

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 92-2013	Fecha de sesión 16-12-2013	Fecha de comunicación 17-12-2013
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 612-2013
Asunto: Aprobación de financiamiento para el proyecto Tres Esquinas				

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– la compra de 63 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Tres Esquinas, ubicado en el distrito Fortuna del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a un total de 63 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0812-2013 del 05 de diciembre de 2013, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo Mutual, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por 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 cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1726-2013 del 11 de diciembre de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1290-2013, del 13 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 potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose analizado 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 los informes de la Dirección FOSUVI y la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para la compra de 63 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Tres Esquinas, ubicado en el distrito Fortuna del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0812-2013 y DF-OF-1726-2013 de la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢937.186.455,14** (novecientos treinta y siete millones ciento ochenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y cinco colones con 14/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 63 lotes por un monto promedio de ₡6.428.139,68 para un total de ₡404.972.800,00.
- b) Construcción de 47 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ₡7.727.484,04 para un total de ₡363.191.748,00.
- c) Construcción de 15 viviendas de 51,0 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de ₡9.242.542,37 para un total de ₡138.638.130,00.
- d) Construcción de una vivienda de 42,0 m² con dos dormitorios y con adecuaciones para discapacidad, por un monto de ₡8.507.457,00.
- e) Gastos de formalización de las 63 operaciones por un monto total de ₡18.726.320,14 según lo indicado en el aparte 4 del presente acuerdo.
- f) Pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y entidad autorizada por un monto unitario por vivienda de ₡50.000,00 y un valor total que asciende a ₡3.150.000,00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales.

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

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

3.2 Constructor: Constructora y Consultora Construcciones Arquí y Bloom S.A., bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de las viviendas y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

3.4 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 equivalente al 6% 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, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 Garantías del Constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para 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.

612-2013

Página #3

3.6 Plazo: El plazo de los contratos es de ocho meses en total, compuesto de dos meses para la formalización de las 63 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y seis meses para la construcción de las viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Tres Esquinas 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 63 operaciones por el monto individual que se detalla en el aparte 4 del presente acuerdo.

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

Jefe de Familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Previsión por pruebas de laboratorio (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Monto del Bono (¢)
Ana María Núñez Arias	202390985	2-481385-000	6.880.000,00	7.727.484,00	50.000,00	179.071,00	179.071,00	14.836.555,00
Karla Ginnette Rojas Muñoz	115170359	2-481386-000	6.920.000,00	7.727.484,00	50.000,00	251.189,39	107.652,60	14.948.673,39
Maria Ninfa Alemán Gutierrez	204270030	2-481387-000	6.600.000,00	8.507.457,00	50.000,00	256.553,36	109.951,44	15.414.010,36
Jorge Alberto García Salazar	206540126	2-481388-000	6.578.800,00	7.727.484,00	50.000,00	176.414,75	176.414,75	14.532.698,75
Mauricio Hernández Murillo	205280577	2-481389-000	6.545.600,00	9.242.542,00	50.000,00	264.659,12	113.425,34	16.102.801,12
Freddy Andrés Rodríguez Solano	206520944	2-481390-000	6.514.000,00	7.727.484,00	50.000,00	246.179,14	105.505,35	14.537.663,14
Ana Yancy Lizano Ramírez	206110844	2-481391-000	6.482.000,00	7.727.484,00	50.000,00	351.124,49	NO APORTE	14.610.608,49
Adriana Alvarado Benavides	205300115	2-481392-000	6.451.600,00	7.727.484,00	50.000,00	245.414,39	105.177,60	14.474.498,39
Alcides Sibaja Vargas	503130031	2-481393-000	6.421.200,00	7.727.484,00	50.000,00	245.034,64	105.014,85	14.443.718,64
Manuel Gutierrez Carmona	206050595	2-481394-000	6.400.000,00	7.727.484,00	50.000,00	244.772,14	104.902,35	14.422.256,14
Tamara Isabel Martínez Campos	207830026	2-481395-000	6.360.000,00	7.727.484,00	50.000,00	348.966,99	NO APORTE	14.486.450,99
Lauren Milena Alvarado Benavides	206480194	2-481399-000	6.331.200,00	7.727.484,00	50.000,00	348.459,49	NO APORTE	14.457.143,49
Floribeth González Porras	204390140	2-481396-000	6.306.800,00	7.727.484,00	50.000,00	348.031,99	NO APORTE	14.432.315,99

612-2013

Página #4

Patricia Mora Hernández	205220403	2-481397-000	6.285.200,00	7.727.484,00	50.000,00	243.352,89	104.294,10	14.306.036,89
Evelyn Yacsiri Veliz Arias	206210206	2-481398-000	6.280.000,00	7.727.484,00	50.000,00	347.559,49	NO APORTE	14.405.043,49
Floribeth Mora Arce	900930783	2-480191-000	6.241.200,00	7.727.484,00	50.000,00	242.813,89	104.063,10	14.261.497,89
Silvia Maria Vega Mejías	204860011	2-480192-000	6.200.000,00	7.727.484,00	50.000,00	346.151,99	NO APORTE	14.323.635,99
Lenis Raquel Esquivel Leitón	112470797	2-480193-000	6.160.000,00	7.727.484,00	50.000,00	345.444,49	NO APORTE	14.282.928,49
Doris Arias Badilla	206650785	2-480194-000	6.160.000,00	7.727.484,00	50.000,00	345.444,49	NO APORTE	14.282.928,49
Carolina Lobo Rodríguez	205650378	2-480195-000	6.120.000,00	7.727.484,00	50.000,00	241.315,89	103.421,10	14.138.799,89
Denia Maria Chaves Rodríguez	205880945	2-480196-000	6.120.000,00	7.727.484,00	50.000,00	344.736,99	NO APORTE	14.242.220,99
Alexandra Castro Torres	114170824	2-480197-000	6.120.000,00	7.727.484,00	50.000,00	344.736,99	NO APORTE	14.242.220,99
Luz Mery Jiménez Rodríguez	205190377	2-480198-000	6.120.000,00	7.727.484,00	50.000,00	344.736,99	NO APORTE	14.242.220,99
Merceditas de los Áng. González Altamirano	206230219	2-480199-000	6.110.800,00	7.727.484,00	50.000,00	241.205,64	103.373,85	14.129.489,64
Orfilio Marín Salas	501640093	2-480200-000	6.097.200,00	7.727.484,00	50.000,00	344.334,49	NO APORTE	14.219.018,49
Juan Félix Arias Rojas	204540071	2-480201-000	6.273.600,00	9.242.542,00	50.000,00	373.286,95	NO APORTE	15.939.428,95
Walter Andrés García Rodríguez	205880202	2-480202-000	6.252.800,00	9.242.542,00	50.000,00	372.919,45	NO APORTE	15.918.261,45
Sista del Carmen Morras Vivas	155811-349302	2-480203-000	6.229.200,00	9.242.542,00	50.000,00	372.499,45	NO APORTE	15.894.241,45
Raquel Díaz Jiménez	206390029	2-480204-000	6.205.600,00	9.242.542,00	50.000,00	260.462,62	111.626,84	15.758.604,62
Máxima Francisca Obando Rodríguez	205210178	2-480205-000	6.367.200,00	9.242.542,00	50.000,00	262.455,87	112.481,09	15.922.197,87
Wilbert Mendoza Zamora	205160084	2-480206-000	6.360.000,00	9.242.542,00	50.000,00	374.806,95	NO APORTE	16.027.348,95
Marielos Aguirre Cruz	205100410	2-480207-000	6.320.000,00	9.242.542,00	50.000,00	374.106,95	NO APORTE	15.986.648,95
Kimberly Amador Benavides	113110198	2-480208-000	6.294.000,00	9.242.542,00	50.000,00	373.644,45	NO APORTE	15.960.186,45
Maura Salmerón Miranda	155812-101804	2-480209-000	6.322.400,00	9.242.542,00	50.000,00	261.899,37	112.242,59	15.876.841,37
William Santos González Cabalzeta	1558022-45931	2-480210-000	6.162.400,00	9.242.542,00	50.000,00	371.319,45	NO APORTE	15.826.261,45

612-2013

Página #5

Maria Luisa Carmona Guillen	205720323	2-480211-000	6.188.400,00	9.242.542,00	50.000,00	371.781,95	NO APORTE	15.852.723,95
Paulina Jirón Paz	1558041-31919	2-480212-000	6.214.000,00	9.242.542,00	50.000,00	372.236,95	NO APORTE	15.878.778,95
Damaris Del Carmen Ríos Duarte	1558155-65108	2-480213-000	6.243.200,00	9.242.542,00	50.000,00	372.744,45	NO APORTE	15.908.486,45
Dinia Gabriela Pérez Abellán	206570865	2-480214-000	6.094.800,00	7.727.484,00	50.000,00	344.299,49	NO APORTE	14.216.583,49
Olga Marta Esquivel Trigueros	401660630	2-480215-000	6.136.000,00	7.727.484,00	50.000,00	172.512,25	172.512,25	14.085.996,25
Rosa Maria Esquivel Trigueros	401630286	2-480216-000	6.176.400,00	7.727.484,00	50.000,00	172.866,00	172.866,00	14.126.750,00
Andrés Sandoval Morales	205790381	2-480217-000	6.206.000,00	7.727.484,00	50.000,00	173.128,50	173.128,50	14.156.612,50
Bellaniris Peña Blanco	205870262	2-480218-000	6.232.400,00	7.727.484,00	50.000,00	242.703,64	104.015,85	14.252.587,64
Juan Diego Céspedes Cordero	205760735	2-480219-000	6.258.400,00	7.727.484,00	50.000,00	347.174,49	NO APORTE	14.383.058,49
Adela Rivera Lopez	205520473	2-480220-000	6.288.800,00	7.727.484,00	50.000,00	347.716,99	NO APORTE	14.414.000,99
Gustavo Adolfo Rodriguez Navarro	205860051	2-480221-000	6.324.000,00	7.727.484,00	50.000,00	243.835,89	104.501,10	14.345.319,89
Gladys Del Socorro Maradiaga Villalta	1558074-36804	2-480222-000	6.359.600,00	7.727.484,00	50.000,00	348.966,99	NO APORTE	14.486.050,99
Esmeralda Pérez Cabezas	206570644	2-480223-000	6.392.000,00	7.727.484,00	50.000,00	349.534,49	NO APORTE	14.519.018,49
Martha Irene Moran García	1558061-03914	2-480224-000	6.417.600,00	7.727.484,00	50.000,00	244.992,64	104.996,85	14.440.076,64
Evelyn Vanessa Salazar Solano	503610673	2-480225-000	6.443.200,00	7.727.484,00	50.000,00	350.434,49	NO APORTE	14.571.118,49
Nubia Marcia Salas Blanca	203590125	2-480226-000	6.468.400,00	7.727.484,00	50.000,00	350.879,49	NO APORTE	14.596.763,49
Ramón Antonio Bonilla Hurtado	155806-354800	2-480227-000	6.494.400,00	7.727.484,00	50.000,00	245.934,14	105.400,35	14.517.818,14
Andrea de los Áng. Rivera Araya	205630894	2-480228-000	6.531.200,00	7.727.484,00	50.000,00	246.392,64	105.596,85	14.555.076,64
Grace Pérez Cabezas	206820579	2-480229-000	6.571.600,00	7.727.484,00	50.000,00	352.706,99	NO APORTE	14.701.790,99
Marilyn de los Áng. Orozco Cabezas	503280691	2-480230-000	6.611.600,00	7.727.484,00	50.000,00	247.384,89	106.022,10	14.636.468,89
Alin Alvaro Arias Cabezas	205730924	2-480231-000	6.652.000,00	7.727.484,00	50.000,00	247.885,39	106.236,60	14.677.369,39

612-2013

Página #6

Luz Marina Díaz García	1558116-78331	2-480232-000	6.680.000,00	7.727.484,00	50.000,00	248.228,39	106.383,60	14.705.712,39
Marta Iris Sibaja Vargas	503790914	2-480233-000	6.720.000,00	7.727.484,00	50.000,00	248.724,34	106.596,15	14.746.208,34
Yesenia Maria Marín Piedra	205870404	2-480234-000	6.760.000,00	9.242.542,00	50.000,00	381.861,45	NO APORTE	16.434.403,45
Rosa Urbina Vivas	155805-387313	2-480235-000	6.920.000,00	7.727.484,00	50.000,00	251.191,49	107.653,50	14.948.675,49
Estefanía Solano Sosa	205710602	2-480236-000	7.400.000,00	7.727.484,00	50.000,00	367.313,49	NO APORTE	15.544.797,49
Yasmín Mora González	206360270	2-480237-000	8.200.000,00	7.727.484,00	50.000,00	190.709,75	190.709,75	16.168.193,75
Danilo Badilla Chaves	502500667	2-480238-000	7.396.000,00	7.727.484,00	50.000,00	257.071,84	110.173,65	15.430.555,84

5. El giro de los recursos queda condicionado a que se realicen las siguientes obras pendientes: conformación de subrasante, carpeta de asfalto de 4 cm y señalización horizontal.

6. Adicionalmente, se retendrá el 50% sobre el precio de los lotes, debido a que el vendedor de las fincas y la empresa constructora pertenecen al mismo grupo económico y como garantía para la colocación de tapas de pozos pluviales y rejillas de tragantes pluviales, conformación de aceras y cordón y caño, e instalación de juegos infantiles. La indicada retención del 50% sobre el monto de venta de las fincas, se desembolsará una vez culminadas las viviendas y las obras pendientes; lo anterior, contra informe del fiscal de inversión que lo respalde.

7. Los recursos serán girados a la entidad autorizada, previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detalla en el aparte 4 del presente acuerdo, para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las viviendas.

8. La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

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

10. Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el siguiente plan de desembolsos y retenciones:

a) En el acto de formalización de las operaciones individuales, se desembolsará el 50% del costo del terreno.

b) Se efectuará una retención del 50% sobre el precio de los terrenos, debido a que el vendedor de las fincas y la empresa constructora pertenecen al mismo grupo económico y como garantía para la colocación de tapas de pozos pluviales y rejillas de tragantes pluviales, conformación de aceras y cordón y caño, e instalación de juegos infantiles. Esta retención se desembolsará una vez culminadas las viviendas y las obras pendientes; lo anterior, contra informe del fiscal de inversión que lo respalde.

612-2013

Página #7

11. El monto no financiado por el BANHVI para los gastos de formalización, deberá ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según lo que se detalla en aparte 4 anterior.

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

13. Previo al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados en el punto 4 del presente acuerdo, para cada solución habitacional.

14. El BANHVI dará el visto bueno al contrato de construcción de obras entre la entidad autorizada y la empresa constructora, donde la entidad deberá enviarlos a la Dirección FOSUVI antes del inicio de la construcción de las viviendas. Dicho contrato debe respetar la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

15. La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad local. De igual forma, deberá verificar que los planos de vivienda que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de prefabricado de columnas y baldosas de concreto.

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

17. En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los casos individuales.

18. La Entidad Autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH, según lo dispuesto en el acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

19. Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de Inspección de calidad de obras, avalado por esta Junta Directiva con el acuerdo N°6 de la sesión 64-2012.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c . Auditoría Interna
 Archivos