

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo	Artículo	Sesión	Fecha de sesión	Fecha de comunicación
2	2°	73-2015	23-11-2015	25-11-2015
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #668-2015
Asunto: Autorización a las condiciones de financiamiento del proyecto Nuevo Milenio				

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) ha presentado solicitud a este Banco –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)– para actualizar los parámetros de financiamiento del proyecto habitacional Nuevo Milenio, ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita, provincia de San José, y aprobado mediante el acuerdo N°1 de la sesión 81-2013 del 11 de noviembre de 2013, bajo la modalidad de compra de lotes con servicios básicos y construcción de viviendas.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0460-2015 del 21 de julio de 2015, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del INVU, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que los costos de las viviendas y de las obras de infraestructura son razonables y por ende se recomienda la acoger la solicitud planteada por ese instituto, estableciendo algunas condiciones en torno al giro de los recursos, los permisos de construcción, el control de la ejecución de las obras, y el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1315-2015 del 20 de noviembre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0939-2015, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el INVU, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose analizado los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos y condiciones citados en los informes de la Dirección FOSUVI, pero adicionando una disposición para que la suscripción del contrato de administración de recursos entre el BANHVI y la entidad autorizada, quede sujeta a la presentación a esta Junta Directiva, a más tardar el 7 de diciembre de 2015, del informe requerido en el acuerdo N°1 de la sesión 67-2015 del 08 de octubre de 2015.

Por tanto, se acuerda:

1. Derogar el acuerdo N°1 de la sesión 81-2013 del 11 de noviembre de 2013 y autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento para la compra de lotes urbanizados y la construcción de 33 viviendas en el



proyecto habitacional Nuevo Milenio, ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita, provincia de San José. Lo anterior, actuando el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo como entidad autorizada y bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0460-2015 y DF-OF-1315-2015 de la Dirección FOSUVI.

2. Las características que regirán el presente financiamiento serán las siguientes:

2.1 Hasta **¢793.476.067,21** (setecientos noventa y tres millones cuatrocientos setenta y seis mil sesenta y siete colones con 21/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 33 lotes por un monto por metro cuadrado de terreno totalmente urbanizado de ¢107.259,05 para un monto total de ¢453.624.859,73.

b) Construcción de 33 viviendas para un total de ¢322.282.906,46 y según el siguiente detalle:

- Construcción de 18 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢9.465.819,14 para un total de ¢170.384.744,52.
- Construcción de 2 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios y con diferencia de elevación en colindancia, por un monto unitario de ¢9.550.445,05 para un total de ¢19.100.890,10.
- Construcción de una vivienda de 50,0 m² con adecuaciones para persona con discapacidad, por un monto de ¢11.184.213,28.
- Construcción de tres viviendas de 53,4 m² para núcleos familiares numerosos, por un monto unitario de ¢11.643.894,17 para un total de ¢34.931.682,51.
- Construcción de una vivienda de 53,4 m² para núcleo familiar numeroso y con diferencia de elevación en colindancia, por un monto de ¢11.715.477,77.
- Construcción de 4 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios y sin corredor, por un monto unitario de ¢9.343.026,25 para un total de ¢37.372.105,00.
- Construcción de 4 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, sin corredor y con diferencia de elevación en colindancia, por un monto unitario de ¢9.398.448,32 para un total de ¢37.593.793,28.

c) Gastos de formalización de las 33 operaciones por un monto total de ¢15.918.301,02 según lo indicado en el aparte 10 del presente acuerdo.

d) 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 para 33 viviendas que asciende a ¢1.650.000,00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales.

2.2 El giro de los recursos quedará sujeto a la renovación de las disponibilidades de agua y electricidad para las 33 soluciones habitacionales, las cuales se vencieron en el lapso de presentación del proyecto a consideración de esta Junta Directiva.

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

3.1 Entidad Autorizada: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

3.2 Constructor: Constructora Ekstrom Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-336427, 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 30 de junio de 2008.

3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la Entidad Autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo

Nº13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía equivalente al 10% del total de recursos aplicados al financiamiento de las viviendas, sin considerar el valor de los terrenos y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual el INVU, 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 nueve meses en total, compuesto de cinco meses para la formalización de las 33 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y cuatro meses para la construcción de las obras de infraestructura pendientes y las 33 viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Nuevo Milenio con la entidad autorizada, será contra la formalización del 100% de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, la culminación de las obras de infraestructura pendientes y la construcción de las 33 viviendas a satisfacción del BANHVI.

4. Los recursos correspondientes a infraestructura y viviendas, serán girados a la empresa constructora contra la presentación de garantías y avance de obras.

5. Los recursos correspondientes a los lotes en verde, serán girados a la entidad autorizada cuando se realice la construcción de las obras de infraestructura pendientes y las viviendas a satisfacción del BANHVI. La cancelación del costo de los lotes podrá efectuarse parcialmente, conforme se culminen las obras y las viviendas.

6. El BANHVI dará el visto bueno al contrato de construcción de obras entre cada familia y la empresa constructora, donde la entidad autorizada 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.

7. Los costos de construcción son invariables; consecuentemente no están sujetos a ajustes por inflación, lo cual fue aceptado por el constructor de las viviendas, dada la modalidad del proyecto.

8. La entidad autorizada debe velar porque las familias reciban el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

9. El plazo constructivo es de cuatro meses posterior a la formalización de los casos, para lo cual se tiene un plazo de cinco meses máximo a partir de la aprobación en BANHVI.

10. 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	Folio Real	Monto de terreno urbanizado (¢)	Monto de vivienda (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Aporte familia (¢)	Monto del Bono (¢)
Sánchez Mendez Tatiana	113930368	1-566437-000	14.356.211,26	11.184.213,28	50.000,00	515.773,58	0.00	26.106.198,12
Pizarro Rodriguez Ana Yensy	155800-191612	1-566438-000	14.387.386,53	11.643.894,17	50.000,00	524.081,99	0.00	26.605.362,69
Villegas Sánchez María Teresa	301040112	1-566439-000	14.444.170,05	9.465.819,14	50.000,00	487.799,28	0.00	24.447.788,47
Pérez Chavarría Anais Patricia	602450051	1-566440-000	14.537.144,11	9.465.819,14	50.000,00	489.201,78	0.00	24.542.165,03
García Picado María Isabel	105380277	1-566441-000	14.647.318,79	9.465.819,14	50.000,00	490.866,78	0.00	24.654.004,71
Moraga Solís Mayly Eugenia	108430488	1-566442-000	14.569.948,06	9.465.819,14	50.000,00	489.696,78	0.00	24.575.463,98
Rizo Juanita de los Ángeles	155812-652818	1-566443-000	14.679.220,13	11.643.894,17	50.000,00	528.499,49	0.00	26.901.613,79
Fonseca Arguedas Stephanie María	112740919	1-566444-000	14.799.868,46	9.465.819,14	50.000,00	493.176,78	0.00	24.808.864,38
Arce Serrano Hannia	113480490	1-566445-000	14.974.664,73	9.465.819,14	50.000,00	495.816,78	0.00	24.986.300,65
Leiva Lázaro Marlen	502830915	1-566446-000	15.781.283,40	9.465.819,14	50.000,00	508.004,28	0.00	25.805.106,82
Loaiza Solano Edgar	301740039	1-566447-000	15.127.705,73	9.465.819,14	50.000,00	498.134,28	0.00	25.141.659,15
Núñez García Mercedes	601490507	1-566448-000	14.541.947,36	9.465.819,14	50.000,00	489.276,78	0.00	24.547.043,28
Rivera Hernández Jenny	108380203	1-566449-000	14.427.344,49	9.465.819,14	50.000,00	487.544,28	0.00	24.430.707,91
Segura Chaves Mario Alberto	107550930	1-566450-000	14.325.219,99	9.465.819,14	50.000,00	485.999,28	0.00	24.327.038,41
Bojorge Padilla Isaac	800930042	1-566451-000	14.105.453,81	9.465.819,14	50.000,00	482.676,78	0.00	24.103.949,73
Alvarado Arce Karla Guiselle	110990770	1-566452-000	13.825.911,27	9.465.819,14	50.000,00	478.454,28	0.00	23.820.184,69
Herrera Cordero Marco Tulio	107610267	1-566453-000	13.572.091,02	9.465.819,14	50.000,00	474.621,78	0.00	23.562.531,94

Jefe de Familia	Cédula	Folio Real	Monto de terreno urbanizado (¢)	Monto de vivienda (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Aporte familia (¢)	Monto del Bono (¢)
Areas Sánchez Guillermo Ramón	155812-378809	1-566454-000	13.309.777,96	9.550.445,05	50.000,00	472.097,05	0.00	23.382.320,06
Castillo Fajardo Arlin Elena	109250100	1-566455-000	12.730.814,10	11.643.894,17	50.000,00	499.054,49	0.00	24.923.762,76
Hernández Torres Miguel Angel	155814-620027	1-566456-000	12.472.829,46	9.465.819,14	50.000,00	458.009,28	0.00	22.446.657,88
Vargas Brenes Yorlene	109180595	1-566457-000	12.484.829,46	9.465.819,14	50.000,00	458.189,28	0.00	22.458.837,88
Molinares Zeledón Urania Elizabeth	155810-751715	1-566458-000	12.496.829,46	9.465.819,14	50.000,00	458.369,28	0.00	22.471.017,88
Valverde Mora María Gabriela	111810066	1-566459-000	12.460.829,46	11.715.477,77	50.000,00	496.196,81	0.00	24.722.504,04
Morales Navas Wilfredo	800710711	1-566461-000	12.532.829,46	9.465.819,14	50.000,00	458.916,78	0.00	22.507.565,38
Castillo Montero Charlin	113080493	1-566462-000	12.532.829,46	9.550.445,05	50.000,00	460.359,55	0.00	22.593.634,06
Solano Cambronero Grettel Damaris	110220059	1-566463-000	12.544.829,46	9.343.026,25	50.000,00	457.001,71	0.00	22.394.857,42
Vargas Borges Ana Cecilia	104510488	1-566464-000	12.544.829,46	9.398.448,32	50.000,00	457.944,17	0.00	22.451.221,95
Mohs Brenes Betsy	105460581	1-566465-000	12.556.829,46	9.343.026,25	50.000,00	457.181,71	0.00	22.407.037,42
Zuñiga Diaz Yuri Lizeth	107900026	1-566466-000	12.556.829,46	9.398.448,32	50.000,00	458.124,17	0.00	22.463.401,95
Chinchilla Sánchez Orlando	104420421	1-566467-000	12.976.829,46	9.343.026,25	50.000,00	463.526,71	0.00	22.833.382,42
Meza Luis Esteban	155807-471313	1-566468-000	12.988.829,46	9.398.448,32	50.000,00	464.656,67	0.00	22.901.934,45
Herrera Cordero Dagoberto	106930055	1-566469-000	14.201.440,69	9.398.448,32	50.000,00	482.979,17	0.00	24.132.868,18
Mora Bustamante Natalia Julieta	109090348	1-566470-000	15.129.984,27	9.343.026,25	50.000,00	496.069,21	0.00	25.019.079,73

11. La suscripción del contrato de administración de recursos entre el BANHVI y la entidad autorizada, queda sujeta a la presentación a esta Junta Directiva, a más tardar el 7 de diciembre de 2015, del informe requerido en el acuerdo N°1 de la sesión 67-2015 del 08 de octubre de 2015.

12. Será responsabilidad de la entidad autorizada analizar a cada núcleo familiar, según lo indicado en los acuerdos N°6 de la sesión 402011 del 30 de mayo de 2011 y N°1 de la sesión 602011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva de 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.

13. La familia de Juan Carlos Madrigal Tenorio, cédula 107220464, que califica en la modalidad de bono ordinario-crédito, según su capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá remitir el expediente de Bono Ordinario al BANHVI y cuando se tenga aprobado el caso, se girará al constructor el monto de subsidio que le corresponde a la familia, para que sea aplicado a las obras de infraestructura, correspondientes al lote 24. Con el monto del crédito, la entidad autorizada deberá cancelar el diferencial de las obras de infraestructura y proceder con la construcción de la vivienda.

El detalle de dicha operación es el siguiente: a) Costo del lote en verde: ₡6.900.000,00; b) Obras de infraestructura: ₡5.620.829,46; c) Costo de la vivienda: ₡9.465.819,14; d) Gastos de formalización: ₡458.729,28; e) Monto del Bono: ₡1.597.000,00; f) Crédito: ₡20.835.065,54; g) Aporte de la familia: ₡13.312,34; h) Monto de la solución: ₡22.445.377,88.

14. El monto no financiado por BANHVI por concepto de 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 punto 10 del presente acuerdo.

15. Previo al momento de la formalización, se deberá verificar por parte de la entidad autorizada la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados en el punto 10 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

16. 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 Alajuelita. De igual forma se 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.

17. 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. Así mismo, 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.

18. Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad autorizada en el expediente de la respectiva familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos de formalización establecida por el BANHVI.

19. 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.

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



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

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivo