



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Sesión 15-2019	Fecha de sesión 25-02-2019	Fecha de comunicación 07-03-2019
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #145-2019
Asunto: Aprobación de 14 bonos extraordinarios en el proyecto Brisas de Miravalles			

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (en adelante Grupo Mutual), ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 14 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Brisas de Miravalles, ubicado en el distrito Mogote del cantón de Bagaces, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a 14 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0155-2019 del 15 de febrero de 2019, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual, 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 mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la vigencia de los permisos de construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el cumplimiento de la Directriz N° 27 y el giro de los recursos correspondientes a costos directos e indirectos.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0183-2019/SO-OF-0101-2019 del 22 de febrero de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0185-2019, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Grupo Mutual, 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 complementariamente, se ha tenido a la vista el oficio GG-OF-0186-2019 del 22 de febrero de 2019, por medio del cual, la Gerencia General expone sus razonamientos y aclaraciones, con respecto a las observaciones planteadas por la Asesoría Legal sobre esta solicitud de financiamiento, contenidas en la nota AL-OF-0011-2019.

Quinto: 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 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 Financiero Nacional para la Vivienda. No obstante y según lo planteado por la Asesoría Legal en el oficio AL-OF-0011-2019, se estima oportuno establecer que en caso de ejecutarse otras etapas futuras del proyecto, que se pretendan gestionar ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, éstas deberán tramitarse bajo la normativa urbanística aplicable.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, catorce operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Brisas del Miravalles, ubicado en el distrito Mogote del cantón de Bagaces, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa Transremo del Caribe S.A., cédula jurídica 3-101-302239 como desarrolladora del proyecto, y por un monto total de ₡296.730.314,36 (doscientos noventa y seis millones setecientos treinta mil trescientos catorce colones con 36/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 14 lotes por un monto promedio de ₡9.000.000,00 y un monto total del ₡126.000.000,00.
- b) Construcción de 14 viviendas, por un monto total de ₡165.054.784,84.
- c) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 14 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡1.237.910,90.
- d) Kilometraje por concepto de fiscalización de las 14 viviendas, por un monto total de ₡1.120.000,00.
- e) Gastos de formalización para las 14 soluciones habitacionales, por un monto promedio de ₡236.972,27 y un total de ₡3.317.618,62.

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

2.1 Entidad autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2.2 Constructor: Transremo del Caribe S.A., cédula jurídica 3-101-302239, bajo el modelo contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y construcción de las viviendas, 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 Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, 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 once meses en total, a partir de la fecha de la firma de los respectivos contratos, compuesto de: a) tres meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda; b) cinco 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; y c) tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero.

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 14 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 (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Jeffrey Daniel López Vega	5-0404-0967	5-211183-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	179.413,15	20.958.485,59	179.413,15
Roy Adriel Segura Araya	2-0546-0657	5-211184-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	179.413,15	20.958.485,59	179.413,15
Isidro Antonio Bermúdez Barzoba	5-0322-0676	5-211186-000	9.000.000,00	12.855.496,99	96.416,23	80.000,00	333.497,29	22.365.410,51	37.055,25
Efrain Gudiel Taleno	5-0184-0339	5-211187-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	322.943,66	21.102.016,10	35.882,63
Ronald Bolívar Chaves González	2-0557-0428	5-211189-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	251.178,40	21.030.250,84	107.647,89
Alfredo Barboza Vega	5-0256-0496	5-211191-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	179.413,15	20.958.485,59	179.413,15
Fray Jackson Gudiel Murillo	5-0333-0897	5-218153-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	179.413,15	20.958.485,59	179.413,15
Efrain Enrique Gudiel Murillo	5-0340-0655	5-218152-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	179.413,15	20.958.485,59	179.413,15
Rolando José Mayorquin Telez	155825855413	5-218154-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	322.943,66	21.102.016,10	35.882,63
Yorjanni Vega Ferreto	5-0323-0455	5-218155-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	251.178,40	21.030.250,84	107.647,89
Oscar Roberto Miranda Figueroa	4-0224-0111	5-218156-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	251.178,40	21.030.250,84	107.647,89
Milena Mayela Vargas Lizano	1-0813-0427	5-218158-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	322.943,66	22.102.016,10	35.882,63
Juan Rafael Mena Baltodano	8-0078-0321	5-218157-000	9.000.000,00	11.611.982,57	87.089,87	80.000,00	179.413,15	20.958.485,59	179.413,15
Wilber Borbaza Vega	5-0236-0825	5-218160-000	9.000.000,00	12.855.496,99	96.416,23	80.000,00	185.276,27	22.217.189,49	185.276,27

- 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 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 integral de bloques de concreto, 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.** 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.
- 6.** 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 soluciones habitacionales.
- 7.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.
- 8.** 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 3 del presente acuerdo.
- 9.** 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.
- 10.** 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 3 del presente acuerdo, para cada solución habitacional.
- 11.** 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.
- 12.** Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz N° 27 de acabados de la vivienda.
- 13.** 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.
- 14.** 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.
- 15.** 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.



16. Se deberán acatar todas las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-0155-2019.

17. En caso de ejecutarse otras etapas futuras del proyecto, que se pretendan gestionar ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, éstas deberán tramitarse bajo la normativa urbanística aplicable.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Auditoría Interna
 Unidad de Comunicaciones
 Archivo