el sistema de formalizaciones de las operaciones de crédito y/o subsidio de Bono Familiar de Vivienda y de venta de lotes comerciales, en cuyo caso una vez formalizadas todas las escrituras equivalentes a la totalidad de las viviendas y de los lotes comerciales (estos últimos si los hubiere) se podrá tener por cancelado el presente financiamiento de parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA. Ningún lote o área del inmueble en el cual se desarrolla EL PROYECTO podrá quedar en el patrimonio de EL DESARROLLADOR ni de LA ENTIDAD AUTORIZADA al cancelarse el presente financiamiento.

DÉCIMA PRIMERA: DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA *: En garantía del Capital

* Esta cláusula no se utiliza cuando sea obligación del Desarrollador traspasar el inmueble (una vez comprado) a la Entidad Autorizada para su administración fiduciaria. Esto se determina en cada acuerdo de aprobación del financiamiento. Cuando sea este el procedimiento a utilizar, una vez que el Desarrollador es el propietario del inmueble (porque ya lo era o porque lo adquiere en el acto) debe indicarse en el documento que *"Siendo (...) propietario del inmueble, como FIDEICOMITENTE, procede a traspasarlo a LA ENTIDAD AUTORIZADA, quien lo acepta, en condición Fiduciaria para su administración y consecución de los fines del financiamiento otorgado y solicita al Registro su inscripción en condición de tal. El Fideicomiso constituido es irrevocable por el FIDEICOMITENTE y los Fideicomisarios lo serán: Primarios: Los beneficiarios de EL PROYECTO que como tales cumplan con los requisitos legales y reglamentarios; Secundarios: El Estado y la Municipalidad Local en cuanto al traspaso de las áreas públicas de EL PROYECTO; Terciario: EL BANHVI, en cuanto a los lotes comerciales y todo terreno sobrante de EL PROYECTO sin un destino público específico. No obstante, si por cualquier causa o motivo el financiamiento no alcanzare su finalidad última y definitiva, EL BANHVI se considerará como el único*

adeudado, intereses corrientes y moratorios, a los tipos dichos, ambas costas personales y procesales de una eventual ejecución y cualquier otro gasto en que haya incurrido LA ENTIDAD AUTORIZADA, con motivo del presente contrato y su ejecución, EL DESARROLLADOR, impone hipoteca de PRIMER GRADO, a favor de ... sobre la finca inscrita en el Registro Público de la Propiedad, Partido de ... (descripción completa de la finca o del tipo de garantía si es diferente de la hipotecaria) La hipoteca comprende cualquier mejora, presente o futura que existe en el inmueble aunque provenga de terceras personas y abarca cualquier exceso de medida o cabida que el inmueble tenga en relación con lo que indica el Registro y toda obra construida con el producto del presente crédito. En caso de remate servirá de base el saldo de principal adeudado, intereses corrientes y moratorios y cualesquier otro gasto en que haya incurrido LA ENTIDAD AUTORIZADA, con motivo de la ejecución del presente contrato, según liquidación que ella haga. Corresponderá exclusivamente a LA ENTIDAD AUTORIZADA la imputación de pagos.

DÉCIMA SEGUNDA: DE LAS OBLIGACIONES DE EL DESARROLLADOR:

Independientemente de que EL DESARROLLADOR 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: **a)** A que se cumpla con lo establecido en el Reglamento de Empresas Constructoras y Consultoras emitido por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. **b)** A que se ejecute la totalidad de EL PROYECTO de Vivienda siguiendo los métodos constructivos más adecuados y generalmente aceptados 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 tramitar la ampliación del plazo por motivos de fuerza mayor o caso fortuito, o cualquier otro que a su juicio amerite y justifique plenamente dicha prórroga. Toda prórroga que tramite LA ENTIDAD AUTORIZADA quedará sujeta a la aprobación posterior de EL BANHVI. Toda prórroga deberá ser solicitada por EL DESARROLLADOR, por escrito, dentro del plazo de ... días naturales posteriores a la circunstancia que motiva la prórroga y aprobada por escrito por LA ENTIDAD AUTORIZADA. 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. **c)** EL DESARROLLADOR 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. **d)** EL DESARROLLADOR se compromete durante la vigencia del presente contrato a mantener asegurado EL PROYECTO con el Instituto Nacional de Seguros contra incendio, rayo y terremoto, y por montos de coberturas no inferiores al valor real de las obras de construcción, obligándose a entrega a LA ENTIDAD AUTORIZADA las pólizas respectivas, debidamente cedidas y endosadas a su favor. **e)** Durante la ejecución de EL PROYECTO, EL DESARROLLADOR 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. **f)** EL

Fideicomisario, y todo lo que disponga será vinculante y obligatorio para el Fiduciario". Otras instrucciones se girarán para cada caso por la Dirección FOSUVI.

DESARROLLADOR se obliga a pagar por su cuenta exclusiva todos los gastos y honorarios que origina la formalización de esta escritura. **g)** EL DESARROLLADOR se compromete a acatar y hacer que se acate en forma absoluta el presente contrato, así como 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. **h)** Corresponde a EL DESARROLLADOR vigilar y comprobar que la obtención y pago de los permisos de construcción correspondientes y otras autorizaciones Estatales se cumplan, comprometiéndose a que se mantengan vigentes durante todo el plazo de la ejecución de EL PROYECTO, debiendo presentar copia de los permisos a LA ENTIDAD AUTORIZADA. **i)** EL DESARROLLADOR se obliga y acepta que las especificaciones técnicas que gire LA ENTIDAD AUTORIZADA y/o el fiscalizador durante la ejecución de EL PROYECTO priven sobre los planos en su ejecución. **j)** EL DESARROLLADOR se obliga a que el lugar donde ejecutará EL PROYECTO este siempre limpio y libre de desechos, que puedan ocasionar daños a terceros como los colindantes o vecinos del mismo. **k)** EL DESARROLLADOR se obliga a mantener vigilado y cuidar EL PROYECTO hasta tanto las viviendas no hayan sido adquiridas por los beneficiarios finales. **l)** EL DESARROLLADOR responderá por los daños y perjuicios que por culpa del personal directa o indirectamente contratado por él, o por culpa de subcontratistas, se causen a terceros con motivo de la ejecución de EL PROYECTO. **ll)** EL DESARROLLADOR 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 contar con la aprobación 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. **m)** El Profesional Responsable, estará a cargo de la dirección inmediata de los trabajos y tendrá atribuciones suficientes para representar a EL DESARROLLADOR. **n) (ESTE INCISO DEBE INCLUIRSE SOLO EN CASO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)** EL DESARROLLADOR se obliga a que en un plazo máximo de ... meses a partir del día ... , quede debidamente inscrita en el Registro Público, la escritura que convierte el inmueble relacionado al régimen de propiedad horizontal, todo conforme al Reglamento y planos presentados a LA ENTIDAD AUTORIZADA. Deberá ser presentada dentro de dicho plazo a LA ENTIDAD AUTORIZADA una copia certificada del testimonio de dicha escritura debidamente inscrito. **ñ)** EL DESARROLLADOR no podrá cobrar a los beneficiarios cualquier suma no autorizada previamente por EL BANHVI, quien a su vez sólo podrá aprobarla si se ajusta estrictamente a la legislación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Será responsabilidad exclusiva de EL DESARROLLADOR el cumplimiento de esta disposición. Si LA ENTIDAD AUTORIZADA llegare a comprobar que EL DESARROLLADOR incumplió esta disposición, suspenderá de inmediato el trámite de pagos a EL DESARROLLADOR después de formalizados los créditos o los subsidios a los beneficiarios, y de cualquier desembolso pendiente, sin perjuicio de que se pueda hacer exigible la totalidad de la deuda. En los casos en que así procediere, LA ENTIDAD AUTORIZADA pondrá los hechos en conocimiento del Ministerio Público, para los efectos del artículo ciento setenta y tres Bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. **o)** Los acuerdos entre EL DESARROLLADOR y los beneficiarios sobre acabados adicionales o ampliaciones, serán de la exclusiva responsabilidad de ambos y se permitirán siempre y cuando se respeten los límites para que la respectiva vivienda sea considerada de interés social si hubiere recibido esta calificación. Es entendido para las partes que ni LA ENTIDAD AUTORIZADA ni EL BANHVI responderán de ninguna manera por tales acuerdos en caso de que se presentare posteriormente un

incumplimiento de EL DESARROLLADOR o del beneficiario. LA ENTIDAD AUTORIZADA no permitirá los acabados adicionales o las ampliaciones acordados por EL DESARROLLADOR directamente con el comprador final, cuando de sus características se desprendiera que éste último ocultó información sobre su verdadera situación socioeconómica. En tales casos se podrá aplicar el procedimiento previsto en el inciso anterior. **p)** La aprobación de nuevas obras, no contempladas originalmente en los diseños y presupuestos de EL PROYECTO, requiere la aprobación de LA ENTIDAD AUTORIZADA y de 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 DESARROLLADOR, **q)** Cuando un proyecto sufra atrasos en su ejecución por causas imputables a EL DESARROLLADOR o LA ENTIDAD AUTORIZADA no podrá generarse ninguna carga financiera que se traslade a los beneficiarios finales de las viviendas.

DÉCIMA TERCERA: DE LOS ESTUDIOS FINANCIEROS Y DE SUELOS: EL DESARROLLADOR acepta que ha realizado estudios financieros serios que sirven de base para la realización del presupuesto correspondiente y el cronograma de Desembolsos, y asegura que conforme a éste mantendrá siempre los recursos necesarios para afrontar sus costos y la ágil ejecución de EL PROYECTO, liberando a LA ENTIDAD AUTORIZADA de toda responsabilidad al respecto y en el entendido de que cualquier error en este sentido deberá ser asumido exclusivamente por EL DESARROLLADOR, sin que esto pueda ser motivo para afectar o paralizar la ejecución de EL PROYECTO conforme a su cronograma. En igual sentido manifiesta que ha realizado estudios de suelos tendientes a garantizar también la correcta 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 DESARROLLADOR, sin que esto pueda ser motivo para afectar o paralizar la ejecución de EL PROYECTO conforme a su cronograma.

DÉCIMA CUARTA: DE LOS ESTUDIOS DE BENEFICIARIOS: EL DESARROLLADOR manifiesta que ha efectuado estudios para la viabilidad de EL PROYECTO, y conoce también 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, así como que estos beneficiarios reúnen todos los requisitos para calificar dentro de los esquemas establecidos por la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reglamentos. Asimismo queda establecido que EL DESARROLLADOR 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 y EL BANHVI de conformidad con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. No obstante lo indicado, EL DESARROLLADOR manifiesta conocer que LA ENTIDAD AUTORIZADA se reserva el derecho de no 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 QUINTA: DE LA FISCALIZACIÓN: LA ENTIDAD AUTORIZADA nombrará un Profesional Fiscalizador incorporado al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos en la disciplina correspondiente. 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 fiscalizador bajo ninguna circunstancia podrá ser el mismo profesional encargado del a ejecución de la obra, ni podrá tener relación de negocios o laborar con EL

DESARROLLADOR. Este último se obliga a colaborar con el Profesional Fiscalizador para la realización de su cometido, facilitándole la bitácora o cualesquier otro documento relativo a EL PROYECTO y acatando lo que éste disponga en relación con el 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 DESARROLLADOR. 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 DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR deberá corregirla y sustituirla a satisfacción del Profesional Fiscalizador. Este Profesional en cumplimiento de sus funciones también controlará que EL DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR no corrija los defectos o anomalías dentro del plazo señalado, LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá tener por vencida y exigible judicialmente la totalidad de la obligación crediticia a cargo de EL DESARROLLADOR ejecutando las garantías. De la conclusión de las viviendas conforme al cronograma de avance, el Profesional Fiscalizador levantará un acta 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 DESARROLLADOR, 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 DESARROLLADOR que por el origen de los fondos a que este contrato se refiere, otros entes y órganos públicos pueden llevar a cabo fiscalización de EL PROYECTO de vivienda y que eventualmente LA ENTIDAD AUTORIZADA se puede ver en la obligación de girarle instrucciones a EL DESARROLLADOR, de acatamiento obligatorio, y necesarias para la corrección de anomalías o problemas, en el entendido de que tales instrucciones están apegadas a la ciencia, a la técnica, a la conveniencia y a la oportunidad. Cuando los problemas o hechos no fueren imputables a EL DESARROLLADOR, éste no deberá asumir los costos correspondientes.

DÉCIMA SEXTA: DE LA VALORACIÓN PERICIAL: Cuando la ejecución 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 DESARROLLADOR por aspectos de orden técnico, los extremos en controversia serán resueltos en única instancia administrativa y 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 luego de recibida la solicitud y mediante acuerdo de su Junta Directiva, el cual las partes acuerdan acatar.

DÉCIMA SETIMA: DE LA RESCISION POR QUIEBRA, INSOLVENCIA, ETC.: Las partes acuerdan y aceptan que en caso de quiebra, insolvencia y otras situaciones similares de EL DESARROLLADOR, LA ENTIDAD AUTORIZADA podrá rescindir inmediatamente y sin mayor trámite el contrato 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 DESARROLLADOR, y se podrá hacer sin perjuicio de la ejecución de las garantías que por medio de este contrato se constituyen.

DECIMA OCTAVA: DE LAS CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO QUE GENERAN LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y LA EXIGIBILIDAD DE LA DEUDA: Cualesquiera de los casos enumerados a continuación constituirá un caso de incumplimiento de EL DESARROLLADOR conforme a este contrato y por consiguiente será causal para la resolución del contrato de parte de LA ENTIDAD AUTORIZADA: **a)** La falta de pago en tiempo y forma del capital, de uno o más pagos de intereses o de cualquier otra suma que deba ser pagada de conformidad con este contrato, lo mismo que la falta de pago en tiempo y forma de impuestos o tasas municipales que pesen sobre la propiedad hipotecada; así como el no pago en tiempo y forma de las primas de seguros- al igual que la no inscripción en el Registro Público, de esta escritura por causas imputables a EL DESARROLLADOR , tales como, pero no limitados a impuestos o tasas atrasados, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre la finca hipotecada. **b)** La disminución de las garantías dadas por EL DESARROLLADOR, la falta de conservación debida de los bienes que garantizan el crédito, o la violación por parte de EL DESARROLLADOR de cualquier compromiso o estipulación relativo a las garantías. **c)** El incumplimiento por parte de EL DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR. **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 DESARROLLADOR 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 DESARROLLADOR incumpliere con el cronograma de ejecución de EL PROYECTO. **i)** La violación o incumplimiento por parte de EL DESARROLLADOR 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 resuelva el contrato y tenga por vencido anticipadamente el plazo y exigible ejecutivamente el crédito en su totalidad, junto con los intereses acumulados y cualquier otra suma pagadera de acuerdo con este contrato, y ejercer todos los derechos o recursos que brinde la ley y ejecutar las garantías. Para tales efectos EL DESARROLLADOR, renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago y a los trámites de juicio ejecutivo hipotecario.

DECIMA NOVENA: DE LA 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: DE LOS 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 DESARROLLADOR 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 y lista de beneficiarios. **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 aplicables.

VIGÉSIMA PRIMERA: DE LA 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 DESARROLLADOR, 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 DESARROLLADOR 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 por cada uno de ellos carácter de título ejecutivo.

VIGÉSIMA SEGUNDA: DE LA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO: EL DESARROLLADOR rinde además una garantía de cumplimiento por un monto de ... por ciento sobre el monto del crédito aprobado, la cual autoriza retener a LA ENTIDAD AUTORIZADA del respectivo financiamiento.

VIGÉSIMA TERCERA: INSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO: Manifiestan todos los comparecientes, que autorizan al suscrito notario para que por medio de razón al pie del testimonio que se expide, indiquen cualquier información necesaria para la debida inscripción de esta escritura en el Registro Público. El suscrito Notario da fe con vista del expediente administrativo, que la presente es una operación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda la cual ha sido declarada de interés social, y por lo tanto se encuentra en su totalidad exenta del pago de derechos y timbres. Asimismo se hace constar que sólo se cobra el cincuenta por ciento de los honorarios profesionales respectivos, conforme lo dispone la misma Ley antes citada. Es todo. El suscrito notario, advierte a los otorgantes del valor y trascendencias legales de las renunciaciones y estipulaciones que hacen, quienes entendidos las aceptan plenamente. Expido un primer testimonio en este mismo acto para su inscripción en la parte correspondiente. Leído lo escrito a los comparecientes, quienes lo aprueban y juntos firmamos en la ciudad de ... a las ... horas del día ... de ... del dos mil ...»

SEXTO: La utilización de los modelos de contratos antes indicados es de aplicación obligatoria para el Banco Hipotecario de la Vivienda, para las Entidades Autorizadas y para los desarrolladores y constructores, debiendo la Dirección FOSUVI velar por su debida aplicación.

1 **SÉTIMO:** El presente acuerdo rige a partir de la fecha en que adquiriera firmeza el acta
2 que lo contiene. – Comuníquese a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero
3 Nacional para la Vivienda.

4 **Acuerdo Unánime.-**
5 -----
6

7 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de un Bono de extrema necesidad**
8 **para Idaly González Lefebre, por medio de Grupo Mutual**
9 **Alajuela – La Vivienda**
10

11 Se conoce el oficio GG-ME-0476-2008 del 27 de julio de 2008, mediante el cual, la
12 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1036-2008 de la Dirección FOSUVI,
13 referido a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo para
14 tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
15 Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda de extrema necesidad para construcción en lote
16 propio a favor de la familia que encabeza la señora Idaly González Lefebre, cédula
17 número 6-0250-0273, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el Distrito
18 Primero del Cantón Central de Puntarenas, provincia de Puntarenas, toda vez que el
19 ingreso familiar bruto mensual es de ¢165.000,00, proveniente de las labores que realiza
20 la señora González Lefebre como empleada doméstica, y además la familia habita en una
21 vivienda en muy mal estado que no brinda las condiciones para habitarla, sumado esto al
22 hecho de que uno de los miembros del núcleo familiar requiere un trasplante de hígado y
23 debe contar con condiciones especiales de habitabilidad.
24

25 El señor Subgerente General expone los alcances de dicho informe, destacando que la
26 solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI, la que finalmente
27 recomienda aprobar un subsidio total de ¢9.227.484,00, que incluye ¢9.070.426,16 por el
28 costo de la construcción de una vivienda de 63 m² (con tres dormitorios y otras obras
29 adicionales recomendadas por el *Centro de Trasplante Hepático y Cirugía Hepatobiliar* de
30 la CCSS); y ¢157.058,45 por concepto de gastos de formalización de la operación.
31

32 Finalmente, conocida la información suministrada por la Administración y no habiendo
33 objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta
34 Directiva acoge la recomendación de la Gerencia General y toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:**Considerando:**

Primero: Que mediante oficio del 12 de mayo de 2008 el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo solicita la autorización de esta Junta Directiva para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por extrema necesidad para construcción en lote propio, a favor de la familia que encabeza la señora Idaly González Lefebre, cédula número 6-0250-0273, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el Distrito Primero del Cantón Central de Puntarenas, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢165.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora González Lefebre como empleada doméstica, y además la familia habita en una vivienda en muy mal estado que no brinda las condiciones para habitarla, sumado esto al hecho de que uno de los miembros del núcleo familiar requiere un trasplante de hígado y debe contar con condiciones especiales de habitabilidad.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-1036-2008 del 25 de junio de 2008 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General a través del oficio GG-ME-0476-2008 del 27 de junio del presente año– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud del Grupo Mutual, el cual contiene las características y costos de la vivienda que se le otorgaría a la señora González Lefebre, concluyendo que con base en la normativa establecida para estos casos y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda hasta por el monto de ¢9.227.484,00 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe de esa Dirección.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado segundo Bono Familiar de Vivienda, en los términos y condiciones planteados en el oficio GG-ME-0476-2008 y sus anexos.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, en un lote de 286,16 m², por un monto de

1 **¢9.227.484,00** (nueve millones doscientos veintisiete mil cuatrocientos ochenta y cuatro
2 colones) para la familia que encabeza la señora **Idaly González Lefebre**, cédula número
3 6-0250-0273, actuando como Entidad Autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda
4 de Ahorro y Préstamo.

5
6 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo está compuesto por la suma de
7 ¢9.070.426,16 por el costo constructivo de una vivienda de 63 m² con tres dormitorios y
8 construida con las características especiales recomendadas por el *Centro de Trasplante*
9 *Hepático y Cirugía Hepatobiliar* de la CCSS, en el terreno ubicado en el Distrito Primero
10 del Cantón Central de Puntarenas, provincia de Puntarenas, con folio real N° 6-48760-
11 000; y ¢157.058,45 por concepto de gastos de formalización de la operación.

12
13 **3)** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada velar porque la vivienda cumpla con los
14 lineamientos de la Directriz Gubernamental N° 27 y las especificaciones técnicas
15 señaladas en planos y presupuesto según los requerimientos especiales de esta familia.

16
17 **4)** Deberá velar también la Entidad Autorizada porque al momento de la formalización, la
18 familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos
19 nacionales y municipales al día.

20 **Acuerdo Unánime.-**

21 -----

22
23 **ARTÍCULO CUARTO: Entrega de informe sobre la ejecución de acuerdos tomados**
24 **por la Junta Directiva al 31/05/2008**

25
26 Para el conocimiento de los señores Directores, se distribuyen copias del oficio JD-280-
27 2008 del 30 de junio de 2008, mediante el cual, en cumplimiento del cronograma y los
28 lineamientos establecidos en el Sistema de Información Gerencial, la Secretaría de Junta
29 Directiva remite un informe sobre los acuerdos tomados por este Órgano Colegiado al 31
30 de mayo de 2008 y cuyo cumplimiento, por parte de la Unidad responsable de su
31 ejecución, no se ha dado a la fecha.

32
33 Sobre el particular, el señor Gerente General explica que de conformidad con lo resuelto
34 por esta Junta Directiva en el acuerdo número 9 de la sesión 41-2008 del pasado 9 de

1 junio, la semana entrante se presentará un plan para el cumplimiento de los acuerdos que
2 aún no se han atendido por parte de la Administración, y además se propondrá, con base
3 en criterios de oportunidad y conveniencia, la eventual modificación o revocación de
4 algunos acuerdos que datan de meses e incluso años atrás.

5
6 Entre otras cosas, se comenta que también existen acuerdos que se califican como
7 pendientes pero cuya ejecución es permanente o a muy largo plazo, y a manera de
8 ejemplo cita la Directora Segura Flores el caso de la comisión que se nombró para apoyar
9 las gestiones en el precario Bajo Anonos, donde –según indica– la solución del problema
10 no se vislumbra a corto plazo, pues las acciones apenas se inician, todavía no hay un
11 terreno para reubicar a las familias y no hay mucha claridad acerca de lo que al respecto
12 está considerando el Ministerio de Vivienda, por lo que menos aún se pueden tomar
13 acciones por parte de este Banco.

14
15 Finalmente la Junta Directiva da por recibido dicho informe, quedando a la espera de que
16 en la sesión ordinaria de la próxima semana se continúe discutiendo este tema a la luz de
17 la propuesta que al respecto va a suministrar la Administración.

18 -----

19
20 **ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Boruca**

21
22 Se conoce el oficio GG-ME-0474-2008 del 25 de junio de 2008, mediante el cual, la
23 Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe
24 DF-OF-1017-2008 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio técnico
25 realizado a la solicitud presentada por Coopenae R.L. para el financiamiento adicional del
26 proyecto Boruca, ubicado en el cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas, y
27 aprobado por la Junta Directiva de este Banco mediante el acuerdo número 1 de la sesión
28 29-2005 del 12 de mayo de 2005.

29
30 Adicionalmente se adjuntan a dicho documento copias de los oficios de la Auditoría
31 Interna, números AI-OF-092-2008 y AI-OF-094-2008 del 09 y 11 de abril respectivamente,
32 así como del oficio AL-0053-2008 de la Asesoría Legal, de fecha 09 de abril de 2008, y en
33 los que se emiten las observaciones y criterios de ambas dependencias con respecto al
34 informe de la Dirección FOSUVI.

1 Por otro lado y de conformidad con lo solicitado en la sesión del pasado 18 de junio, el
2 señor Gerente General ha remitido (por medio del oficio GG-ME-0451-2008) copia de la
3 nota AI-OF-169-2008 del 23 de junio de 2008, con la cual el señor Auditor Interno indica
4 que con base en la revisión de los cálculos para el monto del financiamiento adicional
5 presentados en el oficio DF-OF-0980-2008 del 17 de junio, se comprobó que esos
6 cálculos corresponden cabalmente a los incrementos en el índice de precios desde la
7 fecha de los presupuestos hasta el 01 de setiembre de 2005, momento en el que el
8 BANHVI reconoce el incremento en los costos de materiales y mano de obra de las
9 viviendas. Con esta nota, el señor Auditor Interno modifica, en este aspecto, lo señalado
10 en el oficio AI-OF-092-2008 del 09 de abril, según el cual se consideraba que los cálculos
11 estaban errados.
12

13 Finalmente se adjuntan al informe de la Administración, de conformidad con lo solicitado
14 por varios señores Directores en la sesión 45-2008 del pasado 23 de junio, copia de los
15 siguientes documentos: a) oficio del 27 de setiembre de 2005, mediante el cual, el señor
16 Gerardo Álvarez Herrera, representante legal de la empresa Consultoría Mar Azul S.A.,
17 solicita a Coopenae R.L. que se considere reajustar el monto de los Bonos
18 correspondientes a las viviendas que a esa fecha no estaban construidas en el proyecto
19 Boruca, con el fin de compensar el significativo incremento en los precios de los
20 materiales de construcción; y b) oficio COPENAE-DV-0149-2007 del 24 de junio de 2008,
21 mediante el cual, el señor José Manuel Salazar Quesada, Jefe del Departamento de
22 Vivienda de Coopenae R.L., le comunica al Subgerente General del BANHVI que, en
23 relación con la citada solicitud de la empresa Consultoría Mar Azul, el asistente de
24 proyectos de esa Entidad le ha indicado que la nota fue consultada con el entonces
25 Director del FOSUVI, Lic. José Pablo Durán Rodríguez, para ver la procedencia de la
26 solicitud, y en esa oportunidad el Lic. Durán indicó “que no procedía y que no se podía
27 tramitar, hasta que el reglamento para el análisis y aprobación de reajustes de precios
28 estuviera aprobado por Junta Directiva”. Agrega el señor Salazar Quesada en su nota
29 que aunque esta situación se le comunicó verbalmente a la empresa desarrolladora, no
30 existió una respuesta formal (por escrito) a la mencionada solicitud.
31

32 Después de un intercambio de comentarios generales sobre el tema, el Licenciado Rojas
33 Cascante toma nota de algunas observaciones y solicitudes de varios señores Directores,
34 quienes consideran pertinente que para mejor proveer con respecto a este tema, se
35 suministre a esta Junta Directiva lo siguiente:

- 1 a) Un documento de la Entidad Autorizada donde se indique cuándo fue recibida la
2 solicitud de fecha 27 de setiembre de 2005 que presentó la empresa constructora del
3 proyecto Boruca, y además se señalen las razones por las cuales esa Entidad no dio
4 trámite formal ante el BANHVI a esta solicitud del desarrollador; y
5 b) Una nota suscrita por el entonces Director del FOSUVI, Lic. José Pablo Durán, en la
6 que manifieste si es correcto lo indicado por el asistente de proyectos de Coopenae R.L.
7 en el oficio COOPENAE-DV-0149-2007 y –si así fue– señale las razones por las cuales se
8 procedió de esa forma.

9
10 Adicionalmente, el Director Presidente considera de gran importancia que el estudio que
11 están realizando la Contraloría y la Auditoría Interna sobre el tema de los financiamientos
12 adicionales, permita sentar responsabilidades por haber dejado de tomar oportunamente
13 las decisiones apropiadas con respecto a este asunto, y que ha ocasionado que sea esta
14 Junta Directiva la que ahora esté obligada a dedicar una gran cantidad de tiempo y
15 esfuerzo a corregir omisiones o negligencias que otros cometieron en el pasado.

16
17 En esta misma dirección, la Directora Alfaro Murillo opina que en efecto deben
18 establecerse las responsabilidades del caso, pues es irracional que a quienes presentaron
19 solicitudes de financiamiento adicional durante la segunda mitad del 2004 y todo el 2005
20 se les haya respondido que no se podían valorar porque todavía no había reglamento; y
21 que luego se haya aprobado un reglamento que dejaba por fuera la posibilidad de atender
22 esas solicitudes, aún y cuando es claro que antes y después de ese periodo se dieron
23 ajustes a las líneas de financiamiento.

24
25 De esta forma y como producto del análisis realizado, la Junta Directiva resuelve
26 suspender por ahora la resolución de este tema y conocer un informe definitivo y más
27 amplio en una próxima sesión.

28 -----
29

30 **ARTÍCULO SEXTO: Autorización de vacaciones al Auditor Interno**

31
32 La Junta Directiva conoce y acoge una solicitud del Auditor Interno para disfrutar de
33 vacaciones el día 4 de julio del presente año.
34

En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Autorizar al Licenciado Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno de este Banco, para que disfrute de vacaciones el día 4 de julio del presente año.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Oficio del Instituto Costarricense de Electricidad, solicitando el levantamiento de las limitaciones de la Ley 7052 que pesan sobre una propiedad que esa institución pretende adquirir

Se conoce el oficio N° 0284-0283-2008 del 23 de junio de 2008, mediante el cual, la Dirección Jurídica Institucional del Instituto Costarricense de Electricidad solicita la autorización de este Banco para adquirir, al amparo de la Ley 6313, la propiedad de una familia beneficiada con el Bono Familiar de Vivienda en Santa Eulalia de Atenas, con el propósito de utilizarla como paso de la línea de transmisión de energía eléctrica del proyecto Central Norte, zona B.

Sobre el particular, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #4:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio N° 0284-0283-2008 del 23 de junio de 2008, mediante el cual, la Dirección Jurídica Institucional del Instituto Costarricense de Electricidad solicita la autorización de este Banco para adquirir, al amparo de la Ley 6313, la propiedad de una familia beneficiada con el Bono Familiar de Vivienda en Santa Eulalia de Atenas, con el propósito de utilizarla como paso de la línea de transmisión de energía eléctrica del proyecto Central Norte, zona B.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO OCTAVO: Oficio de Martha Hernández Pérez, solicitando la intervención de este Banco para resolver el problema de saturación de los tanques sépticos en la urbanización El Guarco

Se conoce oficio del 23 de junio de 2008, mediante el cual, la señora Marta Hernández Pérez solicita la intervención de este Banco para resolver los problemas de saturación de los tanques sépticos que se presentan en las viviendas del proyecto Urbanización El Guarco, ubicado en Barrio El Molino de Cartago.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #5:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 23 de junio de 2008, mediante el cual, la señora Marta Hernández Pérez solicita la intervención de este Banco para resolver los problemas de saturación de los tanques sépticos que se presentan en las viviendas del proyecto Urbanización El Guarco, ubicado en Barrio El Molino de Cartago.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO NOVENO: Copia de oficio remitido por el IMAS al Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, en relación con el proyecto Las Mandarinas

Se conoce copia del oficio SGDS-554-06-08 del 13 de junio de 2008, mediante el cual, el Lic. José Rodolfo Cambronero Alpízar, Subgerente de Desarrollo Social del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), le comunica al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos que ese Instituto carece de experiencia en el tema de organizar la convivencia de la población que habita en condominios, y por lo tanto solicita que se excluya al IMAS de las labores que en esta materia y en torno al proyecto Las Mandarinas, ubicado en Desamparados, se propusieron por parte de esta Junta Directiva en el acuerdo número 5 de la sesión 25-2008 del 07 de abril del año en curso.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #6:

Dar por conocido el oficio SGDS-554-06-08 del 13 de junio de 2008, mediante el cual, el Lic. José Rodolfo Cambronero Alpízar, Subgerente de Desarrollo Social del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), le comunica al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos que ese Instituto carece de experiencia en el tema de organizar la convivencia de la población que habita en condominios, y por lo tanto solicita que se excluya al IMAS de las labores que en esta materia y en torno al proyecto Las Mandarinas, ubicado en Desamparados, se propusieron por parte de esta Junta Directiva en el acuerdo número 5 de la sesión 25-2008 del 07 de abril del año en curso.

Al respecto, se instruye a la Gerencia General para que en coordinación con la Fundación Costa Rica-Canadá y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, determine la forma en que se va a atender la organización y el asesoramiento de las familias del proyecto Las Mandarinas, proponiendo a esta Junta Directiva la correspondiente modificación al acuerdo número 5 de la sesión 25-2008 del 07 de abril de 2008.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Copia de oficio remitido por la Contraloría General de la República a la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social

Se conoce copia del oficio N° 05929 (FOE-SOC-0595) del 24 de junio de 2008, mediante el cual, el MBA. Luis Fernando Campos Montes, Gerente del Área de Servicios Sociales de la Contraloría General de la República, responde a la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social (ACAVIS) la nota entregada a ese Ente Contralor el 3 de junio de 2008 y referida a las inquietudes de esa Asociación sobre la operación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En lo conducente, señala la Contraloría General de la República en dicho oficio lo siguiente:

«En atención a su nota del pasado 3 de junio, cabe recordar que los asuntos contenidos en esa misiva fueron debidamente aclarados a usted y a otros representantes de esa organización, mediante reunión sostenida ese mismo día en el Despacho de la Señora

Contralora General de la República, no obstante para mayor ilustración se considera oportuno reiterar algunos aspectos.

No son de recibo las manifestaciones descalificativas y sin fundamento que se expresan en su nota sobre la función de fiscalización que este órgano constitucional del Estado ha venido realizando en cuanto al tema de la vivienda.

Por el contrario, la Contraloría General ha venido advertido y propiciado mejoras importantes para que la Administración competente supere deficiencias en su gestión, entre otras no menos importantes, como las que usted menciona; y si bien se comparte el hecho de que todavía se requieren mayores esfuerzos para que esa Administración lleve a cabo una gestión efectiva en esa materia, también es cierto que en lo que atañe a este órgano contralor, se sigue vigilante sobre el cumplimiento de disposiciones que se han girado al respecto, así como promoviendo nuevos estudios, con el fin de lograr mayores avances por parte de la Administración.

Debe quedar claro que de conformidad con la Constitución Política, la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República y la Ley General de Control Interno, las competencias que le han sido asignadas a este órgano contralor son para la fiscalización de la Hacienda Pública, correspondiendo a la Administración Activa la ejecución de los programas para la atención de las carencias habitacionales, sin que pueda la Contraloría General participar en las decisiones administrativas.

Razón por la cual, las diferentes acciones que ejecuta la Contraloría General y los productos que se emiten, siempre se enmarcan dentro de la finalidad que persigue el Ordenamiento de Control y Fiscalización Superior, y se pretende maximizar los niveles de eficiencia en la gestión pública, entendida como la relación entre el producto, expresado en bienes, servicios u otros resultados, y los recursos utilizados para producirlos.

Concretamente sobre el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, esta Contraloría General ha venido desarrollando varios proyectos de fiscalización orientados a la debida atención del problema habitacional existente en el país, objetivo fundamental que se le asigna al Sistema en la Ley No. 7052 del 13 de noviembre de 1986. Sin embargo, el alcance de nuestras disposiciones tiene un límite establecido en el ordenamiento jurídico, evitando en todo momento relevar de la responsabilidad que le corresponde a la Administración Activa en la atención del fin pretendido.

Se debe señalar también que, además de las competencias que corresponden al Banco Hipotecario de la Vivienda y a las entidades autorizadas, es fundamental la participación de los desarrolladores para el logro de la solución a los problemas de vivienda en el país, y en ese sentido es indispensable que estos sean capaces de coadyuvar al Sistema para el logro de los objetivos sociales que se pretenden.

Finalmente, debemos indicarle que esta Contraloría General busca dentro de sus objetivos fundamentales procurar una gestión efectiva y transparente en el manejo de la Hacienda Pública, para facilitar el bienestar de la sociedad costarricense, por medio de una actuación en donde la excelencia y oportunidad, la agilidad, la técnica, la justicia y el sentido de servicios, constituyan pilares fundamentales en la consecución de sus cometidos superiores de fiscalización y control. En ese sentido, de conformidad con nuestras competencias, se continuará impulsando la superación de las situaciones de pobreza, en este caso las relativas a la vivienda; aspecto que sin lugar a dudas con una actitud positiva, proactiva, efectiva y transparente de todos los actores, públicos y privados, será posible lograr.»

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Informe sobre el cumplimiento del cronograma de presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, al mes de mayo de 2008

Para el conocimiento de los señores Directores, se hace entrega del oficio GG-ME-0450-2008 del 23 de junio de 2008, mediante el cual, de conformidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo número 2 de la sesión 57-2006 del 28 de agosto de 2006, la Gerencia General da cuenta sobre el cumplimiento del cronograma de presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, con corte al mes de mayo de 2008, señalando el referido cronograma se cumplió satisfactoriamente en dicho mes.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida y avala la información suministrada, solicitando a la Gerencia General dar un oportuno seguimiento a este asunto y comunicar a este Órgano Colegiado cualquier circunstancia que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Copia de oficio remitido por la Municipalidad de Escazú a la Directora Segura Flores y al Subgerente General, convocando a reunión sobre el precario Bajo Anonos

Se conoce copia del oficio RU-018-08-EXTERNO del 24 de julio (sic) de 2008, mediante el cual, la Licda. Ana Hidalgo Castro, funcionaria de la Oficina de Renovación Urbana de la Municipalidad de Escazú, convoca a la Directora Segura Flores y al Licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, a la segunda reunión del Comité Interinstitucional constituido para la atención del precario Bajo Anonos, a celebrarse el próximo 8 de julio en las instalaciones de esa Municipalidad.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Copia de oficio remitido por la Gerencia General al Director Ejecutivo de ACAVIS, remitiendo información sobre los proyectos de vivienda ejecutados por la Fundación Costa Rica-Canadá

Se conoce copia del oficio GG-OF-0436-2008 del 17 de junio de 2008, mediante el cual, atendiendo lo resuelto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 5 de la sesión 30-2008 del pasado 28 de abril, la Gerencia General remite a la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social (ACAVIS), la información solicitada en relación con los mecanismos de reajuste de precios que se aplican a los proyectos de vivienda financiados a través de la Fundación Costa Rica-Canadá, así como el detalle de las empresas que están construyendo actualmente bajo la modalidad de contrato de obra y otra información complementaria sobre el tema.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

Siendo las veinte horas con treinta minutos, se levanta la sesión.
