

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Artículo 3°	Sesión 13-2017	Fecha de sesión 16-02-2017	Fecha de comunicación 22-02-2017
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #089-2017
Asunto: Aprobación de suscripción de contrato de administración de recursos para el desarrollo de catorce casos del proyecto Las Agujas				

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 del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 14 viviendas en el proyecto habitacional Las Agujas, ubicado en el distrito Tárcoles del cantón de Garabito, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a igual número de familias damnificadas de la tormenta tropical Tomas y que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0861-2016 y DF-DT-ME-0869-2016, del 03 y 04 de noviembre 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 realizados por ese Departamento, concluye que el valor del terreno 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, las gestiones para la exoneración de la red sanitaria, el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas y la retención de recursos como garantía sobre el desarrollo de obras de infraestructura faltantes y el traspaso de la servidumbre a la Municipalidad local.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2017 del 13 de febrero de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0129-2017, del 15 de febrero 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 potenciales beneficiarios, las condiciones bajo las cuales esa dependencia recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada, y el debido cumplimiento del procedimiento establecido para tramitar este financiamiento al amparo del “*Convenio de traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y el Banco Hipotecario de la Vivienda*”.

Cuarto: Que una vez conocidos los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0116-2017, 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 Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y del “*Convenio de traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y el Banco Hipotecario de la Vivienda*”, los recursos requeridos en administración, para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 14 viviendas en el proyecto habitacional Las Agujas, ubicado en el distrito Tárcoles del cantón de Garabito, provincia de Puntarenas, para 14 familias damnificadas de la tormenta tropical Tomas. Lo anterior, bajo los términos que se indican en el informe DF-OF-0116-2017 de la Dirección FOSUVI.

2. Las características que regirán el contrato de administración para el traslado de los recursos, serán las siguientes:

Hasta **¢284.866.036,16** (doscientos ochenta y cuatro millones ochocientos sesenta y seis mil treinta y seis colones con 16/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de terreno en verde para 14 soluciones habitacionales por un monto total de ¢50.150.286,27.
- b) Construcción de obras de infraestructura para 14 soluciones habitacionales por un monto total de ¢107.394.376,91.
- c) Construcción de ocho viviendas de 42,00 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢8.168.239,79 para un total de ¢65.345.918,32.
- d) Construcción de seis viviendas de 52,50 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de ¢9.398.326,05 para un total de ¢56.389.956,28.
- e) Gastos de formalización de las 14 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, para un total de ¢5.585.498,38.

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

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

3.2 Constructor: Empresa Constructora y Consultora Las Arandas, cédula jurídica 3-101-266273, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.3 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.

3.4 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 de Ahorro y Préstamo, 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.

3.5 Garantías del constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las obras de infraestructura y 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 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.

3.6 Plazo:

a) El plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de veintidós meses, compuesto de once meses para la obtención de los permisos constructivos, la construcción de las obras de infraestructura y la construcción de las 14 viviendas, cinco meses para la segregación de las fincas y hasta seis meses para la formalización de las 14 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

b) El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de veintidós meses, compuesto de once meses para la construcción de las obras, cinco meses para la segregación de las fincas y seis meses de vigilancia de las obras ejecutadas. La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Las Agujas con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 14 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, por el monto individual que se indica en el aparte 4 del presente acuerdo.

4. 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	Lote	Terreno en verde (¢)	Obras de infraestructura (¢)	Monto de vivienda (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Marco Villalobos Azofeifa	6-0388-0011	1	3.394.791,45	7.269.779,29	9.398.326,05	400.810,23	20.463.707,02
María Eugenia Rojas Mora	1-1096-0988	3	3.232.255,19	6.921.715,86	8.168.239,79	371.020,51	18.693.231,36
Greivin Yanian Pérez Quiros /Annia Quirós Cubillo	6-0357-0431	16	4.090.188,07	8.758.937,02	8.168.239,79	417.485,00	21.434.849,87
Victoria Acuña Hernández	155806809006	29	3.260.652,86	6.982.528,08	9.398.326,05	393.544,81	20.035.051,80
Erick Deybi Lira Zeledón	155803023626	30	3.355.542,64	7.185.729,88	9.398.326,05	398.682,90	20.338.281,46

Jefatura de Familia	Cédula	Lote	Terreno en verde (¢)	Obras de infraestructura (¢)	Monto de vivienda (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Eduardo José Gaitán Núñez	155817705604	36	4.109.119,85	8.799.478,50	9.398.326,05	439.485,70	22.746.410,09
Vladimir Absalon Porras Araya	3-0441-0957	38	4.188.079,22	8.968.566,13	9.398.326,05	443.767,19	22.998.738,59
Oscar Antonio Chacón Picado	6-0356-0815	39	4.221.094,40	9.039.266,51	9.398.326,05	445.551,19	23.104.238,15
Brenda Zeledón Orozco	155809079011	52	3.342.644,58	6.943.964,24	8.168.239,79	371.587,75	18.726.436,36
Rafael Angel Morales Vargas/María Emilia Fallas Monge	6-0237-0036	55	3.241.259,33	6.940.997,79	8.168.239,79	371.509,78	18.722.006,69
Dagoberto Vargas Mora	2-0306-0924	57	3.439.350,40	7.365.200,09	8.168.239,79	382.236,24	19.355.026,51
Leslie Gerardo Montoya Quiros	6-0345-0668	58	3.592.882,52	7.693.981,59	8.168.239,79	390.558,16	19.845.662,06
María Del Carmen Fallas Monge	1-1385-0336	63	3.550.170,57	7.602.516,06	8.168.239,79	388.238,42	19.709.164,84
Aníbal Picado Murillo	6-0288-0211	74	3.232.255,19	6.921.715,27	8.168.239,79	371.020,51	18.693.231,36

5. Deberá segregarse el lote que actualmente tiene naturaleza de servidumbre de paso e inscribirlo a título de donación a la Municipalidad de Garabito en el momento en que se culminen las obras de infraestructura del proyecto y que la calle pública cuente con todas las obras de habilitación, solicitadas por la misma Municipalidad de Garabito.

6. El giro de los recursos a la empresa Constructora-Desarrolladora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, donde se entregará el inmueble folio real 6-198858-000, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Banco Improsa.
- Fideicomitente: Las Arandas Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-266273.
- Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.
- Fideicomisario secundario: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para optar por el Bono Familiar de Vivienda al momento de la formalización.
- Fideicomisario terciario: La municipalidad local y el Estado en cuanto a cualquier zona del dominio público. Todo sobrante de la finca sin destino específico o lote comercial, será propiedad exclusiva del BANHVI.

7. Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de administración, serán cubiertos en su totalidad por el Constructor-Desarrollador del proyecto en mención, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.

8. Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de la constitución del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el apartado 6 anterior, los bienes inmuebles se encuentren libres de gravámenes hipotecarios y anotaciones.



9. Respecto al pago del monto de terreno en verde, se efectuará como garantía la retención del costo de las obras de adecuación del acceso a la finca (obras que se encuentran fuera del proyecto, para habilitar la servidumbre de paso como calle pública), por ₡15.000.000,00 (quince millones de colones), hasta tanto se verifique que esas obras sean recibidas a satisfacción de la Municipalidad de Garabito y verificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

10. Será responsabilidad de la entidad autorizada analizar a cada núcleo familiar, según lo indicado en los acuerdos N°6 de la sesión 40-2011 del 30 de mayo de 2011 y N°1 de la sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva del BANHVI, respecto a la *"Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*, publicada en el diario oficial La Gaceta.

11. Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto del crédito que se deducirá del monto del Bono Familiar de Vivienda asignado a cada núcleo familiar. Al respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.

12. El rubro de kilometraje de fiscalización 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.

13. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Garabito.

14. La entidad autorizada deberá verificar que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la Municipalidad de Garabito, correspondan al sistema constructivo de prefabricado de columnas y baldosas, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI.

15. La entidad autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se giren los recursos con base en la obra efectivamente construida.

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, deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27-MS-MIVAH y directriz de adulto mayor en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

17. La entidad autorizada deberá verificar que el desarrollador realice las gestiones de exoneración ante el AyA de la red sanitaria presupuestada; esto, por cuanto en el corto o mediano plazo dicha infraestructura (en caso de no ser utilizada) se dañará y los recursos del SFNV en dicho sistema se podrían estar desaprovechando.

18. En relación con los elementos contenidos en el presupuesto de las obras de infraestructura, la entidad debe efectuar las siguientes gestiones:

- a) 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.
- b) 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 (p.e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar, estudios técnicos para SETENA, entre otros).
- c) 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).
- d) Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su conclusión (p.e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).
- e) Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización 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).
- f) Las actividades globales que no se adecuen a ninguna de las categorías previas, se deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.

19. Las disposiciones contenidas en los puntos que van del 14 al 19 anteriores, deberán ser debidamente verificadas y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto deberá remitir Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.

20. El monto total del contrato de administración de recursos, solicitado por la entidad autorizada y aprobado por este Banco, no podrá ser utilizado para el pago de intereses de ningún tipo y únicamente se podrá aplicar para el pago del lote, las obras de infraestructura y construcción de viviendas, desglosadas en el informe DF-OF-0116-2017 de la Dirección FOSUVI y sus anexos.

21. El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra se realizará mensualmente o al final del proceso constructivo con previa solicitud por parte de la entidad autorizada, y según los cálculos realizados por la Dirección FOSUVI con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.

22. En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, se procederá al finalizar el proyecto a solicitar una ampliación al contrato de administración de recursos, para cubrir el faltante, sujeto su conocimiento, aprobación o rechazo, a la respectiva reglamentación.

23. Según lo establecido por esta Junta Directiva en el acuerdo N°12 de la sesión 04-2012 del 23 de enero del 2012, con respecto a las disposiciones de la Contraloría General de la República en el informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar la inspección de la calidad del proyecto.



24. Previo a la formalización y el traspaso de las propiedades a favor de los beneficiarios, la entidad autorizada deberá verificar que no existen impuestos y tasas municipales pendientes de pago. En el traspaso de las propiedades, las mismas deberán estar libres de todo gravamen, exceptuando el que por las disposiciones de ley establece al BANHVI.

25. Para el desarrollo de este proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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.

27. De conformidad con lo establecido en la cláusula Tercera, inciso b), del "*Convenio de traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias al Banco Hipotecario de la Vivienda*", se solicita a la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, la liberación de los recursos correspondientes, de acuerdo con el Proyecto de Inversión presentado anteriormente y debidamente aprobado por esa institución.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Archivo