

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Artículo 4°	Sesión 41-2017	Fecha de sesión 12-06-2017	Fecha de comunicación 20-06-2017
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #366-2017
Asunto: Aprobación de 30 Bonos extraordinarios en el proyecto Renacer de Pavones				

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que Coopenae 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 30 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Renacer de Pavones, ubicado en el distrito San Isidro de El General del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, dando solución habitacional a 30 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0361-2017 del 23 de mayo de 2017, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae 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 los permisos de construcción, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de la Directriz N° 27-MS-MIVAH, el control de los costos indirectos y las condiciones para la liquidación de algunos rubros.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0406-2017 del 07 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0467-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopenae 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 señalados en el citado informe DF-OF-0406-2017, valorando –según lo ha documentado la Administración– que 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, 30 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Renacer de Pavones, 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 Coopenae R.L. como entidad autorizada y por un monto total de ₡501.513.477,82 (quinientos un millones quinientos trece mil cuatrocientos setenta y siete colones con 82/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 30 lotes por un monto promedio de ₡7.052.320,00 para un total de ₡211.569.600,00.
- b) Construcción de tres viviendas de 47,00 m² con dos dormitorios, con un costo unitario de ₡10.181.697,51 para un total de ₡30.545.092,54.
- c) Construcción de una vivienda de 47,00 m² con dos dormitorios, con un costo total de ₡9.458.492,83.
- d) Construcción de quince viviendas de 42,00 m² con dos dormitorios, con un costo unitario de ₡8.988.802,17 para un total de ₡134.842.032,50.
- e) Construcción de cuatro viviendas de 42,00 m² con dos dormitorios, con un costo unitario de ₡8.321.222,20 para un total de ₡33.284.888,80.
- f) Construcción de siete viviendas de 51,50 m² con tres dormitorios, con un costo unitario de ₡9.591.927,14 para un total de ₡67.143.489,98.
- 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 ₡1.500.000,00.
- h) Gastos de formalización para las 30 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de hasta ₡9.050.921,18.
- i) Fiscalización y kilometraje para las 30 viviendas, por un monto total de ₡4.128.959,90. El rubro de kilometraje es liquidable por parte de la entidad autorizada, la cual deberá presentar un informe de liquidación con la justificación del número de visitas realizadas por el fiscal de inversión.

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

2.1 Entidad autorizada: Coopenae R.L.

2.2 Constructor: Constructora B.H. Soluciones S.R.L., cédula jurídica 3-102-609294, 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 Coopenae 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 doce meses en total, compuesto de seis 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 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 30 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 (¢)
Maria Eduvigis Badilla Arguedas	1-1260-0881	1-652158-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	201.772,31	16.767.406,51	201.772,31
Joselyn Mariela Acbarca Marin	1-1244-0039	1-652159-000	6.765.000,00	8.321.222,20	124.818,33	50.000,00	344.484,27	15.605.524,80	38.276,03
Dania Vindas Godinez	9-0102-0931	1-652160-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	282.481,23	16.848.115,43	121.063,38
Mabelyn Vega Soto	1-1208-0646	1-652161-000	6.765.000,00	8.321.222,20	124.818,33	50.000,00	267.932,21	15.528.972,74	114.828,09
Marcos Leon Segura	1-0925-0196	1-652162-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	282.481,23	16.848.115,43	121.063,38
Martin Vicente Carvajal Beita	9-0031-0041	1-652163-000	6.765.000,00	10.181.697,51	152.725,46	50.000,00	206.055,21	17.355.478,18	206.055,21
Maria Denise Barrates Hidalgo	1-0551-0719	1-652164-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	201.772,31	16.767.406,51	201.772,31
Seidy Garita Ureña	1-1195-0741	1-652165-000	6.765.000,00	8.321.222,20	124.818,33	50.000,00	267.932,21	15.528.972,74	114.828,09
Cecilia Navarro Alvarado	4-0121-0870	1-652166-000	7.312.800,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	281.574,66	16.768.008,86	120.674,85
Harold Monge Venegas	1-1046-	1-652167-	6.666.000,00	9.591.927,14	143.878,91	50.000,00	361.068,80	16.812.874,85	40.118,76

	0175	000							
Maricela Jimenez Valverde	1-0830-0521	1-652168-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	363.190,15	16.928.824,35	40.354,46
Ivannia Suarez Padilla	1-0850-0238	1-652169-000	6.633.000,00	9.591.927,14	143.878,91	50.000,00	360.583,15	16.779.389,19	40.064,79
Luz Mary Valverde Sanchez	1-0666-0427	1-652170-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	282.481,23	16.848.115,43	121.063,38
Ester del Carmen Altamirano Arguedas	7-0105-0208	1-652171-000	6.633.000,00	9.591.927,14	143.878,91	50.000,00	360.583,15	16.779.389,19	40.064,79
Haydee Sanabria Abarca	1-0848-0204	1-652172-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	363.190,15	16.928.824,35	40.354,46
Marielos Jimenez Zuñiga	1-1280-0075	1-652173-000	6.633.000,00	9.591.927,14	143.878,91	50.000,00	360.583,15	16.779.389,19	40.064,79
Maria Elena Muñoz Castro	1-0845-0371	1-652174-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	201.772,31	16.767.406,51	201.772,31
Alejandra Marchana Ayala	1-1041-0577	1-652175-000	6.633.000,00	9.591.927,14	143.878,91	50.000,00	360.583,15	16.779.389,19	40.064,79
Kimberly Melissa Hidalgo Mora	1-1289-0214	1-652176-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	363.190,15	16.928.824,35	40.354,46
Belen Soto Solis	6-0198-0176	1-652177-000	6.633.000,00	9.591.927,14	143.878,91	50.000,00	360.583,15	16.779.389,19	40.064,79
Virginia Badilla Vega	9-0064-0440	1-652178-000	7.392.000,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	201.772,31	16.767.406,51	201.772,31
Marlene Sanchez Garro	1-1144-0246	1-652179-000	6.666.000,00	9.458.492,83	141.877,39	50.000,00	359.174,30	16.675.544,53	39.908,26
Katia Mora Mora	1-1028-0054	1-652180-000	7.418.400,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	282.783,41	16.874.817,61	121.192,89
Gladis Murillo Torres	1-0243-0972	1-652181-000	6.666.000,00	10.181.697,51	152.725,46	50.000,00	205.245,77	17.255.668,74	205.245,77
Doris vega Badilla	1-0966-0928	1-652182-000	6.666.000,00	9.591.927,14	143.878,91	50.000,00	280.831,29	16.732.637,34	120.356,27
Mary Patricia Caldero Amador	1-0754-0141	1-652183-000	7.418.400,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	282.783,41	16.874.817,61	121.192,89
Blanca Duarte Cespedez	1-0227-0787	1-652184-000	6.666.000,00	10.181.697,51	152.725,46	50.000,00	287.344,08	17.337.767,05	123.147,46
Maria Fernanda Ugalde Corrales	1-1377-0604	1-652185-000	7.418.400,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	363.578,67	16.955.612,87	40.397,63
Maria Isabel Solano Espinoza	1-0553-0846	1-652186-000	6.897.000,00	8.321.222,20	124.818,33	50.000,00	346.426,91	15.739.467,44	38.491,88
Azalea Nuery Calderon Amador	1-1164-0339	1-652187-000	7.629.600,00	8.988.802,17	134.832,03	50.000,00	366.686,90	17.169.921,10	40.742,99

4. Previo a la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, la entidad autorizada deberá verificar y rectificar los linderos de todos los inmuebles.

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 Pérez Zeledón. De igual manera, deberá verificar 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. 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 70% del costo de los terrenos.
 - ii. Se efectuará una retención del 30% sobre el precio de los terrenos, 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. 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.** 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.
- 18.** Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (por ejemplo: utilidad, administración, dirección técnica y fiscalización de la entidad autorizada, entre otros), deberán cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.
- 19.** 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 (por ejemplo: permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar y estudios técnicos para SETENA, entre otros).
- 20.** 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.
- 21.** Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su conclusión (por ejemplo: planos de catastro, segregaciones, entre otros).
- 22.** 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 (por ejemplo: 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).
- 23.** Las actividades globales que no se adecuen a ninguna de las categorías previas, se deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.
- 24.** Las recomendaciones indicadas en los apartados que van del 15 al 23 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.
- 25.** 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.
- 26.** 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.



27. 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.

28. 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