

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo	Artículo	Sesión	Fecha de sesión	Fecha de comunicación
2	2°	56-2015	31-08-2015	04-09-2015
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #450-2015
Asunto: Aprobación de financiamiento de 37 Bonos extraordinarios en la tercera etapa del proyecto Villas del Bosque				

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 37 lotes con servicios básicos y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Villas del Bosque III etapa, ubicado en el distrito Pacayas del cantón de Alvarado, provincia de Cartago, dando solución habitacional a 37 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0492-2015 del 29 de julio de 2015, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación Costa Rica – Canadá, 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 fundación, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, las obras faltantes de infraestructura, y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante los oficios DF-OF-0930-2015 y DF-OF-0936-2015 –los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas GG-ME-0671-2015 y GG-ME-0679-2015 del 28 y 31 de agosto de 2015 respectivamente– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por la Fundación Costa Rica – Canadá, 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 los informes de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para la compra de 37 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Villas del Bosque III etapa, ubicado en el distrito Pacayas del cantón de Alvarado, provincia de Cartago. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-OF-0930-2015 y DF-OF-0936-2015 de la Dirección FOSUVI.



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

Hasta **¢600.929.794,09** (seiscientos millones novecientos veintinueve mil setecientos noventa y cuatro colones con 09/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 37 lotes por un monto promedio de ¢7.550.391,89 para un total de ¢279.364.500,00.

b) Construcción de 29 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢8.000.519,40 para un total de ¢232.015.062,60.

c) Construcción de 8 viviendas de 54,0 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de ¢9.683.195,79 para un total de ¢77.465.566,32.

d) Gastos de formalización de las 37 operaciones por un monto total de ¢10.234.665,17.

e) Previsión para 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 ¢1.850.000,00. 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: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

3.2 Constructor: Constructora y Terraza Construcciones Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-426535, 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 7% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, 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 siete meses en total, compuesto de tres meses para la formalización de las 37 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y cuatro meses para la construcción de las viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Villas del Bosque III etapa 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 37 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 (€)
Ramírez Serrano María Cecilia	3-0402-0157	3-221978-000	7.156.250,00	8.000.519,40	50.000,00	245.425,88	105.182,52	15.452.195,28
Serrano Masis Ana Priscilla	3-0406-0275	3-221991-000	7.368.750,00	8.000.519,40	50.000,00	318.929,31	35.436,59	15.738.198,71
Quesada Montero Erika Andrea	3-0401-0366	3-221992-000	7.368.750,00	8.000.519,40	50.000,00	248.056,13	106.309,77	15.667.325,53
Mora Garita Lisbeth Magaly	3-0393-0753	3-221993-000	7.368.750,00	9.683.195,79	50.000,00	344.754,89	38.306,10	17.446.700,68
Vega Torres Orlando Gabriel	3-0422-0579	3-221994-000	7.312.500,00	9.683.195,79	50.000,00	343.866,14	38.207,35	17.389.561,93
Zuñiga Carvajal Randall Mauricio	3-0367-0271	3-221995-000	7.247.500,00	9.683.195,79	50.000,00	266.649,94	114.278,55	17.247.345,73
Jiménez Figueroa María Maritza	1-0799-0006	3-221996-000	7.256.250,00	9.683.195,79	50.000,00	342.968,39	38.107,60	17.332.414,18
Orozco Gómez Ricardo Jesús	3-0401-0764	3-221997-000	7.175.500,00	9.683.195,79	50.000,00	341.688,14	37.965,35	17.250.383,93
Gómez Serrano Laura María	3-0344-0242	3-221998-000	7.182.000,00	9.683.195,79	50.000,00	341.789,39	37.976,60	17.256.985,18
Arias Morales Michael	1-1257-0717	3-221999-000	7.156.250,00	9.683.195,79	50.000,00	341.379,89	37.931,10	17.230.825,68
Vega Guillén Marlon Marcial	3-0390-0825	3-222000-000	7.099.000,00	9.683.195,79	50.000,00	340.475,39	37.830,60	17.172.671,18
Loría Serrano Alcides Octavio	3-0402-0258	3-222022-000	7.661.250,00	8.000.519,40	50.000,00	251.659,38	107.854,02	15.963.428,78
Moya Arias Roselín Vanessa	7-0149-0246	3-222023-000	7.661.250,00	8.000.519,40	50.000,00	323.562,06	35.951,34	16.035.331,46
Guillén Rojas Lilliana	3-0238-0914	3-222024-000	7.661.250,00	8.000.519,40	50.000,00	179.756,70	179.756,70	15.891.526,10
Jiménez Figueroa Wilbert	1-0410-0424	3-222025-000	7.661.250,00	8.000.519,40	50.000,00	251.659,38	107.854,02	15.963.428,78
Cordero Serrano Elodia	3-0365-0301	3-222026-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	179.464,20	179.464,20	15.857.483,60
Gutiérrez Castro Kattia	3-0343-0042	3-222027-000	8.550.000,00	8.000.519,40	50.000,00	187.595,45	187.595,45	16.788.114,85
Serrano Serrano Elvis Andrey	3-0367-0830	3-222028-000	7.257.000,00	8.000.519,40	50.000,00	317.151,81	35.239,09	15.624.671,21
Rivera Coto Mariela Isabel	3-0386-0529	3-222029-000	8.229.000,00	8.000.519,40	50.000,00	184.764,20	184.764,20	16.464.283,60
Coto Zuñiga Silvia Milena	3-0406-0594	3-222033-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	251.249,88	107.678,52	15.929.269,28
Serrano Quesada Julio Gerardo	30248-0267	3-222034-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	251.249,88	107.678,52	15.929.269,28

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 (¢)
Rojas Esquivel Shirley Patricia	3-0397-0257	3-222035-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	251.249,88	107.678,52	15.929.269,28
Jiménez Abarca Gabriela Maria	1-0893-0213	3-222036-000	7.182.000,00	8.000.519,40	50.000,00	245.749,63	105.321,27	15.478.269,03
Carvajal Figueroa Mercedes	3-0254-0151	3-222037-000	7.182.000,00	8.000.519,40	50.000,00	175.535,45	175.535,45	15.408.054,85
Viquez Orozco Ingrid	3-0334-0240	3-222054-000	8.201.000,00	8.000.519,40	50.000,00	258.326,88	110.711,52	16.509.846,28
Gutiérrez Fonseca Magally	3-0381-0123	3-222055-000	7.191.750,00	8.000.519,40	50.000,00	316.121,31	35.124,59	15.558.390,71
Cordero Jiménez Alice Ariana	1-1312-0090	3-222056-000	8.373.750,00	8.000.519,40	50.000,00	260.456,63	111.624,27	16.684.726,03
Gómez Vargas Claudio Antonio	3-0410-0372	3-222057-000	7.847.000,00	8.000.519,40	50.000,00	326.511,81	36.279,09	16.224.031,21
Castillo Castillo Zaira	3-0159-0866	3-222058-000	7.552.000,00	8.000.519,40	50.000,00	250.313,63	107.277,27	15.852.833,03
Arguedas Fernández Jacqueline Alexandra	3-0343-0166	3-222059-000	7.560.000,00	8.000.519,40	50.000,00	250.411,63	107.319,27	15.860.931,03
Serrano Mora María Eugenia	3-0240-0997	3-222070-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	323.035,56	35.892,84	16.001.054,96
Guillén Arias Marlen Andrea	3-0411-0567	3-222071-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	251.249,88	107.678,52	15.929.269,28
Quirós Murillo Jonathan	1-1116-0679	3-222072-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	251.249,88	107.678,52	15.929.269,28
Zúñiga Coto Paula Andrea	3-0386-0170	3-222073-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	323.035,56	35.892,84	16.001.054,96
Montenegro Montenegro Ricardo Ely	3-0397-0864	3-222074-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	323.035,56	35.892,84	16.001.054,96
Guillen Figueroa Fabián	3-0431-0287	3-222075-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	323.035,56	35.892,84	16.001.054,96
Pacheco Carvajal Abrahan José	3-0495-0195	3-222076-000	7.627.500,00	8.000.519,40	50.000,00	251.249,88	107.678,52	15.929.269,28

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. 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.

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

- En la formalización de las operaciones individuales, se desembolsará el 30% del costo del terreno.
- Se efectuará una retención del 20% sobre el precio de los terrenos, como garantía de la culminación de las obras de infraestructura pendientes y el traspaso de la servidumbre de



aguas pluviales a la Municipalidad de Alvarado. La retención se girará contra informe de culminación de obras de infraestructura, del fiscal de inversión y aprobación del inspector de calidad del BANHVI, y se formalice el traspaso de la finca folio real 3-250836-000 a la Municipalidad de Alvarado. Aunque se encuentren instaladas las obras pendientes, si no se materializa el traspaso de la finca folio real 3-250836-000 a la Municipalidad de Alvarado, no se realizará la devolución de la retención.

c) Se efectuará una retención del 50% sobre el precio de los terrenos, por cuanto el propietario de los lotes pertenece al mismo grupo económico que la empresa constructora de las viviendas. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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 Alvarado. 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.

14. 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 y obras de urbanización.

15. 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.

16. 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.



17. 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 y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivo