

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 88-2016	Fecha de sesión 12/12/2016	Fecha de comunicación 16/12/2016
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Subgerencia Financiera Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #969-2016
Asunto: Aprobación de 19 Bonos extraordinarios en el proyecto Juan Pablo II				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 19 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Juan Pablo II, ubicado en el distrito San Isidro de El General del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, dando solución habitacional a 19 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0938-2016 del 09 de diciembre de 2016, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopealianza R.L., 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 cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto a la compactación de los lotes, la demarcación de cada propiedad, la verificación del estado de los taludes, la comprobación del funcionamiento del sistema de evacuación de aguas pluviales y la colocación de cajas de registro en el talud para llevar las aguas residuales al tanque séptico.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1209-2016 del 09 de diciembre de 2016 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0291-2016, del 09 de diciembre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopealianza R.L., 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, y además deberá contemplarse la cesión de área pública en el sector norte de la finca restante a desarrollar.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 19 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Juan Pablo II, ubicado en el distrito San Isidro de El General del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada y por un monto total de ₡273.818.658,84 (doscientos setenta y tres millones ochocientos dieciocho mil seiscientos cincuenta y ocho colones con 84/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 19 lotes por un monto promedio de ₡4.787.091,14 para un total de ₡90.954.731,62.
- b) Construcción de 9 viviendas modelo N°1 de 42,00 m², con un costo unitario de ₡8.599.916,23 para un total de ₡77.399.246,07.
- c) Construcción de 2 viviendas esquineras modelo N° 2 de 42,00 m², con un costo unitario de ₡8.656.799,72 para un total de ₡17.313.599,44.
- d) Construcción de 5 viviendas modelo N° 3 de 52,00 m² para núcleos numerosos, con un costo unitario de ₡10.266.571,87 para un total de ₡51.332.859,35.
- e) Construcción de 1 vivienda modelo N° 4 de 49,00 m², con un costo de ₡10.012.286,66.
- f) Construcción de 2 viviendas modelo N° 5 de 48,75 m², con un costo unitario de ₡10.018.324,94 para un total de ₡20.036.649,88.
- g) 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 ₡950.000,00.
- h) Gastos de formalización para las 19 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de hasta ₡3.909.576,03.
- i) Gastos de fiscalización y kilometraje para las 19 operaciones, por un monto total de ₡1.909.709,81. El kilometraje es liquidable de acuerdo con el número de visitas del fiscal de inversión, siempre que el traslado sea mayor a 20 Km desde las oficinas de la entidad autorizada, según normativa de la Contraloría General de la República.

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

2.1 Entidad autorizada: Coopealianza R.L.

2.2 Constructor: Desarrollo Urbano SANCA Dos Mil Dos S.A., cédula jurídica 3-101-316778, 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 Coopealianza R.L., 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 veintidós semanas en total, compuesto de cuarenta días naturales (6 semanas) para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y dieciséis semanas para la construcción de las viviendas.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Juan Pablo II 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 19 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 (¢)
Luz Mary Mora Urefia	1-1020-0241	1-660816-000	4.225.354,98	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	167.336,43	13.143.118,68	71.715,61
Jennifer Marín Barboza	1-1337-0712	1-660817-000	4.712.257,00	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	222.877,83	13.685.562,11	24.764,20
Eliseo Villachica González	6-0166-0852	1-660818-000	4.725.240,84	10.266.571,87	100.511,04	50.000,00	237.333,32	15.379.657,07	26.370,37
Alicia Matamoros Gamboa	1-1376-0367	1-660819-000	4.791.263,63	8.656.799,72	100.511,04	50.000,00	174.703,66	13.773.278,05	74.873,00
Luzdigna Rivera Chacón	1-0850-0235	1-660820-000	4.714.364,66	8.656.799,72	100.511,04	50.000,00	223.392,74	13.745.068,16	24.821,42
Alexander Picado Castillo	1-0836-0032	1-660821-000	4.701.568,35	10.012.286,66	100.511,04	50.000,00	234.788,56	15.099.154,61	26.087,62
Joselyn Valverde Jimenez	1-1414-0711	1-660822-000	4.715.694,24	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	123.852,27	13.589.973,78	123.852,27

Ronald Fallas Cascante	1-0546-0431	1-660823-000	4.736.704,20	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	223.271,58	13.710.403,06	24.807,95
Elena Agüero Cerdas	6-0323-0754	1-660824-000	4.728.366,06	10.266.571,87	100.511,04	50.000,00	237.380,57	15.382.829,54	26.375,62
Maricela Rugama Ramos	5-0331-0680	1-660825-000	4.964.661,58	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	226.889,58	13.941.978,44	25.209,95
Carlos Antonio Muñoz Rubí	1-0751-0662	1-660826-000	4.969.162,23	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	176.518,68	13.896.108,18	75.650,86
Shirley Mora Quesada	1-0929-0582	1-660827-000	4.875.469,89	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	175.361,93	13.801.259,09	75.155,11
Jessie Pamela Navarro León	1-1535-0386	1-660828-000	4.892.927,84	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	225.748,83	13.869.103,95	25.083,20
Sofía Elena Retana Lezcano	6-0397-0526	1-660829-000	4.834.803,21	8.599.916,23	100.511,04	50.000,00	224.828,58	13.810.059,07	24.980,95
Roger Navarro Guevara	1-1037-0107	1-660830-000	4.916.061,85	10.266.571,87	100.511,04	50.000,00	186.948,08	15.520.092,84	80.120,61
Juan Leiva Torres	6-0088-0269	1-660831-000	4.871.113,05	10.018.324,94	100.511,04	50.000,00	237.521,53	15.277.470,56	26.391,28
Maria de los A. Solís Jiménez	1-0861-0231	1-660832-000	5.002.126,94	10.266.571,87	100.511,04	50.000,00	241.723,07	15.660.932,92	26.858,12
Flora Quesada Fallas	1-0368-0125	1-660833-000	4.840.477,66	10.018.324,94	100.511,04	50.000,00	184.359,22	15.193.672,86	79.011,09
Ana Live Vargas Navarro	1-0643-0508	1-660834-000	4.737.113,39	10.266.571,87	100.511,04	50.000,00	184.739,58	15.338.935,88	79.174,11

4. 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 Pérez Zeledón. 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.

5. 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.

6. 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.



7 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.

8. 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 90% del costo de los terrenos.

ii. Se efectuará una retención del 10% sobre el precio de los terrenos, por un monto total de ₡9.095.473,16. Esta retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que certifique la conclusión de las obras, aprobado por el 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 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.

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 verificar y comunicar al inspector de calidad de obras del BANHVI, previo a la construcción de las viviendas, que el grado de compactación de los terrenos es óptimo para dar inicio al proceso constructivo.

15. El fiscal de inversión y el profesional responsable deberán realizar las verificaciones y pruebas de calidad necesarias para confirmar la capacidad soportante del suelo, a nivel de cimientos.

16. La entidad autorizada deberá verificar que no existe ningún traslape entre lotes y que estos se encuentren debidamente demarcados.

17. Previo a cualquier desembolso, la entidad autorizada deberá comprobar el estado de los taludes en cada uno de los lotes.



18. La entidad autorizada deberá asegurarse del buen diseño y funcionamiento del sistema de evacuación de aguas pluviales.

19. La entidad autorizada, tal y como se mencionó en la reunión tripartita, debe asegurarse que las cajas de registro se colocarán en el talud para llevar las aguas residuales al tanque séptico, las cuales el constructor indicó que las costearía.

20. La entidad autorizada deberá comprobar la ubicación según los puntos del GPS del Cabezal de desfogue pluvial.

21. La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la Directriz N° 27-MS-MIVAH en lo que respecta a los acabados de las viviendas.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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, y además deberá contemplarse la cesión de área pública en el sector norte de la finca restante a desarrollar.

26. 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
 Gerencia General
 Archivo

c.e. Unidad de Comunicaciones