

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 3°	Sesión 31-2018	Fecha de sesión 07-05-2018	Fecha de comunicación 15-05-2018
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #332-2018
Asunto: Aprobación de 65 Bonos extraordinario en el proyecto Kilómetro 20				

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que Coopealianza 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 65 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Kilómetro 20, ubicado en el distrito y cantón de Golfito, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 65 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0373-2018 del 25 de abril de 2018, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopealianza 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, la ejecución de las obras de infraestructura pendientes, y la cancelación de los costos administrativos y los costos indirectos.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0400-2018/SO-OF-0196-2018 del 04 de mayo de 2018 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0096-2018 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopealianza 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-0400-2018/SO-OF-0196-2018, 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. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sesenta y cinco operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional



Kilómetro 20, ubicado en el distrito y cantón de Golfito, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada y por un monto total de \$1.109.355.369,44 (mil ciento nueve millones trescientos cincuenta y cinco mil trescientos sesenta y nueve colones con 44/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 65 lotes por un monto promedio de \$7.391.538,46 para un total de \$480.450.000,00.
- b) Construcción de 65 viviendas por un monto promedio de \$9.290.505,35 para un total de \$603.882.848,07.
- c) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 65 viviendas, por un monto total de \$4.529.121,36.
- d) Kilometraje de fiscalización para las 65 viviendas, por un monto total de \$4.387.500,00.
- e) Gastos de formalización para las 65 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto promedio de \$247.783,08 y un total de hasta \$16.105.899,98.

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

2.1 Entidad autorizada: Coopealianza R.L.

2.2 Constructor: Urbanizadora Valverde Calderón y Asociados S.A., cédula jurídica 3-101-378009, 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 Coopealianza 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 tres meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y nueve 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 65 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 (€)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familia (€)
Gamboa Anchía Gerardo	6-0227-0656	P-1885013-2016	7.500.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	226.133,47	16.701.571,01	96.914,34
Guerrero Fallas Ronald	6-0296-0295	P-1892171-2016	7.000.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	220.008,47	16.195.446,01	94.289,34
Mora Vargas Arturo	6-0156-0663	P-1892170-2016	7.250.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	223.070,97	16.448.508,51	95.601,84
Mora Rodríguez Santana	1-0320-0679	P-1894439-2016	7.450.000,00	10.970.272,77	82.277,05	67.500,00	239.564,30	18.809.614,12	102.670,42
Zúñiga Zorio María Terencia	5-0133-0605	P-1892168-2016	7.450.000,00	10.970.272,77	82.277,05	67.500,00	239.564,30	18.809.614,12	102.670,42
Morales Leiton Michael Joel	1-1048-0110	P-1893520-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Baltodano Baltodano Marta Alicia	5-0113-0161	P-1892257-2016	7.450.000,00	10.970.272,77	82.277,05	67.500,00	239.564,30	18.809.614,12	102.670,42
Fernández Mora Leonel	6-0075-0252	P-1896788-2016	7.450.000,00	10.970.272,77	82.277,05	67.500,00	239.564,30	18.809.614,12	102.670,42
Gonzalez Gonzalez Carmen	2-0159-0119	P-1892255-2016	7.450.000,00	10.970.272,77	82.277,05	67.500,00	239.564,30	18.809.614,12	102.670,42
Pérez Salgado Rufino	5-0084-0019	P-1892256-2016	7.450.000,00	10.970.272,77	82.277,05	67.500,00	171.117,36	18.741.167,18	171.117,36
López Cisneros Jhon Mauricio	6-0493-0499	P-1892253-2016	7.450.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	233.895,02	17.937.884,87	100.240,72
García Alvarez Betzaida	6-0345-0641	P-1892252-2016	7.450.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	300.722,17	18.004.712,02	33.413,57
Alfaro Sequeira Jeiner Odilio	6-0315-0956	P-1892258-2016	7.450.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	300.722,17	18.004.712,02	33.413,57
Bonilla Figueroa Ocadío	6-0298-0354	P-1892254-2016	7.450.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	233.895,02	17.937.884,87	100.240,72
Campos Rodríguez Marjorie	6-0471-0605	P-1892251-2016	7.450.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	300.722,17	18.004.712,02	33.413,57
Gómez Lara José Alberto	6-0337-0361	P-1892249-2016	7.450.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	300.722,17	18.004.712,02	33.413,57
Romero Cordero Carlos Arturo	6-0184-0168	P-1892250-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	289.955,53	16.715.393,07	32.217,28
Picado Hurtado Evelyn Patricia	6-0268-0078	P-1919535-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	161.086,41	16.586.523,95	161.086,41
Picado Hurtado Luis Adrián	6-0319-0152	P-1893519-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	289.955,53	16.715.393,07	32.217,28
Sosa Díaz Flander	5-0268-	P-1896311-	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84



Jefatura de familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familia (€)
Enrique	0868	2016							
Araya Bolaños Elizabeth	6-0300-0610	P-1893518-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Araya Bolaños Marleny Vanessa	6-0315-0651	P-1893517-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	289.955,53	16.715.393,07	32.217,28
Badilla Chaves Pedro Juan	6-0382-0006	P-1893516-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Barquero Castillo Mónica Natalia	6-0380-0388	2-496256-000	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	277.355,53	15.902.793,07	30.817,28
Méndez Meza William Alexander	6-0244-0349	2-496256-000	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	277.355,53	15.902.793,07	30.817,28
Moncada Nieto María Fernanda	6-0410-0622	2-496256-000	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	215.720,97	15.841.158,51	92.451,84
Obando Ugarte María Ester	6-0373-0643	2-496256-000	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	277.355,53	15.902.793,07	30.817,28
Obregón Bustos Vanessa	6-0340-0480	P-1893476-2016	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	277.355,53	15.902.793,07	30.817,28
Orozco Salas Adilia	6-106-0258	P-1891052-2016	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	215.720,97	15.841.158,51	92.451,84
Ramírez Sánchez Yerlin Johanna	6-0387-0027	P-1922607-2016	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	215.720,97	15.841.158,51	92.451,84
Rivera Vega Yoselin Andrea	7-0216-0143	P-1893477-2016	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	215.720,97	15.841.158,51	92.451,84
Rodríguez Berrocal Marcia Karolina	6-0323-0033	P-1891053-2016	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	277.355,53	15.902.793,07	30.817,28
Rodríguez Lara Esteban Francisco	6-0363-0719	P-1891054-2016	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	215.720,97	15.841.158,51	92.451,84
Sibaja Blanco Alexis	5-0221-0960	P-1893539-2016	6.650.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	154.086,41	15.779.523,95	154.086,41
Torres Mena Ovidio	6-0299-0996	P-1893121-2016	6.700.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	216.333,47	15.891.771,01	92.714,34
Picado Chajud Jacqueline	6-0421-0279	P-1891055-2016	7.800.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	306.234,67	18.360.224,52	34.026,07
Marchena Obando Oscar	6-0266-0067	P-1891048-2016	7.800.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	238.182,52	18.292.172,37	102.078,22
López Jiménez Denis Susana	6-0270-0080	P-1893478-2016	8.000.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	309.384,67	18.563.374,52	34.376,07
Chaves Anchía Francis	6-0276-0419	P-1896825-2016	8.000.000,00	10.110.659,90	75.829,95	67.500,00	309.384,67	18.563.374,52	34.376,07
Anchía Noboa Josefa de la Trinidad	5-0081-0779	P-1893481-2016	8.000.000,00	10.699.110,50	80.243,33	67.500,00	244.513,28	19.091.367,11	104.791,41
Umaña Beita Carolina	6-0289-0240	P-1893480-2016	8.500.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	306.493,03	17.781.930,57	34.054,78
Ramírez López Yahaira Vanessa	6-0332-0161	P-1893124-2016	8.000.000,00	10.699.110,50	80.243,33	67.500,00	244.513,28	19.091.367,11	104.791,41
Umaña Osorio Jenniffer Pamela	1-1178-0444	P-1919702-2016	7.500.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	226.133,47	16.701.571,01	96.914,34
Vado Calderón Sonia Beatriz	6-0281-0972	P-1894402-2016	8.000.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	232.258,47	17.207.696,01	99.539,34
Vargas Rivas Tania	6-0439-0612	2-496256-000	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	289.955,53	16.715.393,07	32.217,28
Vásquez López Lía María	6-0323-0995	P-1894403-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Vega Mora Alondra	6-0439-0775	P-1894071-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Vega Mora Joselyn	6-0419-0832	P-1894072-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	289.955,53	16.715.393,07	32.217,28
Vega Piedra María de los Ángeles	1-587-0963	P-1894077-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	289.955,53	16.715.393,07	32.217,28



Jefatura de familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familia (¢)
Villalta Villalta Elías	1-0315-0454	P-1896480-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Altamirano Campos Yeilyn	6-0333-0015	P-1896265-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Altamirano Lemaitre Guiselle	6-0336-0858	P-1893461-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Pitti Chavarria Karol	6-0340-0117	2-496256-000	8.000.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	298.618,03	17.274.055,57	33.179,78
Ramos Ortega Minor Ernesto	6-0286-0992	P-1893463-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Sobalbarro Bolaños Joselyn Adina	6-0404-0121	P-1893526-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Umaña Quesada Ronny	6-0310-0681	P-1893527-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Guerra Villalobos Yadir Antonio	6-0303-0722	P-1896790-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	225.520,97	16.650.958,51	96.651,84
Vargas Guevara Dinia Vanessa	6-0393-0221	P-1893528-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	289.955,53	16.715.393,07	32.217,28
Jiménez Granados Silvia Elena	6-0393-0344	P-1893529-2016	7.450.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	289.955,53	16.715.393,07	32.217,28
Esquivel Gómez Max Antonio	6-0241-0031	P-1920291-2016	7.300.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	223.683,47	16.499.121,01	95.864,34
Molina Villalobos Gerardo	6-0098-0362	P-1893531-2016	8.500.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	170.273,91	17.645.711,45	170.273,91
Piña Villarreal Juan Carlos	6-0201-0469	P-1893530-2016	8.000.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	298.618,03	17.274.055,57	33.179,78
Martínez Gallo Felipa	6-0100-0226	P-1893532-2016	8.000.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	298.618,03	17.274.055,57	33.179,78
Ortega Ortega Jaime	155808-960024	P-1895560-2016	7.000.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	220.008,47	16.195.446,01	94.289,34
Navarrete López Evelyn Milania	6-0302-0412	P-1895355-2016	7.150.000,00	8.841.625,35	66.312,19	67.500,00	221.845,97	16.347.283,51	95.076,84

4. La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá verificar que se encuentre vigente el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad de Golfito. De igual manera, deberá verificar que los planos de las viviendas que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo prefabricado, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

5. La firma de los contratos que dará validez para la posterior formalización individual de las operaciones, queda sujeto a:

- La cancelación de a servidumbre que se constituyó para los lotes enumerados del 41 al 68.
- La correcta inscripción de la servidumbre, propiamente en relación con la servidumbre que corre por los lotes 4 al 40.
- La donación donde se ubica el canal pluvial por parte del vendedor ante la Municipalidad de Golfito.

6. La cancelación de los gravámenes hipotecarios deberá efectuarse con la formalización de las operaciones sobre las que pesan dichos gravámenes.



7. 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 41,52% del costo de los terrenos.
- ii. Se efectuará una retención del 58,48% sobre el precio de los terrenos, por un monto total de \$280.959.442,79 (\$4.322.452,97 por lote) 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.

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. 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.

10. Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de obras, bodeguero, guarda y póliza todo riesgo de construcción, se cancelarán de forma liquidable, mes a mes, confirmando la presencia del personal a tiempo completo en el proyecto. En caso contrario se cancelará únicamente el proporcional de los días laborados. Dichos montos se girarán contra un informe del fiscal de inversión de la entidad autorizada y la aprobación del inspector de calidad del BANHVI.

11. La entidad autorizada en conjunto con la empresa desarrolladora del proyecto deben instruir a las familias en el buen uso y mantenimiento adecuado y efectivo de las viviendas y de los sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales (tanque séptico mejorado más líneas de drenajes).

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.
16. Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz 27 de acabados de la vivienda.
17. 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 27-MS-MIVAH.
18. 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-0373-2018 del Departamento Técnico.
19. La entidad autorizada deberá verificar que una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas y mejoras a la infraestructura que deben ser ejecutadas), todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.
20. 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.
21. Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p. e. utilidad, administración, dirección técnica, fiscalización de la entidad autorizada, entre otros), deberá cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.
22. 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 (p. e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar, estudios técnicos para SETENA, entre otros).
23. 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).
24. Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su conclusión (p. e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).
25. 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).



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

27. Las disposiciones indicadas en los apartados que van del 16 al 26 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.

28. 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.

29. 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.

30. 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.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
Archivo

c.e. Unidad de Comunicaciones