

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 2°	Sesión 13-2017	Fecha de sesión 16-02-2017	Fecha de comunicación 23-02-2017
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #088-2017
Asunto: Aprobación de suscripción de contrato de administración de recursos para el desarrollo de catorce casos del proyecto Las Rosas de Pocosol				

ACUERDO N°2:

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 14 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 14 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0064-2017 del 26 de enero de 2017, 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-0078-2017 del 27 de enero de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0062-2017, 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, 14 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 ₡301.880.033,83, según el siguiente detalle:

- a) Compra de 14 lotes por un monto promedio de ₡9.902.892,86 para un total de ₡138.640.500,00.
- b) Construcción de tres viviendas de 42,00 m² en los lotes 31, 33 y 44, con drenaje de 15 metros, por un monto unitario de ₡10.957.969,11 para un total de ₡32.873.907,34.
- c) Construcción de una vivienda de 42,00 m² en el lote 90, con drenaje de 20 metros, por un monto de ₡11.031.815,91.
- d) Construcción de cuatro viviendas de 42,00 m² en los lotes 19, 20, 21 y 43, con drenaje de 26 metros, por un monto unitario de ₡11.120.432,07 para un total de ₡44.481.728,29.
- e) Construcción de tres viviendas de 42,00 m² en los lotes 45, 80 y 82, con drenaje de 30 metros, por un monto unitario de ₡11.179.509,51 para un total de ₡33.538.528,54.
- f) Construcción de tres viviendas de 42,00 m² en los lotes 32, 81 y 83, con cama de evapotranspiración, por un monto unitario de ₡11.927.737,60 para un total de ₡35.783.212,79.
- g) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 14 viviendas por un monto total de ₡961.031,99.
- h) 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 ₡700.000,00.
- i) Gastos de formalización para las 14 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un total de hasta ₡3.869.308,98.

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 ocho meses en total, compuesto de cuatro meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y cuatro meses para la construcción de las 14 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 (¢)
Joaquín Ismael Mendoza Mendoza	155820-605316	2-523491-000	10.333.500,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	241.562,35	21.813.258,96	103.526,72
Noylin Valverde Corrales	2-0582-0586	2-523492-000	9.960.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	305.441,16	21.503.637,77	33.937,91
Pedro José Ramírez Pichardo	2-0635-0112	2-523493-000	9.960.000,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	237.565,35	21.435.761,96	101.813,72
Eddy Antonio Brenes Flores	1-1267-0170	2-523123-000	10.333.500,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	309.198,16	21.717.441,81	34.355,35
Ana Yanci Carrillo Larios	2-0747-0393	2-519596-000	9.960.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	312.295,28	22.322.716,90	34.699,48
Carlos Eduardo Soto Mendoza	5-0358-0375	2-519597-000	9.960.000,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	236.495,71	21.271.239,36	101.355,30
José David Calero García	2-0666-0151	2-520141-000	10.333.500,00	11.120.432,07	67.764,54	50.000,00	241.562,35	21.813.258,96	103.526,72
Viviana del Carmen Ramírez Pichardo	2-0663-0698	2-520142-000	9.960.000,00	10.957.969,11	66.774,54	50.000,00	304.065,91	21.338.809,56	33.785,10
Irene María Chamorro Cruz	2-0597-0839	2-520143-000	9.960.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	305.948,62	21.563.582,67	33.994,29
Grettel Lidieth Ortega Navarro	2-0688-0426	2-522755-000	9.900.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	237.225,04	21.434.859,09	101.667,87
Angie Lisette Ortega Navarro	2-0673-0613	2-521363-000	9.960.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	312.295,28	22.322.716,90	34.699,48
Maria del Rocio Castillo Arias cc:Rocío Elena	2-0564-0601	2-521362-000	9.960.000,00	11.179.509,51	68.124,54	50.000,00	237.960,04	21.495.594,09	101.982,87

Ana Gabriela Alguera Pérez	2-0665-0773	2-521361-000	9.960.000,00	11.927.737,60	72.684,02	50.000,00	312.295,28	22.322.716,90	34.699,48
Kattia María Bungalín Rodríguez	2-0595-0549	2-521245-000	8.100.000,00	11.031.815,91	67.224,54	50.000,00	275.398,48	19.524.438,93	30.599,83

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. 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.

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. Sobre las servidumbres de paso, en la medida de lo posible el vendedor de los lotes deberá realizar las gestiones con la Municipalidad de San Carlos, para que las mismas sean traspasadas a su nombre o se declaren como calle pública.

8. La entidad autorizada deberá indicarle al vendedor de los lotes, que el BANHVI no financiará pago de impuestos o tasas municipales por los terrenos que fungen como servidumbres de paso. Esto debe constar en la escritura de formalización del Bono Familiar de Vivienda, sin que tome nota el Registro Público.

9. 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.

10. 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 70% del costo de los terrenos.

ii. Se efectuará una retención del 30% sobre el precio de los terrenos, por un monto total de \$41.592.150,00 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 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 punto 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 punto 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. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá verificar que se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad y que los planos de las viviendas que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan a la última versión presentada en el BANVI para el trámite respectivo y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

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, se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz N° 27-MS-MIVAH.

17. La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes, al momento de entregar las viviendas, haya finalizado los compromisos pendientes respecto a las obras pendientes de infraestructura descritas en el apartado III *Descripción de obras faltantes y costos* del informe DF-DT-IN-0064-2017 del Departamento Técnico.

18. 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.

19. 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 las viviendas y de los sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales.

20. Una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas y mejoras a la infraestructura que deben ser ejecutadas), la entidad autorizada deberá comprobar que todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.

21. El constructor deberá entregar todas las obras e infraestructura que ya existen, en perfecto estado de conservación. Cualquier daño deberá ser asumido por el Desarrollador.

22. 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.

23. 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 la 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).

24. 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 (p.e. servicio de vigilancia –pago mensual–, ingeniero residente –pago mensual–, entre otros).

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

26. 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).

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

28. Las disposiciones contenidas en los puntos que van del 15 al 27 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.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

32. 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