

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 19-2013	Fecha de sesión 11-03-2013	Fecha de comunicación -2013
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo 098-2013
Asunto: Aprobación de financiamiento del proyecto El Tablazo				

ACUERDO N°1:**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 (SFNV)– la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 112 viviendas, en el proyecto habitacional El Tablazo, ubicado en el distrito San Ignacio del cantón de Acosta, provincia de San José, dando solución habitacional a familias que habitan en condición de extrema necesidad y de las que un grupo de ellas forma parte de los damnificados de la tormenta tropical Thomas.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0060-2013 del 30 de enero de 2013, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que los costos del terreno y de las obras a construir son razonables y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto a la realización de estudios de suelos adicionales, el giro de los recursos, la vigencia de los permisos de construcción, el control de la ejecución de obras, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, así como en torno a la construcción de obras para la dotación de agua potable y el establecimiento de las servidumbres pluviales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0247-2013 del 25 de febrero de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0203-2013, del 08 de marzo del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que adicionalmente se ha tenido a la vista el “Informe sobre el proceso de prospección de terrenos presentados por las municipalidades, desarrolladores y particulares, para la atención de la emergencia de la tormenta Tomas (Decreto 36252-MP)”, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y remitido a este Banco por medio del oficio DVAH-0054-2013 del 11 de marzo de 2013, documento que contiene el análisis de veinte terrenos en los cantones de Acosta, Aserrí y Desamparados para atender la emergencia ocasionada por la tormenta tropical Thomas, y del cual se desprende que el terreno seleccionado es la opción más conveniente y que generaría un bajo desarraigo a las familias.

Quinto: Que habiéndose analizado 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 y condiciones citados en los informes de la Dirección FOSUVI.

JD-098-2013

Página #2

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, los recursos requeridos en administración, para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas, en el proyecto habitacional El Tablazo, ubicado en el distrito San Ignacio del cantón de Acosta, provincia de San José. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0060-2013 y DF-OF-0247-2013 de la Dirección FOSUVI.

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

2.1 Hasta **¢2.401.042.396.31** (dos mil cuatrocientos un millones cuarenta y dos mil trescientos noventa y seis colones con 31/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de terreno en verde para el conjunto habitacional, por un monto de ¢361.611.250,00.
- b) Compra de terreno en verde para la ubicación de un tanque de almacenamiento, por un monto de ¢ 6.654.200,00.
- c) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de ¢912.453.728,35.
- d) Construcción de 112 soluciones habitacionales, para un total de ¢1.005.323.217,97, según el siguiente detalle:
 - i. Construcción de 74 viviendas de un piso, del sistema prefabricado de columnas y baldosas tipo Prefa o similar, cada una con un área de 42 m², por un monto de ¢547.007.745,63, para un costo individual de ¢7.391.996,56.
 - ii. Construcción de 38 viviendas de un piso, del sistema prefabricado de columnas y baldosas tipo Prefa o similar, cada una con un área de 42 m², en terrenos con potencial expansivo, todo por un monto de ¢445.650.513,61, para un costo individual de ¢11.727.645,10.
 - iii. Financiamiento para fiscalización de inversión en las viviendas y kilometraje, por un monto de ¢12.664.958,73 correspondiente a las 112 soluciones habitacionales, para un promedio de ¢113.079,99 por caso, donde el rubro de kilometraje es liquidable de acuerdo con el número de visitas a realizar.
- e) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en viviendas como en infraestructura, por un monto total de ¢115.000.000,00.

2.2 Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2.3 Constructor: Constructora de Vivienda Técnica Social (COVITES S.A.), cédula jurídica número 3-101-301781, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la entidad autorizada y constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

JD-098-2013

Página #3

2.6 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 fiduciaria del 5% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno y mediante garantía fiduciaria (al menos 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 treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

2.8 Plazo:

- a) El plazo del contrato BANHVI-Entidad Autorizada será de quince meses en total, compuesto de nueve meses para la construcción de las obras de infraestructura y la construcción de las 112 viviendas, y seis meses para la formalización de las 112 operaciones, conformadas por 104 Bonos Familiares de Vivienda y 8 operaciones de Bono-Crédito.
- b) El plazo del contrato Entidad Autorizada-Constructor será de quince meses en total, compuesto de nueve meses para la construcción de las obras y seis meses para la vigilancia de las obras ejecutadas.

2.9 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 112 operaciones en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda, por un monto promedio de ₡21.437.878,54.

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 la familia cumple con los requisitos correspondientes:

3.1 Potenciales beneficiarios al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV:

JD-098-2013

Página #4

No.	Nombre	Cédula
1	Eduviges Mora Garro	109690072
2	Katia Trejos Rodriguez	603010348
3	Ligia Maria Mora Rodriguez	110050067
4	Emiliano Agüero Fallas	109570386
5	Carol Viviana Padilla Murcia	113080898
6	Ana Patricia Masis Prado	107640834
7	Alexandra Garro Chaves	113870416
8	Maria Teresa Molina Segura	105170652
9	Julia Margarita Leon Porras	109410145
10	Marianela Bonilla Picado	114750189
11	Maria Gabriela Murillo Carrillo	603880070
12	Cristina Mora Araya	111840290
13	Xinia Maria Arguedas Vega	401870027
14	Catherine Mora Delgado	114160274
15	Jessica Patricia Badilla Montoya	111010120
16	Obal José Zuñiga Mora	110820511
17	Heiner Gerardo Garro Portilla	114720234
18	Criksel Adriana Bonilla Picado	113400911
19	Adriana Hidalgo Piedra	110560091
20	Maria de los Ángeles Monge Mora	111190826
21	Ileana Mayela Naranjo Garro	114580553
22	Geanina Zamora Mora	113780417
23	Yeilin Maria Mora Castro	113300950
24	Maria Jesús Cruz Mora	102760898
25	Minor Antonio Ríos Ortega	113480019
26	Angie Denisse Rojas Prado	115020776
27	Irene Solano Arias	111730172
28	Marvin Rodolfo Araya Vindas	111140968
29	Jacqueline Marcela Araya Ureña	110160511
30	Margarita Vindas Prado	109920044
31	Daisy Arias Díaz	104290685
32	Jonathan Fernandez Fernandez	112180171
33	Evelyn Maria Jimenez Mora	702000351
34	Ivette Susana Masis García	110140064
35	Marvin Alberto Umaña Ortega	111860594

JD-098-2013

Página #5

No.	Nombre	Cédula
36	Lilliam Vanessa Vargas Campos	108910090
37	Juan Carlos Camacho Ortiz	303110085
38	Isaura Mora Arias	111780126
39	Griselda Inestroza Sanchez	155814464420
40	Santos Victoria Gutierrez Benavidez	155800974307
41	Katherine Massiel Dávila López	155810986529
42	Paola Andrea Monge Umaña	110250510
43	Johana Andrea Fajardo Chaves	114560299
44	Luis Fernando Marin Noguera	104110169
45	Roberto Enrique Hernández Amador	109830418
46	Floribeth Naranjo Prado	111240091
47	Xinia María Padilla Mora	106050783

3.2 Potenciales beneficiarios incluidos en la base de datos del MIVAH, como damnificados de la tormenta tropical Thomas:

No.	Nombre	Cédula
1	Martin Gerardo Mora Monge	110380260
2	Mónica López Cortes	604640507
3	Ana Maria Garro Murcia	900820099
4	Marcos Johnny Rodriguez Benavides	113140493
5	Henry Gerardo Fernandez Picado	108800440
6	Eladio Chaves Mora	102430724
7	Sandra Maria Saborio Chaves	105530876
8	Maria Auxiliadora Monge Umaña	601510800
9	Angie Marina Saborio Chaves	113500806
10	Karol Alanis Mora	110600502
11	Juan de Dios López Rojas	155814618423
12	Yeimy Vanessa Suarez Castro	114860421
13	Rosaura Mayela Prendas Arce	112190062
14	Jorge Muñoz Boza	202460040
15	Andrés Antonio Díaz Mora	112500148
16	Diana Maria Torres Borbón	113110815
17	Luis Diego García Solano	111920830
18	Adriana Méndez Ríos	108970018
19	Mario Roy Carrillo Mejía	107010319
20	Jairo Rivera Lola	110600469

JD-098-2013

Página #6

No.	Nombre	Cédula
21	Maria Yamileth Fernandez Picado	105460655
22	Martin Oldemar Mesen Castro	109420460
23	Dayanna Mora Sanchez	115280193
24	Jennifer Maricel Chinchilla Cruz	111820861
25	Olman Antonio Calderon Calvo	104141496
26	Jorge Ortega Bonilla	107060150
27	Eduardo Enrique Román Portilla	103920976
28	Rosibel Del Carmen Garro Chavarria	110330799
29	Minor Mauricio Castro Ramirez	110790932
30	Melvin Antonio Gamboa Carrillo	113810051
31	Martin Ortega Bonilla	900950276
32	Ana Lorena Ramirez Meza	105200628
33	Maria Borbón Sanchez	103640714
34	Carlomagno Barboza Rivera	110400918
35	Yeimy Tatiana Garro Torres	114440212
36	Olga Marta Torres Borbón	106930139
37	Minor Alberto Garro Chavarria	108770555
38	Oscar Jesús Castillo Naranjo	106860075

3.3 Potenciales beneficiarios, damnificados de la tormenta tropical Thomas, que no están incluidos en la base de datos del MIVAH,

No.	Nombre	cedula
1	Starling Arturo Córdoba Castro	112640912
2	Maricela Gómez Mayorga	112960190
3	Cinthya Maria Arias Castro	109290940
4	Ana Mercedes Castro Camacho	106230237
5	Carlos Alejandro Morales Brenes	303990113
6	Ana Cecilia Padilla García	900770583
7	Kenneth Jesús Prendas Arce	115010296
8	José Guillermo Abarca Cerdas	303570787
9	Manuel Aurelio Bonilla Bonilla	110180114
10	Tania Paola Cascante Corrales	111170400
11	Roxana Maria Arias Calvo	113210755
12	Marilyn de los Ángeles Saborío Chaves	114380048
13	Pamela Maria Sanchez Miranda	109320252
14	Génesis Andreina Sanchez Arias	115290152
15	Gladys Del Socorro Loredó Espinoza	155814832721

JD-098-2013

Página #7

No.	Nombre	Cédula
16	Flory Edith Padilla Meza	107910671
17	Rafael Alberto Cordero Mora	110160627
18	Alvaro Morales Castro	103550212
19	Geylin de los Ángeles Arias Chaves	113690797

3.4 Beneficiarios postulados a un Bono Ordinario y un crédito:

No.	Nombre	Cédula
1	José Miguel Saborío Portuguez	108920119
2	Adrián Vargas Miranda	107620400
3	José Daniel Díaz	155800972305
4	Harrison Rojas Hernández	112150757
5	Isaí Aarón Alanis Mora	114890529
6	Jairo Antonio Canales Vallecillo	155813708924
7	Rigoberto Arias Murcia	104500175
8	Oscar Emilio Agüero Fallas	109400341

4. La validez y la eficacia del financiamiento aprobado y por ende, la formalización del mismo y especialmente la formalización de la compraventa del inmueble plano catastro SJ-1527504-2011 que se segregará de la finca folio real folio real 1-00140889-000, quedan sujetas a que el representante legal de la sociedad vendedora (CR LAND HOLDINGS LLC, cédula jurídica 3-012-457698) de ese inmueble demuestre de manera expresa y formal que cuenta con la autorización Gerencial a que se refiere la escritura por medio de la cual se otorgó su poder generalísimo.

5. La entidad autorizada, a través de su Asesoría Legal, debe verificar que el Apoderado tiene las autorizaciones suficientes para llevar a cabo la compra-venta del terreno donde se desarrollará el proyecto; de acuerdo a lo solicitado en el punto 4 anterior.

6. Para la formalización de la compraventa del inmueble plano catastro SJ-1527504-2011, citada en el punto 4 anterior, se otorga un plazo máximo de un mes calendario, a partir de la firmeza del presente acuerdo. En caso contrario, queda sin efecto el financiamiento aprobado por esta Junta Directiva.

7. Corresponderá al Fiduciario y a la entidad autorizada exclusivamente, el traspaso en forma directa a las familias postuladas; condición que no podrá variarse bajo ninguna circunstancia.

8. El giro de los recursos a la empresa constructora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración, donde se entregaran los inmuebles con plano catastro SJ-1527504-2011 y SJ-1632091-2013, en el cual las partes serán:

a) **Fiduciario:** Banco Improsa Sociedad Anónima.

b) **Fideicomitente:** Desarrollador, la empresa Constructora de Vivienda Técnica Social (COVITES S.A.)

JD-098-2013

Página #8

c) **Fideicomisario primario:** i.- Para la finca plano catastrado SJ-1527504-2011 (a segregar de la finca folio real 1-00140889-000): Banco Hipotecario de la Vivienda; ii.- Para la finca plano catastro SJ-1632091-2013 (a segregar de la finca folio real 1-632824-000): el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, donde se construirá el tanque de almacenamiento de agua potable.

d) **Fideicomisario secundario:** i.- Para la finca plano catastrado SJ-1527504-2011 (a segregar de la finca folio real 1-00140889-000): Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo 59 de la Ley del SFNV, para optar por el Bono Familiar de Vivienda al momento de la formalización; ii.- Para la finca plano catastro SJ-1632091-2013 (a segregar de la finca folio real 1-632824-000): El BANHVI en el caso de que el proyecto no alcance su objetivo y no se disponga de esa finca para los fines solicitados por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

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

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

10. La finca plano catastro SJ-1632091-2013, la cual se segregará de la finca folio real 1-632824-000 (finca madre), donde se construirán las obras del tanque de almacenamiento, será traspasada por parte del Fiduciario a título gratuito al Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, de conformidad con lo establecido en el artículo 42 de la Ley de Planificación Urbana. Los gastos inscripción y honorarios correrán por parte del Desarrollador del proyecto.

11. Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de la constitución del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el aparte 8 del presente acuerdo, los bienes inmuebles se encuentren libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

12. En la escritura de traspaso de las dos fincas para el proyecto El Tablazo (plano catastrado SJ-1527504-2011, a segregar de la finca folio real 1-00140889-000 y plano catastrado SJ-1527504-2011, a segregar de la finca folio real 1-00140889-000), debe constar la manifestación del vendedor y el desarrollador (comprador), indicando que dicha finca no soporta ni va soportar ningún tipo de servidumbre sirviente de hecho ni de derecho, ni presente ni en el futuro.

13. Se solicita al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, considerar la verificación de las diecinueve familias damnificadas de la Tormenta Thomas, reportadas extemporáneamente por las Municipalidades de Aserri y Acosta en el censo de atención de la emergencia. Lo anterior, con el fin de determinar si estas cumplen con lo necesario para ser incluidas dentro de la atención de familias con recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

14. Será responsabilidad de la entidad autorizada, verificar mediante estudio de trabajador social, el lugar de residencia actual para las once familias que no aparecen registradas según el Tribunal Supremo de Elecciones, en el cantón de Acosta o Aserri.

JD-098-2013

Página #9

15. El beneficio del Bono Familiar de Vivienda para las siguientes once familias, queda sujeto a que la entidad autorizada demuestre que estos núcleos familiares son de la zona de Acosta y Aserri; de no ser así, las familias deberán ser sustituidas por residentes de la zona donde se realizará el proyecto, en condición de extrema necesidad y que cumplan, para su postulación, con los requisitos del artículo 59 de la Ley del SFNV:

ID	Jefe de familia	Cédula de identidad
1	Starling Arturo Córdoba Castro	112640912
2	Ana Mercedes Castro Camacho	106230237
3	Carlos Alejandro Morales Brenes	303990113
4	José Guillermo Abarca Cerdas	303570787
5	Génesis Andreina Sanchez Arias	115290152
6	Emiliano Agüero Fallas	109570386
7	Julia Margarita Leon Porras	109410145
8	Xinia Maria Arguedas Vega	401870027
9	Jessica Patricia Badilla Montoya	111010120
10	Adriana Hidalgo Piedra	110560091
11	Maria de los Angeles Monge Mora	111190826

16. Será responsabilidad de la entidad autorizada, que en todos los casos donde las familias cuenten con propiedades declaradas inhabitables por parte de la Comisión Nacional de Emergencias, de ser posible sean donadas por parte de los beneficiarios a la municipalidad respectiva; esto, con el fin de que los terrenos sean utilizados como zona de dominio público. En caso contrario, la entidad autorizada deberá velar porque en la escritura de formalización del Bono Familiar de Vivienda, se establezca una cláusula donde se indique que las fincas no podrán ser utilizadas para fines habitacionales, y que los beneficiarios conocen y aceptan esta situación, comprometiéndose a no alquilar, vender, donar o gravar a favor de terceros su propiedad.

17. En los casos de Bono-Crédito, según estudio de la entidad autorizada (en el plazo del contrato de administración de recursos a firmar por el BANHVI y la entidad autorizada), se deberán formalizar las operaciones de crédito hipotecario de largo plazo y la confección de las hipotecas. Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda deberá girar al BANHVI (FOSUVI), la diferencia entre el costo de la solución habitacional y el monto de Bono Familiar de Vivienda otorgado a cada familia.

18. La totalidad de los gastos de formalización deberá ser aportada por los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarle por escrito a los beneficiarios, una vez comunicado el presente acuerdo, el monto que deben aportar por concepto de gastos, con el fin de que las familias tengan un tiempo prudencial para ahorrarlo y poder realizar el pago.

19. Para verificar la condición del terreno y las medidas de mitigación a realizar, la empresa Constructora COVITES S.A, de previo a la firma de la compraventa de la finca donde se ubicará el proyecto, deberá ejecutar las pruebas SPT e infiltración adicionales, en las zonas indicadas

JD-098-2013**Página #10**

en la figura N° 13 del informe DF-DT-IN-0060-2013 de la Dirección FOSUVI, y remitir al BANHVI los resultados obtenidos. Lo anterior, deberá realizarse por medio de los laboratorios inscritos como proveedores ante el BANHVI, que a la fecha son: INGENIERIA Y PERFORACION IP LTDA, VIETO Y ASOCIADOS, CASTRO & DE LA TORRE, INGEOTEC e INGEOTECNICA DE EL GENERAL F Y G S.A.

20. La entidad autorizada y los fiscales de inversión, deberán velar por el cumplimiento de las siguientes disposiciones:

- a) Que de previo al inicio de obras y la realización de los desembolsos, se verifique que se disponga del permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Acosta.
- b) Que pese a que se financia la totalidad de 0,50% para el pago del permiso de construcción, se deberá efectuar la devolución del monto exonerado por parte de la Municipalidad de Acosta.
- c) Que al momento de proceder con la segregación de los lotes individuales, se establezcan las servidumbres pluviales correspondientes a los desfogues hacia los cauces de agua; cuya área se muestra en la tabla de áreas del proyecto.
- d) Que se cumpla el compromiso de la empresa desarrolladora COVITES S.A. con la Asociación Acueducto Rural TABLAZO Centro y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, de ejecutar las obras de captación y distribución para dotar de agua potable a las 112 soluciones habitacionales.
- e) Que el rubro de kilometraje para la fiscalización de inversión es liquidable, de acuerdo con el número de visitas realizadas por el fiscal de inversión, para lo cual la entidad autorizada deberá efectuar un informe sobre la inversión de dichos recursos.
- f) Que se acaten las recomendaciones dictadas en el estudio de suelos bajo consecutivo IG-128-2011, respecto al sistema de tratamiento de aguas negras en las viviendas.
- g) Que el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal, que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se giren los recursos con base en la obra construida. Igualmente se debe controlar la duración del proyecto, a efectos de que los ítems de salarios incluidos en los costos indirectos, se paguen de conformidad con el lapso en que se desarrolle la obra.
- h) Que el desarrollador del proyecto cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos realizado.
- i) Que las obras de urbanización y las viviendas cumplan con todos los requerimientos de la Directriz N° 27.
- j) Que el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.
- k) Que se controle el proceso de catastro de los lotes.

Cada uno de estos aspectos deberá ser debidamente verificado y sustentado en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto debe preparar la entidad autorizada.

21. El monto total del contrato de administración de recursos, solicitado por parte de la entidad autorizada y aprobado por este Banco, no podrá ser utilizado para el pago de intereses de ningún tipo y únicamente se podrá aplicar para el pago del lote, las obras de infraestructura y construcción de viviendas, desglosadas en el informe DF-OF-0247-2013 de la Dirección FOSUVI.

JD-098-2013

Página #11

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

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

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

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

26. Para el desarrollo de este proyecto, se deberán cumplir todas las disposiciones reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Acuerdo por Mayoría.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c . Auditoría Interna
 Subgerencia de Operaciones
 Archivos

