

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 77-2016	Fecha de sesión 31-10-2016	Fecha de comunicación 03-11-2016
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #867-2016
Asunto: Aprobación de 36 Bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de Pocosol				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 36 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 36 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0850-2016 del 27 de octubre de 2016, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco Popular, 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 ese banco, 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, y la capacitación a la familias sobre el uso y mantenimiento de las viviendas y de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1100-2016 del 28 de octubre de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0942-2016, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Banco Popular, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar 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.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 36 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada y por un monto total de ¢824.643.734,90, según el siguiente detalle:

- a) Compra de 36 lotes por un monto promedio de ¢11.268.000,51 para un total de ¢405.648.018,28.
- b) Construcción de seis viviendas de 42,00 m² en los lotes 13, 14, 34, 38, 50 y 104, con drenaje de 15 metros, por un monto unitario de ¢10.957.969,11 para un total de ¢65.747.814,67.
- c) Construcción de cuatro viviendas de 42,00 m² en los lotes 46, 47, 48 y 53, con drenaje de 20 metros, por un monto unitario de ¢11.031.815,91 para un total de ¢44.127.263,65.
- d) Construcción de diez viviendas de 42,00 m² en los lotes 11, 12, 23, 24, 35, 36, 54, 65, 101 y 103, con drenaje de 26 metros, por un monto unitario de ¢11.120.432,07 para un total de ¢111.204.320,72.
- e) Construcción de una vivienda de 42,00 m² en el lote 99, con drenaje de 26 metros más relleno especial, por un monto de ¢11.503.666,19.
- f) Construcción de once viviendas de 42,00 m² en los lotes 2, 22, 25, 26, 37, 49, 85, 86, 89, 100 y 102, con drenaje de 30 metros, por un monto unitario de ¢11.179.509,51 para un total de ¢122.974.604,63.
- g) Construcción de cuatro viviendas de 42,00 m² en los lotes 1, 76, 84 y 91, con cama de evapotranspiración, por un monto unitario de ¢11.927.737,60 para un total de ¢47.710.950,39.
- h) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 36 viviendas por un monto total de ¢2.457.396,65.
- i) 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 ¢1.800.000,00.
- j) Gastos de formalización para las 36 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un total de hasta ¢11.469.699,77.

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

2.1 Entidad autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

2.2 Constructor: Constructora Eleazar Pérez Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-358676, 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 el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, 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 diez meses en total, compuesto de cuatro meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y seis meses para la construcción de las viviendas.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Las Rosas de Pocosol 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 36 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	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Pruebas de calidad (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte de la familia (¢)
Jessica Alpízar Vindas	2-0592-0935	2-496642-000	10.935.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	345.347,78	23.330.769,39	38.371,98
Dailyn Fernández Agüero	2-0494-0736	2-496643-000	11.025.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	340.216,12	22.662.850,17	37.801,79
Juliana Maria Gonzalez Castillo cc: Yuliana Maria	1-1217-0025	2-519172-000	11.385.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	344.568,67	22.967.765,28	38.285,41
Lisette Amalia Munguia Agüero	2-0682-0360	2-519173-000	11.475.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	345.783,67	23.058.980,28	38.420,41
Keilyn Lisbeth Pérez Hernández	2-0637-0864	2-519394-000	11.565.000,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	268.818,20	22.908.561,85	115.207,80

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Pruebas de calidad (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte de la familia (¢)
Estefanny Marlene Vallejo López	6-0372-0221	2-519395-000	11.655.000,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	346.838,41	23.076.582,06	38.537,60
Kembly Jazmin Gonzalez Vega	4-0205-0523	2-519398-000	11.385.910,36	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	345.082,87	23.028.627,28	38.342,54
Ana Maria Barrios Rodríguez	2-0691-0139	2-519399-000	11.790.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	350.036,17	23.378.232,78	38.892,91
Marleny Marielos Trigueros Martinez	2-0850-0901	2-523452-000	11.745.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	349.428,67	23.332.625,28	38.825,41
Rodríguez Calero Jenny del Carmen	2-0624-0860	2-523360-000	11.655.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	348.721,12	23.301.355,17	38.746,79
Magaly Jiménez Quintana	2-0632-0388	2-523121-000	11.610.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	270.755,04	23.178.389,09	116.037,87
Angelita Peña Cruz	2-0600-0426	2-519598-000	11.299.571,18	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	190.025,50	22.564.340,33	190.025,50
Yorleny Morales Gaitan	2-0598-0048	2-519599-000	11.385.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	344.568,67	22.967.765,28	38.285,41
Xinia Lisette Perez Hernández	2-0583-0463	2-523361-000	11.340.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	343.961,17	22.922.157,78	38.217,91
Karen Pamela Guerrero Calvo	1-1333-0300	2-520135-000	11.295.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	343.861,12	22.936.495,17	38.206,79
Luis Fernando Vargas Hurtado	1-1185-0192	2-520136-000	11.205.000,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	265.038,20	22.544.781,85	113.587,80
Estrellita de Los Angeles Alvarado Vega	3-0385-0724	2-523093-000	10.771.349,16	11.031.815,91	67.224,54	50.000,00	335.531,98	22.255.921,59	37.281,33
María Lidiette Rojas Chavarria	2-0512-0798	2-520144-000	11.025.000,00	11.031.815,91	67.224,54	50.000,00	338.960,98	22.513.001,43	37.662,33
Cindy Maria Castillo Arias	2-0537-0803	2-520145-000	10.935.000,00	11.031.815,91	67.224,54	50.000,00	337.745,98	22.421.786,43	37.527,33
Liliana Chamorro Cruz	2-0571-0142	2-496649-000	10.755.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	336.571,12	22.389.205,17	37.396,79
Jorge Luis Alvarez Mena	2-0666-0861	2-496650-000	10.710.000,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	334.080,91	22.118.824,56	37.120,10
Damaris Landero Martinez	2-0673-0390	2-496659-000	13.500.000,00	11.031.815,91	67.224,54	50.000,00	289.623,82	24.938.664,27	124.124,49
Evelyn López Agüero	2-0532-0612	2-496660-000	11.160.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	265.635,35	22.663.831,96	113.843,72

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Pruebas de calidad (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte de la familia (¢)
Elena del Socorro Ponce Trigueros	2-0609-0607	2-522806-000	10.800.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	336.671,17	22.374.867,78	37.407,91
Fabiana Rodríguez Zamora	2-0740-0349	2-521359-000	10.800.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	343.525,28	23.193.946,89	38.169,48
Leidy Mariana Solano Stamford	2-0704-0130	2-496655-000	10.800.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	343.525,28	23.193.946,89	38.169,48
Susana del Carmen Solano Stanford	2-0678-0293	2-496654-000	10.800.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	337.178,62	22.434.812,67	37.464,29
Isidoro Telles Vargas	1-1380-0423	2-496653-000	10.800.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	337.178,62	22.434.812,67	37.464,29
María Adilia Vargas Sibaja	2-0540-0399	2-496657-000	9.810.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	323.386,12	21.431.020,17	35.931,79
Katherine Patricia Villalobos Hernández	2-0732-0700	2-521244-000	9.990.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	258.663,83	22.299.085,44	110.855,93
Carlos Jeison López Salazar	2-0593-0197	2-521240-000	13.320.000,00	11.503.666,19	70.099,85	50.000,00	373.947,81	25.317.713,85	41.549,76
Jorge Francisco Rodríguez Díaz	2-0659-0751	2-496672-000	9.225.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	174.540,21	20.697.174,26	174.540,21
Clara Mileth Rodríguez Palacios	2-0743-0199	2-496673-000	13.500.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	373.121,17	25.111.317,78	41.457,91
Marlen Ivannia Galeano Arrieta	2-0593-0486	2-496674-000	13.500.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	373.628,62	25.171.262,67	41.514,29
Franklin Andrey Nuñez Arias	2-0602-0357	2-523394-000	9.990.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	253.332,85	21.481.529,46	108.571,22
Francisco Javier Rodríguez Artavia	2-0549-0482	2-523393-000	10.706.187,58	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	259.798,70	22.040.729,93	111.342,30

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. Será responsabilidad de la entidad autorizada, verificar que en los lotes N°12 y N°25 se cancele el gravamen de servidumbre de líneas eléctricas y de paso, citas 2014-326654-01-0001-001 y 2014-326654-01-0033-001, de previo al acto de formalización de las operaciones, dado que técnicamente los lotes no requieren ni se ven afectados por estas servidumbres. Las operaciones de Bono Familiar de Vivienda se podrán formalizar hasta que no pesen estos gravámenes sobre las fincas.

6. 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 San Carlos. De igual manera, deberá corroborar 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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 45% del costo de los terrenos.

ii. Se efectuará una retención del 55% sobre el precio de los terrenos, por un monto total de \$223.106.410,05 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.

10. El monto no financiado por el BANHVI para 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 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-MS-MIVAH.

15. 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.



16. Con respecto de 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.

17. La entidad autorizada, en conjunto con la empresa desarrolladora, deberá instruir a las familias sobre el buen uso y el mantenimiento adecuado y efectivo de los sistemas de tratamiento de aguas residuales construidos.

18. Las disposiciones contenidas en los puntos 14, 15, 16 y 17 anteriores, deberán ser debidamente verificadas y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto deberá preparar la entidad autorizada.

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 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.

22. 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 por Mayoría y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivo