

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 61-2016	Fecha de sesión 29-08-2016	Fecha de comunicación 02-09-2016
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #668-2016
Asunto: Aprobación de 34 Bonos extraordinarios en el proyecto La Reseda				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 28 lotes urbanizados y la construcción de 34 viviendas, en el proyecto habitacional La Reseda, ubicado en el distrito El Roble del cantón y provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 34 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0488-2016 del 28 de julio de 2016, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la MUCAP, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, 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 los permisos de construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el cumplimiento de la Directriz N° 27, la retención de un porcentaje del precio de los lotes como garantía para la ejecución de la infraestructura faltante, la verificación del estado de las previstas sanitarias y potables y la debida identificación de los lotes.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0890-2016 del 26 de agosto de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0731-2016, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por la MUCAP, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de 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. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 34 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional La Reseda, ubicado en el distrito El Roble del cantón y provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y por un monto total de \$579.017.532,17, según el siguiente detalle:

a) Compra de 28 lotes por un monto total de \$196.442.803,51.

b) Construcción de 22 viviendas de 43,5 m² con dos dormitorios, con un costo unitario de \$10.657.252,98 para un total de \$234.459.564,24.

c) Construcción de 6 módulos de viviendas bi-familiares, para un total de 12 unidades habitacionales en dos niveles (vivienda en primer y segundo nivel), con un área total de 94,9 m² con dos dormitorios, con un costo por módulo de \$23.251.163,12 para un total de \$139.506.978,72.

d) Gastos de formalización para las 34 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un total de hasta ₡8.608.185,70.

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

2.1 Entidad autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

2.2 Constructor: Fundación Promotora de Vivienda, cédula jurídica 3-006-087199, bajo el modelo 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.

2.3 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.

2.4 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 la Mutual Cartago 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.

2.5 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 los 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.

2.6 Plazo: El plazo de los contratos es de quince meses en total, compuesto de seis meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y nueve meses para la construcción de las viviendas.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto La Reseda 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 34 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por el monto individual que se indica en el apartado 3 del presente acuerdo.

3. 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:

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Folio Real	Tipo de vivienda	Monto de terreno (₡)	Monto de vivienda (₡)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (₡)	Monto del Bono (₡)	Aporte de la familia (₡)
Soto Rios Débora Ester	1-1151-0176	118203-000	Dos dormitorios	5.606.402,43	10.657.252,92	260.076,89	16.523.732,24	111.461,53



Jefatura de familia	Cédula de identidad	Folio Real	Tipo de vivienda	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte de la familia (¢)
Cruz Rodriguez Waynner	6-0393-0586	118204-000	Dos dormitorios	5.606.402,43	10.657.252,92	260.076,89	16.523.732,24	111.461,53
Barrantes Villareal Betzabeth	6-0393-0778	118206-000	Dos dormitorios	5.606.402,43	10.657.252,92	185.769,21	16.449.424,56	185.769,21
Carranza Bernal Lady	6-0310-0038	118207-000	Bifamiliar 2 Dormitorios Segundo Nivel	3.642.087,60	11.625.581,56	238.082,85	15.505.752,01	102.035,51
Bernal Gonzalez Maritza	5-0214-0058		Bifamiliar 2 Dormitorios Primer Nivel	3.642.087,60	11.625.581,56	238.082,85	15.505.752,01	102.035,51
Arroyo Murillo Mayra	6-0180-0722	118211-000	Bifamiliar 2 Dormitorios Primer Nivel	3.642.087,60	11.625.581,56	170.059,18	15.437.728,34	170.059,18
Calderón Arroyo Carlos Enrique	6-0398-0516		Bifamiliar 2 Dormitorios Segundo Nivel	3.642.087,60	11.625.581,56	238.082,85	15.505.752,01	102.035,51
Araya Picado Evelyn Maria	6-0332-0682	118212-000	Dos dormitorios	5.606.402,43	10.657.252,92	260.076,89	16.523.732,24	111.461,53
Gonzalez Zapata Mariadilia	6-0429-0323	118258-000	Dos dormitorios	5.606.402,43	10.657.252,92	278.752,89	16.542.408,24	119.465,53
Palma Sánchez Juan Luis	1-1331-0208	118260-000	Bifamiliar 2 Dormitorios Segundo Nivel	3.642.087,60	11.625.581,56	170.059,18	15.437.728,34	170.059,18
Palma Sánchez Maria Isabel	3-0329-0160		Bifamiliar 2 Dormitorios Primer Nivel	3.642.087,60	11.625.581,56	238.082,85	15.505.752,01	102.035,51
Araya Bojorge Arelys de los Angeles	6-0408-0733	118261-000	Bifamiliar 2 Dormitorios Segundo Nivel	3.642.087,60	11.625.581,56	306.106,52	15.573.775,68	34.011,84
Sandra Bojorge González	6-0228-0191		Bifamiliar 2 Dormitorios Primer Nivel	3.642.087,60	11.625.581,56	238.082,85	15.505.752,01	102.035,51
Mairena Pérez Marvin	2-0837-0803	118300-000	Bifamiliar 2 Dormitorios Primer Nivel	4.737.168,00	11.625.581,56	251.596,35	16.614.345,91	107.827,01
Hernández Fallas Henry	1-1279-0688		Bifamiliar 2 Dormitorios Segundo Nivel	4.737.168,00	11.625.581,56	251.596,35	16.614.345,91	107.827,01
Salas Soto Felicia	6-0281-0791	118303-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	278.752,89	18.055.257,81	119.465,53
Leal Murillo Kathleen	6-0326-0804	118305-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	199.109,21	17.975.614,13	199.109,21
Ruiz Ulate Laura	6-0341-0670	118310-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	307.955,61	18.084.460,53	307.955,61
Espinoza Vásquez Gerardo	6-0318-0532	118311-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	278.752,89	18.055.257,81	119.465,53

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Folio Real	Tipo de vivienda	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte de la familia (¢)
Moraga Moraga Alexis	6-0119-0527	202812-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	199.109,21	17.975.614,13	199.109,21
Barrantes Talavera Alex David	6-0353-0073	118314-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	199.109,21	17.975.614,13	199.109,21
Gómez Aguirre Joshua Raúl	6-0411-0952	202934-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	199.109,21	17.975.614,13	199.109,21
Jose Abel Rugama Flores	155805-594006	202936-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	278.752,89	18.055.257,81	119.465,53
Hurtado Talena Jose Freddy	155803-902715	118316-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	358.396,58	18.134.901,50	39.821,84
Angulo Madrigal Armando Jesús	6-0386-0034	118317-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	278.752,89	18.055.257,81	119.465,53
Miranda Martínez Emilce	6-0221-0898	118319-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	199.109,21	17.975.614,13	199.109,21
Gutierrez Madrigal Geancarlo	1-1480-0311	118320-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	278.752,89	18.055.257,81	119.465,53
Cortes Castillo Sidey de los Angeles	6-0422-0898	118322-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	358.396,58	18.134.901,50	39.821,84
lopez Darcia Jennfer	6-0369-0344	118323-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	278.752,89	18.055.257,81	119.465,53
Zuñiga Carrillo Kimberly de los Angeles	6-038-20495	202999-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	358.396,58	18.134.901,50	39.821,84
Montoya Montero Geovanny	6-0274-0241	203000-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	199.109,21	17.975.614,13	199.109,21
Zuñiga Angula Maria Cecilia	6-0091-0493	118325-000	Dos dormitorios	7.119.252,00	10.657.252,92	278.752,89	18.055.257,81	119.465,53
Dosman Gómez Shirley	6-0325-0280	118337-000	Bifamiliar 2 Dormitorios Segundo Nivel	4.386.235,28	11.625.581,56	247.265,10	16.259.081,94	105.970,76
Dosman Gómez Rodolfo	6-0117-0420		Bifamiliar 2 Dormitorios Primer Nivel	4.386.235,28	11.625.581,56	247.265,10	16.259.081,94	105.970,76

4. Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque al momento de la formalización, las familias beneficiarias reciban el bien sin gravámenes, con los impuestos municipales al día y libre de deudas.

5. Previo a la formalización de las operaciones, la entidad autorizada deberá remitir el informe del fiscal de inversión sobre la culminación de la instalación de las previstas para el suministro de agua potable, que se encuentran en ejecución por parte del AyA, según nota GSP-RPC-PU-2016-00484 del 29 de julio de 2016.

6. Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detalla en el apartado 3 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.



- 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 pago sujeto al siguiente plan de retenciones, posterior al acto de formalización de las operaciones, a saber:
 - i. En la formalización de las operaciones individuales se desembolsará el 98% del costo de los terrenos.
 - ii. Se efectuará una retención del 2% sobre el precio de los terrenos, como garantía de la culminación de las obras de infraestructura pendientes. Esta retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que certifique la conclusión de las obras y la aprobación del inspector de calidad del BANHVI.
- 9.** En el presupuesto de las viviendas se incluyen las pruebas de laboratorio, como una previsión de recursos para el BANHVI y la entidad autorizada, que es liquidable, de acuerdo con la cantidad de pruebas necesarias y solo en caso de dudas razonables sobre la calidad de las obras o sustentadas mediante informes de laboratorio de la empresa constructora.
- 10.** El monto no financiado por BANHVI 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 apartado 3 del presente acuerdo.
- 11.** Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados 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 a la formalización de las operaciones, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados en el apartado 3 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.** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá verificar que todas las viviendas cuenten con el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad de Puntarenas. De igual manera, deberá verificarse que los planos de las viviendas que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de mampostería que fue presentado ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda junto con la solicitud de financiamiento.
- 15.** 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, se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz N° 27 en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.
- 16.** La entidad autorizada deberá verificar que una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas e infraestructura pendientes), todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.
- 17.** 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.



18. 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.

19. Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18 de la Dirección FOSUVI sobre la inspección de la calidad de obras, conforme lo avalado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 6 de la sesión 64-2012.

20. 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