

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2018**

5
6 **ACTA Nº 78-2018**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez,
10 Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Jorge Carranza González, Marian Pérez
11 Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús.

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; Zaida Agüero Salazar, funcionaria de la Auditoría Interna; Marcela Alvarado
16 Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta
17 Directiva.

18
19 Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

20 *****

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

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

- 25 1. Propuesta de renovación del contrato de fideicomiso con Grupo Mutual Alajuela – La
26 Vivienda de Ahorro y Préstamo.
- 27 2. Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos, para el desarrollo
28 de noventa y ocho soluciones de vivienda en el proyecto Fénix.
- 29 3. Solicitud de aprobación de cincuenta y siete Bonos extraordinarios en el proyecto
30 Monte Cristo.
- 31 4. Solicitud de aprobación de veintidós Bonos extraordinarios en el territorio indígena
32 Guaymí.
- 33 5. Recomendación sobre solicitud de reconsideración de requerimiento de firma contrato
34 del proyecto El Pretal.

6. Criterio sobre solicitud de devolución de retención de recursos en el proyecto La Reseda.

7. Borrador de respuesta a oficio de ACENVI sobre el rendimiento administrativo del BAHVI.

8. Habilitación del lunes 24 de diciembre para celebrar sesión ordinaria.

ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de renovación del contrato de fideicomiso con Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo

Se conoce el oficio GG-ME-1234-2018 del 19 de diciembre de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0258-2018/DFNV-ME-0449-2018 de la Subgerencia Financiera y la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que contiene una propuesta para la renovación del contrato del fideicomiso 001-2010-FID administrado por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), incluyendo un cambio en las comisiones fiduciarias a efectos de que el monto mínimo de la comisión mensual por recuperación de cartera pase a ser de ¢3 millones, con el fin de completar los procesos correspondientes al objeto contractual. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer el contenido de dicho informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión las licenciadas Tricia Hernández Brenes y Marcela Pérez Valerín, Directora del FONAVI y jefa del Departamento de Fideicomisos, respectivamente.

La licenciada Pérez Valerín presenta los alcances del citado informe, destacando inicialmente que debido a que el objeto contractual no ha sido agotado, desde el mes de octubre de 2018 se iniciaron las gestiones de negociación correspondientes con la Entidad Fiduciaria, tendientes a la renovación del contrato de referencia, con el fin de completar el proceso y proteger el patrimonio fideicometido, considerando al efecto la condición de los activos actualmente administrados en el Fideicomiso 001-2010-FID y la necesidad de efectuar un ajuste en las comisiones fiduciarias que se reconocen a la Entidad por la administración de esta cartera de activos.

1 Agrega que la liquidación de la cartera de crédito de largo plazo se ejecuta mediante los
2 siguientes procedimientos contemplados en la normativa vigente: a) pago normal por
3 parte de los deudores (4 operaciones); b) procesos de cobro judicial (14 operaciones); y c)
4 gestión de declaratoria de incobrabilidad (21 operaciones).

5
6 Por otra parte, explica que la liquidación de la cartera de crédito de corto plazo, depende
7 de la aplicación del procedimiento de incobrabilidad (3 casos) o bien de la conclusión de
8 procesos judiciales correspondientes (2 casos); mientras que la cartera de bienes
9 adjudicados individuales, se clasifica en tres grupos: Bienes disponibles para la venta (4
10 casos); Bienes inhabitables (2 casos); y Bienes con problemas técnicos o legales (13
11 casos); siendo además que la cartera de bienes adjudicados de proyectos incorpora 7
12 inmuebles para su desarrollo o venta.

13
14 Posteriormente, las licenciadas Pérez Valerín y Hernández Brenes se refieren a los
15 aspectos que fueron discutidos con el Fiduciario, concluyendo que en función del análisis
16 realizado y con base en las negociaciones ejecutadas con Grupo Mutual, con el fin de
17 establecer un período de transición para el traslado de activos hacia el BANHVI y hacia
18 otras entidades autorizadas, se propone renovar el Contrato del Fideicomiso de
19 referencia, bajo los términos indicados en el informe presentado y los cuales procede a
20 exponer.

21
22 Seguidamente, la licenciada Hernández Brenes atiende varias consultas de los señores
23 Directores sobre la condición actual de los activos fideicometidos y las justificaciones para
24 sustentar la propuesta de la Administración; luego de lo cual y conforme el análisis que
25 realiza en torno al tema, los señores Directores concuerdan, en primera instancia, que la
26 prórroga al contrato debe ser de únicamente tres meses; tiempo que se estima suficiente
27 y adecuado para que la Administración gestione la ordenada recepción de la cartera
28 fideicometida y, a su vez, negocie con alguna entidad autorizada el traslado de los activos
29 que eventualmente no pueda administrar el BANHVI.

30
31 En este sentido, también se estima pertinente girar instrucciones a la Administración, para
32 que a más tardar el 15 de febrero de 2019, presente a esta Junta Directiva el plan de
33 trabajo que será necesario implementar, para garantizar la adecuada y oportuna

administración y resolución de los activos que actualmente componen el patrimonio fideicometido.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 1:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio SGF-ME-0258-2018/DFNV-ME-0449-2018 del 19 de diciembre de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1234-2018 del 19 de diciembre de 2018– la Subgerencia Financiera y la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) presentan una propuesta para la renovación del contrato del fideicomiso 001-2010-FID administrado por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), incluyendo un cambio en las comisiones fiduciarias a efectos de que el monto mínimo de la comisión mensual por recuperación de cartera pase a ser de ¢3 millones, con el fin de completar los procesos correspondientes al objeto contractual.

Segundo: Que según se desprende del análisis técnico y financiero efectuado por la Dirección FONAVI y la Subgerencia Financiera, la referida propuesta se sustenta, en resumen, en las siguientes consideraciones:

A) Debido a que el objeto contractual no ha sido agotado, desde el mes de octubre de 2018 se iniciaron las gestiones de negociación correspondientes con la Entidad Fiduciaria, tendientes a la renovación del contrato de referencia con el fin de completar el proceso y proteger el patrimonio fideicometido, considerando al efecto la condición de los activos actualmente administrados en el Fideicomiso 001-2010-FID y la necesidad de efectuar un ajuste en las comisiones fiduciarias que se reconocen a la Entidad por la administración de esta cartera de activos.

B) La liquidación de la cartera de crédito de largo plazo se ejecuta mediante los siguientes procedimientos contemplados en la normativa vigente: a) pago normal por parte de los deudores (4 operaciones); b) procesos de cobro judicial (14 operaciones); y c) gestión de declaratoria de incobrabilidad (21 operaciones).

C) La liquidación de la cartera de crédito de corto plazo, depende de la aplicación del procedimiento de incobrabilidad (3 casos) o bien de la conclusión de procesos judiciales correspondientes (2 casos).

D) La cartera de bienes adjudicados individuales se clasifica en tres grupos según el siguiente detalle: a) Bienes disponibles para venta (4 casos), uno de los cuales se encuentra en proceso de venta y el otro en trámite de Bono Familiar de Vivienda; b) Bienes inhabitables (2 casos); y c) Bienes con problemas técnicos o legales (13 casos).

E) La cartera de bienes adjudicados de Proyectos incorpora 7 inmuebles para su desarrollo o venta.

F) En función del análisis realizado y con base en las negociaciones ejecutadas con Grupo Mutual, con el fin de establecer un periodo de transición para el traslado de activos hacia el BANHVI y hacia otras Entidades Autorizadas, de manera que el proceso de finiquito del Fideicomiso 001-2010 se complete en las mejores condiciones, se propone renovar el Contrato del Fideicomiso de referencia, bajo los siguientes términos:

- 1) Renovar el Contrato del Fideicomiso 001-2010-FID por un plazo de seis meses contados a partir de la fecha de firma.
- 2) Excluir del Fideicomiso la cartera de crédito en cobro judicial y bienes readquiridos individuales, realizando la cesión a favor de este Banco de los inmuebles y de los derechos litigiosos correspondientes a fin de ejecutar su administración en forma directa.
- 3) Mantener en el Fideicomiso las 4 operaciones que actualmente se recuperan, respecto de las cuales la Mutual únicamente brindaría el servicio de recaudación; en caso de atraso de alguna de las operaciones, la Mutual informará al BANHVI a efecto de que se ejecute la gestión de cobro administrativo correspondiente y en caso de determinarse la necesidad de realizar el traslado de la operación al trámite de cobro judicial, se realizaría la cesión de la hipoteca a favor del BANHVI para la tramitación del respectivo proceso.
- 4) Aplicar una comisión de ¢3.000.000,00 por mes por la administración del Fideicomiso 001-2010-FID.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto se ha documentado que ésta es técnica y financieramente razonable y jurídicamente viable, pero se estima oportuno establecer, con base en la condición de dichos activos y los intereses de este Banco, una vigencia de tres meses al referido contrato de fideicomiso, girando además instrucciones a la Administración, para que elabore y presente a este Órgano Colegiado, el plan de trabajo que será necesario

implementar, para garantizar la adecuada y oportuna administración y resolución de los activos que actualmente componen el patrimonio fideicometido.

Por tanto, se acuerda:

1-) Autorizar la renovación del Contrato del Fideicomiso 001-2010-FID con el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, bajo las siguientes condiciones:

a.- Renovar el Contrato del Fideicomiso por un plazo de tres meses contados a partir de la fecha de firma.

b.- Excluir del Fideicomiso la cartera de crédito en cobro judicial y bienes readquiridos individuales, realizando la cesión a favor de este Banco de los inmuebles y de los derechos litigiosos correspondientes a fin de ejecutar su administración en forma directa.

c.- Mantener en el Fideicomiso las 4 operaciones que actualmente se recuperan, respecto de las cuales la Mutual únicamente brindaría el servicio de recaudación; en caso de atraso de alguna de las operaciones, la Mutual informará al BANHVI a efecto de que se ejecute la gestión de cobro administrativo correspondiente y en caso de determinarse la necesidad de realizar el traslado de la operación al trámite de cobro judicial, se realizaría la cesión de la hipoteca a favor del BANHVI para la tramitación del respectivo proceso.

d.- Aplicar una comisión de ¢3.000.000,00 por mes por la administración del Fideicomiso 001-2010-FID.

2-) Instruir a la Administración, para que a más tardar el 15 de febrero de 2019, presente a esta Junta Directiva el plan de trabajo que será necesario implementar, para garantizar la adecuada y oportuna administración y resolución de los activos que actualmente componen el patrimonio fideicometido.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos, para el desarrollo de noventa y ocho soluciones de vivienda en el proyecto Fénix

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión las licenciadas Hernández Brenes y Pérez Valerín, así como, temporalmente, la Directora Ulibarri Pernús.

1 Se conoce el oficio GG-ME-1235-2018 del 19 de diciembre de 2018, mediante el cual, la
2 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1435-2018/SO-OF-0552-2018 de la
3 Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del
4 estudio efectuado a la solicitud presentada por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de
5 Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del
6 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de terreno, el desarrollo de
7 obras de infraestructura y la construcción de 98 viviendas en el proyecto Condominio
8 Fénix, ubicado en el distrito Concepción del cantón de La Unión, provincia de Cartago,
9 dando solución habitacional a 98 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

10
11 Complementariamente, se tiene a la vista el oficio GG-OF-1232-2018 del 19 de diciembre
12 de 2018, por medio del cual, la Gerencia General expone sus razonamientos y
13 aclaraciones, con respecto a las observaciones planteadas por la Asesoría Legal sobre
14 esta solicitud de financiamiento, contenidas en las notas AL-OF-0116-2018 y AL-OF-
15 0132-2018. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

16
17 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
18 técnico sobre éste y los siguientes cuatro temas, se incorporan a la sesión la licenciada
19 Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, y la ingeniera Pamela Quiros Espinoza,
20 jefa del Departamento Técnico, quien presenta los aspectos más relevantes de la solicitud
21 de la entidad autorizada, así como los antecedentes y las características de este proyecto
22 habitacional, destacando que éste dará solución habitacional a 98 familias que
23 actualmente viven en situación de extrema necesidad.

24
25 Adicionalmente, explica las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación del
26 financiamiento requerido y, entre otras cosas, señala que el financiamiento es por un
27 monto total de hasta ¢2.638,1 millones, que incluye la compra del terreno (¢286,9
28 millones), la construcción de las 98 viviendas (¢1.320,7 millones), la fiscalización de las
29 viviendas (¢9,9 millones), la reserva para posibles aumentos en materiales y mano de
30 obra (¢67,5 millones) y los gastos de formalización (¢20,0 millones), para un Bono
31 promedio de ¢26,9 millones.

32

1 Agrega que se ha verificado el cumplimiento de todos los requisitos vigentes para el
2 proyecto y la razonabilidad de los costos propuestos, así como también se ha certificado
3 que los potenciales beneficiarios cumplen con los respectivos requisitos.

4
5 Posteriormente, tanto el señor Gerente General como la ingeniera Quirós Espinoza se
6 refieren al contenido del GG-OF-1232-2018, que contiene los razonamientos y
7 aclaraciones de la Gerencia General, con respecto a las observaciones planteadas por la
8 Asesoría Legal sobre esta solicitud de financiamiento, contenidas en las notas AL-OF-
9 0116-2018 y AL-OF-0132-2018.

10
11 Sobre esto último, el señor Subgerente de Operaciones hace énfasis en que se ha
12 aplicado el procedimiento vigente para desvalorizar la zona de protección de la finca,
13 basado en aspectos técnicos que se consideran en todas las solicitudes de financiamiento
14 de proyectos.

15
16 Agrega la ingeniera Quirós Espinoza, atendiendo una consulta de la licenciada Agüero
17 Salazar sobre la diferencia que se presenta entre el avalúo efectuado por el BANHVI y la
18 entidad autorizada, que el avalúo del BANHVI se sustenta en la metodología
19 correspondiente a precios de mercado, según lo establecido en la normativa del Banco.

20
21 Seguidamente y a raíz de una inquietud de la Directora Pérez Gutiérrez sobre la previsión
22 que se puede tomar con respecto a la razonabilidad de la cuota condominal, se concuerda
23 en la pertinencia de incorporar a las condiciones del financiamiento, que debe velarse
24 porque en el reglamento del condominio, la cuota condominal sea establecida tomando en
25 consideración la capacidad de pago de las familias.

26
27 Por otra parte, dado que la licenciada Camacho Murillo aclara que la planta de tratamiento
28 será entrega a la administración del condominio, luego de 12 meses de mantenimiento
29 por parte del desarrollador, se resuelve dejar constancia de esta condición.

30
31 Posteriormente, la licenciada Alvarado Castro deja constancia de que, tal y como consta
32 en los dictámenes presentados, a la Asesoría Legal le deja dudas la diferencia tan
33 importante en los avalúos de la finca, así como el tema del alto porcentaje de terreno no
34 aprovechable y si realmente se ha desvalorizado esa porción de finca.

Al respecto, la Directora Pérez Gutiérrez opina que los precios de las soluciones habitacionales están dentro de los márgenes de las soluciones que se han estado aprobando y además el proyecto se ubica en una zona excelente del Área Metropolitana, por lo que aun asumiendo los costos de la zona de retiro de la finca, el balance general de los costos es claramente razonable.

Finalmente, de conformidad con el análisis realizado a la referida solicitud de financiamiento, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se indican en el informe de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, con las condiciones adicionales antes señaladas, 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 Financiero Nacional para la Vivienda.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

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 de terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 98 viviendas en el proyecto Condominio Fénix, ubicado en el distrito Concepción del cantón de La Unión, provincia de Cartago, dando solución habitacional a 98 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-1168-2018 del 13 de diciembre de 2018, 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 técnicos realizados, 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 la viabilidad

1 ambiental y los permisos de construcción, la modificación del Formulario S-001-17, el
2 control sobre el desarrollo de las obras previstas, el cumplimiento de las especificaciones
3 técnicas y de la Directriz N° 27-MS-MIVAH y las condiciones para la liquidación de
4 algunos rubros presupuestarios.

5
6 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-1438-2018/SO-OF-0552-2018 del 19 de
7 diciembre de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1235-
8 2018 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se
9 refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Grupo Mutua, así
10 como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y
11 las condiciones bajo las cuales se recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

12
13 **Cuarto:** Que complementariamente, se ha tenido a la vista el oficio GG-OF-1232-2018 del
14 19 de diciembre de 2018, por medio del cual, la Gerencia General expone sus
15 razonamientos y aclaraciones, con respecto a las observaciones planteadas por la
16 Asesoría Legal sobre esta solicitud de financiamiento, contenidas en las notas AL-OF-
17 0116-2018 y AL-OF-0132-2018.

18
19 **Quinto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a
20 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación
21 de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe DF-OF-1438-
22 2018/SO-OF-0552-2018, valorando –según lo ha documentado la Administración– que se
23 ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos
24 los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la
25 Vivienda.

26
27 **Sexto:** Que adicionalmente, se estima oportuno girar instrucciones para velar porque en
28 el reglamento del condominio, la cuota condoninal sea establecida tomando en
29 consideración la capacidad de pago de las familias; así como para dejar constancia de
30 que, según lo informado por la Dirección FOSUVI, la planta de tratamiento será entrega a
31 la administración del condominio, luego de 12 meses de mantenimiento por parte del
32 desarrollador.

33
34 **Por tanto, se acuerda:**

1 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
2 Vivienda, el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de obras de
3 infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto Condominio Fénix, ubicado
4 en el distrito Concepción del cantón de La Unión, provincia de Cartago, dando solución
5 habitacional a 98 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior,
6 actuando el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad
7 autorizada y por un monto total de **¢2.638.070.957,52** (dos mil seiscientos treinta y ocho
8 millones setenta mil novecientos cincuenta y siete colones con 52/100), según el siguiente
9 detalle:

10 a) Compra de terreno en verde para las 98 soluciones habitacionales, por un monto total
11 de ¢286.913.856,78.

12 b) Construcción de las obras de infraestructura por un monto total de ¢933.041.462,26.

13 c) Construcción de 98 soluciones habitacionales, por un monto total de
14 ¢1.320.682.471,44.

15 d) Gastos de fiscalización y kilometraje de las 98 soluciones habitacionales, por un monto
16 total de ¢9.905.118,20. Los gastos de fiscalización de inversiones de las viviendas, son
17 liquidables.

18 e) Gastos de formalización para las 98 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un
19 monto total de hasta ¢20.028.048,84.

20 f) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de
21 obra, tanto en las viviendas como en las obras de infraestructura, por un monto de hasta
22 ¢67.500.000,00.

23
24 **2.** El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

25 **2.1** Entidad autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

26 **2.2 Constructor:** Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), cédula jurídica 3-006-
27 087199, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de las
28 viviendas y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del
29 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

34 **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 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.

2.5 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 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 del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de cuarenta y cinco (45) meses en total, desglosado en: a) dieciocho meses para la ejecución y conclusión de las obras constructivas; b) veinticuatro meses para la formalización de las operaciones; y c) tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero.

El plazo del contrato Entidad Autorizada – Constructor es de dieciocho (18) meses para la construcción de las obras y veinticuatro (24) meses para la formalización de las operaciones (se incluye en el contenido presupuestario la vigilancia para un período de 24 meses de formalización). 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.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 98 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, 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	Terreno en verde (€)	Obras de infraestructura (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsiones por inflación (€)	Gastos de formalización a financiar (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Marta María Esquivel Zúñiga	5-0321-0273	2.304.470,76	7.565.854,57	12.888.336,88	96.662,53	688.775,51	198.079,10	23.742.179,35	84.891,04
Andrés Eduardo Moya Mata	3-0387-0153	2.304.470,76	7.565.854,57	12.888.336,88	96.662,53	688.775,51	198.079,10	23.742.179,35	84.891,04
Margarita Antonia González	6-0097-1303	2.492.886,61	8.184.446,46	12.888.336,88	96.662,53	688.775,51	145.570,60	24.496.678,59	145.570,60
José Ángel Masís Hernández	1-0498-0823	2.492.886,61	8.184.446,46	12.888.336,88	96.662,53	688.775,51	203.798,83	24.554.906,82	87.342,36
Pedro Juan Pereira Ordoñez	155807-687015	2.492.886,61	8.184.446,46	12.998.485,35	97.488,64	688.775,51	204.433,28	24.666.515,85	87.614,26
María de los Ángeles Arias Ávila	1-0413-0302	2.492.886,61	8.184.446,46	12.998.485,35	97.488,64	688.775,51	146.023,77	24.608.106,34	146.023,77
Marcos Vinicio Barquero Barquero	1-0982-0051	2.304.470,76	7.565.854,57	12.888.336,88	96.662,53	688.775,51	198.079,10	23.742.179,35	84.891,04
Walter Andrés Arguello Abarca	1-1153-0115	2.304.470,76	7.565.854,57	12.888.336,88	96.662,53	688.775,51	198.079,10	23.742.179,35	84.891,04
Juan José Rivera Córdoba	1-1092-0025	2.492.886,61	8.184.446,46	12.888.336,88	96.662,53	688.775,51	203.798,83	24.554.906,82	87.342,36

Byron Stuart Villalobos Fernández	1-1352-0419	2.492.886,61	8.184.446,46	12.888.336,88	96.662,53	688.775,51	203.798,83	24.554.906,82	87.342,36
Fernando Montero Jiménez	1-0966-0783	2.492.886,61	8.184.446,46	12.998.485,35	97.488,64	688.775,51	262.842,79	24.724.925,36	29.204,75
Walter Antonio Rivera Ruiz	1-1136-0604	2.492.886,61	8.184.446,46	12.998.485,35	97.488,64	688.775,51	262.842,79	24.724.925,36	29.204,75
Marisol Patricia Rodríguez Salazar	2-0480-0130	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Joselyn Daniela Morales Granados	1-1637-0859	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Luis Ángel Salazar Jiménez	1-0967-0791	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Maria Teresa Solano Hernández	1-0955-0368	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Izel Junieth Amador Chavarría	155822-756832	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Rosario Serrano Méndez	1-0754-0991	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Yamileth Calderón Ulloa	3-0386-0140	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Karla Mayela Bravo Herrera	1-1300-0694	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Amabel Chávez Espinoza	155822-470136	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Reuven José López Aguilar	1-1236-0509	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Karol Cantillo Campos	1-1289-0794	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10

José Antonio Romero Zúñiga	1-1051-0011	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Joselyn Daniela Zúñiga Mendoza	1-1586-0215	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
María Fernanda Salas Villalobos	1-1356-0274	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Carol Borloz Arias	1-1101-0107	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Karen Stephanie Badilla Vargas	1-1242-0157	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Yessica Pamela Montero González	1-1531-0263	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Mariana Rocio Aguilar Lobo	1-1610-0207	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Mary Carmen Rivera Bravo	1-1559-0852	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Mariana Burgos Solano	1-1510-0801	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Carolina Rodríguez Monestel	3-0479-0513	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Stephanie María Elizondo Corrales	1-1473-0340	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Lidya Alicia Marín Cordero	1-0772-0022	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Diana Vanessa Camacho Cerdas	1-1341-0738	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Kenneth Yohan Navarro Badilla	1-1518-0895	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49

Ivannia Zumbado Calderón	1-1277-0805	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Marian Alexandra Gutiérrez Rodríguez	1-1451-0838	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Fátima del Socorro Paz	155812-226431	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Karen Vanessa Jiménez Fernández	1-1108-0750	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Kimberly Vanessa Aguilar Bolaños	3-0457-0333	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Andrea María Cantillano Díaz	1-1472-0205	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Olman David Páez Fernández	1-1302-0144	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Belkis Arely Gutiérrez Gutiérrez	155814-348625	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Yarlin del Carmen Pérez Jarquín	155813-608917	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Luis Fernando Sandoval Cedeño	3-0380-0607	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Arnoldo José Alemán Cantillano	155812-301427	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Giannina María Juárez Méndez	1-0744-0199	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Seidy Campos Monge	3-0315-0795	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Teresa Lara Zúñiga	4-0102-1242	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29

Anixcia Petrona Herrera Canales	155817-961632	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Xiomara Patricia Villalobos Durán	1-1158-0981	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Mariana Murillo Mesén	1-1180-0181	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Julia María Hurtado Busto	155801-339510	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Eneyda Elena Miranda Caballero	155825-054607	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Marleny Tatiana Valverde Smith	1-1380-0067	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Cinthia Patricia Muñoz Acosta	1-0934-0912	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Lisbeth Ramírez Méndez	155817-884634	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Angioleth Cambrónero Campos	1-1226-0017	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Rocio Salas Barrantes	1-1057-0047	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Wendy Isolina González Rodríguez	1-1107-0997	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Maureen Lucía Arrieta Fernández	1-1379-0579	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Sianny Estephanny Calderón Araya	1-1303-0214	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Carlos David Díaz López	155811-235823	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29

Evert Leonidas Sevilla Salgado	155804-443731	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Jeannette Trejos Fonseca	3-0239-0679	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Karla Casasola Calderón	3-0435-0206	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Carolina Garita Picado	3-0396-0349	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Ana Catalina Madrigal Solís	1-1276-0236	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
José de la Cruz Flores Maltez	155816-210603	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Mónica Sánchez Masís	3-0458-0385	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Ángela Rangel Jiménez	7-0112-0958	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Nicole Isabel Cedeño Villalobos	1-1685-0949	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10
Tatiana Corea Calvo	1-0940-0715	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Efigenia Yamileth Sánchez Gutiérrez	155813-751006	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Wilfredo Mendoza Traña	5-0351-0226	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Reyna Elisa Solano Martínez	155817-183835	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Lorena Solano Sibaja	3-0211-0880	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	283.932,87	27.139.010,74	31.548,10

Jirliana Guzmán Aguilar	3-0389-0113	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
William Gerardo Chaves Campos	1-1627-0308	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Miguel Calderón Paniagua	3-0257-0096	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Sebastián David Gomez Aguilar	1-1468-0064	3.826.291,08	10.329.367,59	16.654.993,39	124.912,45	688.775,51	252.080,93	31.876.420,95	108.034,68
Johnny Matarrita Herra	1-1337-0284	3.826.291,08	10.329.367,59	16.654.993,39	124.912,45	688.775,51	252.080,93	31.876.420,95	108.034,68
José Pablo Céspedes Montenegro	1-1276-0178	3.826.291,08	10.329.367,59	16.654.993,39	124.912,45	688.775,51	252.080,93	31.876.420,95	108.034,68
Geraldin Margot Núñez Barrantes	7-0187-0583	3.826.291,08	10.329.367,59	16.654.993,39	124.912,45	688.775,51	252.080,93	31.876.420,95	108.034,68
Marlon Antonio González	155821-455311	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Angie Francinie Chaves Campos	1-1261-0798	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Rebeca Ekatherine Pérez	155818-169301	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Zaida Vanessa Arias Barboza	1-1033-0556	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Sonia Rodríguez Salazar	2-0419-0748	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Esperanza del Socorro Chavarría	15822-244331	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Nidia Sandí Álvarez	6-0232-0066	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49

Jamilett del Rosario Cruz	155811-103805	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Alberto Quesada Céspedes	1-0648-0504	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	220.836,68	27.075.914,55	94.644,29
Antonio Cruz Sandoval	155800-679505	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,51	157.740,49	27.012.818,36	157.740,49
Glorietti Georget López Serrano	3-0381-0753	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,52	157.740,49	27.012.818,37	157.740,49
Yamileth Rodríguez Salazar	2-0491-0530	2.956.679,47	9.707.134,17	13.401.973,92	100.514,80	688.775,52	220.836,68	27.075.914,56	94.644,29

4. 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.

5. Será responsabilidad de la entidad autorizada, comunicarle a los futuros beneficiarios las disposiciones del artículo 30 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que permite a los condóminos acordar la extinción del régimen legal. En lo que interesa, esa norma indica:

"... El régimen establecido en esta ley podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de los propietarios, siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes ...".

6. Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en la escritura de formalización de del Bono Familiar de Vivienda, la siguiente cláusula:

"Cuando el condominio expidiere la certificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se fuera a realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, para los efectos de fijar la base del remate se incluirá y agregará en dicha certificación la suma que se adeude por concepto del subsidio. Por consiguiente, en esos casos la base del remate pactada también incluirá el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al efecto emitirá el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la donación del bono familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de bono familiar que

1 *resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al Fondo de*
2 *Subsidios para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto también lo estén*
3 *(para lo respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo ciento sesenta y*
4 *nueve de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso*
5 *judicial se deberá notificar al BANHVI para su apersonamiento."*
6

7 **7.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en el pacto constitutivo de cada
8 Condominio la siguiente cláusula:

9
10 *"Cuando el condominio se viere obligado a expedir la certificación a que se refiere el*
11 *artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se*
12 *fuera a realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, si el condómino propietario*
13 *de la finca filial hubiera sido beneficiado con el subsidio del bono familiar de vivienda, para*
14 *los efectos de fijar la base del remate se incluirá y agregará a las sumas que se adeuden,*
15 *el monto recibido por concepto del mismo. Por consiguiente, la base del remate pactada*
16 *incluirá también el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al*
17 *efecto emitirá el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la*
18 *donación del bono familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo*
19 *vencido a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de*
20 *bono familiar que resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al*
21 *Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto*
22 *también lo estén (para la respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo*
23 *169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial*
24 *se deberá notificar al BANHVI para su debido apersonamiento. La Asamblea General de*
25 *Condóminos no podrá variar lo dispuesto en la presente cláusula salvo que cuente con la*
26 *aprobación previa y expresa de la Junta Directiva del BANHVI. Esto último mientras se*
27 *encuentre vigente el plazo antes indicado."*
28

29 **8.** La formalización de los casos a favor de cada beneficiario se hará al final del
30 procedimiento, una vez construidas las viviendas y por los procedimientos usuales de
31 formalización.

32
33 **9.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, analizar a cada núcleo familiar, según lo
34 indicado en los acuerdos N°6 de la sesión 40-2011 del 30 de mayo de 2011 y N°1 de la
35 sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva de
36 BANHVI, respecto a la "Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por
37 un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
38 Nacional para la Vivienda", publicada en el diario oficial La Gaceta.

39
40 **10.** Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su
41 capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto
42 del crédito, que se deducirá del monto de 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.

11. 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.

12. 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 La Unión.

13. La entidad autorizada deberá verificar que una vez concluidas las obras del proyecto, todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.

14. Tanto la entidad autorizada como la empresa constructora, deberán instruir a las familias sobre el uso adecuado y mantenimiento de las instalaciones de las viviendas (sistema eléctrico, pluvial, potable y sistema de tratamiento de aguas residuales y negras).

15. Deberán acatarse las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico en el informe DF-DT-IN-01168-2018, de fecha 13 de diciembre de 2018.

16. Dadas las modificaciones en el presupuesto, la entidad autorizada debe modificar el Formulario S-001-17, con los montos actualizados y remitirlo al BANHVI.

17. Deberá velarse porque en el reglamento del condominio, la cuota condominal sea establecida tomando en consideración la capacidad de pago de las familias.

18. Es entendido que, según lo informado por la Dirección FOSUVI, la planta de tratamiento será entregada a la administración del condominio, luego de 12 meses de mantenimiento por parte del desarrollador.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de cincuenta y siete Bonos extraordinarios en el proyecto Monte Cristo

- A partir de este momento, se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús.

Se conoce el oficio GG-ME-1229-2018 del 19 de diciembre de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1410-2018/SO-OF-0541-2018 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, la compra de cincuenta y siete lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Monte Cristo, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela.

Complementariamente, se tiene a la vista el oficio GG-OF-1230-2018 del 19 de diciembre de 2018, por medio del cual, la Gerencia General expone sus razonamientos y aclaraciones, con respecto a las observaciones planteadas por la Asesoría Legal sobre esta solicitud de financiamiento, contenidas en las notas AL-OF-0102-2018 y AL-OF-0129-2018. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del citado informe, presentando los aspectos más relevantes de la solicitud del Grupo Mutual, así como los antecedentes y las características de este proyecto habitacional y de su entorno, destacado que con este grupo de casos se dará solución habitacional a 57 familias que actualmente habitan en situación de extrema necesidad.

Seguidamente explica el detalle de la referida solicitud de financiamiento y las condiciones bajo las cuales se recomienda su aprobación, destacando que las operaciones han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema.

Posteriormente, el señor Gerente General como la ingeniera Quirós Espinoza se refieren al contenido del GG-OF-1230-2018, que contiene los razonamientos y aclaraciones de la Gerencia General, con respecto a las observaciones planteadas por la Asesoría Legal sobre esta solicitud de financiamiento, contenidas en las notas AL-OF-0102-2018 y AL-OF-0129-2018.

Sobre esto último, tanto la ingeniera Quirós Espinoza como el señor Subgerente de Operaciones atienden varias consultas de los Directores, y sobre las cuales hacen ver que la calle de acceso al proyecto está formalmente constituida y aceptada por la Municipalidad antes de la formulación del proyecto; y que no se tiene información de que el proyecto consista en un desarrollo por etapas y, en todo caso, de ser tramitada, tendrán que cumplirse todos los requisitos vigentes.

Finalmente y de conformidad con el análisis que se realiza con respecto a la solicitud de financiamiento, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se indican en el informe de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, 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 Financiero Nacional para la Vivienda.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (en adelante Grupo Mutual), ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 57 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Monte Cristo, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 57 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-1133-2018 del 04 de diciembre de 2018, 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 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 esa mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la vigencia de los permisos de construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el cumplimiento de la Directriz N° 27, la retención de recursos como garantía para la ejecución de la infraestructura faltante, el giro de los recursos correspondientes a costos directos e indirectos y el uso de la partida para realizar pruebas de control de calidad.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1410-2018/SO-OF-0541-2018 del 14 de diciembre de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1229-2018, del 19 de diciembre 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 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 y la Subgerencia de Operaciones, 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 Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 57 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Monte Cristo, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, y por un

1 monto total de ¢1.046.954.051,78 (un mil cuarenta y seis millones novecientos cincuenta y
2 cuatro mil cincuenta y un colones con 78/100), según el siguiente detalle:

3 a) Compra de 57 lotes por un monto promedio de ¢7.852.964,91 y un monto total del
4 ¢447.619.000,00.

5 b) Construcción de 57 viviendas, por un monto total de ¢577.576.803,97.

6 c) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 57 soluciones habitacionales, por un
7 monto total de ¢4.331.825,85.

8 d) Kilometraje por concepto de fiscalización, por un monto total de ¢2.166.000,00.

9 e) Gastos de formalización para las 57 soluciones habitacionales, por un monto promedio
10 de ¢267.726,70 y un total de ¢15.206.421,96.

11
12 **2.** El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

13 **2.1** Entidad autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

14 **2.2 Constructor:** Consultoría Mar Azul S.A., cédula jurídica 3-101-332999, bajo el modelo
15 contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y construcción de las
16 viviendas, a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del
17 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

18 **2.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y
19 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de
20 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este
21 Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

22 **2.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el
23 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada
24 deberá aportar una garantía del 5% del total de recursos aplicados al proyecto, sin
25 considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual el
26 Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, como deudor, reconocerá y
27 pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa
28 Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo
29 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,
30 sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El
31 plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El
32 BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare,
33 mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el
34 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 veintiún meses en total, a partir de la fecha de la firma de los respectivos contratos, compuesto de: a) seis meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda; b) doce meses para la construcción de las viviendas, una vez formalizadas; la construcción podrá llevarse a cabo, en la medida de las posibilidades, en paralelo con la formalización; y tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos 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 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 (€)	Kilometraje (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Martínez Sandoval Leonel Noel	155808-032526	2-1939659-2016	8,094,000.00	11,226,319.65	84,197.40	38,000.00	324,551.81	19,767,068.86	36,061.31
Báez López Josselyne Paola	5-0423-0847	2-1939660-2016	7,749,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	307,918.67	18,075,476.20	34,213.19
Luna Cruz Sebastiana del Carmen	155823-546318	2-1939662-2016	7,749,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	307,918.67	18,075,476.20	34,213.19

Romero Taisigue Yudis Karina	155820- 642816	2-1939663- 2016	7,749,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	307,918.67	18,075,476.20	34,213.19
Navarro González Xiomara del Carmen	155822- 464314	2-1939664- 2016	7,749,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	239,492.30	18,007,049.83	102,639.56
Reyes Matamoros Paulina Jessenia	155824- 955810	2-1939665- 2016	7,749,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	307,918.67	18,075,476.20	34,213.19
Pérez Sánchez Blanca Nubia	155808- 038425	2-1938945- 2016	7,749,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	239,492.30	18,007,049.83	102,639.56
Delgado Tellez Reynaldo Isaac	155820- 449809	2-1938548- 2016	7,790,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	239,994.55	18,048,552.08	102,854.81
Cantillano Guevara Calixto Alfonso	2-0491- 0201	2-1938549- 2016	7,783,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	308,460.92	18,110,268.45	34,273.44
Murillo Fletes Elizabeth de Jesús	1-0642- 0307	2-1938946- 2016	7,783,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	239,914.05	18,041,721.58	102,820.31
Cerdas García Alba Lina	5-0320- 0745	2-1938947- 2016	7,824,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	240,411.05	18,082,968.58	103,033.31
Vargas Dinarte Oscar José	1-1612- 0355	2-1938832- 2016	7,824,000.00	11,226,319.65	84,197.40	38,000.00	249,121.68	19,421,638.73	106,766.44
López Pérez Alicia Urania	8-0122- 0814	2-1938834- 2016	7,824,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	309,099.92	18,151,657.45	34,344.44
Báez López Beverly Yahoska	9-0128- 0870	2-1938942- 2016	7,824,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	171,722.18	18,014,279.71	171,722.18
Contreras Hurtado Yenilin Andrea	2-0997- 0224	2-1938944- 2016	7,824,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	309,099.92	18,151,657.45	34,344.44
Rodríguez Bonilla Sindy Raquel	1-1178- 0897	2-1955470- 2017	7,864,750.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	240,913.30	18,124,220.83	103,248.56
Murillo Fletes Tomas	2-0347- 0702	2-1954078- 2017	7,864,750.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	309,745.67	18,193,053.20	34,416.19
Henríquez Cerna Dalila Jocabed	155812- 081607	2-1997267- 2017	5,735,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	276,198.17	16,029,755.70	30,688.69
Salguera González Gretel Danelia	5-0370- 0050	2-1999374- 2017	6,868,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	294,042.92	17,180,600.45	32,671.44
Cortes Solórzano Marlon Eduardo	2-0727- 0541	2-1996608- 2017	8,085,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	243,608.30	18,347,165.83	104,403.56
Baltodano Cordero Maria Inés	5-0368- 0626	2-1997265- 2017	7,790,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	239,994.55	18,048,552.08	102,854.81
Sosa Moreno Martha Janette	155825- 637823	2-1996768- 2017	7,790,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	308,564.42	18,117,121.95	34,284.94
Irigoyen Martínez Liliana	2-0734- 0188	2-1997264- 2017	7,790,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	308,564.42	18,117,121.95	34,284.94

Talavera Calero Freddy	9-0106-0350	2-1999484-2017	7,790,000.00	11,226,319.65	84,197.40	38,000.00	319,763.81	19,458,280.86	35,529.31
Artola Hernández Rosibel del Carmen	155820-123315	2-1997263-2017	7,790,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	239,994.55	18,048,552.08	102,854.81
Talavera Calero Rosalyn	5-0389-0151	2-1997262-2017	7,470,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	236,074.55	17,724,632.08	101,174.81
González Arias Josue David	2-0698-0896	2-1999372-2017	7,470,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	236,074.55	17,724,632.08	101,174.81
Gómez Carrillo María Noylin	2-0594-0983	2-1999370-2017	7,473,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	236,116.55	17,727,924.08	101,192.81
Oporta Chevez Leoncio	155822-271016	2-1999367-2017	7,708,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	307,272.92	18,033,830.45	34,141.44
Venegas Martínez Geovanni Antonio	2-0544-0774	2-1999365-2017	8,399,500.00	11,226,319.65	84,197.40	38,000.00	329,371.31	20,077,388.36	36,596.81
Cabezas Delgado Yajaira Vanesa	1-1103-0289	2-1997181-2017	8,438,750.00	11,226,319.65	84,197.40	38,000.00	183,325.31	19,970,592.36	183,325.31
Arellano Bonilla Elena de los Angeles	2-0557-0317	2-1997203-2017	8,438,750.00	11,226,319.65	84,197.40	38,000.00	329,985.56	20,117,252.61	36,665.06
Delgado Santos	155816-573431	2-1997180-2017	8,438,750.00	11,226,319.65	84,197.40	38,000.00	329,985.56	20,117,252.61	36,665.06
Alemán Solano Thomas	2-0273-0968	2-1997179-2017	8,438,750.00	10,714,414.28	80,358.11	38,000.00	180,912.09	19,452,434.48	180,912.09
Ramos Carillo Yolanda Argentina	155805-235433	2-1997202-2017	8,090,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	243,674.80	18,352,482.33	104,432.06
Lira García María Lourdes	155810-279908	2-1997178-2017	8,090,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	313,296.17	18,422,103.70	34,810.69
Vivas López María Eugenia	155807-512731	2-1996830-2017	8,090,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	313,296.17	18,422,103.70	34,810.69
Vargas Ugarte Juan Fernando	1-0251-0177	2-1996826-2017	7,676,000.00	11,457,585.23	85,931.89	38,000.00	177,741.89	19,435,259.01	177,741.89
Miranda Rodríguez Geylin Vanessa	2-0700-0295	2-1999326-2017	7,594,500.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	169,718.43	17,782,775.96	169,718.43
Espinoza González Johanna Gisella	5-0429-0820	2-1996287-2017	7,470,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	303,524.42	17,792,081.95	33,724.94
Murillo Olivas Nidia Marcela	5-0366-0699	2-1953402-2017	7,389,750.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	167,924.68	17,576,232.21	167,924.68
Flores Sequeira Joselyn Alejandrina	5-0468-0962	2-1954851-2017	7,553,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	237,091.30	17,808,648.83	101,610.56

Tenorio Orozco Jorge Ignacio	155821- 379314	2-1954079- 2017	7,708,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	307,272.92	18,033,830.45	34,141.44
Pérez Báez Gerlyn Miriam	2-0617- 0314	2-1954080- 2017	7,864,750.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	240,913.30	18,124,220.83	103,248.56
Aguirre Rivas Gretel de los Reyes	2-0616- 0994	2-1953252- 2017	7,969,500.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	172,999.68	18,161,057.21	172,999.68
Contreras Hurtado Yeilin Dayana	2-0718- 0721	2-1954081- 2017	8,160,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	314,391.92	18,492,949.45	34,932.44
Reyes Guzmán Yolanda del Carmen	2-0655- 0647	2-1996828- 2017	8,470,000.00	11,226,319.65	84,197.40	38,000.00	330,473.81	20,148,990.86	36,719.31
Pérez Robleto María Jamileth	155825- 458923	2-1996829- 2017	8,517,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	320,021.42	18,855,828.95	35,557.94
Guzmán Amador Adriana Tatiana	5-0400- 0766	2-1997175- 2017	8,050,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	312,659.42	18,381,216.95	34,739.94
Rodríguez Barrantes Greivin Vinicio	2-0585- 0085	2-1997201- 2017	8,295,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	246,180.80	18,559,738.33	105,506.06
Rosales Alemán Zianny	5-0368- 0618	2-1997796- 2017	7,776,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	239,823.05	18,034,380.58	102,781.31
Cundano Lumbi Elsie Marisel	5-0353- 0545	2-1999329- 2017	8,050,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	243,179.55	18,311,737.08	104,219.81
Reyes Mayorga Nelly del Carmen	155821- 411707	2-1999331- 2017	8,050,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	243,179.55	18,311,737.08	104,219.81
Condega Argüello Geyssele Carolina	155820- 379029	2-1999335- 2017	7,776,000.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	308,343.92	18,102,901.45	34,260.44
Jiménez Jiménez Juan Ramón	155814- 064927	2-1997177- 2017	8,090,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	243,674.80	18,352,482.33	104,432.06
Murillo Altamirano Marleis Roxana	2-0654- 0879	2-1996757- 2017	8,090,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	313,296.17	18,422,103.70	34,810.69
Artiaga González Yeris del Rosario	155824- 083828	2-1997176- 2017	8,090,250.00	9,906,260.58	74,296.95	38,000.00	244,199.80	18,353,007.33	104,657.06

1

- 2 **4.** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
3 verificar que todas las viviendas cuenten con el permiso de construcción otorgado por la
4 Municipalidad. De igual manera, deberá corroborar que los planos de las viviendas que
5 se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de
6 prefabricado de columnas y baldosas, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal
7 de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI, y se encuentre debidamente
8 inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en
9 la obra.

1
2 **5.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tractos y
3 contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

4
5 **6.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de
6 Vivienda, según se detalla en el apartado 3 del presente acuerdo, para lo cual se firmará
7 el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el
8 contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora.
9 Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de
10 financiamiento de las soluciones habitacionales.

11
12 **7.** La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes, al momento de
13 entregar la totalidad de las viviendas, haya finalizado los compromisos pendientes con
14 respecto a las obras pendientes de infraestructura.

15
16 Para estos efectos, el BANHVI hará una retención de ¢85.500.000,00 para las obras
17 pendientes, la cual será liberada una vez que los fiscales de inversión de la entidad
18 autorizada presenten el informe respectivo, corroborando que las obras fueron
19 construidas a satisfacción y se cuente con el aval del inspector de calidad del BANHVI.

20
21 **8.** Respecto al revestimiento de canales, existe nota de compromiso de la empresa
22 constructora, de que procederá con la construcción de los mismos, en un plazo de doce
23 meses, para evitar daño a las obras; sin embargo, en cumplimiento de la recomendación
24 realizada por el Departamento Técnico del BANHVI, la empresa deberá realizar las obras
25 en paralelo con las viviendas que se están financiando.

26
27 **9.** En caso de ejecutarse obras de otras etapas futuras, éstas deben ser independientes; y
28 en caso de daño a estas obras u otras por procesos constructivos aledaños, la empresa
29 debe ser responsable, por lo cual no se acepta la propuesta de la empresa constructora y
30 se solicita a la entidad autorizada realizar el seguimiento correspondiente al tema en el
31 proceso de fiscalización de la construcción.

32

1 **10.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de
2 formalización de las operaciones, se cancelen las hipotecas existentes y el bien sea
3 entregado a cada familia libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

4
5 **11.** El monto no financiado por el BANHVI para gastos de formalización, deberá ser
6 aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser
7 aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá
8 informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de
9 formalización, según se detalla en el punto 3 del presente acuerdo.

10
11 **12.** Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad
12 autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de
13 gastos de formalización establecida por el BANHVI.

14
15 **13.** Previo a la formalización de las operaciones, la entidad autorizada deberá verificar la
16 inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados
17 en el punto 3 del presente acuerdo, para cada solución habitacional.

18
19 **14.** Será responsabilidad de la entidad autorizada que el contrato de construcción respete
20 la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero
21 Nacional para la Vivienda.

22
23 **15.** Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz N° 27 de acabados de la
24 vivienda.

25
26 **16.** 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 **17.** 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 **18.** 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 **19.** Se deberán acatar todas las recomendaciones señaladas por el Departamento
6 Técnico en el informe DF-DT-IN-1133-2018.

7 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

8 *****
9

10 **ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de aprobación de veintidós Bonos extraordinarios en**
11 **el territorio indígena Guaymí**
12

13 Se conoce el oficio GG-ME-1233-2018 del 19 de diciembre de 2018, mediante el cual, la
14 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1423-2018/SO-OF-0549-2018 de la
15 Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del
16 estudio realizado a la solicitud de Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá,
17 para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
18 Vivienda, veintidós operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para
19 construcción en lote propio, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual
20 número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en el territorio indígena
21 Guaymí, ubicado en distrito Limoncito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas.
22 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

23
24 La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, presentando el
25 detalle de la solicitud de la entidad autorizada y destacando que el monto total del
26 financiamiento requerido es de ¢623,8 millones, incluyendo los gastos de formalización y
27 el transporte extraordinario de materiales, monto que es avalado por el Departamento
28 Técnico del FOSUVI y por lo tanto se recomienda su aprobación.

29
30 Agrega que, por otra parte, se ha verificado el cumplimiento de los requisitos vigentes por
31 parte de las familias, y todas las viviendas tramitadas cumplen con la normativa
32 establecida por la Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI) y la asociación de la
33 comunidad. Y en este sentido, deja constancia de que, adicionalmente, la Asociación ha
34 declarado formalmente que todas las familias postuladas son indígenas de ese territorio,

1 incluyendo la familia que encabeza la señora Chavela Guerra Chávez, de nacionalidad
2 panameña.

3
4 No obstante lo anterior, se acoge una propuesta de la Directora Presidenta, quien
5 considerando la información que recibió una reciente resolución de la Sala Constitucional,
6 en relación con un asunto que podría estar vinculado a este territorio indígena, mociona
7 para que el otorgamiento del subsidio a esta familia quede condicionado a que se
8 verifique que para este caso, la certificación emitida por la ADI del territorio indígena
9 Guaymí, es pertinente para otorgarle el derecho a esta familia al Bono Familiar de
10 Vivienda.

11
12 Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
13 funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la
14 Administración, adicionando la condición antes indicada.

15
16 En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

17
18 **ACUERDO N°4:**

19 **Considerando:**

20 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá ha presentado
21 solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
22 Nacional para la Vivienda (LSFNV), veintidós operaciones individuales de Bono Familiar
23 de Vivienda, para construcción en lote propio, con el propósito de brindar una solución de
24 vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el
25 territorio indígena Guaymí, ubicado en el cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas.

26
27 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-1423-2018/SO-OF-0549-2018 del 18 de
28 diciembre de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1233-
29 2018 del 19 de diciembre del año en curso–, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de
30 Operaciones presentan el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la
31 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, y con base en la documentación
32 presentada por la entidad, los estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la
33 verificación de la normativa vigente para este tipo de operaciones, recomiendan aprobar

los respectivos Bonos Familiares de Vivienda bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados 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 que se proponen en el informe DF-OF-1423-2018/SO-OF-0549-2018, adicionando un condicionamiento para que se verifique la pertinencia del subsidio dirigido a la familia que encabeza la señora Chavela Guerra Chavez, de nacionalidad panameña.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, veintidós operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Guaymí, ubicado en el cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas, actuando como entidad autorizada la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

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

Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Área (m²)	Monto de la construcción (¢)	Monto de transporte (¢)	Monto Gastos (¢)	Monto del Bono (¢)
Bejarano Sánchez Melisa	207920967	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Cueva Bejarano Anastacia	604200362	50	11.837.191,21	456.165,49	369.776,99	12.663.133,69
Palacios Bejarano Florentina	604440832	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Bejarano Santiago Celedonia Fabiana	604560184	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Guerra Chavez Chavela	159100- 621227	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Espinoza Andrales Meigo Aura	604470565	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Valdez Santiago Rebeca	604590907	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Palados González Sara	604200472	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Palacios Bejarano Martir Dinia	604710218	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Rodríguez Jiménez Carla Yolanda	604480265	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Gallardo Bejarano Elizabeth	604550440	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Montezuma Concepción Lola	604510533	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Bejarano Bejarano Raquel	604570049	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Sanchez Bejarano Verónica	604290580	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00

Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Área (m²)	Monto de la construcción (¢)	Monto de transporte (¢)	Monto Gastos (¢)	Monto del Bono (¢)
Atencio Bejarano Amarily	604660372	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Gallardo Bejarano Miriam	604440101	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Palacios Santos Ivanla	604580570	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Bejarano Palacios Adelina	604610136	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
García Palacios Briginia	604510229	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Morales Bejarano Feliciana	604550529	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Espinoza Andrales Etdi Dina	117720700	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00
Bejarano Moreno Anabelle	604620661	45	10.903.071,38	456.165,49	349.883,13	11.709.120,00

3) El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para 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.

4) La aprobación del subsidio para la familia que encabeza la señora Chavela Guerra Chavez, de nacionalidad panameña, queda condicionado a que se verifique que para este caso, la certificación emitida por la ADI del territorio indígena Guaymí, es pertinente para otorgarle el derecho a esta familia al Bono Familiar de Vivienda.

5) El monto indicado para financiar los gastos de formalización, incluyen los honorarios correspondientes para la inspección de las obras, además de incluir el kilometraje, los viáticos y los gastos del viaje para el inspector de la entidad autorizada.

6) Los viáticos, kilometraje y gastos del viaje son liquidables, respecto a la cantidad de visitas del inspector de la obra al sitio de la obra; lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

7) La entidad autorizada deberá realizar una inspección de inversiones rigurosa, para garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual se

garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente, según se está presupuestando por parte de la empresa constructora.

8) La entidad autorizada y el inspector de obra, deberán velar porque las viviendas se construyan en el lugar que indica el croquis de la ubicación en cada uno de los expedientes de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias del cambio efectuado, con el aval del inspector de obra.

9) La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones habitacionales, que las viviendas sean entregadas a las familias en excelentes condiciones de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados que se están financiando.

10) El plazo estimado para la construcción y ejecución de las viviendas, una vez formalizadas las operaciones individuales es de cinco meses; posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente, con el aval de la entidad autorizada y la recepción de la vivienda por parte del beneficiario.

11) Será responsabilidad de la entidad autorizada, informar al BANHVI de los cambios que se realicen en la obra eléctrica, según oficio FVR-GO-455-2018, donde la empresa constructora se compromete a sustituir la instalación de los materiales eléctricos avalados en los planos de constructivos, por un sistema de generación de energía fotovoltaica, en zonas de difícil acceso en las diferentes comunidades indígenas de Guaymí y sobre todo en aquellas en las que no existe suministro de energía eléctrica, lo cual debe contar con el aval del inspector de obras y la familia beneficiaria para efectuar el cambio.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO QUINTO: Recomendación sobre solicitud de reconsideración de requerimiento de firma contrato del proyecto El Pretal

- A partir de este momento, se retira de la sesión la ingeniera Quirós Espinoza.

1 Se conoce el oficio GG-ME-1231-2018 del 19 de diciembre de 2018, mediante el cual,
2 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 13 de la sesión 67-2018
3 del pasado 12 de noviembre, la Gerencia General remite y avala el informe SO-OF-0502-
4 2018 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene el criterio y recomendación de la
5 Administración sobre la solicitud presentada por la Constructora Madrigal EBHUAA S.A.,
6 para reconsiderar lo establecido en el acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018 del 24 de
7 setiembre de 2018, en lo concerniente al requerimiento de suscribir un contrato con la
8 entidad autorizada para el trámite de financiamiento a diez familias al amparo del artículo
9 59 de la Ley 7052, con el fin de adquirir lotes y construir viviendas en el proyecto El Pretal,
10 ubicado en el cantón de Cañas. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

11
12 El señor Gerente General expone los alcances del citado informe, destacando que en un
13 caso similar la Asesoría Legal sostuvo que no era factible construir casas en serie sin la
14 firma de los contratos BANHVI-entidad autorizada y entidad autorizada-constructor; sin
15 embargo, lo cierto es que en la normativa no existe la obligación de firmar estos contratos
16 para el trámite de grupo de casos individuales de 5 a 10 unidades habitacionales, por lo
17 que no se considera apropiado obligar a la firma de contratos en este caso.

18
19 Consecuentemente, recomienda que se reconsidere el requerimiento de suscripción de
20 contratos conforme lo solicita la empresa constructora y, en caso de actuar en este
21 sentido, se modifique el punto 5 del acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018 del pasado 24 de
22 setiembre, a efectos de que se elimine la frase "...para lo cual se firmará el contrato de
23 administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra
24 determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora". Ello, sin detrimento
25 de la firma de los contratos individuales con las familias y que el constructor siempre
26 deberá rendir las garantías por el saldo al descubierto, conforme lo establecido en el
27 punto 6 del citado acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018.

28
29 Seguidamente los señores Directores analizan la información suministrada por la
30 Administración y el secretario informa que el requerimiento establecido en el punto 5 del
31 acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018, reside en un error material de esa secretaría al
32 momento de la redacción del mismo, pues el informe que en esa oportunidad presentó la
33 Administración no contiene esa disposición, y tampoco se trata de una disposición surgida
34 de la discusión del tema por parte de la Junta Directiva.

En razón de lo anterior, se concuerda en la pertinencia de corregir el texto del referido punto 5 del acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018, en los mismos términos que en esa ocasión recomendó la Administración, esto es, que se lea de la siguiente forma:

“Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, para lo cual se firmará el contrato de obra determinada entre la familia y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las viviendas. La entidad autorizada deberá verificar que estos contratos no contengan cláusulas abusivas que pudieran llegar a afectar a los beneficiarios.”

Por otra parte, también se discute que, según lo argumentado por la empresa en el oficio de fecha 02 de noviembre de 2018, la solicitud para que se le exima de firmar el contrato con la entidad autorizada, se sustenta en que algunas cláusulas del mencionado documento pueden llevar a un proyecto abreviado de ese tipo en un estado ruinoso para la empresa constructora; aseveración que confirma el señor Subgerente de Operaciones, al indicar que según lo indicado por FUPROVI en el caso del proyecto Capellades, la firma de los contratos le generó a esa organización un costo importante.

En este sentido, se estima pertinente girar instrucciones a la Administración, para que identifique y presente a esta Junta Directiva, un detalle de los costos que representa para los desarrolladores, la suscripción de contratos con las entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos de vivienda bajo la modalidad de compra de lotes urbanizados y construcción de viviendas.

En consecuencia, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que el oficio GG-ME-1231-2018 del 19 de diciembre de 2018, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 13 de la sesión 67-2018 del pasado 12 de noviembre, la Gerencia General remite y avala el informe SO-OF-0502-2018 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene el criterio y recomendación de la Administración sobre la solicitud presentada por la Constructora Madrigal EBHUA S.A.,

para reconsiderar lo establecido en el acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018 del 24 de setiembre de 2018, en lo concerniente al requerimiento de suscribir un contrato con la entidad autorizada para el trámite de financiamiento a diez familias al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, con el fin de adquirir lotes y construir viviendas en el proyecto El Pretal, ubicado en el cantón de Cañas

Segundo: Que el secretario informa que el requerimiento establecido en el punto 5 del acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018, reside en un error material de esa secretaría al momento de la redacción del mismo, pues el informe que en esa oportunidad presentó la Administración no contiene esa disposición, y tampoco se trata de una disposición surgida de la discusión del tema por parte de la Junta Directiva. Y en razón de lo anterior, se concuerda en la pertinencia de corregir el texto del referido punto 5 del acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018, en los mismos términos que en esa ocasión recomendó la Administración, en el oficio DF-OF-0994-2018/SO-OF-0399-2018.

Por tanto se acuerda:

Modificar el punto 5 del acuerdo N° 6 de la sesión 54-2018, para que se lea de la siguiente forma:

“Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, para lo cual se firmará el contrato de obra determinada entre la familia y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las viviendas. La entidad autorizada deberá verificar que estos contratos no contengan cláusulas abusivas que pidieran llegar a afectar a los beneficiarios.”

Acuerdo Unánime.-

ACUERDO N° 5A:

Instruir a la Administración, para que identifique y presente a esta Junta Directiva, a más tardar el 04 de febrero de 2019, un detalle de los costos que representa para los desarrolladores, la suscripción de contratos con las entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos de vivienda bajo la modalidad de compra de lotes urbanizados y construcción de viviendas.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEXTO: Criterio sobre solicitud de devolución de recursos en el proyecto La Reseda

- A partir de este momento, se retira temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús.

Se conoce el oficio GG-OF-1236-2018 del 19 de diciembre de 2018, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en los acuerdos N° 17 de la sesión 29-2018 del 03 de mayo de 2018, N° 61-2018 de la sesión 32-2018 del 05 de julio de 2018 y N° 20 de la sesión 73-2018 del pasado 12 de diciembre, la Gerencia General remite los resultados del estudio técnico efectuado a la solicitud de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), para dejar sin efecto la retención de recursos establecida en el acuerdo N° 1 de la sesión 27 - 2018 del 23 de abril de 2018, en torno al financiamiento de 29 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en el proyecto habitacional La Reseda II. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

El señor Gerente General expone los alcances del citado informe, refiriéndose inicialmente la condición que fue establecida en el acuerdo de aprobación de los 29 casos del proyecto La Reseda, la cual señala lo siguiente: “6) El BANHVI procederá a realizar una retención del 10% del valor total del monto del Bono por la suma total de ¢55.146.088,10 (cincuenta y cinco millones ciento cuarenta y seis mil ochenta y ocho colones con 10/100), el cual será liberado cuando sean recibidas las calles públicas por parte de la Municipalidad de Puntarenas y contra un informe de entrega por parte de la entidad autorizada.”

Destaca que con respecto al planteamiento de FUPROVI, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, por medio del informe DF-OF-1163-2018/SO-OF-0465-2018, han señalado, en lo conducente, lo siguiente:

“...es materialmente imposible que FUPROVI pueda cumplir con lo solicitado en el punto 6 del acuerdo No. 1 de la sesión 27-2018 del 23 de abril del 2018, ya que es una obligación que no le es imputable por lo siguiente:

a) FUPROVI no es propietario de ningún inmueble destinado a calles públicas en la Reseda, ya que no fueron los desarrolladores del proyecto urbanístico.

b) Dicha obligación solo es imputable al urbanizador del proyecto, tal como lo establecen los artículos 29 y 40 de la Ley de Planificación Urbana.”

Agrega que por otra parte, la Municipalidad de Puntarenas, según consta en el oficio N° 1983-5-15 del 15 de mayo de 2015, ha indicado, en lo conducente, lo siguiente:

“Que el proyecto la Reseda, ubicado en el Distrito de El Roble del Cantón de Puntarenas, 300 metros norte del Centro Penitenciario de Puntarenas, tiene más de veinte años de establecido. Dicho proyecto se ha venido desarrollando a lo largo de esa línea de tiempo en dos etapas. La primera de ella se encuentra recibida en su totalidad y sus calles se encuentran dentro del inventario de red vial de nuestro Municipio.

La segunda etapa, cuenta con el 100% de las obras de infraestructura terminadas y las construcciones de las soluciones habitacionales se han venido desarrollando desde hace cinco años a la fecha. En cuanto a las calles de esta etapa, las mismas no se encuentran dentro del inventario de la red vial, pero mantienen una condición de uso público, sin que hayan sido recibidas a la fecha por estar en trámite ese proceso.” El destacado no es del original).”

En este sentido, añade que la Asesoría Legal, mediante correo electrónico de fecha 3 de octubre de 2018, indica que “La misma Municipalidad reconoce que lleva un periodo de más de veinte años sin que el problema se resuelva. Nada garantiza que lo vaya a hacer y en qué plazo”.

Con base en lo anterior, recomienda dejar sin efecto el condicionamiento 6 del acuerdo N° 1 de la sesión 27-2018, del 23 de abril 2018, para proceder con el pago por la suma retenida del proyecto La Reseda II; y a su vez, solicitar al Concejo Municipal de Puntarenas, un acuerdo que contemple lo siguiente: a) un aval a lo indicado en el oficio No. 4491-11-15, del 6 de noviembre del 2015, en cuanto a que ha asumido la responsabilidad de mejorar las calles del proyecto, con el fin de habilitar las áreas públicas y servicios necesarios para el disfrute de la comunidad, en vista de su naturaleza pública; y b) que incluya las calles de la segunda etapa de la Urbanización La Reseda, en el inventario de la Red Vial Municipal, según el procedimiento correspondiente.

Seguidamente y de conformidad con el análisis que se realiza al respecto, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de actuar de la forma que recomienda la

Administración, pero adicionando, según lo propone el Director Alvarado Herrera, una comunicación a la Municipalidad de Puntarenas, haciéndole ver que este Banco aprobó el financiamiento de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda en la segunda etapa de la urbanización la Reseda, con base en lo indicado por esa Municipalidad en el oficio No. 4491-11-15, del 6 de noviembre del 2015, donde estipula: (...) por ello hemos asumido la responsabilidad de mejorar las calles del proyecto, con el fin de habilitar las áreas públicas y servicios necesarios para el disfrute de la comunidad, en vista de su naturaleza pública.” Y por consiguiente se debe solicitar a esa Municipalidad que incluya las calles de la segunda etapa de esa urbanización en el inventario de la Red Vial Municipal, según el procedimiento correspondiente.

En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio GG-OF-1236-2018 del 19 de diciembre de 2018 y atendiendo lo dispuesto en los acuerdos N° 17 de la sesión 29-2018 del 03 de mayo de 2018, N° 61-2018 de la sesión 32-2018 del 05 de julio de 2018 y N° 20 de la sesión 73-2018 del pasado 12 de diciembre, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado, los resultados del estudio técnico efectuado a la solicitud de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), para dejar sin efecto la retención de recursos establecida en el acuerdo N° 1 de la sesión 27 -2018 del 23 de abril de 2018, en torno al financiamiento de 29 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en el proyecto habitacional La Reseda II.

Segundo: Que con base en los documentos analizados y la normativa vigente, la Gerencia General recomienda dejar sin efecto el condicionamiento 6, del acuerdo 1 de la sesión 27-2018, del 23 de abril 2018, para proceder con el pago por la suma retenida a FUPROVI del proyecto La Reseda II.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, pero adicionando una comunicación a la Municipalidad de Puntarenas, haciéndole ver que este Banco aprobó el financiamiento de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda en la segunda etapa de la urbanización la Reseda, con base en lo

indicado por esa Municipalidad en el oficio No. 4491-11-15, del 6 de noviembre del 2015, donde estipula: “(...) por ello hemos asumido la responsabilidad de mejorar las calles del proyecto, con el fin de habilitar las áreas públicas y servicios necesarios para el disfrute de la comunidad, en vista de su naturaleza pública.” Y por consiguiente, se le solicita a esa Municipalidad que incluya las calles de esa urbanización en el inventario de la Red Vial Municipal, según el procedimiento correspondiente.

Por tanto, se acuerda:

1) Dejar sin efecto el condicionamiento 6, del acuerdo 1 de la sesión 27-2018, del 23 de abril 2018, para proceder con el pago por la suma de ¢55.146.088.10 (cincuenta y cinco millones cincuenta cuarenta y seis mil ochenta y ocho colones con 10/100), retenidos del proyecto La Reseda II.

2) Comunicarle a la Municipalidad de Puntarenas, que este Banco aprobó el financiamiento de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda en la segunda etapa de la urbanización la Reseda, con base en lo indicado por esa Municipalidad en el oficio No. 4491-11-15, del 6 de noviembre del 2015, donde estipula: “(...) por ello hemos asumido la responsabilidad de mejorar las calles del proyecto, con el fin de habilitar las áreas públicas y servicios necesarios para el disfrute de la comunidad, en vista de su naturaleza pública.” Y por consiguiente, se le solicita a esa Municipalidad que incluya las calles de esa urbanización en el inventario de la Red Vial Municipal, según el procedimiento correspondiente.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Borrador de respuesta a oficio de ACENVI sobre el rendimiento administrativo del BANHVI

- A partir de este momento, se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús y se retira la licenciada Camacho Murillo.

Se conoce el oficio GG-ME-1222-2018 del 17 de diciembre de 2018, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 17 de la sesión 73-2018 del pasado 03 de diciembre, la Gerencia General presenta un proyecto de respuesta a la

1 nota ACV-005-2018 de la Asociación Centroamericana para la Vivienda (ACENVI), por
2 medio de la cual, solicita acciones para mejorar el rendimiento administrativo del BANHVI.
3 Dicho documento se adjunta a la presente acta.

4
5 El señor Gerente General expone el contenido del referido borrador de nota; luego de lo
6 cual, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de solicitar a la Gerencia
7 General que reformule el contenido de dicha nota, tomando en consideración, al menos,
8 las siguientes observaciones:

9 a) Que el Banco debe ser explícito en la información que se brinda y, en este sentido,
10 debe aclararse, en primera instancia, que se comparte con ACAVIS la preocupación sobre
11 la situación del país y la necesidad de tomar medidas para garantizar la cabal ejecución
12 de los recursos del FOSUVI.

13 b) Que en este sentido, debe detallarse lo actuado por el Banco desde meses atrás, con
14 respecto a la presa de Bonos individuales (el plan que se ha implementado y los logros a
15 la fecha).

16 c) Que además debe detallarse la cantidad de proyectos aprobados y sus montos de
17 financiamiento.

18 d) Que se indiquen los proyectos que se encuentran en trámite en el Banco y las
19 situaciones que han impedido su más pronta resolución.

20 e) Que se ha venido discutiendo el tema del superávit del FOSUVI para procurar acciones
21 tendientes a su pronta ejecución.

22 f) Que se han estado impulsando la reforma institucional que le permita al BANHVI asumir
23 su rol de banco de segundo piso, en la implementación de los programas del FOSUVI.

24
25 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

26
27 **ACUERDO N°7:**

28 Instruir a la Administración, para que, tomando en consideración las observaciones
29 planteadas en la presente sesión, amplíe la propuesta de respuesta al oficio ACV-005-
30 2018 de la Asociación Centroamericana para la Vivienda – Capítulo Costa Rica (ACENVI),
31 y a más tardar el 11 de enero de 2019, la someta a la revisión de la Presidenta de esta
32 Junta Directiva, para su respectiva remisión a esa organización.

33 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

34 *****

ARTÍCULO OCTAVO: Habilitación del lunes 24 de diciembre para celebrar sesión ordinaria

Estando presentes los siete miembros de la Junta Directiva y considerando la necesidad de resolver antes de finalizar el presente año, una serie de solicitudes de financiamiento al amparo del artículo 59 que se encuentran pendientes, unánimemente se decide habilitar el próximo lunes 24 de diciembre, para sesionar de forma ordinaria, a partir de las 8:30 a.m.

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