



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 7	Sesión 46-2019	Fecha de sesión 17-06-2019	Fecha de comunicación 18-06-2019
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #478-2019
Asunto: Aprobación de 9 bonos extraordinarios en el proyecto La Maravilla			

ACUERDO N°7:**Considerando:**

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), ha presentado solicitud para financiar –al amparo de la modalidad de “Compra de grupo de lotes urbanizados de 5 a 10 casos y construcción de viviendas al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de nueve lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional La Maravilla, ubicado en el distrito San Rafael del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a nueve familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0445-2019 del 17 de mayo de 2019, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo Mutual, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por 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 a la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas y la realización de las obras pendientes de infraestructura y la liquidación de los diferentes rubros presupuestarios.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0653-2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0612-2019, del 14 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales se recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose analizado 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 DF-OF-0653-2019 de la Dirección FOSUVI. Se deja constancia de que aunque la Municipalidad de Guatuso autorizó el desarrollo de este proyecto como un fraccionamiento simple y lo exoneró de la respectiva cesión de área pública, esta Junta Directiva estima que debió contar con áreas públicas destinadas al disfrute de las familias y a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. No

obstante, dado que los casos que ahora se tramitan corresponden solo a una fracción restante de las operaciones financiadas en el año 2014, se considera pertinente autorizar los nueve bonos de vivienda, estableciendo que en caso de que se conozca de un desarrollo futuro de otras etapas en la finca madre de este proyecto habitacional, que se pretendan gestionar ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se deberá indicar al eventual desarrollador que éstas deben tramitarse en la modalidad de urbanización o fraccionamiento complejo, según el Reglamento de Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para la compra de nueve lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional La Maravilla, ubicado en el distrito San Rafael del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos que se indican en el informe DF-OF-0653-2019 de la Dirección FOSUVI y actuando la empresa Dos por Tres S.A., cédula jurídica 3-101-728504, como desarrolladora, por un monto total de ₡146.939.472,67 (ciento cuarenta y seis millones novecientos treinta y nueve mil cuatrocientos setenta y dos colones con 67/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de nueve lotes, por un monto total de ₡52.646.000,00.
- b) Construcción de nueve viviendas, por un monto total de ₡90.955.939,45.
- c) Gastos de fiscalización, por un monto total de ₡682.169,51.
- d) Gastos de kilometraje para la fiscalización de las nueve soluciones, por un monto total de ₡664.200,00.
- e) Gastos de formalización de las nueve operaciones, por un monto total de ₡1.991.163,71.

2. 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 la familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefe de Familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (₡)	Monto de vivienda (₡)	Fiscalización (₡)	Kilometraje (₡)	Gastos de formalización (₡)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (₡)	Monto del Bono (₡)
Carlos Alberto Calero Álvarez	2-0694-0193	2-533309-000	5.544.000,00	9.922.351,24	74.417,63	73.800,00	308.922,87	216.246,01	15.830.814,88
Manfred Gerardo Campos Barquero	2-0637-0369	2-533308-000	5.544.000,00	9.922.351,24	74.417,63	73.800,00	308.922,87	216.246,01	15.830.814,88
María Jesús Mendoza Guido	2-0742-0496	2-533310-000	6.600.000,00	9.922.351,24	74.417,63	73.800,00	327.545,37	229.281,76	16.899.850,63
David Antonio Durán Mora	1-1603-0687	2-534763-000	5.544.000,00	9.922.351,24	74.417,63	73.800,00	308.922,87	216.246,01	15.830.814,88
Manuel Elizondo López	2-0751-0731	2-534764-000	6.600.000,00	9.922.351,24	74.417,63	73.800,00	327.545,37	229.281,76	16.899.850,63
Danilo Guzmán Jarquín	1-1106-0209	2-534762-000	5.654.000,00	11.577.129,53	86.828,47	73.800,00	326.584,13	228.608,89	17.620.366,89
Edwin Enrique Mora Pérez	1-1380-0365	2-534506-000	5.720.000,00	9.922.351,24	74.417,63	73.800,00	312.025,37	218.417,76	16.008.986,63
Esteban Josué Ortega Acevedo	2-0733-0855	2-534508-000	5.720.000,00	9.922.351,24	74.417,63	73.800,00	312.025,37	218.417,76	16.008.986,63
Ingris María Retana Cruz	2-0719-0347	2-534509-000	5.720.000,00	9.922.351,24	74.417,63	73.800,00	312.025,37	218.417,76	16.008.986,63



- 3.** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, sin poder modificar tales condiciones y alcances.
- 4.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, para lo cual se firmará el contrato de obra determinada entre la familia y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las viviendas. La entidad autorizada deberá verificar que estos contratos no contengan cláusulas abusivas que pudieran llegar a afectar a los beneficiarios.
- 5.** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el giro de los recursos del 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 N° 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre de 2011 y N° 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo de 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 los 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.
- 6.** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá verificar que se encuentre vigente el permiso de construcción de las viviendas otorgado por la Municipalidad. De igual manera, deberá corroborar que los planos de las viviendas que se hayan tramitado en la municipalidad local, 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.
- 7.** La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.
- 8.** Los gastos de formalización de cada operación, deberán registrarse 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.
- 9.** La entidad autorizada deberá velar porque los contratos privados para la construcción de la casa, incluyen lo dictado por la Directriz 27 MS-MIVAH y están acorde con los montos de los presupuestos de obra recomendados por el BANHVI.
- 10.** 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.



11. La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes, al momento de entregar las viviendas, haya finalizado los compromisos con respecto a las obras pendientes de infraestructura. Para estos efectos, el BANHVI hará una retención de \$500.000,00 en cada lote, para las obras correspondientes a aceras, cordón y caño, conformación en lastre en calle de acceso, por un monto total de \$4.500.000,00; el cual será liberado 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.

12. Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz N° 27 de acabados de la vivienda.

13. Deberán atenderse todas las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-0445-2019.

14. En caso de que se conozca de un desarrollo futuro de otras etapas en la finca madre de este proyecto habitacional, que se pretendan gestionar ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se deberá indicar al eventual desarrollador que éstas deben tramitarse en la modalidad de urbanización o fraccionamiento complejo, según el Reglamento de Control de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Auditoría Interna
 Unidad de Comunicaciones
 Archivo