

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 41-2016	Fecha de sesión 13-06-2016	Fecha de comunicación 20-06-2016
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #417-2016
Asunto: Aprobación de treinta y ocho Bonos extraordinarios en el proyecto Lotificación Miravalles				

ACUERDO N°1:

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– la compra de treinta y ocho lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en la lotificación Miravalles, ubicada en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0396-2016 del 02 de junio de 2016, 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 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 la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la retención de recursos como garantía de la construcción de las obras de infraestructura pendientes, y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0620-2016 del 09 de junio de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0446-2016, del 10 de junio 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 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, toda vez que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema. No obstante, una vez analizadas las características de la lotificación y con fundamento en la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, se estima conveniente condicionar el financiamiento a que la Administración –en coordinación con la entidad autorizada– negocie con el desarrollador y someta luego a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta sobre la cesión correspondiente a la Municipalidad de Upala, de un terreno adicional dentro del mismo proyecto habitacional, con el propósito de aumentar el área destinada a parques, zonas verdes y facilidades comunales (del dominio público) para el disfrute de las familias beneficiarias.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y actuando el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada, treinta y ocho operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en la lotificación Miravalles, ubicada en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, por un monto total de hasta \$651.970.831,13 y .

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

Hasta **¢651.970.831,13** (seiscientos cincuenta y un millones novecientos setenta mil ochocientos treinta y un colones con 13/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 38 lotes por un monto promedio de ¢8.149.597,37 para un total de ¢309.684.700,00.

b) Construcción de 33 viviendas de 42,00 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢8.427.469,08 para un total de ¢278.106.479,64.

c) Construcción de 5 viviendas de 51,00 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de ¢9.963.752,77 para un total de ¢49.818.763,85.

d) 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 total de hasta ¢1.900.000,00.

e) Gastos de formalización de las 38 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, para un total de ¢12.460.754,08.

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: Constructora y Desarrolladora Salazar Hidalgo Ingeniería S.A., cédula jurídica 3-101-544949, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras 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 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 de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual el 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:

El plazo de los contratos es de quince meses en total, compuesto de cinco meses para la formalización de las 38 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y diez meses para la construcción de las 38 viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Lotificación Miravalles 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 38 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, 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:

Jefatura de Familia	Cédula	Costo lote urbanizado (¢)	Costo de vivienda (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto de aporte familiar (¢)
Inyiri Marita Rodríguez Acosta	115860958	7.287.500,00	8.427.469,08	50.000,00	278.442,78	16.043.411,86	119.332,62
Grettel Masiel Peña Lopez	501980218	6.985.000,00	8.427.469,08	50.000,00	274.980,20	15.737.449,28	117.848,66
Yanory Gutierrez Carmona	503920791	6.600.000,00	8.427.469,08	50.000,00	347.879,94	15.425.349,02	38.653,33
Francisco Guido Navarro	501090946	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	289.460,08	17.016.929,16	124.054,32
Juliet Céspedes Prendas	503850511	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44
Carlos Yadir Jimenez Garcia	206360215	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	289.460,08	17.016.929,16	124.054,32
Olga Ramírez Mora	303660546	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	289.460,08	17.016.929,16	124.054,32
Jessica Barahona Rojas	503860152	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	289.460,08	17.016.929,16	124.054,32
Elieth Carolina Castro Rodriguez	206170277	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	289.460,08	17.016.929,16	124.054,32
Royner Mauricio Pérez Jimenez	503640629	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44
Deisy Segura Vargas	207230138	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44
Isabel Vargas Quesada	205360671	8.250.000,00	9.963.752,77	50.000,00	394.108,73	18.657.861,50	43.789,86
Jennifer Lobo Barrantes	206310103	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	289.460,08	17.016.929,16	124.054,32
Miguel Angel Vindas Chavarria	205090447	8.250.000,00	9.963.752,77	50.000,00	306.425,13	18.570.177,90	131.325,06
Minor Steven Gonzalez Montero	206760454	8.250.000,00	9.963.752,77	50.000,00	393.975,17	18.657.727,94	43.775,02
Stephany Meléndez Barrantes	503760855	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	289.460,08	17.016.929,16	124.054,32
Benigna Pérez Garcia	155817-501302	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44
Angélica Marina Picado Vargas	205590089	8.250.000,00	9.963.752,77	50.000,00	393.975,17	18.657.727,94	43.775,02
Dominga Obando Obando	204920967	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44
Joselyne Daiana Aparicio Álvarez	504010009	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44
Cinthyia Maria Tablada Molina	503100657	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	289.460,08	17.016.929,16	124.054,32
Grace Maritza Ramírez Arroyo	205060104	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44

Jefatura de Familia	Cédula	Costo lote urbanizado (¢)	Costo de vivienda (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto de aporte familiar (¢)
Eilin Patricia Ugalde Chavarría	206540909	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44
Greivin Segura Chaves	602380319	8.250.000,00	8.427.469,08	50.000,00	372.162,96	17.099.632,04	41.351,44
Luz Marina Orozco Salgado	155803-861902	8.310.000,00	8.427.469,08	50.000,00	373.045,98	17.160.515,06	41.449,55
Katherine Dayana Salas Lopez	115100986	8.217.825,00	8.427.469,08	50.000,00	289.091,79	16.984.385,87	123.896,48
Ileana Estrella Castro	503870703	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	289.563,95	17.026.108,03	124.098,84
Andrea Pricilla Vega Atencio	604000401	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	289.563,95	17.026.108,03	124.098,84
Maria Fernanda Araya Atencio	603780743	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	289.563,95	17.026.108,03	124.098,84
Kender Heriberto Hernández Hernández	207390038	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	372.296,51	17.108.840,59	41.366,28
Heilyn Vanessa Castrillo Anchía	207240468	8.225.800,00	8.427.469,08	50.000,00	371.806,80	17.075.075,88	41.311,87
Rodolfo Villegas Alfaro	502550106	8.217.825,00	8.427.469,08	50.000,00	289.091,79	16.984.385,87	123.896,48
Shirley Patricia Arias Gonzalez	206710188	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	289.563,95	17.026.108,03	124.098,84
Katherine Vanessa Vega Acuña	402190391	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	289.563,95	17.026.108,03	124.098,84
Corina Amador Marengo	204400915	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	289.563,95	17.026.108,03	124.098,84
Flor Maria Anchía Hernández	601660168	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	289.563,95	17.026.108,03	124.098,84
Keilor Gonzalez Murillo	504090828	8.259.075,00	8.427.469,08	50.000,00	289.563,95	17.026.108,03	124.098,84
Marta Elizabeth Arias Molina	205640375	8.259.075,00	9.963.752,77	50.000,00	394.108,73	18.666.936,50	43.789,86

6. Con fundamento en la Ley de Planificación Urbana y el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, la validez y la eficacia del presente financiamiento quedan condicionadas a que la Administración –en coordinación con la entidad autorizada– negocie con el desarrollador y someta luego a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta sobre la cesión correspondiente a la Municipalidad de Upala, de un terreno adicional dentro del mismo proyecto habitacional, con el propósito de aumentar el área destinada a parques, zonas verdes y facilidades comunales (del dominio público) para el disfrute de las familias beneficiarias.

7. Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detalla en el punto 4 anterior, 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.

8. La entidad autorizada debe velar porque la familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

9. En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tractos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

10. Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el pago bajo el siguiente plan de retenciones, posterior al acto de formalización de las operaciones:

- i. En la formalización de operaciones individuales se desembolsará el 70% del costo de los terrenos.
- ii. Se efectuará una retención del 30% 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.

11. El monto de gastos de formalización no financiado por BANHVI, 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 informarle a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el apartado 4 del presente acuerdo.

12. 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.

13. 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 apartado 4 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

14. 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.

15. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá verificar que todas las viviendas cuenten con el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad de Upala. De igual manera, deberá verificarse que los planos de las viviendas que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de prefabricado de columnas y baldosas de concreto, que fue presentado ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda junto con la solicitud de financiamiento.

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 N° 27 en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

17. La entidad autorizada deberá verificar que una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas e infraestructura pendiente), todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.

18. 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.

19. 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 acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, en fecha 04 de mayo de 2009.

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivo