



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 18	Artículo 9°	Sesión 64-2015	Fecha de sesión 28-09-2015	Fecha de comunicación 20-10-2015
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #549A-2015
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto Condominio Vertical San Martín				

ACUERDO N°18:**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– el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Condominio Vertical San Martín, ubicado en el distrito San Antonio del cantón de Belén, provincia de Heredia, dando solución habitacional a 40 familias de esa comunidad que fueron afectadas por el desbordamiento del río Quebrada Seca en el año 2007 y el deslizamiento de una ladera en La Rivera desde el año 2000.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0615-2015 y DF-DT-ME-0616-2015, ambos del 21 de setiembre 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 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 mutual, 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 y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1043-2015 del 24 de setiembre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0768-2015, del 25 de setiembre 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 dependencia 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.

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 el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Condominio Vertical San Martín, ubicado en el distrito San Antonio del cantón de Belén, provincia de Heredia. Lo anterior, bajo los términos que se indican en el informe DF-OF-1043-2015 de la Dirección FOSUVI.



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

Hasta **¢1.053.766.184,99** (un mil cincuenta y tres millones setecientos sesenta y seis mil ciento ochenta y cuatro colones con 99/100), según el siguiente detalle:

a) Construcción de las obras de infraestructura para cuarenta soluciones habitacionales en la modalidad de condominio, por un monto promedio de ¢12.674.666,38 para un total de ¢506.986.655,20.

b) Construcción de 40 viviendas por un monto total de ¢485.383.398,67; distribuidos de la siguiente forma:

i. Construcción de 40 viviendas de 50,40 m² por un monto unitario de ¢12.063.339,17 para un total de ¢482.533.566,60.

ii. Proporcional para el rubro de fiscalización de las 40 viviendas por un monto total de ¢2.849.832,07.

c) Previsión para pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y la entidad autorizada, por un monto unitario por vivienda de ¢50.000,00 y un valor total de ¢2.000.000,00.

d) Gastos de formalización de las 40 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, para un total de ¢10.396.131,12.

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 de hasta ¢49.000.000,00 para las obras de infraestructura y las viviendas.

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: Empresa Constructora y Consultora Construcciones Modulares de Costa Rica Sociedad Anónima, cédula jurídica 3101131764, 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.

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 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 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 quince meses, compuesto de nueve meses para la obtención de los permisos de construcción, la construcción de las obras de infraestructura y la construcción de las 40 viviendas, y seis meses para la formalización de las 40 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

b) El plazo del contrato Entidad Autorizada y el Constructor es de quince meses, compuesto de nueve meses para la construcción de las obras, y seis meses de vigilancia de las obras ejecutadas. La vigilancia de las obras se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Condominio Vertical San Martín con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 40 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:

Jefe de familia	Cédula	Obras de infraestructura (¢)	Monto de vivienda (¢)	Previsión por inflación infraestructura (¢)	Previsión por inflación viviendas (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Fiscalización vivienda (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Aporte familiar (¢)	Monto del Bono (¢)
Anibal Antonio Calvo Gonzalez	2-0255-0989	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	231.379	231.379	26.315.630
Kathia Maria Morera Mora	1-0765-0232	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	386.289	42.921	26.470.540
Luis Antonio Madrigal Salazar	4-0121-0640	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	233.108	233.108	26.317.359
Grettel Maricela Chaves Cruz	1-1008-0392	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	386.289	42.921	26.470.540
Fernando Arce Zumbado	4-0070-0024	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	-	469.755	26.084.251
Maria Rosa Ledezma Valverde	2-0159-0610	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Gabriel Antonio Alvarado Ramirez	1-1557-0481	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	236.588	236.588	26.320.839
Georgina Santamaria Mora	6-0244-0871	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
German Antonio Zumbado	4-0089-0569	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	238.346	238.346	26.322.598



Barboza										
Gabriel Luna Arroyo	4-0070-0917	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Minor Antonio González Zumbado	4-0167-0663	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	336.084	144.036	26.420.335
Ana Gabriela Luna Ávila	108200892	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Virgilio Gerardo Salazar Morales	4-0084-0861	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	435.294	48.366	26.519.545
Miguel Angel Salazar Morales	4-0080-0312	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Henry Humberto Quesada Arce	1-1003-0793	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	340.993	146.140	26.425.244
Shirley Dayana Moreno Cruz	4-0220-0782	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Judith Chaves Cerdas	2-0329-0195	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	343.429	147.184	26.427.680
Carlos Alvarado Cerdas	4-0128-0442	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Emilio Fernandez Chaves	4-0133-0122	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	-	494.010	26.084.251
Cecilia Maria Aguilar Carvajal	4-0130-0752	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Johnny Jiménez Lopez	1-0781-0503	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	348.185	149.222	26.432.437
Isaac Ramón Castillo Hernández	2-0197-0562	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Xinia María Jiménez López	1-0740-0235	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	350.354	150.152	26.434.605
Marta Bernardita Calderón Morera	1-1005-0744	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Esmeralda Murillo Barboza	4-0087-0957	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	251.843	251.843	26.336.094
Rafael Angel Venegas Murillo	4-0094-0594	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Milenia Venegas Murillo	1-0789-0566	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	456.064	50.674	26.540.315
Juan Vicente González González	4-0110-0008	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Javier Antonio Zamora Vega	2-0493-0186	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	-	510.045	26.084.251
Soledad Villegas Villalobos	4-0125-0551	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	-	429.210	26.084.251
Ana Patricia Luna Rodríguez	1-0819-0339	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	-	513.068	26.084.251
Marcela Guzmán Villegas	4-0190-0610	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	214.605	214.605	26.298.856
Edwin Gonzalez Arias	2-0314-0525	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	258.195	258.195	26.342.446
Danilo Stiven Muñoz Araya	4-0223-0257	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	214.605	214.605	26.298.856
Wanda Elena Gonzalez Murillo	4-0218-0332	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	259.688	259.688	26.343.939
Auria Chaves Oviedo	4-0108-0192	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698
Edwin Alberto Jiménez Lopez	1-0711-0774	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	-	522.803	26.084.251
Carlos Rodríguez Orias	1-0998-0797	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698

Aniela Aguilar Chaves	4-0187-0932	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	368.088	157.752	26.452.339
Gabriela Maria Solano Chaves	4-0167-0314	12.674.666	12.063.339	625.000	600.000	50.000	71.246	300.447	128.763	26.384.698

Lista de potenciales beneficiarios sustitutos:

Nombre	Cédula	Modalidad
Marcos Vinicio Cruz Venegas	4-0166-0681	Artículo 59
Marilyn Patricia Bolaños Santamaría	4-0224-0877	Artículo 59
José Gerardo González Alfaro	9-0086-0346	Bono-Crédito-Aporte

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-desarrolladora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, donde se entregará el inmueble folio real 4-134909A-000, en el cual las partes serán:

a) Fiduciario: Banco Improsa.

b) Fideicomitente: Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., cédula jurídica 3101131764.

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 finca filial con destino comercial, será propiedad exclusiva del BANHVI.

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

8. 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 6 anterior, los bienes inmuebles se encuentren libres de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

9. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada analizar a cada núcleo familiar, según lo indicado en los acuerdos N°6 de la sesión 40-2011 del 30 de mayo de 2011 y N°1 de la sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva del BANHVI, respecto a la *"Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*, publicada en el diario oficial La Gaceta.



10. Las familias que se postularían mediante Bono Crédito, ABC, CBA, crédito puro o aporte de otras instituciones, según estudio de la Entidad Autorizada al formalizarse las operaciones de largo plazo, Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda deberá girar al BANHVI (FOSUVI), los montos proporcionales de las obras de infraestructura y vivienda, financiadas inicialmente por el FOSUVI. Al respecto la Entidad Autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.

11. Para los casos de discapacidad y adulto mayor solo, en caso de que se verifique el cumplimiento de los requisitos para la postulación al Bono Familiar de Vivienda, la empresa deberá realizar las adecuaciones necesarias y cubrir los costos incurridos, de acuerdo a lo avalado en el informe DF-DT-IN-0615-2015 del Departamento Técnico del BANHVI. Estas familias deberán ubicarse en viviendas del primer nivel.

12. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, que en todos los casos donde las familias cuenten con propiedades declaradas inhabitables, 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.

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 obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar porque se encuentren vigentes la Viabilidad Ambiental de SETENA y el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Belén, debiendo verificar, además, que los planos de las viviendas se hayan tramitado en esta última institución.

15. La entidad autorizada deberá 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 en la obra construida.

16. La entidad autorizada deberá velar porque 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. La Entidad Autorizada debe velar porque durante el proceso de ejecución de obras, se liquiden las obras efectivamente construidas, incluido lo correspondiente a los porcentajes de los costos indirectos tarifables y no tarifables.

18. 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 de las obras de infraestructura y construcción de las viviendas.



19. El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra se realizará 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.

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. 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

cc: Auditoría Interna
 Archivo