

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 29-2018	Fecha de sesión 03-05-2018	Fecha de comunicación 14-05-2018
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #302-2018
Asunto: Aprobación de 23 Bonos extraordinarios en el proyecto Tres y Tres				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que Coocique 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 23 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Tres y Tres, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 255 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0352-2018 del 20 de abril de 2018, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coocique 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 conclusión de las obras de infraestructura y el uso adecuado de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0367-2018/SO-OF-0175-2018 del 26 de abril de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0369-2018 del 27 de abril del año en curso– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coocique 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-0367-2018/SO-OF-0175-2018, 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, veintitrés operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Tres y Tres, ubicado en el distrito Pocosal del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada y por un monto total de ₡334.453.046,84 (trescientos treinta y cuatro millones cuatrocientos cincuenta y tres mil cuarenta y seis colones con 84/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 23 lotes por un monto promedio de ₡5.817.660,00 para un total de ₡133.806.180,00.
- b) Construcción de 23 viviendas por un monto total de ₡194.171.576,38.
- c) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 23 viviendas, por un monto total de ₡1.456.286,78.
- d) Kilometraje de fiscalización para las 23 viviendas, por un monto total de ₡379.500,00.
- e) Gastos de formalización para las 23 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto promedio de ₡191.717,55 y un total de hasta ₡4.409.503,68.
- f) Previsión para pruebas de laboratorios por un monto total de ₡230.000,00.

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

2.1 Entidad autorizada: Coocique R.L.

2.2 Constructor: Constructora del Sol H S, S.A., cédula jurídica 3-101-536348, 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 Coocique 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 ocho meses en total, compuesto de tres meses 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 23 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 (€)	Pruebas de laboratorio EA (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Pérez Hernández Uriel Antonio	155801-985810	2-544808-000	5,800,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,555.28	14,340,253.31	79,523.69
Vargas Calderon Israel	1-1379-0093	2-544809-000	5,750,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	132,098.24	14,236,796.27	132,098.24
Hidalgo Vega Geiner Eduardo	2-0721-0033	2-544810-000	5,812,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	132,653.24	14,299,851.27	132,653.24
Oporta Rios Cristina	155819-932910	2-544811-000	5,750,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	237,776.82	14,342,474.85	26,419.65
Rodriguez Esquivel Rafael Angel	2-0376-0822	2-544812-000	5,750,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	132,098.24	14,236,796.27	132,098.24
Bermúdez Artavia Maria Rosa	2-0271-0249	2-544813-000	5,815,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,739.03	14,355,437.06	79,602.44
Villalobos Calvo David Gerardo	2-0703-0716	2-544814-000	5,815,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,739.03	14,355,437.06	79,602.44
Reyes Agüero Maritza	2-0485-0401	2-544816-000	5,815,000.00	9,615,848.66	72,118.86	16,500.00	10,000.00	250,415.77	15,779,883.29	27,823.97
Badilla Zuñiga Carlos	2-0538-0468	2-544817-000	5,815,000.00	9,615,848.66	72,118.86	16,500.00	10,000.00	250,415.77	15,779,883.29	27,823.97
Gonzalez Espinoza Luis Carlos	2-0668-0942	2-544818-000	5,815,000.00	9,615,848.66	72,118.86	16,500.00	10,000.00	194,767.82	15,724,235.34	83,471.92
Navarro Flores Floribeth Gerarda	2-0439-0581	2-544819-000	5,815,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,739.03	14,355,437.06	79,602.44
Prado Martinez Ruben	2-0573-0106	2-544820-000	5,815,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,739.03	14,355,437.06	79,602.44
Aragon Sacida Seidy Cristina	2-0635-0142	2-544821-000	5,815,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	238,807.32	14,408,505.35	26,534.15
Aragón Sacida Harol Antonio	2-0586-0761	2-544822-000	5,812,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,714.53	14,352,912.56	79,591.94
Aguilar Chavarria Ingrid Janet	5-0216-0137	2-544823-000	5,687,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	236,786.82	14,278,984.85	26,309.65
Ramirez Tenorio Margarita	2-0679-0367	2-544824-000	5,812,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,714.53	14,352,912.56	79,591.94
Valverde Villalobos	2-0623-0183	2-544825-000	5,812,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,714.53	14,352,912.56	79,591.94

Yasdanni										
Mayorga Garcia Sonia Aracely	155824- 869526	2-544826- 000	5,812,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	238,775.82	14,405,973.85	26,530.65
Picado Quesada Marlon Alcides	7-0158- 0025	2-544827- 000	5,812,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,714.53	14,352,912.56	79,591.94
Arroyo Quesada Iván Antonio	2-0685- 0846	2-544828- 000	5,812,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	185,714.53	14,352,912.56	79,591.94
Ríos Mendoza Blanca Nieves	2-0660- 0119	2-544829- 000	5,815,000.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	238,807.32	14,408,505.35	26,534.15
Rojas Herra Elvia Maria	2-0392- 0289	2-544830- 000	5,812,500.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	132,653.24	14,299,851.27	132,653.24
Vega Solis Andrea Johana	2-0654- 0482	2-544831- 000	6,233,680.00	8,266,201.52	61,996.51	16,500.00	10,000.00	136,363.24	14,724,741.27	136,363.24

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 San Carlos. 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 reforzada, 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. 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 80% del costo de los terrenos.

ii. Se efectuará una retención del 20% sobre el precio de los terrenos, por un monto total de \$26.761.236,00 (\$1.163.535,00 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.

6. En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tractos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

- 10.** 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.
- 11.** 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.
- 12.** 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.
- 13.** 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.
- 14.** La entidad autorizada deberá informar a los beneficiarios, en el acto de formalización, lo siguiente:
 - a) Explicar que debido a las características del suelo no se recomienda la construcción de obras formales o informales que cubran el patio, pues podrían afectar significativamente la capacidad de infiltración del terreno, y consecuentemente podría provocar el funcionamiento inapropiado del tanque séptico y sistema de infiltración.
 - b) Instruir a las familias beneficiarias para que por ninguna razón remuevan las canoas de la vivienda y cunetas de evacuación de aguas pluviales en la zona frontal de los lotes, con el fin de evitar la saturación y anegación del terreno.
 - c) Indicar que la garantía de la empresa constructora no aplica cuando se realizan modificaciones a las viviendas o sus sistemas (p.e. construcciones sobre tanques sépticos y drenajes, alteraciones del sistema eléctrico, etc.).
 - d) Aclarar que el sistema de tratamiento de aguas residuales está diseñado para 6 personas, y que la garantía sobre eventuales funcionamientos inapropiados de dichos sistemas no aplicarán cuando los habitantes de las viviendas sean superiores al valor indicado.
- 15.** Las disposiciones indicadas en los apartados que van del 10 al 14 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.
- 16.** Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz 27 de acabados de la vivienda.
- 17.** 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.
- 18.** 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.



19. 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