

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 3°	Sesión 91-2016	Fecha de sesión 21/12/2016	Fecha de comunicación 04-01-2017
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #1008-2016
Asunto: Aprobación de 25 Bonos extraordinarios en el proyecto Cuatro Cruces de Chumico				

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (en adelante 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 25 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Cuatro Cruces de Chumico, ubicado en el distrito Diríá del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a 25 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0991-2016 del 19 de diciembre 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 cumplimiento de las especificaciones técnicas y de la Directriz N° 27-MS-MIVAH, la retención de recursos como garantía por las obras de infraestructura pendientes, la demarcación de cada propiedad, y la cancelación de los costos indirectos.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1256-2016 del 20 de diciembre de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1120-2016, 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 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, adicionando –dados los indicios sobre el desarrollo futuro de otras etapas del proyecto en la finca madre– que se le debe hacer ver al propietario del inmueble que en caso de gestionarse otras etapas del proyecto ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, éstas deberán tramitarse como una urbanización, según el Reglamento de Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 25 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Cuatro Cruces de Chumico, ubicado en el distrito Diríá del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, 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 ₡386.241.992,74 (trescientos ochenta y seis millones doscientos cuarenta y un mil novecientos noventa y dos colones con 74/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 25 lotes por un monto promedio de ₡6.185.760,00 para un total de ₡154.644.000,00.
- b) Construcción de 21 viviendas de 42,00 m² con dos dormitorios, con un costo unitario de ₡8.680.000,00 para un total de ₡182.280.000,00.
- c) Construcción de 4 viviendas de 51,50 m² con tres dormitorios, con un costo unitario de ₡9.973.518,03 para un total de ₡39.894.072,12.
- d) Previsión para 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 de ₡1.250.000,00.
- e) Gastos de formalización para las 25 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de hasta ₡5.432.615,08.
- f) Proporcional para el rubro de fiscalización para las 25 viviendas, por un monto total de ₡2.741.305,54.

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: Compañía Inmobiliaria S y N S.A., cédula jurídica 3-101-070990, 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 5% 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, 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 cuatro meses en total, compuesto de un mes para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y tres meses para la construcción de las viviendas.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Cuatro Cruces de Chumico 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 25 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 (¢)
Morales Jiménez Didier	6-0375-0751	5-216387-000	5.852.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	190.560,51	14.880.660,51	81.668,79
Barrantes Castillo Ana Elizabeth	7-0213-0162	5-216388-000	5.936.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	191.597,29	14.965.697,29	82.113,12
Fonseca Castillo Ariana Bianey	5-0348-0691	5-216389-000	6.020.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	137.542,48	14.995.642,47	137.542,48
Baltodano Zúñiga Reyner	5-0363-0825	5-216390-000	6.104.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	193.520,98	15.135.620,98	82.937,56
Dracket Pomier Kendra María	7-0199-0515	5-216851-000	6.188.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	250.048,91	15.276.148,91	27.783,21
Guadamúz Chaves Milton Roman	5-0296-0815	5-216391-000	6.272.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	251.285,14	15.361.385,14	27.920,57
Mora Moraga Dunia Teresa	5-0321-0479	5-216392-000	6.328.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	196.085,00	15.362.185,00	84.036,43
Calvo Garro Karla María	5-0339-0997	5-216393-000	6.384.000,00	9.973.518,03	117.801,39	50.000,00	271.298,85	16.796.618,27	30.144,32
Navarro Baltodano Christian	5-0334-0812	5-216394-000	6.440.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	197.367,02	15.475.467,02	84.585,86
Ruis Rodríguez Denis Ricardo	5-0403-0350	5-216852-000	6.496.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	254.581,74	15.588.681,74	28.286,86
Wendoli Matarrita Gómez	5-0382-0226	5-216395-000	6.552.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	255.405,89	15.645.505,89	28.378,43
Caldera González Jenny del Carmen	155815428413	5-216396-000	6.608.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	256.230,05	15.702.330,04	28.470,01
Chavarria Jaen Sergio Fco	5-0293-0410	5-216397-000	6.664.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	199.931,04	15.702.031,04	85.684,73

Santana Rosales Angélica	5-0383- 0560	5-216853- 000	6.720.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	200.572,04	15.758.672,04	85.959,45
Gutiérrez Reyes Estefany	5-0364- 0421	5-216854- 000	6.720.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	257.878,34	15.815.978,34	28.653,15
Briceño Aguilar Adrián Arturo	5-0385- 0996	5-216855- 000	6.160.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	138.687,13	15.136.787,13	138.687,13
Alcocer Castillo María Dialexis	5-0347- 0067	5-216398- 000	6.188.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	194.482,48	15.220.582,48	83.349,64
Alcocer Castillo Maryury	5-0323- 0670	5-216399- 000	6.132.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	249.224,76	15.219.324,76	27.691,64
Gutiérrez Espinoza Esthefany	5-0377- 0349	5-216400- 000	6.048.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	137.771,41	15.023.871,41	137.771,41
Padilla Monge Randal Gerardo	1-1141- 0551	5-216401- 000	5.964.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	191.918,46	14.994.018,46	82.250,77
Gutiérrez Cruz Maribel	5-0375- 0287	5-216402- 000	5.880.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	245.450,70	14.963.550,70	27.272,30
Rodríguez Rodríguez Karla	5-0330- 0460	5-216403- 000	5.796.000,00	9.973.518,03	117.801,39	50.000,00	262.645,27	16.199.964,69	29.182,81
Porras Acosta Wilber	7-0106- 0130	5-216404- 000	5.712.000,00	9.973.518,03	117.801,39	50.000,00	203.318,15	16.056.637,57	87.136,35
Arias López Jennifer	5-0386- 0920	5-216405- 000	5.600.000,00	9.973.518,03	117.801,39	50.000,00	259.760,75	16.001.080,16	28.862,31
Gutiérrez Martínez María Gabriela	5-0380- 0439	5-216406- 000	5.880.000,00	8.680.000,00	108.100,00	50.000,00	245.450,70	14.963.550,70	27.272,30

4. Respecto a la servidumbre de paso y aguas pluviales, citas 2016-694073-01-0062-001, que pesa sobre las 25 fincas, previo a la formalización de las operaciones se deberá adicionar en su constitución, lo que sigue:

"La servidumbre es perpetua, gratuita, se impone a favor de todos los fundos dominantes con independencia de quien sea o llegue a ser propietario y debe indicarse si es subterránea, superficial o aérea, garantizándose el libre paso de personas y de vehículos que sean necesarios para atender el mantenimiento preventivo y correctivo de las obras y que la entrada a la misma será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas de prestar servicios públicos, de cualquier índole, así como de aquel a las que corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad, salud, bomberos y cualquier otro similar, ello de conformidad con el artículo 11.2.1.5 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones".

5. 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 Santa Cruz. De igual manera, deberá verificar 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.

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. 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.
8. En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en trectos 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 siguiente plan de retenciones:
 - i. En la formalización de las operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, se desembolsará el 45% del costo de los terrenos.
 - ii. Se efectuará una retención del 55% sobre el precio de los terrenos, como garantía de la culminación de las obras de infraestructura pendientes y dado que la construcción y la venta de los lotes recaen sobre el mismo grupo económico. 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. 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.
11. El monto no financiado por el 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.
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 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.
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. 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 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 pendiente), todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.

17. Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p. e. utilidad, administración, dirección técnica, fiscalización de la entidad autorizada, entre otros), deberán cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.

18. Los costos indirectos porcentuales, globales o por unidad de actividades ejecutadas al momento del inicio de construcción de obras del proyecto, deberán cancelarse en su totalidad contra presentación de documentación de respaldo, por parte de la entidad autorizada (p. e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar, estudios técnicos para SETENA, entre otros).

19. Los costos indirectos asociados a actividades por ser realizadas durante la ejecución del proyecto, y cuya unidad de medida corresponda con un plazo, deberán cancelarse contra el vencimiento de dichos plazos, por ejemplo: servicio de vigilancia (mensual), ingeniero residente (mensual), entre otros.

20. Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su conclusión (p. e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).

21. Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización o inspección de la entidad autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p. e. seguro de todo riesgo de construcción, pruebas de laboratorio de la empresa, pruebas de laboratorio de la entidad autorizada –en coordinación con la inspección del BANHVI–, kilometraje de fiscalización de la entidad autorizada, entre otros).

22. Las actividades globales que no se adecuen a ninguna de las categorías previas, se deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. Dados los indicios sobre el desarrollo futuro de otras etapas del proyecto en la finca madre, se le debe hacer ver al propietario del inmueble que en caso de gestionarse otras etapas del proyecto ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, éstas deberán



tramitarse como una urbanización, según el Reglamento de Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

27. 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