

ACUERDOS DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 15	Artículo 6°	Sesión 23-2018	Fecha de sesión 09-04-2018	Fecha de comunicación 17-04-2018
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #249
Asunto: Aprobación de 18 Bonos extraordinarios en el proyecto Los Lirios				

ACUERDO N°15:**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 dieciocho lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Los Lirios, ubicado en el distrito San Jorge del cantón de Los Chiles, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0082-2018 del 1° de febrero de 2018, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la MUCAP, 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 la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la construcción de las obras de infraestructura pendientes, el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas y el mecanismo para la cancelación de los diferentes rubros presupuestarios.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0127-2018/SO-OF-0047-2018 del 12 de febrero de 2018, ampliado –según lo requerido en la sesión 11-2018 del 19 de febrero de 2018– con el oficio DF-OF-0267-2018/SO-OF-0130-2018 del 04 de abril de 2018, los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas GG-ME-0144-2018 y GG-ME0309-2018 de fechas 15/02/2018 y 06/04/2018 respectivamente, 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, el ofrecimiento formal de la Asociación de Desarrollo para destinar un terreno de aproximadamente 400 m² para juegos infantiles y facilidades comunales, 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 que se indican en los informes de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, toda vez que –según lo ha documentado la Administración– 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. No obstante, una vez analizadas las características de la lotificación y acogiendo el ofrecimiento realizado por la Asociación de Desarrollo a este Banco, se estima pertinente establecer una retención equivalente al 10% del valor total de los 18 lotes, la cual se girará cuando se materialice el traspaso en escritura pública a la Municipalidad local, del terreno propiedad de esa Asociación y que cuenta con un área aproximada de 400 m², con el fin de destinarlo a zona comunal (del dominio público) para el disfrute de las familias beneficiarias del proyecto.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, dieciocho operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Los Lirios, ubicado en el distrito San Jorge del cantón de Los Chiles, 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.

2) Se autoriza el indicado financiamiento por un monto total de ₡258.120.893,16 (doscientos cincuenta y ocho millones ciento veinte mil ochocientos noventa y tres colones con 16/100) de conformidad con el siguiente detalle:

- a) Financiamiento para la compra de 18 lotes por un monto promedio de ₡4.864.310,67 para un monto total de ₡87.557.592,00.
- b) Construcción de 18 viviendas por un monto total de ₡164.606.321,72.
- c) Proporcional para el rubro de Fiscalización de las 18 viviendas por un monto total de ₡1.234.547,36.
- d) Kilometraje de fiscalización para las 18 viviendas por un monto total de ₡297.000,00.
- e) 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 que asciende a ₡900.000,00.
- f) Gastos de formalización de 18 operaciones por un monto promedio por solución de ₡195.857,34; para un monto total de ₡3.525.432,08.

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

2.1 Entidad autorizada: Coocique R.L.

2.2 Constructor: Salazar Hidalgo Ingeniería Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-544949, 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 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 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 un máximo de tres meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y un máximo de 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 18 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:

Jefe de Familia	Identificación	Folio Real	Monto del lote (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (€)	Pruebas de calidad (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Aporte de la familia (€)	Monto del Bono (€)
Torres Morales Edwin	155806-971133	2-486797-000	4.900.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	178.461,40	76.483,46	14.272.248,23
Pérez Elvin José	155808-137003	2-486794-000	4.900.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	178.461,40	76.483,46	14.272.248,23
Corella Avila Denia María	2-0632-0390	2-486793-000	4.900.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	229.450,37	25.494,49	14.323.237,20
Cruz Pérez Luis Antonio	2-0353-0002	2-486792-000	4.900.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	178.461,40	76.483,46	14.272.248,23
Hernández Cruz Margareth María	2-0724-0379	2-486791-000	4.900.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	178.461,40	76.483,46	14.272.248,23
Leitón Vega Juan José	6-0097-0328	2-486790-000	4.880.400,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	178.221,65	76.380,71	14.252.408,48
Morales Loria Leidy Rocio	2-0647-0287	2-486789-000	4.747.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	176.587,15	75.680,21	14.117.373,98
Hernández Cruz Kimberly Dahanna	2-0688-0385	2-486788-000	4.747.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	176.587,15	75.680,21	14.117.373,98
Barrios Estrada Maribelle	4-0210-0518	2-486786-000	4.747.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	227.040,62	25.226,74	14.167.827,45
Medina Vega Liseth	2-0712-0181	2-486787-000	4.748.800,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	176.611,65	75.690,71	14.119.198,48
Ugalde Torres Rosa Iris	2-0548-0467	2-486785-000	4.701.312,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	226.322,87	25.146,99	14.121.421,70
Cruz Pérez María Isabel	2-0376-0177	2-486784-000	4.433.080,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	172.740,65	74.031,71	13.799.607,48
Ugarte Narvaez Tomasa Elena	9-0119-0952	2-486796-000	4.900.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	178.461,40	76.483,46	14.272.248,23
Castro Borge Carmen María	2-0646-0903	2-486795-000	4.900.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	178.461,40	76.483,46	14.272.248,23
Leitón Vega Jendry Patricia	2-0620-0314	2-486783-000	4.900.000,00	10.597.511,63	79.481,34	16.500,00	50.000,00	242.506,26	26.945,14	15.885.999,23
Gómez Guevara Jhonny Mauricio	2-0702-0430	2-486782-000	4.629.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	175.141,65	75.060,71	13.997.928,48
Gómez Enríquez Ana Lidieth	2-0605-0831	2-486781-000	4.629.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	225.182,12	25.020,24	14.047.968,95
Corella Lizano Luis Diego	2-0683-0927	2-486780-000	6.095.000,00	9.059.341,77	67.945,06	16.500,00	50.000,00	248.271,62	27.585,74	15.537.058,45



- 3)** 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.
- 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 Los Chiles. De igual manera, deberá verificar que los planos de las viviendas que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de prefabricado de baldosas y columnas, 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 pago según 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 71,42% del costo de los terrenos.
 - ii. Se efectuará una retención del 28,57% sobre el precio de los terrenos, por un monto total de \$25.020.000,00 (\$1.390.000,00 por lote) como garantía de la culminación de las obras de infraestructura pendientes (base y sub-base, carpeta asfáltica, aceras y rampas, cordón y caño). Esta retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que certifique la conclusión de las obras y corroborando que los insumos fueron instalados y construidos a satisfacción, y la aprobación del inspector de calidad del BANHVI.
- 6)** Adicionalmente, deberá efectuarse una retención del 10% del costo de los 18 lotes, que se girará cuando se materialice el traspaso en escritura pública a la Municipalidad local, del terreno propiedad de la Asociación de Desarrollo, cuya área es de aproximadamente 400 m² y que ha sido ofrecido por esa Asociación, para destinarlo a zona comunal (del dominio público) para el disfrute de las familias beneficiarias del proyecto.
- 7)** En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tramos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.
- 8)** 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.
- 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.

- 13)** Será responsabilidad de la entidad autorizada verificar que el contrato de construcción respete la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- 14)** 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, debiendo velar además por el cumplimiento de la Directriz 27-MSMIVAH.
- 15)** 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 “*Descripción de obras faltantes y costos*” del informe DF-DT-IN-0082-2018 del Departamento Técnico.
- 16)** Con respecto a la partida incluida como previsión para llevar a cabo pruebas de control de calidad durante la etapa constructiva, la utilización de la misma se debe realizar de común acuerdo entre el fiscal de inversión de la entidad autorizada y el inspector de calidad de parte del BANHVI.
- 17)** 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.
- 18)** 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.
- 19)** 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.
- 20)** 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.
- 21)** 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 la 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).
- 22)** 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).
- 23)** Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su conclusión (p. e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).
- 24)** 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).
- 25)** Las actividades globales que no se ajusten a ninguna de las categorías previas, se deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.



26) Las disposiciones indicadas en los puntos que van del 13 al 25 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.

27) 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.

28) 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.

29) 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.

30) 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