



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 52-2019	Fecha de sesión 08-07-2019	Fecha de comunicación 11-07-2019
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #535-2019
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto Condominio Almendares			

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 54 soluciones habitacionales, en el condominio vertical residencial Almendares, ubicado en el distrito Hatillo del cantón y provincia de San José, dando solución habitacional a 54 familias que habitan en condición de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0194-2019 del 01 de marzo de 2019 y DF-DT-IN-0484-2019 del 27 de mayo de 2019, 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 del terreno 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 control sobre el desarrollo de las obras de infraestructura, las características de la servidumbre, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de la Directriz N° 27-MS-MIVAH, la valoración detallada de las obras construidas en el edificio C y las condiciones para la liquidación de algunos rubros presupuestarios.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0758-2019 del 05 de julio de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0714-2019, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por la MUCAP, 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 complementariamente, se ha tenido a la vista el oficio DF-OF-0759-2019 del 05 de julio de 2019, por medio del cual, la Dirección FOSUVI expone sus razonamientos y aclaraciones, con respecto a las observaciones técnicas planteadas por la Asesoría Legal sobre esta solicitud de financiamiento, contenidas en la nota AL-OF-025-2019.

Quinto: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe DF OF-0758-2019 y adicionando los condicionamientos que se han estimado pertinentes,

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, el financiamiento requerido para la compra de terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 54 soluciones habitacionales, en el condominio vertical residencial Almendares, ubicado en el distrito Hatillo del Cantón Central de San José, provincia de San José, dando solución habitacional a 54 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa Sogotica S.A., cédula jurídica 3-101-048156, como desarrolladora, por un monto total de ₡1.772.076.485,37 (mil setecientos setenta y dos millones setenta y seis mil cuatrocientos ochenta y cinco colones con 37/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de terreno en verde, por un monto total de ₡222.680.999,88.
- b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de ₡368.212.121,46.
- c) Construcción de 54 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡1.115.379.919,20.
- d) Gastos de fiscalización de las 54 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡6.656.541,54. Los gastos de fiscalización de inversiones de las viviendas son liquidables.
- e) Gastos de formalización para las 54 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de hasta ₡14.596.903,29.
- f) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en las 54 viviendas como en las obras de infraestructura, por un monto de hasta ₡44.550.000,00 desglosado en: ₡11.070.000,00 para las obras de infraestructura y ₡33.480.000,00 para la construcción de las 54 viviendas.

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

2.1 Entidad autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP).

2.2 Constructor: Sogotica S.A., cédula jurídica 3-101-048156, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras 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 la MUCAP, 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 veintiún meses en total, desglosado de la siguiente forma: doce meses para la ejecución y conclusión de las obras constructivas; seis meses para la formalización de las operaciones, incluyendo el trámite de segregación e inscripción registral; y tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero. El plazo del contrato Entidad Autorizada – Constructor es de doce (12) meses para la construcción de las obras, y seis (6) meses para la formalización de las operaciones. (No se incluye el contenido presupuestario para la vigilancia durante el periodo 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, la total formalización de las 54 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, por el monto individual que se indica en el apartado 3 del presente acuerdo, y la presentación del cierre técnico y financiero.

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:

Nombre	Identificación	Terreno en verde (¢)	Obras de infraestructura (¢)	Monto de Vivienda (¢)	Fiscalización viviendas (¢)	Previsiones por inflación (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte de la familia (¢)
Ojeda Rocha Maria Estela	155800994811	4,123,722.22	6,818,742.99	21,856,095.52	130,951.02	825,000.00	375,031.39	34,129,543.14	41,670.15
Camacho Castillo Dennis Alcibey	111500784	4,123,722.22	6,818,742.99	21,856,095.52	130,951.02	825,000.00	291,691.08	34,046,202.83	125,010.46

Nombre	Identificación	Terreno en verde (€)	Obras de infraestructura (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsiones por inflación (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Serrano Murrillo Kattia Maria	108810073	4,123,722.22	6,818,742.99	21,856,095.52	130,951.02	825,000.00	208,350.77	33,962,862.52	208,350.77
Jiménez Solis José	201440119	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Rosales Mendez Leda Maria	602610074	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Navarro Navarro José Manuel	304610052	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Bello Mendoza Darian Sofia	155804765616	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Meneses Sanabria Luz Marina	105890568	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Aguilar Iglecias Pedro Pablo	155823901934	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Tardencilla Socrates Abraham	155800027236	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Pavon Perez Juan Manuel	155805839726	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Godínez Arias Yulissa Nazareth	116790808	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Vargas Prendas Glenda	115660968	4,123,722.22	6,818,742.99	21,856,095.52	130,951.02	825,000.00	291,691.08	34,046,202.83	125,010.46
Jarquín Ruiz Blanca Rosa	155810746219	4,123,722.22	6,818,742.99	21,856,095.52	130,951.02	825,000.00	375,031.39	34,129,543.14	41,670.15
Mayorga Alvarado Susan	113020961	4,123,722.22	6,818,742.99	21,856,095.52	130,951.02	825,000.00	291,691.08	34,046,202.83	125,010.46
Valverde Rodríguez Yasmin Elena	112110432	4,123,722.22	6,818,742.99	21,856,095.52	130,951.02	825,000.00	291,691.08	34,046,202.83	125,010.46
Delgado Nuñez Evelyn del Carmen	107510373	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Sanchez Solano Yenny	114440348	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Solano Bodan Yoseline	116950741	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Solis Castro Jenny	114820276	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Guzman Romero Ligia	107080332	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Hernández Lizano Dayanna	116010269	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Martínez María Josefina	155811974809	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Monge Campos Silvia	109330330	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Gonzalez Caballero Cindy	155824602701	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Caballero Barcenás Lizeth Antonia	155813714425	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Zuñiga Araya Jose Alejandro	114080727	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Meza Salgado Marlon Javier	155814181225	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Montero Quesada Francini María	115160858	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Vega Varela Veronica	112220155	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86

Nombre	Identificación	Terreno en verde (€)	Obras de infraestructura (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización viviendas (€)	Previsiones por inflación (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte de la familia (€)
Fernandez Alfaro Karol	116240684	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Galeano Rodriguez Mileydi Marina	155819706500	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Garro Fallas Yohania Maria	110560519	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Garcia Tardencillo Candido Lester	155813665504	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Meza García Alicia Margarita	155827037108	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Vargas Hidalgo Ingrid	114190147	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Vargas Prendas Adieth Steysi	114310878	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Leon Ureña Cinthya Patricia	108720885	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Rugama Fallas Cindy Paola	112000263	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Rodriguez Garmendia Arla	155817518633	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Rivas Cano Geidy Yuris	801060764	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Coronado Romero Guisell del Rosario	155804470025	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Vargas Hidalgo Greivin	207190826	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Sibaja Cubillo Katherine	113830279	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Lopez Sancho Yency	113120301	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Solano Jorge Dilcia	901260110	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Castellón Zamora Luz Marina	155821059822	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	363,254.14	32,729,169.03	40,361.57
Ordoñez Suarez Jessica	155826518207	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Lobo Rojas Yaslin Lizeth	702100532	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Badilla Rodríguez Karla Vanessa	114280489	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Valverde Amador Maricela	108890945	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Morales Valverde Starlyn	117560461	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	201,807.86	32,567,722.75	201,807.86
Narvaez Bermudez Oscar Martin	155815362412	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71
Roman Campos Rafael Angel	106040763	4,123,722.22	6,818,742.99	20,476,324.48	122,125.20	825,000.00	282,531.00	32,648,445.89	121,084.71

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

5. El giro de los recursos a la empresa Constructora-Desarrolladora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, donde se entregarán los inmuebles de folio detallado en el informe DF-DT-484-2019 del Departamento Técnico, específicamente en el Cuadro N° 1, en el cual las partes serán:

a) Fiduciario: Banco Improsa S.A.

b) Fideicomitente: Desarrolladora Sogotica S.A., cédula jurídica 3-101-048156.

c) Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.

d) Fideicomisario secundario: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para optar por el Bono Familiar de Vivienda al momento de la formalización.

e) Fideicomisario terciario: La municipalidad local y el Estado, en cuanto a cualquier zona del dominio público. Todo sobrante de la finca sin destino específico o lote comercial, será propiedad exclusiva del BANHVI.

6. Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de administración, serán cubiertos en su totalidad por el Constructor-Desarrollador del proyecto en mención, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.

7. Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de la constitución del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el apartado 5 anterior, los bienes inmuebles se encuentren libres de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

8. 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.

9. 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 60-2011, 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.

10. 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 BFV asignado a cada núcleo familiar. Al respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.

11. 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.

12. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto, otorgado por la Municipalidad local.

13. Tanto la entidad autorizada como la empresa constructora, deberán 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).

14. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada comunicarle a los futuros beneficiarios las disposiciones como la del artículo 30 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que permite a los condóminos acordar la extinción del régimen legal. En lo que interesa, esa norma indica:

“... El régimen establecido en esta ley podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de los propietarios, siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes ...”.

15. El pacto constitutivo del condominio, debe hacerse a más tardar antes de la formalización de las operaciones individuales del bono familiar de vivienda. Las cláusulas serán las siguientes:

a) Sera responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en la escritura de formalización del Bono Familiar de Vivienda, la siguiente clausula:

“Cuando el condominio expidiere la certificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se fuera a realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, para los efectos de fijar la base del remate se incluirá y agregará en dicha certificación la suma que se adeude por concepto del subsidio. Por consiguiente, en esos casos la base del remate pactada también incluirá el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al efecto emitirá el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la donación del bono familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de bono familiar que resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto también lo estén (para lo respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo ciento sesenta y nueve de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial se deberá notificar al BANHVI para su apersonamiento”.

b) Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en el pacto constitutivo de cada Condominio la siguiente cláusula:

“Cuando el condominio se viere obligado a expedir la certificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se

fuera a realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, si el condómino propietario de la finca filial hubiera sido beneficiado con el subsidio del bono familiar de vivienda, para los efectos de fijar la base del remate se incluirá y agregará a las sumas que se adeuden, el monto recibido por concepto del mismo. Por consiguiente, la base del remate pactada incluirá también el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al efecto emitirá el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la donación del bono familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de bono familiar que resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto también lo estén (para la respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial se deberá notificar al BANHVI para su debido apersonamiento. La Asamblea General de Condóminos no podrá variar lo dispuesto en la presente cláusula salvo que cuente con la aprobación previa y expresa de la Junta Directiva del BANHVI. Esto último mientras se encuentre vigente el plazo antes indicado”.

16. Respecto a los gravámenes por arrastre, Citas 187-03825-01-01-09-01-0001 y : 340-17695-01(900-901-902-903-904-905)-001, mismas deberán ser cancelados con anterioridad a la compra del inmueble o al menos simultáneamente, de tal forma que el inmueble ingrese al fideicomiso libre completamente de esos gravámenes.

17. Será responsabilidad de la entidad autorizada, en el acto constitutivo del Condominio, rectificar las servidumbres en cuanto al fundo sirviente (*lo anterior debido a que el fundo sirviente 1-657640 fue cerrado*). Establecerá las responsabilidades correspondientes, para que quede además claramente definido que son perpetuas, gratuitas y la identificación completa de los fundos dominantes y que conllevan la obligación de permitir el acceso de vehículos y de personas, necesarios para su mantenimiento correctivo y preventivo, que la entrada de los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionario de las entidades encargadas de prestar los servicios públicos, de cualquier índole, así como la de aquella a la que le corresponde el control urbanístico, municipal, de seguridad pública, salud, bomberos y cualquier otro similar, al tenor de lo normado en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.

18. Los permisos definitivos y aprobación municipal deberán incluir la aceptación de las servidumbres previstas para el desfogue de las aguas pluviales, como se encuentran contempladas en el diseño de sitio.

19. Sobre la servidumbre de desfogue pluvial, la misma deberá inscribirse al momento de presentación del mosaico y la segregación de las fincas del proyecto en las instancias correspondientes.

20. Dadas las modificaciones en el presupuesto por los montos de terreno en verde, obras de infraestructura y viviendas, por el porcentaje a financiar por el BANHVI, la entidad autorizada debe modificar el Formulario S-001-17 con los montos actualizados y remitirlo al BANHVI.

21. Es responsabilidad de la entidad autorizada, comunicarle a los futuros beneficiarios del proyecto, que algunos costos se pueden reducir de la cuota condominal, como lo son seguridad, administración y gastos operativos, con participación de ellos en estos procesos. Para lo cual, MUCAP deberá realizar capacitaciones a los beneficiarios sobre los deberes y derechos de la convivencia bajo el régimen de condominio, mismas que deberán documentarse.

22. Se deberán atender las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico en el informe DF-DT-IN-0484-2019, de fecha 27 de mayo de 2019.

23. En relación con el edificio C (filiales 25 a 30) deberá realizarse una evaluación detallada de las obras construidas (que se señala con un avance del 4,87% del total del proyecto), incluyendo los aspectos técnicos constructivos. El BANHVI reconocerá esas obras a valor de presupuesto por avance de obras, lo cual deberá realizarse una vez que los contratos entre las partes hayan sido formalizados. El Departamento Técnico deberá verificar que ese avance de obra corresponda con la construcción en sitio y esté de acuerdo con los valores de presupuesto.

24. Previo a la entrega de las soluciones habitacionales a las familias, la entidad autorizada deberá revisar en detalle la cuota condominal que se plantea en este momento, procurando disminuir el costo de mantenimiento del condominio.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Auditoría Interna
 Unidad de Comunicaciones
 Archivo