

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Artículo 3°	Sesión 90-2016	Fecha de sesión 19/12/2016	Fecha de comunicación 23/12/2016
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #990-2016
Asunto: Aprobación de 38 Bonos extraordinarios en el proyecto Los Almendrales				

ACUERDO N°3:**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 38 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Los Almendrales, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a 38 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0954-2016 del 08 de diciembre 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 control de las obras a ejecutar, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27-MS-MIVAH y el uso de la partida presupuestaria para pruebas de control de calidad.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1236-2016 del 15 de diciembre de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1100-2016, del 16 de diciembre 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.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 38 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Los Almendrales, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y Préstamo como



entidad autorizada y por un monto total de ₡909.149.678,71 (novecientos nueve millones ciento cuarenta y nueve mil seiscientos setenta y ocho colones con 71/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 38 lotes por un monto promedio de ₡14.445.684,21 para un total de ₡548.936.000,00.
- b) Construcción de 23 viviendas de 42,48 m², con un costo unitario de ₡9.007.895,83 para un total de ₡207.181.604,06.
- c) Construcción de una vivienda de 48,18 m² para persona con discapacidad, con un costo de ₡10.298.222,45.
- d) Construcción de 13 viviendas de 42,48 m² con cimentación especial, con un costo unitario de ₡9.096.425,62 para un total de ₡118.253.533,12.
- e) Construcción de una vivienda de 48,18 m² con cimentación especial, con un costo de ₡10.388.479,72.
- f) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 38 viviendas por un monto total de ₡1.978.999,39.
- 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 ₡1.900.000,00.
- h) Gastos de formalización para las 38 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de hasta ₡10.212.840,03.

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

2.1 Entidad autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2.2 Constructor: Consultoría Mar Azul S.A., cédula jurídica 3-101-332999, 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 Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, 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 catorce meses en total, compuesto de seis meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y ocho meses para la construcción de las viviendas.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Los Almendrales 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 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 (¢)
Jennifer Isabet Colindres Quesada	5-0376-0799	5-201657-000	14.832.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	352.033,40	24.293.457,43	39.114,82
Kattya Vanessa Conto Cano	5-0357-0185	5-201658-000	14.760.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	351.736,43	24.221.160,46	39.081,83
Gaudy Auxiliadora Gutierrez Rivas	155815-038318	5-201663-000	14.560.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	193.909,14	23.863.333,17	193.909,14
Alicia Salazar Salazar	6-0099-0927	5-201664-000	14.480.000,00	10.298.222,45	58.569,36	50.000,00	279.145,84	25.165.937,65	119.633,93
Belkis Zulema Victor Moraga	155810-422225	5-201665-000	14.320.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	268.952,84	23.698.376,87	115.265,50
Seylin Segura Navarro	6-0371-0044	5-201666-000	14.880.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	274.832,86	24.264.256,89	117.785,51
Claudia Esmirna Rodriguez Gonzalez	5-0338-0827	5-201667-000	14.240.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	268.112,89	23.617.536,92	114.905,52
Ismael Madrigal Venegas	5-0342-0226	5-201668-000	14.240.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	268.112,91	23.617.536,94	114.905,53
Kattia Vanessa Cubillo Pizarro	1-1513-0460	5-201669-000	14.880.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	274.832,93	24.264.256,96	117.785,54



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 (¢)
Kristel Kenia Araya Lopez	7-0236-0914	5-201670-000	14.240.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	268.112,95	23.617.536,98	114.905,55
Maria Del Milagro Guadamuz Lopez	5-0390-0893	5-201671-000	14.240.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	191.509,27	23.540.933,30	191.509,27
Jacqueline Ruiz Ponce	5-0389-0215	5-201672-000	14.240.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	345.464,24	23.783.903,55	38.384,92
Scarlett Vanessa Moraga	155803-739610	5-201673-000	13.120.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	330.344,28	22.648.783,59	36.704,92
Stephanie Murillo Quesada	1-1327-0438	5-201675-000	13.200.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	257.774,46	22.656.213,77	110.474,77
Velkys Jeanette Rios Herrera	155819-839235	5-201676-000	13.040.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	329.264,33	22.567.703,64	36.584,93
Dyan Martin Quesada Guido	1-0950-0278	5-201678-000	14.480.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	271.214,50	23.949.653,81	116.234,79
Heylin Peña Melendez	5-0334-0226	5-201679-000	15.280.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	279.614,52	24.758.053,83	119.834,80
Karen Andrea Salinas Sanchez	5-0378-0298	5-201680-000	14.800.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	353.024,42	24.351.463,73	39.224,94
Adriana Maria Gutierrez Chavarria	1-1369-0485	5-201681-000	15.480.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	281.714,57	24.960.153,88	120.734,82
Jennifer Yaritza Ramirez Centeno	5-0347-0618	5-201686-000	14.960.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	196.909,41	24.266.333,44	196.909,41
Katherine Alexandra Ramirez Centeno	5-0357-0939	5-201687-000	15.040.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	197.509,43	24.346.933,46	197.509,43
Lidiette Dijeres Vargas	5-0221-0318	5-201688-000	15.120.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	198.109,45	24.427.533,48	198.109,45
Luis Rufino Cortes Bravo	155811-513017	5-201689-000	15.200.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	278.193,24	24.587.617,27	119.225,68
Hansel Alcides Vega Lopez	5-0367-0732	5-201690-000	15.440.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	280.713,27	24.830.137,30	120.305,69
Meilyn Fajardo Loria	5-0351-0699	5-201692-000	15.480.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	362.204,62	25.040.643,93	40.244,96
Jessica Eugenia Mora Perez	1-1490-0872	5-201693-000	14.112.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	190.964,81	23.501.404,12	190.964,81
Jiancarlo Gonzalez Mora	5-0396-0021	5-201694-000	14.112.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	190.964,82	23.501.404,13	190.964,82

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 (¢)
Maria Elizabeth Calero Alvarado	2-0519-0832	5-201695-000	14.112.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	267.350,77	23.577.790,08	114.578,90
Yahaira Arias Matarrita	5-0367-0198	5-201700-000	14.112.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	190.549,56	23.411.973,59	190.549,56
Heissel Pizarro Arroyo	5-0318-0158	5-201701-000	14.112.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	342.989,23	23.564.413,26	38.109,91
Damaris Del Socorro Alvarado Martinez	155824-425733	5-201702-000	14.112.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	266.769,42	23.488.193,45	114.329,75
Rosa Mariela Giron Moran	8-0085-0392	5-201703-000	14.112.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	342.989,29	23.564.413,32	38.109,92
Katherine Xiomara Valdes Flores	5-0346-0138	5-201706-000	14.320.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	268.953,47	23.698.377,50	115.265,77
Kattia Maria Cortes Castillo	5-0304-0793	5-201707-000	14.320.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	268.953,49	23.698.377,52	115.265,78
Margarita Loria Calderon	5-0233-0185	5-201708-000	14.320.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	192.109,65	23.621.533,68	192.109,65
Jazmin Corina Centeno Marin	5-0409-0745	5-201709-000	14.320.000,00	9.007.895,83	51.528,20	50.000,00	268.953,53	23.698.377,56	115.265,80
Kattia Marcela Rodriguez Flores	5-0270-0982	5-207807-000	14.080.000,00	9.096.425,62	52.013,69	50.000,00	190.724,98	23.469.164,29	190.724,98
Isabel Cristina Alvarado Guido	5-0299-0474	5-207808-000	14.240.000,00	10.388.479,72	59.103,43	50.000,00	277.220,85	25.014.804,00	118.808,93

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 Liberia. 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 50% del costo de los terrenos.

ii. Se efectuará una retención del 50% sobre el precio de los terrenos, debido a que la empresa vendedora de los lotes y la construcción de las viviendas recae en el mismo grupo económico. 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 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-MSMIVAH y directriz de adulto mayor en lo que respecta a los acabados de las viviendas.

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 tarificables y no tarificables.

16. Con respecto a la partida incluida como previsión para llevar a cabo pruebas de control de calidad durante la etapa constructiva, la utilización de la misma se deberá



realizar de común acuerdo entre el fiscal de inversión de la entidad autorizada y el inspector de calidad de parte del BANHVI.

17. Las disposiciones contenidas en los puntos 14, 15 y 16 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.

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, esto según lo dispuesto en acuerdo N° 7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

20. 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.

21. 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

