

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 16 DE FEBRERO DE 2017**

5
6 **ACTA Nº 13-2017**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Natalia Núñez
11 Herrera, Oscar Saborío Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
15 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor
16 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17 *****

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Solicitud de aprobación de once Bonos extraordinarios en el proyecto Pica.
23 2. Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el desarrollo de
24 catorce casos del proyecto Las Rosas de Pocosal.
25 3. Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el desarrollo de
26 catorce casos del proyecto Las Agujas.

27 *****

28
29 **ARTÍCULO PRIMERO: Solicitud de aprobación de once Bonos extraordinarios en el**
30 **proyecto Pica**

31
32 Se conoce el oficio GG-ME-0130-2017 del 15 de febrero de 2017, mediante el cual, la
33 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0076-2017 de la Dirección FOSUVI,
34 que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopenae R.L., para

1 tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
2 Vivienda y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un
3 mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, once Bonos de extrema
4 necesidad, para compra de vivienda existente, en el proyecto Pica, ubicado en el distrito
5 Pital del cantón de San Carlos, provincia de San Carlos. Dichos documentos se adjuntan
6 a la presente acta.

7
8 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
9 técnico sobre éste y los siguientes dos temas, se incorpora a la sesión la ingeniera
10 Pamela Quiros Espinoza, jefa del Departamento Técnico, quien presenta los
11 antecedentes de este proyecto de vivienda y los aspectos más relevantes de la solicitud
12 de Coopenae R.L., destacando que ésta ha sido debidamente analizada por la Dirección
13 FOSUVI y su Departamento Técnico, los que finalmente recomiendan aprobar la
14 propuesta de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar la emisión de los once
15 casos por un monto total de \$168.23 millones, suma que incluye los gastos de
16 formalización que serían financiados por el BANHVI.

17
18 Por otra parte, indica que la Dirección FOSUVI revisó los expedientes de las familias (las
19 cuales residen en las comunidades de Pital, Cutris y Aguas Zarcas de San Carlos) y
20 verificó el cumplimiento de todos los requisitos y, por otro lado, se ha verificado la
21 razonabilidad de la información técnica del proyecto, particularmente, lo que se refiere a la
22 construcción conforme a los planos constructivos, el acatamiento de la Directriz N° 27 y el
23 cumplimiento de los requerimientos del Código Sísmico y del estudio de suelos
24 correspondiente, así como los demás requisitos que para el programa “llave en mano”, se
25 establecen en el acuerdo N°8 de la sesión 02-2012 del 06 de enero de 2012.

26
27 Adicionalmente, expone el criterio de la Administración con respecto a cada una de las
28 observaciones que sobre esta solicitud de financiamiento emitió la Asesoría Legal en el
29 oficio AL-0126-2016, y posteriormente la Directora Chavarría Núñez solicita una
30 explicación sobre el tema de la constitución de las servidumbres de paso, ya que su
31 preocupación es que al estar las franjas de terreno inscritas a nombre de la Asociación de
32 Desarrollo, ésta va a tener que hacerse cargo de los impuestos nacionales y municipales.
33 Y en este sentido, desea saber qué pasaría si la Asociación decidiera o no pudiera pagar
34 esos impuestos, cuál sería la diferencia si las servidumbres se inscribieran como fondo

1 dominante y cuál podría ser eventualmente la afectación que este tipo de inscripción
2 podría generar para los posibles beneficiarios.

3
4 Al respecto, el licenciado Mora Villalobos explica que en su criterio no se trata de
5 servidumbres de paso, aunque están inscritas como tales, pues realmente se tienen
6 varias franjas aisladas de terreno y separadas entre sí, aunque a nivel del Registro
7 aparece como un solo resto de finca. Agrega que desde su punto de vista, jurídicamente
8 no son servidumbres y el hecho de que estén inscritas como tales en el Registro no
9 implica nada porque al compararlo con la realidad se nota que no son esas supuestas
10 servidumbres.

11
12 Adicionalmente y atendiendo otra inquietud de la Directora Chavarría Núñez sobre las
13 consecuencias que podría implicar esa situación para las familias, el licenciado Mora
14 Villalobos señala que efectivamente su opinión es que esto genera incertidumbre jurídica
15 e inseguridad, pero sería complicado indicar lo que puede suceder porque no se tiene
16 certidumbre de, por ejemplo, si realmente la Asociación de dará mantenimiento a esas
17 áreas.

18
19 Luego de varios comentarios sobre este criterio del licenciado Mora Villalobos y
20 consultado al respecto, el señor Subgerente Financiero explica que la Asociación está
21 legalmente constituida y se ha comprometido formalmente (en la misma escritura) a darle
22 mantenimiento a las servidumbres de paso. Agrega la ingeniera Quirós Espinoza que hay
23 otros casos en los que las vías de acceso no quedan a nombre de las familias y no se ha
24 tenido conocimiento de problemas relacionados con el mantenimiento de esas áreas.

25
26 Por otro lado, el Director Alvarado Herrera plantea a la Gerencia General las siguientes
27 consultas: si todos los aspectos cuestionados en el año 2014 a este proyecto de vivienda
28 fueron completa y debidamente resueltos, si la Administración ha conocido o promovido
29 algún proceso de nulidad respecto a este proyecto, y si existe alguna duda acerca de que
30 este proyecto viene a mejorar la calidad de vida de las familias.

31
32 Sobre las anteriores preguntas, el señor Gerente General responde, en primera instancia,
33 que en el informe de la Dirección FOSUVI se hacen todas las aclaraciones sobre los
34 aspectos que fueron cuestionados en el año 2014 y al presentarlo a esta Junta Directiva

1 es porque todo ha queda debidamente aclarado y subsanado. En segundo lugar, indica
2 que la Administración no ha conocido ni ha promovido algún proceso de nulidad; y en
3 tercer lugar, afirma que en efecto este proyecto viene a mejorar la calidad de vida de las
4 familias postuladas.

5
6 Finalmente y una vez discutidos los documentos que al respecto se han presentado a
7 esta Junta Directiva, la mayoría de los señores Directores estima pertinente acoger la
8 recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección
9 FOSUVI en el informe DF-OF-0076-2017, valorando –según lo ha documentado la
10 Administración– que se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han
11 cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema.

12
13 Se aparta de esta resolución la Directora Chavarría Núñez, quien justifica que su voto es
14 en contra de aprobar el financiamiento solicitado, dada la posibilidad de que se
15 materialicen los riesgos que fueron señalados por la Asesoría Legal, con respecto a la
16 incertidumbre y la inseguridad jurídica que podría generar a los eventuales beneficiarios,
17 la forma en la que fueron constituidas o tramitadas las servidumbres de paso.

18
19 Agrega –secundada luego por el Director Alvarado Herrera– que esperaría que se pueda
20 aclarar, por lo menos a futuro, qué pasaría si llegara a fallar un proyecto que presente
21 servidumbres de este tipo, particularmente en aras de garantizar la seguridad jurídica de
22 los beneficiarios con respecto a las vías de acceso a sus viviendas.

23
24 Luego de varios comentarios sobre este último razonamiento, los señores Directores
25 concuerdan en la conveniencia de comunicarle a la entidad autorizada, a la empresa
26 desarrolladora y a la Municipalidad de San Carlos, que este proyecto pudo haber sido
27 planteado en condiciones más favorables para las familias beneficiarias desde el punto de
28 vista urbanístico, ya que de haberse realizado el trámite del mismo como una
29 urbanización y contemplando la apertura de calles públicas en lugar de servidumbres de
30 paso, cada lote contaría con acceso adecuado e independiente a la vía pública, lo cual
31 garantiza el dominio y la autonomía a los propietarios de los terrenos.

32
33 En este mismo orden de ideas, se estima oportuno solicitar a la Municipalidad de San
34 Carlos, como ente a cargo de velar por el cumplimiento de la normativa urbanística en las

1 obras que en su jurisdicción se realizan, que para futuras etapas de este proyecto o en los
2 nuevos proyectos donde se desarrolle vivienda de interés social con acceso mediante
3 servidumbres urbanas, vele porque éstas sean utilizadas únicamente en los casos de
4 excepción que prevé la norma y que, de lo contrario, se generen los procesos de
5 urbanización correspondientes para la apertura de calles públicas y cesión de áreas
6 públicas, teniendo en cuenta que estos aspectos pueden mejorar sustancialmente la
7 calidad de vida de las familias beneficiarias de los proyectos.

8
9 Finalmente, discutido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo más
10 observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la
11 Junta Directiva, con el voto negativo de la Directora Chavarría Núñez por las razones
12 antes apuntadas, resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en
13 consecuencia, toma los siguientes acuerdos:

14
15 **ACUERDO N° 1:**

16 **Considerando:**

17 **Primero:** Que Coocique R.L. ha presentado solicitud a este Banco para tramitar –al
18 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
19 (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un
20 mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, once operaciones de
21 Bono Familiar de Vivienda destinadas a familias que habitan en condición de extrema
22 necesidad, en el proyecto habitacional Pica, ubicado en el distrito Pital del cantón de San
23 Carlos, provincia de Alajuela.

24
25 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0076-2017 del 15 de febrero de 2017 –el cual
26 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0130-2017, de esa misma fecha–
27 la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de
28 Coocique R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios
29 realizados por el Departamento Técnico, tanto en materia de costos unitarios como de los
30 requerimientos del programa “llave en mano”, recomienda aprobar los respectivos Bonos
31 Familiares de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

32
33 **Tercero:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se
34 han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de

la Administración, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0076-2017 y sus anexos.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, once operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Pica, ubicado en el distrito Pital del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada.

2) Para estos efectos, se autorizan once Bonos Familiares de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Monto opción compra venta (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
William Alberto Porras Murillo	2-0479-0651	2-500802-000	15.149.840,63	121.405,02	283.278,39	15.433.119,02
Jorge Morales Sánchez	2-0182-0930	2-500804-000	14.879.840,63	120.178,77	280.417,14	15.160.257,77
Gamaliel Chavarría Moya	2-0562-0499	2-500805-000	14.879.840,63	120.178,77	280.417,14	15.160.257,77
Marianela Ordoñez Segura	2-0679-0179	2-500806-000	15.149.840,63	121.405,02	283.278,39	15.433.119,02
Carlos Alfonso Pérez Canales	1-1454-0386	2-500807-000	15.149.840,63	202.341,71	202.341,71	15.352.182,34
Maribel García Zeledón	155820-401505	2-500812-000	15.149.840,63	121.405,02	283.278,39	15.433.119,02
Laura Patricia Pérez Madrigal	7-0227-0486	2-500813-000	14.879.840,63	200.297,96	200.297,96	15.080.138,59
Yesmin Aguilar Mena	2-0632-0291	2-500814-000	14.879.840,63	40.059,59	360.563,32	15.240.376,95
Kenneth Gerardo Solano López	1-1484-0510	2-500817-000	14.879.840,63	200.297,96	200.297,96	15.080.138,59
Martha Elena Barrantes Pérez	2-0674-0503	2-500818-000	15.149.840,63	121.405,02	283.278,39	15.433.199,02
Allan Antonio Vásquez Munguía	2-0657-0006	2-500819-000	15.149.840,63	121.630,03	283.803,41	15.433.644,04

3) Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la formalización, las familias beneficiarias reciban el bien con los impuestos nacionales y municipales al día, sin gravámenes y libre de deudas con la entidad.

4) Dentro de los gastos de formalización se contempla la prima de seguros, gastos legales, avalúo de la propiedad, kilometraje y estudio social.

5) Los gastos de formalización de inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y la familia.

6) La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ACUERDO N° 1A:

Considerando:

Primero: Que esta Junta Directiva ha conocido la solicitud de financiamiento para el proyecto habitacional Pica, ubicado en Pital de San Carlos, tramitado por la empresa constructora Consultoría de la Zona Norte YEKA, S.A., mediante la entidad autorizada COOCIQUE R.L.

Segundo: Que el proyecto presentado ante el BANHVI para la aprobación de financiamiento se tramitó como fraccionamiento simple mediante la apertura de servidumbres de paso y que no se realizó cesión de áreas públicas.

Tercero: Que las futuras cargas de mantenimiento de las servidumbres serán asumidas por la Asociación de Desarrollo Específico, lo cual, sumado a la ausencia de áreas públicas generan preocupación en esta Junta Directiva, dado que esa situación puede perjudicar la calidad de vida de las familias.

Por tanto, se acuerda:

1) Comunicarle a la entidad autorizada, a la empresa desarrolladora y a la Municipalidad de San Carlos, que el Proyecto presentado para aprobación ante el BANHVI, pudo haber sido planteado en condiciones más favorables para las familias beneficiarias desde el punto de vista urbanístico, ya que de haberse realizado el trámite del mismo como una urbanización y contemplando la apertura de calles públicas en lugar de servidumbres de paso, cada lote contaría con acceso adecuado e independiente a la vía pública, lo cual

1 garantiza el dominio y la autonomía a los propietarios de los terrenos, lo que se traduce
2 en seguridad jurídica.

3
4 **2)** Solicitar respetuosamente a la Municipalidad de San Carlos, como ente a cargo de
5 velar por el cumplimiento de la normativa urbanística en las obras que en su jurisdicción
6 se realizan, que para futuras etapas del proyecto aprobado o en los nuevos proyectos
7 donde se desarrolle vivienda de interés social con acceso mediante servidumbres
8 urbanas, vele porque éstas sean utilizadas únicamente en los casos de excepción que
9 prevé la norma y que de lo contrario se generen los procesos de urbanización
10 correspondientes para apertura de calles públicas y cesión de áreas públicas para
11 parques y equipamientos, teniendo en cuenta que estos aspectos pueden mejorar
12 sustancialmente la calidad de vida de las familias beneficiarias de los proyectos.

13 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

14 *****

15
16 **ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de suscripción de contrato de administración de**
17 **recursos para el desarrollo de catorce casos del proyecto**
18 **Las Rosas de Pocosol**

19
20 - Antes de conocer el siguiente tema, se retira de la sesión el licenciado Mora Villalobos.

21
22 Se conoce el oficio GG-ME-0062-2017 del 27 de enero de 2017, mediante el cual, la
23 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0078-2017 de la Dirección FOSUVI,
24 que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Banco
25 popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular), para financiar –al amparo del artículo
26 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, la compra de catorce
27 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto
28 habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San
29 Carlos, provincia de Alajuela. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

30
31 La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del citado informe, presentando los
32 aspectos más relevantes de la solicitud del Banco Popular, así como los antecedentes y
33 las características de este proyecto habitacional y de su entorno, destacado que éste dará

1 solución habitacional, en primera instancia, a catorce familias de la zona y que
2 actualmente habitan en situación de extrema necesidad.

3
4 Adicionalmente, explica las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación del
5 financiamiento requerido y, entre otras cosas, afirma que se ha verificado el cumplimiento
6 de todos los requisitos vigentes para el proyecto y la razonabilidad de los costos
7 propuestos, así como también se ha certificado que los potenciales beneficiarios cumplen
8 con los respectivos requisitos.

9
10 Por otra parte, señala que el financiamiento es por un monto total de hasta ¢301,8
11 millones, que incluye: la compra de los 14 lotes (¢138. millones) con un área promedio de
12 244,6 m², la construcción de las viviendas (¢157,7 millones), el rubro de fiscalización
13 (¢0,96 millones), las pruebas de laboratorio de verificación de calidad (¢0,7 millones), y
14 los gastos de formalización (¢3,8 millones), para un Bono promedio de ¢9,9 millones.

15
16 Seguidamente, la Directora Chavarría Núñez manifiesta su oposición a aprobar la
17 propuesta de la Administración, indicando que tal y como lo manifestó cuando se
18 aprobaron los primeros 36 casos de este proyecto, considera que la constitución de
19 servidumbres en este fraccionamiento es legalmente incorrecta y funcionalmente
20 inadecuada, porque el proyecto se gestionó a partir de un terreno en verde, existiendo
21 entonces las condiciones para que se hubiera tramitado como una urbanización.

22
23 Por su parte, el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia de que apoyará la
24 recomendación de la Administración, porque es un proyecto aprobado por todas las
25 instancias pertinentes, no solo a lo interno del Banco, sino también por la Municipalidad
26 local y por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, además porque no se conoce
27 que haya asuntos de nulidad de por medio.

28
29 Finalmente, discutido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo más
30 observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la
31 Junta Directiva, con el voto negativo de la Directora Chavarría Núñez por las razones
32 antes apuntadas, resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en
33 consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

34

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 14 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 14 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0064-2017 del 26 de enero de 2017, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco Popular, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que el valor de los lotes es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por ese banco, estableciendo algunas condiciones con respecto a los permisos de construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el cumplimiento de la Directriz N° 27, la retención de un porcentaje del precio de los lotes como garantía para la ejecución de la infraestructura faltante, y la capacitación a la familias sobre el uso y mantenimiento de las viviendas y de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0078-2017 del 27 de enero de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0062-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Banco Popular, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se indican en el informe de la Dirección FOSUVI, toda vez que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 14 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada y por un monto total de ¢301.880.033,83, según el siguiente detalle:

a) Compra de 14 lotes por un monto promedio de ¢9.902.892,86 para un total de ¢138.640.500,00.

b) Construcción de tres viviendas de 42,00 m² en los lotes 31, 33 y 44, con drenaje de 15 metros, por un monto unitario de ¢10.957.969,11 para un total de ¢32.873.907,34.

c) Construcción de una vivienda de 42,00 m² en el lote 90, con drenaje de 20 metros, por un monto de ¢11.031.815,91.

d) Construcción de cuatro viviendas de 42,00 m² en los lotes 19, 20, 21 y 43, con drenaje de 26 metros, por un monto unitario de ¢11.120.432,07 para un total de ¢44.481.728,29.

e) Construcción de tres viviendas de 42,00 m² en los lotes 45, 80 y 82, con drenaje de 30 metros, por un monto unitario de ¢11.179.509,51 para un total de ¢33.538.528,54.

f) Construcción de tres viviendas de 42,00 m² en los lotes 32, 81 y 83, con cama de evapotranspiración, por un monto unitario de ¢11.927.737,60 para un total de ¢35.783.212,79.

g) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 14 viviendas por un monto total de ¢961.031,99.

h) Previsión para pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y la entidad autorizada, por un monto unitario por vivienda de ¢50.000,00 y un valor total de ¢700.000,00.

i) Gastos de formalización para las 14 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un total de hasta ¢3.869.308,98.

2. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

2.1 Entidad autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

2.2 Constructor: Constructora Eleazar Pérez Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-358676, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de las

viviendas y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.3 Alcance de los contratos: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

2.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía del 6% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.5 Garantías del constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de los recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

2.6 Plazo: El plazo de los contratos es de ocho meses en total, compuesto de cuatro meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y cuatro meses para la construcción de las 14 viviendas.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Las Rosas de Pocosol con la entidad autorizada, será contra la

presentación del informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 36 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por el monto individual que se indica en el apartado 3 del presente acuerdo.

3. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Pruebas de calidad (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Joaquín Ismael Mendoza Mendoza	155820-605316	2-523491-000	10.333.500,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	241.562,35	21.813.258,96	103.526,72
Noylin Valverde Corrales	2-0582-0586	2-523492-000	9.960.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	305.441,16	21.503.637,77	33.937,91
Pedro José Ramírez Pichardo	2-0635-0112	2-523493-000	9.960.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	237.565,35	21.435.761,96	101.813,72
Eddy Antonio Brenes Flores	1-1267-0170	2-523123-000	10.333.500,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	309.198,16	21.717.441,81	34.355,35
Ana Yanci Carrillo Larios	2-0747-0393	2-519596-000	9.960.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	312.295,28	22.322.716,90	34.699,48
Carlos Eduardo Soto Mendoza	5-0358-0375	2-519597-000	9.960.000,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	236.495,71	21.271.239,36	101.355,30
José David Calero García	2-0666-0151	2-520141-000	10.333.500,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	241.562,35	21.813.258,96	103.526,72
Viviana del Carmen Ramírez Pichardo	2-0663-0698	2-520142-000	9.960.000,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	304.065,91	21.338.809,56	33.785,10
Irene María Chamorro Cruz	2-0597-0839	2-520143-000	9.960.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	305.948,62	21.563.582,67	33.994,29
Grettel Lidieth Ortega Navarro	2-0688-0426	2-522755-000	9.900.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	237.225,04	21.434.859,09	101.667,87
Angie Lisette Ortega Navarro	2-0673-0613	2-521363-000	9.960.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	312.295,28	22.322.716,90	34.699,48
María del Rocío Castillo Arias cc:Rocío Elena	2-0564-0601	2-521362-000	9.960.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	237.960,04	21.495.594,09	101.982,87
Ana Gabriela Alguera Pérez	2-0665-0773	2-521361-000	9.960.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	312.295,28	22.322.716,90	34.699,48
Kattia María Burgalín Rodríguez	2-0595-0549	2-521245-000	8.100.000,00	11.031.815,91	67.224,54	50.000,00	275.398,48	19.524.438,93	30.599,83

1 **4.** Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque al momento de la
2 formalización, las familias beneficiarias reciban el bien sin gravámenes, con los impuestos
3 municipales al día y libre de deudas.

4
5 **5.** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
6 verificar que todas las viviendas cuenten con el permiso de construcción otorgado por la
7 Municipalidad de San Carlos. De igual manera, deberá corroborar que los planos de las
8 viviendas que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema
9 constructivo de mampostería que fue presentado ante el Sistema Financiero Nacional
10 para la Vivienda junto con la solicitud de financiamiento.

11
12 **6.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de
13 Vivienda, según se detalla en el apartado 3 del presente acuerdo, para lo cual se firmará
14 el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el
15 contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora.
16 Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de
17 financiamiento de las viviendas.

18
19 **7.** Sobre las servidumbres de paso, en la medida de lo posible el vendedor de los lotes
20 deberá realizar las gestiones con la Municipalidad de San Carlos, para que las mismas
21 sean traspasadas a su nombre o se declaren como calle pública.

22
23 **8.** La entidad autorizada deberá indicarle al vendedor de los lotes, que el BANHVI no
24 financiará pago de impuestos o tasas municipales por los terrenos que fungen como
25 servidumbres de paso. Esto debe constar en la escritura de formalización del Bono
26 Familiar de Vivienda, sin que tome nota el Registro Público.

27
28 **9.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tractos y
29 contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

30
31 **10.** Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el pago
32 sujeto al siguiente plan de retenciones, posterior al acto de formalización de las
33 operaciones, a saber:

i. En la formalización de las operaciones individuales se desembolsará el 70% del costo de los terrenos.

ii. Se efectuará una retención del 30% sobre el precio de los terrenos, por un monto total de ¢41.592.150,00 como garantía de la culminación de las obras de infraestructura pendientes. Esta retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que certifique la conclusión de las obras y la aprobación del inspector de calidad del BANHVI.

11. El monto no financiado por el BANHVI para gastos de formalización deberá ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el punto 3 del presente acuerdo.

12. Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos de formalización establecida por el BANHVI.

13. Previo a la formalización de las operaciones, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados en el punto 3 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

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

15. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá verificar que se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad y que los planos de las viviendas que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan a la última versión presentada en el BANVI para el trámite respectivo y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

16. La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los

estudios técnicos efectuados. Asimismo, se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz N° 27-MS-MIVAH.

17. La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes, al momento de entregar las viviendas, haya finalizado los compromisos pendientes respecto a las obras pendientes de infraestructura descritas en el apartado III *Descripción de obras faltantes y costos* del informe DF-DT-IN-0064-2017 del Departamento Técnico.

18. Con respecto de la partida incluida como previsión para llevar a cabo pruebas de control de calidad durante la etapa constructiva, la utilización de la misma se realizará de común acuerdo entre el fiscal de inversión de la entidad autorizada y el inspector de calidad del BANHVI.

19. La entidad autorizada, en conjunto con la empresa desarrolladora, deberá instruir a las familias sobre el buen uso y el mantenimiento adecuado y efectivo de las viviendas y de los sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales.

20. Una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas y mejoras a la infraestructura que deben ser ejecutadas), la entidad autorizada deberá comprobar que todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.

21. El constructor deberá entregar todas las obras e infraestructura que ya existen, en perfecto estado de conservación. Cualquier daño deberá ser asumido por el Desarrollador.

22. Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad, administración, dirección técnica, fiscalización de la entidad autorizada, entre otros), deberán cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.

23. Los costos indirectos porcentuales, globales o por unidad de actividades ejecutadas al momento del inicio de construcción de obras del proyecto, deberán cancelarse en su totalidad contra la presentación de documentación de respaldo por parte de la entidad

1 autorizada (p.e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar,
2 estudios técnicos para SETENA, entre otros).

3
4 **24.** Los costos indirectos asociados a actividades por ser realizadas durante la ejecución
5 del proyecto, y cuya unidad de medida corresponda con un plazo, deberán cancelarse
6 contra el vencimiento de dichos plazos (p.e. servicio de vigilancia –pago mensual–,
7 ingeniero residente –pago mensual–, entre otros).

8
9 **25.** Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su
10 conclusión (p.e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).

11
12 **26.** Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización o
13 inspección de la entidad autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos
14 vigentes (p.e. seguro de todo riesgo de construcción, pruebas de laboratorio de la
15 empresa, pruebas de laboratorio de la entidad autorizada –en coordinación con la
16 inspección del BANHVI–, kilometraje de fiscalización de la entidad autorizada, entre
17 otros).

18
19 **27.** Las actividades globales que no se adecuen a ninguna de las categorías previas, se
20 deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.

21
22 **28.** Las disposiciones contenidas en los puntos que van del 15 al 27 anteriores, deberán
23 ser debidamente verificadas y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del
24 proyecto, que para tal efecto deberá preparar la entidad autorizada.

25
26 **29.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente
27 justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los
28 casos individuales.

29
30 **30.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
31 en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH, esto según lo dispuesto en
32 acuerdo N° 7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

33

1 **31.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18 de la
2 Dirección FOSUVI sobre la inspección de la calidad de obras, conforme lo avalado por
3 esta Junta Directiva en el acuerdo N° 6 de la sesión 64-2012.

4
5 **32.** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo
6 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
7 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

8 **Acuerdo por Mayoría y Firme.-**

9 *****

10
11 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de suscripción de contrato de administración de**
12 **recursos para el desarrollo de catorce casos del proyecto**
13 **Las Aguas**

14
15 Se conoce el oficio GG-ME-0129-2017 del 15 de febrero de 2017, mediante el cual, la
16 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0116-2017 de la Dirección FOSUVI,
17 que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Grupo
18 Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para financiar –al
19 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la
20 compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 14
21 viviendas en el proyecto habitacional Las Aguas, ubicado en el distrito Tárcoles del
22 cantón de Garabito, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a igual número
23 de familias damnificadas de la tormenta tropical Tomas y que habitan en situación de
24 extrema necesidad. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

25
26 La ingeniera Quiros Espinoza expone los alcances del citado informe, presentando los
27 aspectos más relevantes del correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del
28 Grupo Mutual, destacado que el financiamiento es por un monto de hasta ¢284,8 millones,
29 que incluye la compra del terreno (¢50,1 millones), la construcción de las obras de
30 infraestructura (¢107,3 millones), la construcción de las 14 viviendas (¢121,7 millones), los
31 gastos de formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda (¢5,5 millones) y
32 la reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra,
33 tanto en viviendas como en infraestructura, por un monto de hasta ¢61,5 millones, para un
34 subsidio promedio de ¢8,6 millones.

Además, se refiere a las características técnicas que comprende el financiamiento requerido, así como al detalle de las obras a ejecutar y la lista de los potenciales beneficiarios, concluyendo que con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que el valor del terreno es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el control de las obras a ejecutar, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27-MS-MIVAH, las gestiones para la exoneración de la red sanitaria, el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas y la retención de recursos como garantía sobre el desarrollo de obras de infraestructura faltantes y el traspaso de la servidumbre a la Municipalidad local.

Por otra parte, aclara que la solicitud de la entidad autorizada se ajusta a cabalidad con el procedimiento establecido para tramitar financiamientos al amparo del “*Convenio de traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y el Banco Hipotecario de la Vivienda*”.

Finalmente, discutido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva, resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 14 viviendas en el proyecto habitacional Las Agujas, ubicado en el distrito Tárcoles del cantón de Garabito, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a igual número de familias damnificadas de la tormenta tropical Tomas y que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0861-2016 y DF-DT-ME-0869-2016, del 03 y 04 de noviembre de 2016, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que el valor del terreno es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el control de las obras a ejecutar, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27-MS-MIVAH, las gestiones para la exoneración de la red sanitaria, el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas y la retención de recursos como garantía sobre el desarrollo de obras de infraestructura faltantes y el traspaso de la servidumbre a la Municipalidad local.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2017 del 13 de febrero de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0129-2017, del 15 de febrero del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, las condiciones bajo las cuales esa dependencia recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada, y el debido cumplimiento del procedimiento establecido para tramitar este financiamiento al amparo del “*Convenio de traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y el Banco Hipotecario de la Vivienda*”.

Cuarto: Que una vez conocidos los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0116-2017, valorando –según lo ha documentado la Administración– que se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y del “*Convenio de traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y*

1 *Atención de Emergencias y el Banco Hipotecario de la Vivienda*", los recursos requeridos
2 en administración, para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y
3 la construcción de 14 viviendas en el proyecto habitacional Las Agujas, ubicado en el
4 distrito Tárcoles del cantón de Garabito, provincia de Puntarenas, para 14 familias
5 damnificadas de la tormenta tropical Tomas. Lo anterior, bajo los términos que se indican
6 en el informe DF-OF-0116-2017 de la Dirección FOSUVI.

7
8 **2.** Las características que regirán el contrato de administración para el traslado de los
9 recursos, serán las siguientes:

10 Hasta **¢284.866.036,16** (doscientos ochenta y cuatro millones ochocientos sesenta y seis
11 mil treinta y seis colones con 16/100), según el siguiente detalle:

12 a) Compra de terreno en verde para 14 soluciones habitacionales por un monto total de
13 ¢50.150.286,27.

14 b) Construcción de obras de infraestructura para 14 soluciones habitacionales por un
15 monto total de ¢107.394.376,91.

16 c) Construcción de ocho viviendas de 42,00 m² con dos dormitorios, por un monto unitario
17 de ¢8.168.239,79 para un total de ¢65.345.918,32.

18 d) Construcción de seis viviendas de 52,50 m² con tres dormitorios, por un monto unitario
19 de ¢9.398.326,05 para un total de ¢56.389.956,28.

20 e) Gastos de formalización de las 14 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, para un
21 total de ¢5.585.498,38.

22
23 **3.** El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

24 **3.1 Entidad autorizada:** Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

25 **3.2 Constructor:** Empresa Constructora y Consultora Las Arandas, cédula jurídica 3-101-
26 266273, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las
27 obras y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema
28 Financiero Nacional para la Vivienda.

29 **3.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y
30 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de
31 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este
32 Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

33 **3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el
34 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada

deberá aportar una garantía del 5% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 Garantías del constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las obras de infraestructura y el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

3.6 Plazo:

a) El plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de veintidós meses, compuesto de once meses para la obtención de los permisos constructivos, la construcción de las obras de infraestructura y la construcción de las 14 viviendas, cinco meses para la segregación de las fincas y hasta seis meses para la formalización de las 14 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

b) El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de veintidós meses, compuesto de once meses para la construcción de las obras, cinco meses para la segregación de las fincas y seis meses de vigilancia de las obras ejecutadas. La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Las Agujas con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 14 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, por el monto individual que se indica en el aparte 4 del presente acuerdo.

4. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefatura de Familia	Cédula	Lote	Terreno en verde (€)	Obras de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Marco Villalobos Azofeifa	6-0388-0011	1	3.394.791,45	7.269.779,29	9.398.326,05	400.810,23	20.463.707,02
María Eugenia Rojas Mora	1-1096-0988	3	3.232.255,19	6.921.715,86	8.168.239,79	371.020,51	18.693.231,36
Greivin Yanian Pérez Quiros /Annia Quirós Cubillo	6-0357-0431	16	4.090.188,07	8.758.937,02	8.168.239,79	417.485,00	21.434.849,87
Victoria Acuña Hernández	155806809006	29	3.260.652,86	6.982.528,08	9.398.326,05	393.544,81	20.035.051,80
Erick Deybi Lira Zeledón	155803023626	30	3.355.542,64	7.185.729,88	9.398.326,05	398.682,90	20.338.281,46
Eduardo José Gaitán Núñez	155817705604	36	4.109.119,85	8.799.478,50	9.398.326,05	439.485,70	22.746.410,09
Vladimir Absalon Porras Araya	3-0441-0957	38	4.188.079,22	8.968.566,13	9.398.326,05	443.767,19	22.998.738,59
Oscar Antonio Chacón Picado	6-0356-0815	39	4.221.094,40	9.039.266,51	9.398.326,05	445.551,19	23.104.238,15
Brenda Zeledón Orozco	155809079011	52	3.342.644,58	6.943.964,24	8.168.239,79	371.587,75	18.726.436,36
Rafael Angel Morales Vargas/María Emilia Fallas Monge	6-0237-0036	55	3.241.259,33	6.940.997,79	8.168.239,79	371.509,78	18.722.006,69
Dagoberto Vargas Mora	2-0306-0924	57	3.439.350,40	7.365.200,09	8.168.239,79	382.236,24	19.355.026,51
Leslie Gerardo Montoya Quiros	6-0345-0668	58	3.592.882,52	7.693.981,59	8.168.239,79	390.558,16	19.845.662,06
María Del Carmen Fallas Monge	1-1385-0336	63	3.550.170,57	7.602.516,06	8.168.239,79	388.238,42	19.709.164,84
Aníbal Picado Murillo	6-0288-0211	74	3.232.255,19	6.921.715,27	8.168.239,79	371.020,51	18.693.231,36

5. Deberá segregarse el lote que actualmente tiene naturaleza de servidumbre de paso e inscribirlo a título de donación a la Municipalidad de Garabito en el momento en que se culminen las obras de infraestructura del proyecto y que la calle pública cuente con todas

las obras de habilitación, solicitadas por la misma Municipalidad de Garabito.

6. El giro de los recursos a la empresa Constructora-Desarrolladora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, donde se entregará el inmueble folio real 6-198858-000, en el cual las partes serán:

a) Fiduciario: Banco Improsa.

b) Fideicomitente: Las Arandas Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-266273.

c) Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.

d) Fideicomisario secundario: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para optar por el Bono Familiar de Vivienda al momento de la formalización.

e) Fideicomisario terciario: La municipalidad local y el Estado en cuanto a cualquier zona del dominio público. Todo sobrante de la finca sin destino específico o lote comercial, será propiedad exclusiva del BANHVI.

7. Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de administración, serán cubiertos en su totalidad por el Constructor-Desarrollador del proyecto en mención, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.

8. Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de la constitución del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el apartado 6 anterior, los bienes inmuebles se encuentren libres de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

9. Respecto al pago del monto de terreno en verde, se efectuará como garantía la retención del costo de las obras de adecuación del acceso a la finca (obras que se encuentran fuera del proyecto, para habilitar la servidumbre de paso como calle pública), por ¢15.000.000,00 (quince millones de colones), hasta tanto se verifique que esas obras sean recibidas a satisfacción de la Municipalidad de Garabito y verificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

10. Será responsabilidad de la entidad autorizada analizar a cada núcleo familiar, según lo indicado en los acuerdos N°6 de la sesión 40-2011 del 30 de mayo de 2011 y N°1 de la

sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva del BANHVI, respecto a la *"Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*, publicada en el diario oficial La Gaceta.

11. Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto del crédito que se deducirá del monto del Bono Familiar de Vivienda asignado a cada núcleo familiar. Al respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.

12. El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable por parte de la entidad autorizada, la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas realizadas por el fiscal de inversión.

13. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Garabito.

14. La entidad autorizada deberá verificar que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la Municipalidad de Garabito, correspondan al sistema constructivo de prefabricado de columnas y baldosas, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI.

15. La entidad autorizada deber velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se giren los recursos con base en la obra efectivamente construida.

16. La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo, deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27-MS-MIVAH y directriz de adulto mayor en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

1
2 **17.** La entidad autorizada deberá verificar que el desarrollador realice las gestiones de
3 exoneración ante el AyA de la red sanitaria presupuestada; esto, por cuanto en el corto o
4 mediano plazo dicha infraestructura (en caso de no ser utilizada) se dañará y los recursos
5 del SFNV en dicho sistema se podrían estar desaprovechando.

6
7 **18.** En relación con los elementos contenidos en el presupuesto de las obras de
8 infraestructura, la entidad debe efectuar las siguientes gestiones:

9 a) Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad,
10 administración, dirección técnica, fiscalización de la entidad autorizada, entre otros),
11 deberán cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.

12 b) Los costos indirectos porcentuales, globales o por unidad de actividades ejecutadas al
13 momento del inicio de construcción de obras del proyecto, deberán cancelarse en su
14 totalidad (p.e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar, estudios
15 técnicos para SETENA, entre otros).

16 c) Los costos indirectos asociados a actividades por ser realizadas durante la ejecución
17 del proyecto, y cuya unidad de medida corresponda con un plazo, deberán cancelarse
18 contra el vencimiento de dichos plazos (p.e. servicio de vigilancia –pago mensual–,
19 ingeniero residente –pago mensual–, entre otros).

20 d) Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su
21 conclusión (p.e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).

22 e) Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización de la
23 entidad autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p.e.
24 seguro de todo riesgo de construcción, pruebas de laboratorio de la empresa, pruebas de
25 laboratorio de la entidad autorizada –en coordinación con la inspección del BANHVI–,
26 kilometraje de fiscalización de la entidad autorizada, entre otros).

27 f) Las actividades globales que no se adecuen a ninguna de las categorías previas, se
28 deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.

29
30 **19.** Las disposiciones contenidas en los puntos que van del 14 al 19 anteriores, deberán
31 ser debidamente verificadas y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del
32 proyecto, que para tal efecto deberá remitir Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.

33

1 **20.** El monto total del contrato de administración de recursos, solicitado por la entidad
2 autorizada y aprobado por este Banco, no podrá ser utilizado para el pago de intereses de
3 ningún tipo y únicamente se podrá aplicar para el pago del lote, las obras de
4 infraestructura y construcción de viviendas, desglosadas en el informe DF-OF-0116-2017
5 de la Dirección FOSUVI y sus anexos.

6
7 **21.** El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y
8 mano de obra se realizará mensualmente o al final del proceso constructivo con previa
9 solicitud por parte de la entidad autorizada, y según los cálculos realizados por la
10 Dirección FOSUVI con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto
11 previsto.

12
13 **22.** En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, se procederá al
14 finalizar el proyecto a solicitar una ampliación al contrato de administración de recursos,
15 para cubrir el faltante, sujeto su conocimiento, aprobación o rechazo, a la respectiva
16 reglamentación.

17
18 **23.** Según lo establecido por esta Junta Directiva en el acuerdo N°12 de la sesión 04-2012
19 del 23 de enero del 2012, con respecto a las disposiciones de la Contraloría General de la
20 República en el informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar
21 la inspección de la calidad del proyecto.

22
23 **24.** Previo a la formalización y el traspaso de las propiedades a favor de los beneficiarios,
24 la entidad autorizada deberá verificar que no existen impuestos y tasas municipales
25 pendientes de pago. En el traspaso de las propiedades, las mismas deberán estar libres
26 de todo gravamen, exceptuando el que por las disposiciones de ley establece al BANHVI.

27
28 **25.** Para el desarrollo de este proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones
29 reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la
30 Vivienda.

31
32 **26.** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo
33 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
34 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

1
2 **27.** De conformidad con lo establecido en la cláusula Tercera, inciso b), del "*Convenio de*
3 *traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de*
4 *Emergencias al Banco Hipotecario de la Vivienda*", se solicita a la Junta Directiva de la
5 Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, la liberación de
6 los recursos correspondientes, de acuerdo con el Proyecto de Inversión presentado
7 anteriormente y debidamente aprobado por esa institución.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10
11 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

12 *****

13