

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo	Artículo	Sesión	Fecha de sesión	Fecha de comunicación
1	1°	80-2015	17-12-2015	04-01-2016
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #765-2015
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto Hojancha				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) 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 Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste, dando solución de vivienda a un total de 78 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0763-2015 y DF-DT-ME-0769-2015, ambos del 30 de noviembre 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 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, el control de las obras a ejecutar y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1442-2015 del 16 de diciembre de 2015 –el cual es avalado parcialmente por la Gerencia General con la nota GG-ME-1021-2015, 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 bajo las cuales esa dependencia recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada. Adicionalmente, considerando la existencia de deudas de parte del INVU con este Banco y que el terreno en el que se desarrollará el proyecto es propiedad de dicha entidad autorizada, la Gerencia General recomienda que el pago del terreno se efectúe una vez que dichas deudas hayan sido efectivamente canceladas a este Banco y, en caso de que las deudas o parte de ellas sean honradas mediante la dación en pago de inmuebles, hasta que éstos inmuebles se encuentren registralmente a nombre del BANHVI.

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 y la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 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 viviendas en el proyecto habitacional Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-OF-1442-2015 de la Dirección FOSUVI y GG-ME-1021-2015 de la Gerencia General.

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

Hasta **¢1.537.043.723,45** (un mil quinientos treinta y siete millones cuarenta y tres mil setecientos veintitrés colones con 45/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terreno en verde por un monto de ¢205.148.422,00.

b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto por un monto total de ¢460.844.514,56.

c) Construcción de 46 viviendas de 42,00 m² con tanque séptico y drenajes convencionales, por un monto unitario de ¢10.205.771,61 para un total de ¢469.465.494,22.

d) Construcción de 25 viviendas de 42,00 m² con tanque séptico, drenajes y FAFA como tratamiento secundario, por un monto unitario de ¢10.359.371,06 para un total de ¢258.984.276,49.

e) Construcción de 7 viviendas de 50,00 m² con tanque séptico, drenajes y FAFA como tratamiento secundario, para núcleos familiares numerosos, por un monto unitario de ¢12.390.555,14 para un total de ¢86.733.885,97.

f) Fiscalización de inversión en las viviendas, por un monto total de ¢5.288.363,83 correspondiente a las 78 soluciones habitacionales, según el detalle individual que se indica en el aparte 4 del presente acuerdo.

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 para las 78 viviendas que asciende a ¢3.900.000.00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales.

h) 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 ¢30.030.000,00 para las obras de infraestructura y viviendas.

i) Gastos de formalización de las 78 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, para un total de ¢16.648.766,39.

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

3.1 Entidad autorizada: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

3.2 Constructor: Empresa Constructora y Consultora Soluciones Técnicas de Calidad STC S.A., cédula jurídica 3-101-473415, 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 Hipotecarias sobre el inmueble donde se desarrollará el proyecto: El INVU deberá aportar las garantías necesarias según lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 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 10% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, 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.

3.6 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.

3.7 Plazo:

a) El plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de dieciocho 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 78 viviendas, y hasta seis meses para la formalización de las 78 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

b) El plazo del contrato Entidad Autorizada – Constructor es de dieciocho meses, compuesto de doce meses para la construcción de las obras, y seis meses de vigilancia de las obras ejecutadas.

3.8 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Hojancha con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 78 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	Terreno en verde (€)	Obras de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Previsión infraestructura (€)	Previsión de vivienda (€)	Pruebas de laboratorio (€)	Fiscalización de viviendas (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto de aporte familia (€)	Monto del Bono (€)
Carrillo Matarrita Kindria	5-0357-0629	2.494.269,57	5.603.116,21	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	227.084,60	25.231,62	19.031.450,18
Montiel Montiel Ledis	5-0263-0925	2.437.776,57	5.476.210,58	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	175.086,93	75.037,25	18.796.053,87
Vásquez Castillo Juan Gabriel	5-0317-0250	2.470.755,47	5.550.294,23	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	226.266,24	25.140,69	18.954.295,74
Rodriguez Mora Priscilla	1-1441-0862	2.500.037,18	5.616.072,54	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	227.289,32	25.254,37	19.050.378,85
Méndez Granados Eduard Yashim	5-0376-0388	2.531.980,87	5.687.830,70	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	177.652,63	76.136,84	19.104.444,00
Salazar Pizarro Bryan Manuel	6-0354-0574	2.744.199,34	6.164.557,36	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	235.856,81	26.206,31	19.851.593,31
Espinoza Matarrita Dovey Adrian	5-0283-0930	2.750.558,50	6.178.842,54	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	183.617,46	78.693,20	19.819.998,31
Solano Mora Ligia Elena	1-1465-0507	2.591.283,73	5.821.048,39	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	179.269,08	76.829,60	19.298.581,00
Venegas Arroyo Maria Jesús	5-0383-0435	2.331.001,83	5.236.352,29	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	221.363,53	24.595,95	18.495.697,45
Matarrita Alemán Jessica Ivania	5-0369-0555	2.369.452,57	5.322.727,85	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	173.215,64	74.235,28	18.572.375,86
Mendoza Jara Walner	5-0349-0090	3.041.896,76	6.833.303,53	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	191.566,76	82.100,04	20.773.746,85
Blanco Porras Joaquín	5-0275-0730	3.041.896,76	6.833.303,53	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	246.300,12	27.366,68	20.828.480,21
Porras Alemán Giselle María	5-0274-0820	2.267.262,35	5.093.168,18	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	219.128,45	24.347,61	18.286.538,79
Hernández Mora Jackeline Cristina	5-0416-0271	2.259.720,09	5.076.225,29	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	170.230,14	72.955,77	18.213.155,31
Hernández Mora Dinia María	5-0381-0828	2.259.720,09	5.076.225,29	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	218.867,32	24.318,59	18.261.792,49
Matarrita Rojas Carlos Enrique	5-0263-0447	2.863.840,28	6.433.318,24	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	186.709,97	80.018,56	20.190.848,29
Fajardo Fajardo Luis Andrés	5-0351-0559	2.098.227,00	4.713.447,93	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	165.819,04	71.065,30	17.684.473,77
Venegas López Stephanie Dayana	2-0742-0072	2.075.156,56	4.661.622,59	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	165.194,38	70.797,59	17.608.953,33
Chacón Porras Arnolida	5-0239-0056	2.794.776,85	6.278.174,44	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	237.633,36	26.403,71	20.017.564,45
Sánchez Fajardo Xiomara	5-0398-0962	2.259.720,09	5.076.225,29	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	218.867,32	24.318,59	18.261.792,49
López Fajardo Noliyn María	5-0390-0717	2.259.720,09	5.076.225,29	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	218.867,32	24.318,59	18.261.792,49
Fajardo Juárez Flor María	5-0304-0965	2.259.720,09	5.076.225,29	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	218.867,32	24.318,59	18.261.792,49
Fajardo Juárez Fermina	5-0235-0900	2.178.234,11	4.893.175,54	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	216.002,85	24.000,32	17.994.392,30
Orias Ruiz Eduardo	5-0345-0153	3.724.693,07	8.367.134,16	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	270.247,49	30.027,50	23.069.054,53
Obregón Castrillo Hellen Mariel	5-0343-0481	3.388.397,03	7.611.680,22	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	258.445,56	28.716,17	21.965.502,61
Obregón Castrillo María Cisley	5-0227-0295	2.259.720,09	5.076.225,29	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	170.230,14	72.955,77	18.213.155,31
García García Sarín Elena	5-0285-0180	2.259.720,09	5.076.225,29	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	218.867,32	24.318,59	18.261.792,49
Moraga Alemán Jocelyn Vanessa	5-0333-0344	2.724.973,98	6.121.369,58	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	182.916,93	78.392,97	19.736.240,28
Castrillo Arroyo Verónica María	5-0366-0001	3.576.805,63	8.034.920,47	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	265.058,83	29.450,98	22.583.764,73
Matarrita Mejías	5-0368-	3.262.249,05	7.328.301,94	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	254.025,59	28.225,07	21.551.556,38



Jefe de Familia	Cédula	Terreno en verde (€)	Obras de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Previsión infraestructura (€)	Previsión de vivienda (€)	Pruebas de laboratorio (€)	Fiscalización de viviendas (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto de aporte familia (€)	Monto del Bono (€)
Ana Cristina	0785										
Alfaro Sanchez Cynthia Maria	5-0291-0685	2.736.657,08	6.147.614,46	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	183.241,08	78.531,89	19.774.492,43
Herrera Alemán Sonia	5-0278-0403	3.121.312,32	7.011.702,28	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	249.082,26	27.675,81	21.089.076,67
Quirós Rojas Arlette Johanna	7-0182-0125	2.568.656,95	5.770.219,70	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	178.658,01	76.567,72	19.224.514,47
Cisneros Alvarez Miguelina	5-0270-0492	2.694.361,28	6.052.601,34	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	234.105,65	26.011,74	19.688.048,06
Rodríguez Abarca José Adrián	5-0341-0766	3.062.896,78	6.880.477,87	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	247.036,68	27.448,52	20.897.391,13
Montiel Juárez José Ezequiel	5-0307-0170	2.649.699,27	5.952.272,80	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	232.543,40	25.838,16	19.541.495,27
Bermudez Villalobos Marielos	2-0612-0595	2.138.156,61	4.803.145,63	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	166.913,03	71.534,16	17.815.195,07
Castrillo Valencia María Felicitia	5-0310-0433	2.192.283,42	4.924.735,84	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	168.384,29	72.164,70	17.992.383,35
Castrillo Valencia Ivania María	5-0375-0294	2.482.586,46	5.576.871,33	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	226.683,59	25.187,07	18.993.121,18
Quesada Mora Yudith	5-0362-0731	2.730.297,92	6.133.329,27	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	235.366,15	26.151,79	19.805.973,15
Espinoza Arroyo Ramón Danilo	2-0616-0687	3.030.361,54	6.807.390,86	12.390.555,14	177.000	208.000	50.000	80.381,60	264.563,50	29.395,94	23.008.252,63
Sánchez Castrillo José Fulvio	5-0247-0697	4.183.587,80	9.397.993,27	12.390.555,14	177.000	208.000	50.000	80.381,60	305.018,13	33.890,90	26.792.535,93
Chacón López Rosa	5-0267-0345	2.260.015,86	5.076.889,71	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	220.187,86	24.465,32	18.418.669,13
Alemán Fajardo Jeannethe	5-0371-0813	2.260.015,86	5.076.889,71	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	218.875,22	24.319,47	18.262.760,60
Montero Montero Yamileth	6-0302-0196	3.215.220,84	7.222.657,98	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	252.373,13	28.041,46	21.397.231,75
Venegas Granados Freiman Rafael	5-0376-0289	2.316.508,87	5.203.795,35	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	122.698,37	122.698,37	18.349.982,38
García Jiménez María Liliana	5-0222-0641	2.269.332,77	5.097.819,18	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	170.485,01	73.065,01	18.244.616,76
González Alvarez Jeffry	3-0386-0368	3.003.150,25	6.746.263,54	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	244.934,16	27.214,91	20.701.327,76
Aguilar Castrillo Justine	9-0111-0421	2.259.424,31	5.075.560,86	10.205.771,61	177.000	208.000	50.000	66.208,19	218.850,41	24.316,71	18.260.815,39
Alfaro Obregón Olga Martha	5-0344-0065	2.259.424,31	5.075.560,86	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	122.312,81	122.312,81	18.318.873,68
Castrillo Fajardo Luis Adolfo	5-0337-0150	2.259.720,09	5.076.225,29	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	220.179,95	24.464,44	18.417.701,03
Martínez Castillo Evelyn	5-0360-0451	2.259.720,09	5.076.225,29	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	171.251,08	73.393,32	18.368.772,15
Chevez Arias Jessica	2-0719-0904	2.259.720,09	5.076.225,29	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	220.179,95	24.464,44	18.417.701,03
Gómez García Yoselyn	5-0391-0808	2.259.720,09	5.076.225,29	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	171.251,08	73.393,32	18.368.772,15
Juárez Montiel María Nena	5-0283-0468	3.851.580,50	8.652.173,52	12.390.555,14	177.000	208.000	50.000	80.381,60	293.372,40	32.596,93	25.703.063,15
Hernández Fajardo Margoth	1-1309-0990	2.833.227,58	6.364.550,00	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	240.288,30	26.698,70	20.299.641,58
Araya Villalobos Olga	5-0245-0530	2.848.016,33	6.397.771,37	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	187.297,96	80.270,55	20.294.661,35
Palma Bermudez Yesenia Patricia	2-0559-0481	3.888.552,36	8.735.226,94	12.390.555,14	177.000	208.000	50.000	80.381,60	294.672,94	32.741,44	25.824.388,98

Jefe de Familia	Cédula	Terreno en verde (€)	Obras de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Previsión infraestructura (€)	Previsión de vivienda (€)	Pruebas de laboratorio (€)	Fiscalización de viviendas (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto de aporte familia (€)	Monto del Bono (€)
Villalobos Alemán Jennifer	5-0376-0211	2.164.480,58	4.862.279,66	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	216.832,16	24.092,46	18.105.168,10
Villalobos Pérez Leonela	7-0184-0432	2.196.867,93	4.935.034,46	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	217.970,84	24.218,98	18.211.448,93
Fajardo Juárez Roxana	5-0314-0371	3.138.615,15	7.050.571,28	12.390.555,14	177.000	208.000	50.000	80.381,60	268.369,25	29.818,81	23.363.492,41
Hernández Anchia Olman Enrique	6-0264-0045	2.259.867,98	5.076.557,50	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	220.180,53	24.464,50	18.418.181,70
Villalobos Villalobos Martha	5-0276-0061	2.259.867,98	5.076.557,50	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	220.180,53	24.464,50	18.418.181,70
Arguedas Jiménez Gidgeth Dahiana	1-1289-0367	2.260.015,86	5.076.889,71	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	171.257,22	73.395,95	18.369.738,50
Villalobos Alemán Marielos	5-0294-0761	3.645.425,40	8.189.067,62	12.390.555,14	177.000	208.000	50.000	80.381,60	286.136,49	31.792,94	25.026.566,25
Villalobos Alemán Mauren	5-0345-0737	2.695.544,37	6.055.259,05	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	235.467,89	26.163,10	19.847.847,02
Matarrita Mejías Luis Diego	5-0355-0201	2.313.699,00	5.197.483,28	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	123.372,78	123.372,78	18.496.130,77
Castrillo Matarrita Luis Diego	5-0365-0511	3.079.755,94	6.918.350,23	12.390.555,14	177.000	208.000	50.000	80.381,60	266.306,18	29.589,58	23.170.349,10
Alvarado Matarrita Juliana Caridad	5-0337-0491	2.169.804,52	4.874.239,36	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	168.799,87	72.342,80	18.074.419,45
Sánchez Hernández Edwin	5-0243-0284	2.133.276,33	4.792.182,57	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	167.800,18	71.914,36	17.954.834,78
Sánchez Hernández Eilyn	5-0374-0303	2.408.199,08	5.409.767,84	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	175.298,99	75.128,14	18.854.841,60
Carrillo Muñoz Julio César	5-0343-0525	2.764.164,15	6.209.406,20	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	185.006,87	79.288,66	20.020.152,92
Alfaro Sánchez María Rebeca	5-0389-0773	2.697.023,25	6.058.581,19	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	235.516,40	26.168,49	19.852.696,54
Madrigal Vega Maureen Yajaira	3-0331-0516	2.563.185,12	5.757.927,79	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	179.525,87	76.939,66	19.362.214,48
López Orias Marta Yolanda	5-0292-0078	2.545.734,40	5.718.726,57	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	230.213,24	25.579,25	19.356.249,92
Zamora Mendoza Jimmy Humberto	5-0322-0603	2.545.734,40	5.718.726,57	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	230.213,24	25.579,25	19.356.249,92
Pérez Muñoz Iván	5-0355-0020	2.545.734,40	5.718.726,57	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	230.213,24	25.579,25	19.356.249,92
Castro Sibaja Ronny Gerardo	5-0357-0905	2.789.452,90	6.266.214,75	10.359.371,06	177.000	208.000	50.000	67.204,64	238.749,75	26.527,75	20.155.993,10

5. El INVU deberá realizar la rectificación en disminución de la cabida de la finca folio real 5-00026041-000, con 7.901 m² de acuerdo al plano catastrado G-824959-1989. Los costos que se generen de este acto, serán asumidos por el vendedor del terreno, en este caso el INVU.

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 entregarán los inmuebles folio real 5-00019101A-000 y 5-00026041-000, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Banco de Costa Rica.
- Fideicomitente: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.
- Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.
- 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. 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. El Banco Hipotecario de la Vivienda otorgará el financiamiento para el desarrollo del proyecto. En lo que respecta al giro de recurso para el pago del terreno a la entidad autorizada, y considerando la existencia de deudas de parte del INVU con este Banco y que el terreno en el que se desarrollará el proyecto es propiedad de dicha entidad, el pago del terreno se efectuará una vez que dichas deudas hayan sido efectivamente canceladas a este Banco y, en caso de que las deudas o parte de ellas sean honradas mediante la dación en pago de inmuebles, hasta que éstos inmuebles se encuentren registralmente a nombre del BANHVI. Además de lo anterior, el pago de la finca con folio real 5-026041-000, se deberá efectuar hasta que se cuente con un nuevo plano de catastro que refleje el área actual de la finca y la cancelación del valor se hará con base en el área que se determine con ese nuevo plano de catastro y utilizando el precio unitario que se está recomendado en el informe DF-DT-IN-0805-2015.

10. Dado el adelanto de recursos que efectuará el BANHVI, la devolución de las garantías que deberá otorgar el INVU, dependerá de la formalización de todos los Bonos Familiares de Vivienda.

11. 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.

12. 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.

13. Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto del crédito que se deducirá del monto del Bono Familiar de Vivienda asignado a cada núcleo familiar. Al respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.



- 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 Hojancha. De igual forma, deberá verificarse que los planos de vivienda se hayan tramitado en la Municipalidad de Hojancha.
- 15.** La entidad autorizada deber 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 efectivamente construida.
- 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 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.** Con respecto a la partida incluida como previsión para llevar a cabo pruebas de control de calidad durante la etapa constructiva, la utilización de la misma se realizará de común acuerdo entre el fiscal de inversión de la entidad autorizada y el inspector de calidad del BANHVI.
- 19.** 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 del lote, las obras de infraestructura y construcción de viviendas, desglosadas en el informe DF-OF-1442-2015 de la Dirección FOSUVI.
- 20.** 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 la Dirección FOSUVI con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.
- 21.** 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.
- 22.** 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 en el 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.

24. 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.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
Archivo

c.e. Unidad de comunicaciones