

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 72-2014	Fecha de sesión 04-12-2014	Fecha de comunicación 03-02-2015
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #552-2014
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto El Alba Chimurria				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que Coocique R.L. ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional El Alba-Chimurria, ubicado en el distrito Yolillal del cantón de Upala, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a un total de 61 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0365-2014 y DF-DT-ME-0498-2014, del 01 y 05 de agosto de 2014 respectivamente, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coocique R.L. y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que el valor del terreno es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción y de la viabilidad ambiental, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la construcción de la servidumbre pluvial en el bloque B, el control de las obras a construir y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0995-2014 del 07 de agosto de 2014 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0821-2014, del 14 de agosto del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coocique R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales esa dependencia recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que de conformidad con lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 65-2014 del 03 de noviembre de 2014, y por medio de la nota GG-ME-1183-2014 del 03 de diciembre de 2014, la Gerencia General remite el informe SO-OF-0094-2014/DF-OF-1678-2014 de la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, que contiene información adicional sobre los siguientes aspectos: las fuentes de trabajo de los miembros de cada núcleo familiar; la distancia entre los lugares de trabajo y el proyecto, y la distancia entre esos lugares de trabajo y la actual casa de habitación de las familias; los centros de enseñanza donde estudian los menores; el sitio donde viven actualmente las familias; así como un desglose de los rubros presupuestarios de las obras que requiere el proyecto, y un dictamen técnico sobre la razonabilidad de cada uno de los montos contemplados, comparando éstos con las sumas que se han financiado en otros proyectos similares. En este informe, la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI concluyen reiterando la recomendación de financiar el referido proyecto habitacional, modificando parcialmente las condiciones bajo las cuales propone su aprobación.

Quinto: 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 Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Coocique R.L., al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 61 viviendas en el proyecto habitacional El Alba-Chimurria, ubicado en el distrito Yolillal del cantón de Upala, provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos que se indican en el informe SO-OF-0094-2014/DF-OF-1678-2014 de la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢1.142.498.967,02** (un mil ciento cuarenta y dos millones cuatrocientos noventa y ocho mil novecientos sesenta y siete colones con 02/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terrenos en verde por un monto de ¢92.950.000,00.

b) Construcción de las obras de infraestructura por un monto total de ¢449.781.429,40.

c) Construcción de 32 viviendas ubicadas en el frente de los lotes, con sistema prefabricado de 42,00 m², por un monto unitario de ¢8.559.138,94 para un total de ¢273.892.446,08.

d) Construcción de 21 viviendas ubicadas en el fondo de los lotes, con sistema prefabricado de 42,00 m², por un monto unitario de ¢9.081.193,63 para un total de ¢190.705.066,19.

e) Construcción de 8 viviendas ubicadas con tres dormitorios y en sistema prefabricado de 51,00 m², por un monto unitario de ¢9.948.349,59 para un total de ¢79.586.796,72.

f) Fiscalización de inversión en las viviendas, por un monto de ¢3.436.953,59 correspondiente a las 61 soluciones habitacionales, para un promedio de ¢56.343,50 por caso. El las viviendas no se reserva el rubro de kilometraje, por cuanto en el presupuesto de infraestructura se considera este rubro y las obras se realizarán simultáneamente.

g) Fiscalización de inversión de las obras del acueducto que serán costeadas por el desarrollador, para lo cual el BANHVI únicamente asumirá el costo de los honorarios para la fiscalización, por un monto de ¢705.375,00.

h) Pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y la entidad autorizada, por un monto unitario por vivienda de ¢23.606,56 y un valor total de ¢1.440.000,00 para las 61 viviendas. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales.

i) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en viviendas como en infraestructura, por un monto de hasta ¢50.000.000,00 para las obras de infraestructura y viviendas, según el siguiente desglose:

- Hasta ¢23.000.000,00 para las obras de infraestructura.

- Hasta ¢27.000.000,00 para la construcción de las 61 viviendas financiadas con fondos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

3.1 Entidad autorizada: Coocique R.L.

3.2 Constructor: Empresa Constructora y Consultora Ekstrom Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-336427, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras 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 dispuesto por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

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

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

3.6 Plazo:

a) El plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de diecisiete meses, compuesto de doce meses para la obtención de los permisos de construcción, la construcción de las obras de infraestructura y la construcción de las 61 viviendas, y hasta cinco meses para la formalización de las 61 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

b) El plazo del contrato Entidad Autorizada y Constructor es de diecisiete meses, compuesto de doce meses para la construcción de las obras, y hasta cinco meses de vigilancia para resguardar las obras ejecutadas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto El Alba-Chimurria con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 61 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, por el monto individual que se indica en el aparte 4 del presente acuerdo.

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

Lote	Jefe de familia	Cédula	Precio lote (¢)	Costos de urbanización (¢)	Costo de vivienda (¢)	Fiscalización vivienda (¢)	Previsión inflación infraestructura (¢)	Previsión inflación vivienda (¢)	Pruebas de calidad viviendas (¢)	Monto del Bono (¢)
1a	Álvarez Mairena Yasmína	155815-994712	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
2a	Álvarez Ortiz Odili	205470080	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
3a	Bolaños Guillén Vilma Judith	206530821	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00

Lote	Jefe de familia	Cédula	Precio lote (€)	Costos de urbanización (€)	Costo de vivienda (€)	Fiscalización vivienda (€)	Previsión inflación infraestructura (€)	Previsión inflación vivienda (€)	Pruebas de calidad viviendas (€)	Monto del Bono (€)
4a	Aparicio Álvarez Bryan	503760982	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
5a	Arias García Silvia Rosa	205760319	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
6a	Beltrán Tenorio Karla	155816-037602	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
7a	Barahona González Guillermina	155809-191728	1,668,349.49	8,142,047.00	9,948,349.59	62,831.68	412,820.51	442,622.95	23,606.56	20,700,628.00
8a	Herrera Samuels Rodolfo	155815-525026	1,668,349.49	8,142,047.00	9,948,349.59	62,831.68	412,820.51	442,622.95	23,606.56	20,700,628.00
9a	Cerdas Jiménez Bernardo	204440684	1,668,349.49	8,142,047.00	9,948,349.59	62,831.68	412,820.51	442,622.95	23,606.56	20,700,628.00
10a	Bolaños Guillén Marta	205930250	1,668,349.49	8,142,047.00	9,948,349.59	62,831.68	412,820.51	442,622.95	23,606.56	20,700,628.00
11a	Rojas Cruz Keilyn Lineth	205870954	1,668,349.49	8,142,047.00	9,948,349.59	62,831.68	412,820.51	442,622.95	23,606.56	20,700,628.00
12a	Bravo Guillén Clara Yamileth	205140481	1,668,349.49	8,142,047.00	9,948,349.59	62,831.68	412,820.51	442,622.95	23,606.56	20,700,628.00
13a	Hernández Hernández Eliberto Ramón	202040836	1,668,349.49	8,142,047.00	9,948,349.59	62,831.68	412,820.51	442,622.95	23,606.56	20,700,628.00
14a	Lobo Carrillo Mileidy de los Angeles	205740866	1,668,349.49	8,142,047.00	9,948,349.59	62,831.68	412,820.51	442,622.95	23,606.56	20,700,628.00
15a	Hernández Obando Oscar Mario	206880140	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
16a	Hernández Tellez Yesica	206580772	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
17a	Calero Obregón Miriam	402030826	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
18a	Irigoyen Ramírez Karina	206770382	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
19a	Jiménez Monterrey Maribel	207650850	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
20a	Leiva Jarquín María Auxiliadora	155818-631710	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
21a	Lobo Carrillo Heidi	205620273	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
22a	Lobo Sequeria Marvin	204020958	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
23a	Meléndez Barrantes Allan Gerardo	206920767	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00

Lote	Jefe de familia	Cédula	Precio lote (€)	Costos de urbanización (€)	Costo de vivienda (€)	Fiscalización vivienda (€)	Previsión inflación infraestructura (€)	Previsión inflación vivienda (€)	Pruebas de calidad viviendas (€)	Monto del Bono (€)
24a	Meléndez Barrantes Stephany	503760855	1,668,349.49	8,142,047.00	8,559,138.94	54,057.72	412,820.51	442,622.95	23,606.56	19,302,643.00
1B	Mena Martínez Francisca	206890601	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
2B	Mongrio Valladares Cindy Julieta	206080664	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
3B	Obando Alvarez Anita Susana	206800503	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
4B	Obando Alvarez Yerlin	206850411	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
5B	Ortiz Arana Elgin Giselle	205470078	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
6B	Porras Salas Faridy Magally	205730917	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
7B	Reyes Guzmán Ana María	206000451	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
8B	Reyes Ortiz Ana Yancy	206630894	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
9B	Rodríguez Vega Dinia Patricia	503340919	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
10B	Sanarrusia Tijerino Marjorie	206720328	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
11B	Sánchez Sánchez Astrid Carolina	702210930	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
12B	Sequeira Lumbis Maria Gricelda	205290682	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
13B	Solano Arias Luz Marina	206480879	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
14B	Alvarado Barbereña Johana	155806-944304	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
15B	Cerdas Rojas Eduardo	503630263	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
16B	Ruiz Moreno Aura Delia	155811-140032	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
17B	Miranda Jarquín Rosario Esther	155808-813717	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
18B	Silva Zapata Keilyn Antonia	206250760	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
19B	Fajardo Hernández Yerlis	206540898	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
20B	Gómez Lobo Grettel	503600912	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00
21B	Castillo Hernández Juana	155812-240217	1,430,013.85	6,978,897.42	9,081,193.63	57,354.91	353,846.15	442,622.95	23,606.56	18,367,535.00

Lote	Jefe de familia	Cédula	Precio lote (€)	Costos de urbanización (€)	Costo de vivienda (€)	Fiscalización vivienda (€)	Previsión inflación infraestructura (€)	Previsión inflación vivienda (€)	Pruebas de calidad viviendas (€)	Monto del Bono (€)
22B	Arguello López Silvia	155809-193623	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
23B	González Zepeda William Alfredo	205360900	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
24B	Reyes Madrigal Ronaldo Antonio	206080977	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
25B	Picado Arce Jeison Gerardo	206290288	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
26B	Espinoza García Sonia	155813-91005	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
27B	Gómez Víctor Rudy	503080740	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
28B	Hernández González Silvia	503740750	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
29B	Jimenez Mejías Luis Emilio	503040903	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
30B	Acosta Salguera Vicente	204370232	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
31B	Hernández Obando Melvin	701750801	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
32B	Cruz Cruz Mariana	201550512	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
33B	Ordoñez Amador Adriana de los Ángeles	503680313	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
34B	Menéndez Zavala Maria	122200-016927	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
35B	Miranda Alonso Leopoldo	1558129-47520	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
36B	Bolaños Cruz Rosibel	503570722	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00
37B	Araya Mojica Marielos	155800-703913	1,430,013.85	6,978,897.42	8,559,138.94	54,057.72	353,846.15	442,622.95	23,606.56	17,842,184.00

Potenciales beneficiarios sustitutos:

Jefe de familia	Cédula
Ledezma Gutierrez Dennis	5-0318-0705
Flores Guerrero Elidieth	2-0406-0710
Corea Cundano Jennifer	1-1484-0950
Flores Cerdas Carmen	2-0455-0311
Alemán Rodríguez Sara Yorleny	2-0625-0373
Amador Astorga Jeannette	2-0523-0259

Jefe de familia	Cédula
Davila Molina Sara	2-0299-0947
Picado Arce Jeison Gerardo	2-0629-0288
Bravo Guillén Clara Yamileth	2-0514-0481
Cruz Cruz Mariana	2-0155-0512
Acosta Salguera Vicente	2-0437-0232

5. 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.

6. El giro de los recursos a la empresa constructora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, donde se entreguen los inmuebles mencionados a continuación y en el cual las partes serán:

a) Fiduciario: Coocique R.L.

b) Fideicomitente: Ekstrom Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-336427.

c) Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.

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

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

7. Fincas a incluir en el Fideicomiso de administración de garantías:

Lote	Plano de catastro	Folio real	Área del lote	Descripción
A-1	A-1602569-2012	2-499206-000	245 m ²	Lote residencial
A-2	A-1602571-2012	2-499207-000	245 m ²	Lote residencial
A-3	A-1602573-2012	2-499208-000	245 m ²	Lote residencial
A-4	A-1602574-2012	2-499209-000	245 m ²	Lote residencial
A-5	A-1202272-2012	2-499210-000	245 m ²	Lote residencial
A-6	A-1602293-2012	2-499211-000	245 m ²	Lote residencial
A-7	A-1602273-2012	2-499212-000	245 m ²	Lote residencial
A-8	A-1602274-2012	2-499213-000	245 m ²	Lote residencial
A-9	A-1602275-2012	2-499214-000	245 m ²	Lote residencial
A-10	A-1602276-2012	2-499215-000	245 m ²	Lote residencial
A-11	A-1602277-2012	2-499216-000	245 m ²	Lote residencial
A-12	A-1602278-2012	2-499217-000	245 m ²	Lote residencial
A-13	A-1602279-2012	2-499218-000	245 m ²	Lote residencial
A-14	A-1602280-2012	2-499219-000	245 m ²	Lote residencial
A-15	A-1602281-2012	2-499220-000	245 m ²	Lote residencial
A-16	A-1602575-2012	2-499221-000	245 m ²	Lote residencial
A-17	A-1602592-2012	2-499222-000	245 m ²	Lote residencial
A-18	A-1602593-2012	2-499223-000	245 m ²	Lote residencial
A-19	A-1602595-2012	2-499224-000	245 m ²	Lote residencial
A-20	A-1602597-2012	2-499225-000	245 m ²	Lote residencial

Lote	Plano de catastro	Folio real	Área del lote	Descripción
A-21	A-1602598-2012	2-499226-000	245 m ²	Lote residencial
A-22	A-1602599-2012	2-499227-000	245 m ²	Lote residencial
A-23	A-1602600-2012	2-499228-000	245 m ²	Lote residencial
A-24	A-1602601-2012	2-499229-000	245 m ²	Lote residencial
A-25	A-1602603-2012	2-499230-000	350 m ²	Facilidades comunales
A-26	A-1602604-2012	2-499231-000	350 m ²	Parque
A-27	A-1602602-2012	2-499232-000	372 m ²	Juegos infantiles
B-1	A-1603723-2012	2-499937-000	210 m ²	Lote residencial
B-2	A-1603719-2012	2-499938-000	210 m ²	Lote residencial
B-3	A-1603717-2012	2-499939-000	210 m ²	Lote residencial
B-4	A-1603715-2012	2-499940-000	210 m ²	Lote residencial
B-5	A-1609554-2012	2-499941-000	210 m ²	Lote residencial
B-6	A-1609553-2012	2-499942-000	210 m ²	Lote residencial
B-7	A-1603713-2012	2-499943-000	210 m ²	Lote residencial
B-8	A-1603712-2012	2-499944-000	210 m ²	Lote residencial
B-9	A-1603709-2012	2-499945-000	210 m ²	Lote residencial
B-10	A-1603626-2012	2-499946-000	210 m ²	Lote residencial
B-11	A-1603708-2012	2-499947-000	210 m ²	Lote residencial
B-12	A-1603625-2012	2-499948-000	210 m ²	Lote residencial
B-13	A-1609552-2012	2-499949-000	210 m ²	Lote residencial
B-14	A-1609551-2012	2-499950-000	210 m ²	Lote residencial
B-15	A-1603471-2012	2-499951-000	210 m ²	Lote residencial
B-16	A-1603470-2012	2-499952-000	210 m ²	Lote residencial
B-17	A-1603468-2012	2-499953-000	210 m ²	Lote residencial
B-18	A-1603467-2012	2-499954-000	210 m ²	Lote residencial
B-19	A-1603464-2012	2-499955-000	210 m ²	Lote residencial
B-20	A-1603462-2012	2-499956-000	210 m ²	Lote residencial
B-21	A-1603460-2012	2-499957-000	210 m ²	Lote residencial
B-22	A-1603457-2012	2-499958-000	210 m ²	Lote residencial
B-23	A-1603456-2012	2-499959-000	210 m ²	Lote residencial
B-24	A-1603628-2012	2-499960-000	210 m ²	Lote residencial
B-25	A-1603621-2012	2-499961-000	210 m ²	Lote residencial
B-26	A-1603631-2012	2-499962-000	210 m ²	Lote residencial
B-27	A-1603627-2012	2-499963-000	210 m ²	Lote residencial
B-28	A-1603455-2012	2-499964-000	210 m ²	Lote residencial
B-29	A-1603453-2012	2-499965-000	210 m ²	Lote residencial
B-30	A-1603623-2012	2-499966-000	210 m ²	Lote residencial
B-31	A-1603629-2012	2-499967-000	210 m ²	Lote residencial
B-32	A-1603630-2012	2-499968-000	210 m ²	Lote residencial
B-33	A-1603624-2012	2-499969-000	210 m ²	Lote residencial
B-34	A-1603452-2012	2-499970-000	210 m ²	Lote residencial
B-35	A-1603451-2012	2-499971-000	210 m ²	Lote residencial
B-36	A-1603791-2012	2-499972-000	210 m ²	Lote residencial
B-37	A-1603450-2012	2-499973-000	210 m ²	Lote residencial
B-39	A-1603726-2012	2-499975-000	300 m ²	Parque
B-40	A-1603721-2012	2-499976-000	220 m ²	Facilidades comunales
B-41	A-1603729-2012	2-499977-000	380 m ²	Juegos infantiles

- 8.** Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de administración, serán cubiertos en su totalidad por el Constructor del proyecto en mención, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.
- 9.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de la constitución del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el apartado 7 anterior, los bienes inmuebles se encuentren libres de gravámenes hipotecarios y anotaciones.
- 10.** Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el siguiente plan de desembolsos y retenciones:
- a. En la constitución del fideicomiso irrevocable de administración de garantías, se desembolsará el 50% del costo de los terrenos.
 - b. Se efectuará una retención del 50% sobre el precio de los terrenos como garantía de la culminación de las viviendas, esto último, dado que la venta de los lotes y la construcción de las viviendas recae en el mismo grupo económico. La retención se girará contra informe del fiscal de inversión que certifique la culminación de las obras de infraestructura y las viviendas.
- 11.** Los gastos de formalización deberán ser aportados por los beneficiarios, excluyendo los rubros de fiscalización y kilometraje para fiscalización de inversiones de viviendas, que serán financiados por el BANHVI. La Entidad Autorizada deberá informarle a los beneficiarios una vez aprobado este financiamiento, el monto que deben aportar por concepto de gastos, con el fin de que las familias tengan un tiempo prudencial para ahorrarlos y poder realizar el pago.
- 12.** La empresa desarrolladora deberá realizar las adecuaciones necesarias en caso de contar con casos de adulto mayor solo o discapacidad, dado que al momento de la precalificación no se reportó ningún núcleo familiar en esas condiciones.
- 13.** 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.
- 14.** Previo al inicio de las obras y la realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar porque se encuentre vigente la Viabilidad Ambiental de SETENA y el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Upala. De igual forma se deberá verificar que los planos de las viviendas se hayan tramitado en esta última institución.
- 15.** La entidad autorizada deberá verificar que se tengan todas las autorizaciones correspondientes, en especial, la necesaria para llevar a cabo trabajos en el derecho de vía de la Ruta Nacional 4.
- 16.** Previo al inicio de las obras e inmediatamente después de comunicado el presente acuerdo, la entidad autorizada deberá corroborar que haya sido constituida la servidumbre pluvial en el Bloque B (sur del proyecto).
- 17.** La entidad autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se giren los recursos con base a la obra efectivamente construida y que no se estén pagando montos innecesarios por cantidades de obra de sobre-construcción.

- 18.** La entidad autorizada deberá verificar que en lo correspondiente a los rellenos del área donde serán construidas las casas, se ejecute el relleno con especial cuidado a las recomendaciones brindadas en el informe de resultados del estudio de suelos, de modo que se cumpla con el requisito de tener un espesor mínimo de relleno de 15 cm. Se deberá llevar el control para pagar el volumen real colocado y compactado de material granular, hasta un máximo del monto indicado en los presupuestos.
- 19.** 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.
- 20.** La entidad autorizada deberá solicitar al desarrollador los comprobantes de pago, sean estas facturas de pago debidamente confeccionadas, comprobante de pago de planillas, resultados de pruebas de laboratorio, previo a sufragar cualquiera de los rubros indicados en el cuadro N°6 del informe DF-DT-IN-0495-2014 del Departamento Técnico del FOSUVI, referente a los otros costos involucrados. Deberá la entidad autorizada velar porque en ningún caso se cancelen sumas mayores a las indicadas globalmente en dicho cuadro N°6. Con respecto al pago del personal administrativo, el pago será mensual, por el plazo máximo de ejecución programada del proyecto. En caso de ampliaciones de plazo, deberá la entidad autorizada proceder a revisar en detalle si procede reconocer la totalidad del tiempo y montos del personal administrativo, siempre que existan causas no imputables al desarrollador que así lo justifiquen. Todo personal administrativo y de campo deberá ser inscrito a la CCSS y contar con el seguro de Riesgos de Trabajo.
- 21.** La entidad autorizada, a través de su Fiscal de Inversión, deberá llevar un control de la obra que la empresa desarrolladora va a aportar sin costo al proyecto y que corresponde a la tubería de 100 mm de diámetro en una longitud aproximada de 5,5 kilómetros, para lo cual, como parte del costo del proyecto, se le reconoce lo correspondiente a la fiscalización de dicha obra, por un monto de hasta \$705.375,00.
- 22.** El monto total del contrato de administración de recursos, 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 la construcción de viviendas, desglosadas en los respectivos informes de la Dirección FOSUVI.
- 23.** 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.
- 24.** En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, al finalizar el proyecto se procederá a solicitar una ampliación al contrato de administración de recursos para cubrir el faltante, sujeto su conocimiento, aprobación o rechazo, a la respectiva reglamentación.
- 25.** 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 (CGR) en informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar la inspección de la calidad del proyecto.
- 26.** 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 el que por las disposiciones de ley establece al BANHVI.



27. Para el desarrollo de este proyecto se deberá cumplir con 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
 Archivo