



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 29-2015	Fecha de sesión 18-05-2015	Fecha de comunicación 26-05-2015
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #211-2015
Asunto: Aprobación de financiamiento para 44 soluciones de vivienda en el proyecto El Encanto				

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 44 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional El Encanto, ubicado en el distrito y cantón de Guácimo, provincia de Limón, dando solución habitacional a 44 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0254-2015 del 29 de abril de 2015, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que el valor 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 a la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la modificación del lindero a calle pública de 18 lotes, y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0516-2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0372-2015, del 15 de mayo 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 se recomienda acoger 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.

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 44 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional El Encanto, ubicado en el distrito y cantón de Guácimo, provincia de Limón. Lo anterior, bajo los términos que se indican en el informe DF-OF-0516-2015 de la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢645.181.917,53** (seiscientos cuarenta y cinco millones ciento ochenta y un mil novecientos diecisiete colones con 53/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 44 lotes por un monto unitario de ¢4.800.000,00 para un total de ¢211.200.000,00.

b) Construcción de 37 viviendas estándar de 42,0 m², por un monto unitario de ¢9.190.213,39 para un total de ¢340.037.895,35.

- c) Construcción de tres viviendas de 51,0 m² para familias con núcleos numerosos, por un monto unitario de ¢11.120.225,71 para un total de ¢33.360.677,14.
- d) Construcción de cuatro viviendas de 50,0 m² para núcleos familiares con miembros en condición de discapacidad, por un monto unitario de ¢11.691.204,79 para un total de ¢46.764.819,16.
- e) Gastos de formalización de las 44 operaciones por un monto total de ¢11.618.525,87.
- g) 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 ¢2.200.000,00. 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 Desarrolladora Soluciones Dos Por Tres Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-278119, 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 la Junta Directiva del BANHVI. 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 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 el 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.

3.6 Plazo: El plazo de los contratos es de trece meses en total, compuesto de cinco meses para la formalización de las 44 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y ocho meses para la construcción de las viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto El Encanto 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 44 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 de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Pruebas de laboratorio (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Gastos de formalización aportados por la familia (€)	Monto del Bono (€)
Roxana Lissette Torres González	1-1334-0182	7-148167-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Kattia Fuentes Sojo	7-0116-0421	7-148166-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Kembley María Calderón Cordero	1-1539-0094	7-142715-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Emily Tatiana Arrieta Villalobos	7-0211-0047	7-142706-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Javier Alonso Campos Chavarria	7-0205-0163	7-142717-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Isabel Mendoza García	5-0318-0406	7-148177-000	4.800.000,00	11.120.226,00	50.000,00	340.581,00	37.842,00	16.310.806,00
Dominga Estela Mena Pérez	5-0163-0853	7-142705-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Christian Gerardo Rojas Ugalde	5-0316-0482	7-142718-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Maribel Montero Vargas	7-0129-0718	7-148158-000	4.800.000,00	11.691.205,00	50.000,00	349.340,00	38.816,00	16.890.545,00
Geisel Lorena Solís Herrera	7-0197-0382	7-142719-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Carlos Osvaldo Vega Salas	7-0218-0381	7-148159-000	4.800.000,00	11.691.205,00	50.000,00	349.340,00	38.816,00	16.890.545,00
Guadalupe Garita Díaz	7-0105-0170	7-142707-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Jorge Daniel Quirós Obando	7-0171-0639	7-148160-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Rosa Amelia Agüero Gamboa	3-0234-0046	7-148165-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Yanis Mileydis García	155808149613	7-142708-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
María Teresa Flores Barquero	3-0246-0661	7-148164-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Ingrit Gabriela Rodríguez Chaves	2-0556-0930	7-148163-000	4.800.000,00	11.120.226,00	50.000,00	340.581,00	37.842,00	16.310.806,00
Jacqueline Moncada Espinoza	7-0157-0341	7-142709-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Mauricio Acuña Aguilar	1-1290-0256	7-148162-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Fressy Elena Nuñez Ávalos	7-0183-0626	7-142710-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	172.753,00	172.753,00	14.212.966,00
Yessenia Jiménez Salazar	7-0184-0985	7-148168-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Yenny María Mora Sánchez	1-0911-0463	7-142711-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Flor de María Enríquez Martínez	8-0039-0606	7-148169-000	4.800.000,00	11.691.205,00	50.000,00	271.709,00	116.447,00	16.812.914,00
Marcial Peralta Baltodano	5-0195-0027	7-148170-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Marisol Anchía Enríquez	6-0243-0369	7-142712-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Evelyn Tatiana Carballo Alvarado	7-0192-0502	7-148161-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Yadira Versabeth Espinoza Salablanca	155817784022	7-142713-000	4.800.000,00	11.120.226,00	50.000,00	340.581,00	37.842,00	16.310.806,00
Ana Castro Alvarez	7-0179-0236	7-148174-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00

Jefe de Familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Pruebas de laboratorio (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Gastos de formalización aportados por la familia (€)	Monto del Bono (€)
Yoselin Andrea Moncada Espinoza	7-0226-0900	7-148175-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
José Fuentes Loria	7-0099-0825	7-142714-000	4.800.000,00	11.691.205,00	50.000,00	194.078,00	194.078,00	16.735.283,00
Hamy Judith Sevilla Sánchez	1-1317-0348	7-142716-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	172.753,00	172.753,00	14.212.966,00
Jhonny Javier Salas Rodríguez	7-0191-0189	7-148176-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Jeannette Solís Herrera	1-0921-0396	7-148172-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Lisbeth Flores Canda	155806563816	7-148171-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	172.753,00	172.753,00	14.212.966,00
Xinia Chavarria Solano	7-0093-0146	7-148178-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Fabiola Andrea Chaves Chavarria	7-0259-0150	7-148179-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Katty Azofeifa Pereira	7-0196-0066	7-148180-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Vilma Patricia Solano Campos	3-0285-0550	7-148181-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Zaida Teresa Vasquez Medina	7-0079-0583	7-148182-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Kendally Navila Cunningham Kerr	7-0222-0397	7-148183-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Mauricio Madriz Ebron	1-0808-0275	7-148184-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Ana Corina Herrera Miranda	155818746725	7-148185-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00
Bernarda Mora Sánchez	1-0974-0203	7-148186-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	310.956,00	34.551,00	14.351.169,00
Greivin Varela Granados	1-1274-0757	7-148187-000	4.800.000,00	9.190.213,00	50.000,00	241.854,00	103.652,00	14.282.068,00

5. 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.

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

7. La entidad autorizada será la responsable de que en el acto de la formalización de los traspasos de las fincas financiadas con recursos del FOSUVI, en la misma escritura del Bono Familiar de Vivienda se realicen las modificaciones en los linderos de las fincas, según lo indicado en el punto 14 del presente acuerdo.

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

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

- a) En la formalización de las operaciones individuales, 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, dado que la venta de los lotes y la construcción de las viviendas recae en el mismo grupo económico. Esta retención se girará conforme las viviendas se vayan terminando y así lo certifique el fiscal de la entidad autorizada y se cuente con el aval del inspector de calidad del BANHVI.

10 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 se detalla en el aparte 4 anterior.

11. 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.

12. 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.

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

14. Deberá efectuarse la modificación en las siguientes 18 fincas sobre el lindero a calle pública, a más tardar en el acto de la formalización de los traspasos de las fincas financiadas con recursos del FOSUVI, en la misma escritura del Bono Familiar de Vivienda:

Caso	N° Lote	N° Plano Catastro	N° Folio Real	N° Lote, según registro	Área del Lote (m ²)
1	84	L-1595121-12	7-148167-000	10	160,00
2	85	L-1595120-12	7-148166-000	9	160,00
6	89	L-1595377-12	7-148177-000	20	160,00
9	92	L-1595112-12	7-148158-000	1	160,00
11	94	L-1595113-12	7-148159-000	2	160,00
13	96	L-1595114-12	7-148160-000	3	160,00
14	97	L-1595119-12	7-148165-000	8	160,00
16	99	L-1595118-12	7-148164-000	6	160,00
17	100	L-1595117-12	7-148163-000	6	160,00
19	102	L-1595116-12	7-148162-000	5	160,00
21	104	L-1595122-12	7-148168-000	11	160,00
23	106	L-1595123-12	7-148169-000	12	160,00
24	107	L-1595124-12	7-148170-000	13	160,00
26	109	L-1595115-12	7-148161-000	4	160,00
28	111	L-1595373-12	7-148174-000	17	160,00
29	112	L-1595374-12	7-148175-000	18	160,00
33	117	L-1595126-12	7-148172-000	15	160,00
34	118	L-1595125-12	7-148171-000	14	160,00

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 de Guácimo. 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 N°27-MS-MIVAH, en lo que respecta a los acabados de las viviendas.

17. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá asegurarse de que se haya levantado el gravamen hipotecario que soportan los lotes.

18. 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.

19. 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.

20. Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de Inspección de calidad de obras, avalado por la Junta Directiva del BANHVI con el acuerdo N°6 de la sesión 64-2012 del 17 de setiembre de 2012.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivos