

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 3º	Sesión 71-2018	Fecha de sesión 26-11-2018	Fecha de comunicación 29-11-2018
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #915-2018
Asunto: Aprobación de contrato de administración de recursos para el desarrollo del proyecto La Esmeralda				

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que Coopenae R.L. ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el mejoramiento de las obras de infraestructura y la construcción de 19 viviendas en el proyecto habitacional La Esmeralda, ubicado en el distrito Colorado del cantón de Abangares, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a 19 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0901-2018 del 24 de setiembre de 2018, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que 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-1289-2018 del 23 de noviembre de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1122-2018 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopenae 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-1289-2018, 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, diecinueve operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para el mejoramiento de las obras de infraestructura y la construcción de 19 viviendas en el proyecto habitacional La Esmeralda, ubicado en el distrito Colorado del cantón de Abangares, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada y por un monto total de ₡227.031.703,18 (doscientos veintisiete millones treinta y un mil setecientos tres colones con 18/100), según el siguiente detalle:

a) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de ₡55.018.415,25.

b) Construcción de 19 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡160.810.443,31.

c) Gastos de fiscalización de las obras de infraestructura, por un monto total de ₡312.062,24. Los gastos de fiscalización de inversiones de infraestructura, son liquidables.

d) Gastos de kilometraje por concepto de fiscalización, por un monto total de ₡830.237,52. Los gastos de kilometraje para la fiscalización de inversiones, son liquidables.

e) Gastos de fiscalización de las 19 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡1.206.078,32. Los gastos de fiscalización de inversiones de las viviendas, son liquidables.

f) Gastos de formalización para las 19 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡2.375.466,53.

g) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en las 19 viviendas como en infraestructura, por un monto total de ₡6.479.000,00 distribuidos en ₡1.653.000,00 para las obras de infraestructura, y ₡4.826.000,00 para la construcción de 19 viviendas.

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

2.1 Entidad autorizada: Coopenae R.L.

2.2 Constructor: Constructora Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, 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 del financiamiento de las viviendas, sin considerar el valor de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coopenae 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 del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de quince meses en total, compuesto de seis meses para la ejecución y conclusión de las obras constructivas, seis meses para la formalización de las operaciones, y tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero.

El plazo del contrato Entidad Autorizada – Constructor es de seis meses para la construcción de las obras, y seis meses para la formalización de las operaciones (se incluye en el contenido presupuestario la vigilancia para un período de seis meses de formalización). 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.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 19 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, 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:

N° Lo te	Jefatura de familia	Cédula de identi- dad	Obras de infraestruc- tura (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscaliza- ción de Infraes- tructura (€)	Kilome- traje de fiscali- zación (€)	Fiscaliza- ción viviendas (€)	Previsio- nes infraes- tructura (€)	Previsio- nes vivienda (€)	Gastos de formaliza- ción a financiar BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familiar (€)
2	Ileana Aguirre Jimenez	155- 8220- 95012	2.895.706,07	8.140.023,66	16.424,33	43.696,71	61.050,18	87.000,00	254.000,00	133.952,24	11.631.853,19	14.883,58
3	Yolanda Cárdenas Matarrita	5-0275- 0527	2.895.706,07	9.938.227,25	16.424,33	43.696,71	74.536,70	87.000,00	254.000,00	119.121,42	13.428.712,48	51.052,04
4	María Eugenia García Sánchez	5-0348- 0556	2.895.706,07	8.140.023,66	16.424,33	43.696,71	61.050,18	87.000,00	254.000,00	133.952,24	11.631.853,19	14.883,58
6	Milania Serrano Matarrita	5-0312- 0663	2.895.706,07	8.140.023,66	16.424,33	43.696,71	61.050,18	87.000,00	254.000,00	133.952,24	11.631.853,19	14.883,58
7	Saúl Cárdenas Matarrita	5-0281- 0942	2.895.706,07	9.113.647,59	16.424,33	43.696,71	68.352,36	87.000,00	254.000,00	144.577,80	12.623.404,85	16.064,20
8	Miguel García Prado	5-0187- 0045	2.895.706,07	9.938.227,25	16.424,33	43.696,71	74.536,70	87.000,00	254.000,00	119.121,42	13.428.712,48	51.052,04

N° Lo te	Jefatura de familia	Cédula de identi- dad	Obras de infraestruc- tura (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscaliza- ción de Infraes- trutura (€)	Kilome- traje de fiscaliza- ción (€)	Fiscaliza- ción viviendas (€)	Previsio- nes infraes- trutura (€)	Previsio- nes vivienda (€)	Gastos de formaliza- ción a financiar BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familiar (€)
9	Yerali Serrano Matarrita	6-0273- 0368	2.895.706,07	8.140.023,66	16.424,33	43.696,71	61.050,18	87.000,00	254.000,00	133.952,24	11.631.853,19	14.883,58
10	María del Carmen García Prado	5-0288- 0768	2.895.706,07	9.113.647,59	16.424,33	43.696,71	68.352,36	87.000,00	254.000,00	144.577,80	12.623.404,85	16.064,20
11	Yensi Isabel Chavarría Madrigal	1-1149- 0771	2.895.706,07	8.140.023,66	16.424,33	43.696,71	61.050,18	87.000,00	254.000,00	104.185,08	11.602.086,02	44.650,75
12	Francini Garay Orias	5-0294- 0494	2.895.706,07	8.140.023,66	16.424,33	43.696,71	61.050,18	87.000,00	254.000,00	133.952,24	11.631.853,19	14.883,58
13	Isidro Ignacio Serrano Obando	5-0156- 0612	2.895.706,07	8.140.023,66	16.424,33	43.696,71	61.050,18	87.000,00	254.000,00	104.185,08	11.602.086,02	44.650,75
14	Gerardo Roberto Chevez Gutierrez	5-0283- 0170	2.895.706,07	4.356.518,80	16.424,33	43.696,71	32.673,89	87.000,00	254.000,00	51.482,51	7.737.502,30	51.482,51
15	Yirlanie Gomez Cisneros	5-0313- 0536	2.895.706,07	8.140.023,66	16.424,33	43.696,71	61.050,18	87.000,00	254.000,00	133.952,24	11.631.853,19	14.883,58
16	Hazel Fallas Campos	6-0416- 0858	2.895.706,07	8.571.963,66	16.424,33	43.696,71	64.289,73	87.000,00	254.000,00	138.661,36	12.071.741,85	15.406,82
17	Roxana Nacira Carbonero Cárcamo	5-0324- 0679	2.895.706,07	8.571.963,66	16.424,33	43.696,71	64.289,73	87.000,00	254.000,00	138.661,36	12.071.741,85	15.406,82
18	Jéssica María Chévez Bogarín	5-0322- 0589	2.895.706,07	8.571.963,66	16.424,33	43.696,71	64.289,73	87.000,00	254.000,00	107.847,72	12.040.928,22	46.220,45
19	Elizabeth Gómez Cisneros	6-0320- 0123	2.895.706,07	8.571.963,66	16.424,33	43.696,71	64.289,73	87.000,00	254.000,00	138.661,36	12.071.741,85	15.406,82
20	María Teresa Serrano Obando	5-0252- 0440	2.895.706,07	8.571.963,66	16.424,33	43.696,71	64.289,73	87.000,00	254.000,00	138.661,36	12.071.741,85	15.406,82
21	Rosemary Fernández Fernández	5-0284- 0396	2.895.706,07	10.370.167,25	16.424,33	43.696,71	77.776,25	87.000,00	254.000,00	122.008,82	13.866.779,43	52.289,49

4. La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances.

5. La formalización de los casos a favor de cada beneficiario, se hará al final del procedimiento, una vez construidas las viviendas y por los procedimientos usuales de formalización.

6. Por tratarse de lotes donados, el traspaso de las propiedades se hará vía donación a favor de las familias, con fundamento en el artículo 48 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el cual se indica:

*“(...) **Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda - Artículo 48.-** Las entidades públicas podrán hacer donaciones al Fondo de Subsidios para Vivienda, sin necesidad de ley especial que lo autorice. Las donaciones que haga al FOSUVI cualquier persona natural o jurídica, podrán considerarse como gastos para efectos del impuesto sobre la renta.”*

Esta norma /artículo 48) se encuentra reglamentada mediante Decreto Ejecutivo Número 24689-H-MIVAH del 29 de setiembre de 1995 (publicado en La Gaceta Número 203 del 26 de octubre de 1995), cuyo artículo 5 indica, en lo que interesa:

*“**Artículo 5.- Disposición de bienes... inmuebles:** Cuando de conformidad con el artículo anterior se realizaren donaciones de bienes... inmuebles, el Banco Hipotecario de la Vivienda procederá de la siguiente manera: ...Los bienes inmuebles los destinará a la construcción de viviendas de interés social o a la respectiva asignación de lotes para construir de acuerdo con la legislación y reglamentación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, **entendiéndose que en tal caso la asignación y entrega de los lotes a las familias beneficiarias lo será también a título gratuito.**”* (El destacado no es del original).

7. 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 602011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva de 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.

8. 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 de 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.

9. 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.

10. 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 respectiva.

11. La entidad autorizada deberá verificar que una vez concluidas las obras del proyecto, todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.



12. La entidad autorizada en conjunto con la empresa desarrolladora del proyecto, deben instruir a las familias sobre el uso adecuado y mantenimiento de las instalaciones de las viviendas (sistema eléctrico, pluvial, potable y sistema de tratamiento de aguas residuales y negras).

13. Deberán acatarse las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, en el informe DF-DT-IN-0901-2018 del 24 de setiembre de 2018.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Auditoría Interna
 Unidad de Comunicaciones
 Archivo