

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2º	Sesión 48-2018	Fecha de sesión 03-09-2018	Fecha de comunicación 11-09-2018
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Subgerencia Financiera Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #638-2018
Asunto: Aprobación de 10 Bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de Pocosol				

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y en lo que ahora interesa, la compra de 10 lotes urbanizados frente a servidumbre y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 10 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0343-2018 del 20 de abril de 2018, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco Popular, 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 banco, estableciendo algunas condiciones, entre otras, con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el cumplimiento de la Directriz N° 27, la retención de un porcentaje del precio de los lotes como garantía para la ejecución de la infraestructura faltante, el giro de los recursos correspondientes a costos directos e indirectos y la capacitación a las familias sobre el uso y mantenimiento de las viviendas y de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0909-2018 del 31 de agosto de 2018 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0158-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Banco Popular, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar 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 el informe de la Dirección FOSUVI, 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 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, 10 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, frente a servidumbre, en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol 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 el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada y de conformidad con las condiciones indicadas en el informe DF-OF-0909-2018 y con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios y montos, 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 (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Lilliana María Díaz Lira	2-0668-0941	2-519170-000	10.333.500,00	11.903.523,60	89.276,43	65.000,00	264.785,91	22.656.085,94	113.479,68
Lilliana Rodríguez Mora	2-0664-0419	2-519171-000	9.942.396,00	11.903.523,60	89.276,43	65.000,00	335.023,28	22.335.219,31	37.224,81
Ana Julia Vega Valladares	2-0674-0738	2-522641-000	9.942.396,00	11.903.523,60	89.276,43	65.000,00	335.023,28	22.335.219,31	37.224,81
Damaris Laguna Díaz	2-0740-0211	2-521273-000	11.250.000,00	11.903.523,60	89.276,43	65.000,00	274.409,16	23.582.209,19	117.603,93
Merlin Jesús Nuñez Huertas	2-0585-0335	2-522757-000	11.250.000,00	13.641.515,00	102.311,36	65.000,00	285.878,04	25.344.704,40	122.519,16
Selenia Vanessa Soto Palacios	2-0745-0975	2-511247-000	7.414.910,37	10.977.580,00	82.331,85	65.000,00	223.502,16	18.763.324,38	95.786,64
Doménica María Salas Zavala	2-0632-0283	2-521248-000	8.424.500,00	11.903.523,60	89.276,43	65.000,00	311.123,78	20.793.423,81	34.569,31
Iris Marineth Castro Alvarado	1-1529-0129	2-521249-000	9.503.500,00	12.446.438,60	102.311,36	65.000,00	332.724,86	22.449.974,82	36.969,43
Alexandra Madrigal Mora	2-0748-0162	2-523204-000	9.960.000,00	12.446.438,60	102.311,36	65.000,00	264.372,00	22.838.121,96	113.302,29
Greivin Ramírez Pichardo	2-0693-0509	2-523395-000	11.164.395,06	13.432.337,00	100.742,53	65.000,00	364.622,95	25.127.097,54	40.513,66

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

2.1 Entidad autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

2.2 Constructor: Constructora Eleazar Pérez Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-358676, 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 el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, 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 seis meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y seis meses para la construcción de las viviendas, una vez formalizadas. La construcción podrá llevarse a cabo, en la medida de las posibilidades, en paralelo con la formalización.

2.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Las Rosas de Pocosol 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 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por el monto individual que se indica en el apartado 1 del presente acuerdo.

3. 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 corroborar 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.

4. Antes de la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, la entidad autorizada deberá actualizar el Formulario S-002-2017, de acuerdo con los parámetros aprobados.

5. La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes, al momento de entregar las viviendas, haya finalizado los compromisos pendientes con respecto a las

obras pendientes de infraestructura descritas en el informe DF-OF-0909-2018 de la Dirección FOSUVI.

Para estos efectos, la entidad autorizada deberá realizar una retención de \$65.664.640,57 para las obras correspondientes a carpeta asfáltica en servidumbres, rampas y muros de contención pendientes de construcción, la cual será liberada una vez que los fiscales de inversión de la entidad autorizada presenten el informe respectivo, corroborando que los insumos fueron instalados y contruidos a satisfacción y se cuente con el aval del inspector de calidad del BANHVI.

6. 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.

7. Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detalla en el apartado 1 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 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 para 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 punto 1 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 punto 1 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. Se deberán acatar todas las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico en el informe DF-DT-IN-0343-2018.

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. Así mismo se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27 de acabados de las viviendas.



15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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 por Mayoría y Firme.-

11/09/2018

X David López Pacheco

Secretario Junta Directiva

Firmado por: DAVID JOSE LOPEZ PACHECO (FIRMA)

cc. Auditoría Interna
Gerencia General
Unidad de Comunicaciones
Archivos