

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 3°	Sesión 71-2017	Fecha de sesión 02-10-2017	Fecha de comunicación 09-10-2017
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Departamento de Análisis y Control Asesoría Legal	Consecutivo #720-2017
Asunto: Aprobación de 20 Bonos extraordinarios en el proyecto Los Lirios				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de veinte lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Los Lirios, ubicado en el distrito Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, dando solución habitacional a 20 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0657-2017 del 25 de setiembre de 2017, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del INVU, 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 instituto, estableciendo algunas condiciones con respecto al acatamiento de los resultados del estudio de suelos, la compactación de los terrenos, la verificación de los taludes y de la capacidad soportante del suelo a nivel de cimientos, y la revisión del diseño y el funcionamiento del sistema de evacuación de aguas pluviales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0706-2017 del 29 de setiembre de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0912-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el INVU, 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-0706-2017, 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, 20 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Los Lirios, ubicado en el distrito

Daniel Flores 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 el INVU como entidad autorizada y por un monto total de ¢350.458.215,93 (trescientos cincuenta millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil doscientos quince colones con 93/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 20 lotes por un monto promedio de ¢7.346.923,82 para un total de ¢146.938.476,34.
- b) Construcción de tres viviendas de 42,00 m², modelo 1, con un costo unitario de ¢8.218.893,31 para un total de ¢24.656.679,92.
- c) Construcción de cuatro viviendas de 47,20 m², modelo 2, con un costo unitario de ¢9.400.980,30 para un total de ¢37.603.921,19.
- d) Construcción de tres viviendas de 47,20 m², modelo 3, con un costo unitario de ¢9.283.718,07 para un total de ¢27.881.154,22.
- e) Construcción de cinco viviendas de 52,50 m², modelo 4, con un costo unitario de ¢10.157.229,58 para un total de ¢50.786.147,89.
- f) Construcción de dos viviendas de 52,50 m², modelo 5, con un costo unitario de ¢10.112.527,93 para un total de ¢20.225.055,86.
- g) Construcción de tres viviendas de 58,31 m², modelo 6, con un costo unitario de ¢11.486.105,59 para un total de ¢34.458.316,78.
- h) 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 ¢1.000.000,00. Esta previsión de recursos pertenece al BANHVI y no se girará hasta que se cuente con el informe técnico detallando la necesidad de las pruebas.
- i) Gastos de formalización para las 20 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de hasta ¢4.532.379,16.
- j) Fiscalización para las 20 viviendas, por un monto total de ¢1.467.084,56.
- k) El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable hasta por un monto de ¢909.000,00 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: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

2.2 Constructor: Compañía Constructora INGESUR S.A., cédula jurídica 3-101-020926, 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 10% del total de recursos aplicados al proyecto (financiamiento de viviendas), sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual el INVU, 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 seis meses en total, compuesto de un mes para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y cinco 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 20 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 (€)	Infraestructura pendiente (€)	Pruebas de calidad (€)	Kilometraje de fiscalización (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Santos Sequeira Ceciliano	9-0093-0831	388011-000	4.592.827,15	10.157.229,58	76.179,22	493.553,67	50.000,00	45.450,00	243.704,68	15.658.944,30	27.078,30
Martha Molina Barboza	1-0792-0832	388012-000	4.748.428,10	10.157.229,58	76.179,22	510.274,84	50.000,00	45.450,00	191.677,84	15.779.239,58	82.147,64
Teresa de Jesús Fonseca Martínez	155806-862408	388013-000	4.925.709,22	10.157.229,58	76.179,22	532.246,97	50.000,00	45.450,00	194.136,59	15.980.951,58	83.201,39
Laura Gabriela Chinchilla Barrios	1-1308-0032	388014-000	5.257.510,05	10.157.229,58	76.179,22	564.981,72	50.000,00	45.450,00	255.384,43	16.406.735,00	28.376,05
Katherine Francini Carlin Barrios	1-1396-0724	388015-000	5.598.628,46	10.157.229,58	76.179,22	607.101,18	50.000,00	45.450,00	261.472,93	16.796.061,37	29.052,55
Yorleny Padilla Bonilla	9-0097-0825	388017-000	6.129.443,71	10.112.527,93	75.843,96	686.126,37	50.000,00	45.450,00	210.596,29	17.309.988,26	90.255,55
Floribeth Sánchez Palacios	6-0365-0338	400968-000	6.877.348,80	10.112.527,93	75.843,96	704.299,93	50.000,00	45.450,00	282.925,66	18.148.396,28	31.436,18
Antonio Prado Rodríguez	1-0375-0666	400969-000	6.898.440,50	8.218.893,31	61.641,70	706.459,91	50.000,00	45.450,00	207.674,47	16.188.559,89	89.003,34
Deiber Arroyo Saldaña	1-0996-0277	632142-000	7.418.460,00	8.218.893,31	61.641,70	759.714,40	50.000,00	45.450,00	276.102,28	16.830.261,69	30.678,03

Luzmilda Berrocal Meza	1-0338-0025	632122-000	7.527.555,00	9.293.718,07	69.702,89	770.886,67	50.000,00	45.450,00	223.414,79	17.980.727,42	95.749,20
Felicia Bejarano Bejarano	6-0363-0109	632123-000	5.886.400,00	9.293.718,07	69.702,89	774.610,76	50.000,00	45.450,00	145.149,50	16.265.031,22	145.149,50
Miguel Angel Solano Solano	9-0064-0621	632124-000	5.914.700,00	9.293.718,07	69.702,89	778.334,85	50.000,00	45.450,00	203.606,54	16.355.512,35	87.259,95
Jessy Barrantes Avendaño	1-1090-00391	632125-000	5.943.000,00	9.400.980,30	70.507,35	782.058,94	50.000,00	45.450,00	204.715,48	16.496.712,07	87.735,21
Blanca Mora Mora	1-1228-0585	670045-000	5.971.300,00	9.400.980,30	70.507,35	785.785,03	50.000,00	45.450,00	205.112,73	16.529.133,41	87.905,46
Guiselle Calderón Chinchilla	9-0105-0845	632126-000	5.999.600,00	9.400.980,30	70.507,35	789.507,12	50.000,00	45.450,00	205.509,98	16.561.554,75	88.075,71
Cynthia Vanessa Rodríguez Mora	1-0787-0789	632127-000	6.027.900,00	9.400.980,30	70.507,35	793.231,21	50.000,00	45.450,00	205.901,98	16.593.970,84	88.243,71
Cecilio Marín Marín	6-0363-0087	670046-000	5.886.400,00	8.218.893,31	61.641,70	774.610,76	50.000,00	45.450,00	140.015,15	15.177.010,92	140.015,15
Yahaira María Marín Delgado	1-1169-0548	632141-000	6.622.200,00	11.486.105,59	86.145,79	871.437,10	50.000,00	45.450,00	293.338,10	19.454.676,58	32.593,12
Rafael Antonio Robles Montero	6-0160-0851	668979-000	11.900.200,0	11.486.105,59	86.145,79	1.113.502,96	50.000,00	45.450,00	290.969,86	24.972.374,20	124.701,37
María Elena Martínez Castillo	155806-835118	668980-000	11.900.200,0	11.486.105,59	86.145,79	1.113.502,96	50.000,00	45.450,00	290.969,86	24.972.374,20	124.701,37

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 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 tratos 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 posterior al acto de formalización de las operaciones:

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, 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. El presupuesto de las pruebas de laboratorio es 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. Deben acatarse todas las recomendaciones dadas en los estudios de suelos realizados.

16. Los muros y su diseño han sido avalados por el profesional responsable y la entidad autorizada, razón por la cual no se financiará ningún cambio ni costos adicionales en los mismos, y estos deben ser seguros para los habitantes, realizando la estabilización que corresponda.

17. La entidad autorizada deberá verificar y comunicar al inspector de calidad de obras del BANHVI, previo a la construcción de las viviendas, el grado de compactación de los terrenos, que debe ser óptimo para dar inicio al proceso constructivo.

18. Tanto el fiscal de inversión como el profesional responsable, deberán realizar las verificaciones y pruebas de calidad necesarios para confirmar la capacidad soportante del suelo, a nivel de cimientos.

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

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



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

22. Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz N° 27 de acabados de la vivienda.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

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
 Archivo

c.e. Unidad de Comunicaciones