



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 21-2020	Fecha de sesión 16-03-2020	Fecha de comunicación 24-03-2020
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo 176-2020
Asunto Aprobación de 25 bonos extraordinarios en el proyecto El Colono			

ACUERDO N°1:**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– la compra de terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 25 soluciones habitacionales, en el proyecto habitacional El Colono, ubicado en el distrito Jiménez del cantón de Pococí, provincia de Limón, dando solución habitacional a 25 familias que habitan en condición de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0783-2019 del 09/09/2019, DF-DT-IN-0129-2020 del 28/02/2020 y DF-DT-OF-0198-2020 del 12/03/2020, 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 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 cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, las mejoras a la PTAR y la retención de recursos para garantizar la ejecución de dichas mejoras, el control sobre el desarrollo de las obras de infraestructura, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de la Directriz N° 27-MS-MIVAH y las condiciones para la liquidación de algunos rubros presupuestarios.

Tercero: Que mediante los oficios DF-OF-0226-2020 del 28 de febrero de 2020 y DF-OF-0292-2020 del 13 de marzo de 2020 –los cuales son avalados por la Gerencia General con las nota GG-ME-0227-2020 y GG-ME-0271-2020– 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 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-0227-2020, 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 25 soluciones habitacionales, en el proyecto habitacional El Colono, ubicado en el distrito Jiménez del cantón de Pococí, provincia de Limón, dando solución habitacional a 25 familias que habitan

en condición de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada y desarrollado por la empresa Constructora Mar Azul S.A., cédula jurídica 3-101-332999, por un monto total de ₡612.230.946,62 (seiscientos doce millones doscientos treinta mil novecientos cuarenta y seis colones con 62/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de terreno en verde, por un monto total de ₡66.569.790,00.
- b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de ₡295.839.039,98.
- c) Fiscalización de las obras de infraestructura, por un monto total de ₡2.218.792,80. Los gastos de fiscalización de inversiones de la infraestructura son liquidables.
- d) Kilometraje para la fiscalización de las obras, por un monto total de ₡1.036.113,64. Los gastos de kilometraje son liquidables.
- e) Construcción de 25 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡219.973.283,76.
- f) Fiscalización de las 25 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡1.649.799,63. Los gastos de fiscalización de inversiones de las viviendas son liquidables.
- g) Gastos de formalización para las 25 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de hasta ₡9.469.126,82.
- h) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en las 25 viviendas como en las obras de infraestructura, por un monto de hasta ₡15.475.000,00 desglosado en: ₡8.875.000,00 para las obras de infraestructura y ₡6.600.000,00 para la construcción de las 95 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 Mar Azul S.A., cédula jurídica 3-101-332999, 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 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 veintidós meses en total, desglosado de la siguiente forma: seis meses para la ejecución y conclusión de las obras constructivas; doce 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 seis (6) meses para la construcción de las obras, y doce meses para la formalización de las operaciones (se incluye el contenido presupuestario para la vigilancia durante el período 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 25 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	cedula	Terreno en verde (€)	Monto de Infraestructura (€)	Fiscalización infraestructura (€)	Kilometraje (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización Viviendas (€)	Previsiones por inflación (€)	Gastos de Formalización a financiar (€)	Monto del Bono (€)	Aaporte familia (€)
Alfaro Agüero Deilyn Vanessa	7-0297-0548	3 253 327,09	14 457 926,99	108 434,45	50 635,83	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	473 766,28	27 328 600,76	52 640,70
Alfaro Gómez Sandra Patricia	7-0131-0045	3 260 865,24	14 491 426,87	108 685,70	50 753,16	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	368 982,45	27 265 223,54	158 135,34
Loaiza Duran Rafaela de las Mercedes	6-0095-0707	2 454 282,75	10 906 939,21	81 802,04	38 199,25	9 899 286,32	74 244,65	619 000,00	239 486,40	24 313 240,61	239 486,40
Caballero Espinoza Katherine	6-0407-0308	2 454 282,75	10 906 939,21	81 802,04	38 199,25	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	316 228,02	22 781 961,39	135 526,30
Calderón Chacon Victoria	6-0361-0319	2 584 184,43	11 484 227,92	86 131,71	40 221,08	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	417 506,78	23 596 782,03	46 389,64
Castro Murillo Carol	1-1298-0820	2 577 698,11	11 455 402,44	85 915,52	40 120,12	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	324 306,28	23 467 952,58	138 988,40
Coronado Matarrita Soleily Maria	7-0195-0825	2 982 128,85	13 252 710,20	99 395,33	46 414,81	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	450 963,36	25 816 122,67	50 107,04
Cortes Pérez Yumira	7-0242-0047	2 454 282,75	10 906 939,21	81 802,04	38 199,25	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	316 228,02	22 781 961,39	135 526,30
Cruz Rodríguez Adriana	1-1019-0869	2 454 282,75	10 906 939,21	81 802,04	38 199,25	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	316 228,02	22 781 961,39	135 526,30
Hernández Aguilar Aracelly Raquel	155808-532133	2 728 636,50	12 126 179,20	90 946,34	42 469,38	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	334 173,42	24 306 914,96	143 217,18
Obando Picado Cristian	1-1391-0981	2 544 389,99	11 307 379,69	84 805,35	39 601,70	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	322 120,24	23 282 807,09	138 051,53
Reyes Sánchez Wuendy Lismara	155823-788416	2 540 883,87	11 291 798,35	84 688,49	39 547,13	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	413 867,15	23 355 295,11	45 985,24
Salazar Carranza Navil Dayana	1-1356-0383	2 746 342,40	12 204 864,97	91 536,49	42 744,96	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	335 326,16	24 405 325,10	143 711,21
Solorzano Montero Yessica Maria	1-1487-0249	2 878 873,67	12 793 839,69	95 953,80	44 807,72	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	245 712,32	25 043 697,31	245 712,32
Barrera Diaz Luis	8-0105-0860	2 792 623,16	12 410 538,68	93 079,04	43 465,29	9 652 777,98	72 395,83	619 000,00	455 747,30	26 139 627,28	50 638,59
Icabalzeta Espinoza Wilmer Rodolfo	8-0103-0183	2 737 577,10	12 165 911,62	91 244,34	42 608,53	9 652 777,98	72 395,83	619 000,00	451 124,81	25 832 640,21	50 124,98
Céspedes Gómez Yuri Viviana	7-0236-0337	2 669 207,80	11 862 075,45	88 965,57	41 544,41	9 652 777,98	72 395,83	619 000,00	445 367,72	25 451 334,76	49 485,30
Morales Sequeira Johana	7-0173-0872	2 628 186,21	11 679 773,76	87 598,30	40 905,94	9 652 777,98	72 395,83	619 000,00	441 919,77	25 222 557,79	49 102,20
Muñoz Corrales Maria Del	6-0315-0392	2 596 981,76	11 541 099,81	86 558,25	40 420,26	9 652 777,98	72 395,83	619 000,00	439 296,47	25 048 530,36	48 810,72

Carmen											
Obando Diaz Blanca Mayordis	2-0724-0967	2 578 925,25	11 460 855,91	85 956,42	40 139,22	9 652 777,98	72 395,83	619 000,00	437 778,66	24 947 829,26	48 642,07
Umaña Chacon Dayana	7-0185-0328	2 562 797,11	11 389 181,73	85 418,86	39 888,20	9 652 777,98	72 395,83	619 000,00	436 425,80	24 857 885,51	48 491,76
Vargas Coto Jenny de los Angeles	7-0153-0644	2 548 597,33	11 326 077,30	84 945,58	39 667,19	9 652 777,98	72 395,83	619 000,00	435 231,15	24 778 692,36	48 359,02
Cordero Alpizar Isley Daniela	7-0248-0214	2 534 397,55	11 262 972,87	84 472,30	39 446,18	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	321 468,46	23 227 267,47	137 772,20
Mora Ramirez Ana Maria	1-1203-0726	2 515 113,90	11 177 275,49	83 829,57	39 146,04	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	320 208,20	23 120 083,31	137 232,08
Nurinda Guzmán Eydis	155810-243930	2 490 921,69	11 069 764,23	83 023,23	38 769,51	8 303 235,85	62 274,27	619 000,00	409 663,59	23 076 652,37	45 518,18

4. 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.

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-IN-1110-2019 del Departamento Técnico, específicamente en el Cuadro N° 1, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Banco Improsa
- Fideicomitente: Constructora Mar Azul S.A., cédula jurídica 3-101-332999.
- Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.
- 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.
- 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. 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.

15. Deberá retenerse un monto de aproximadamente \$20.000.000,00 del monto total del terreno en verde, hasta tanto no sean efectuadas las obras de mejoras en la planta de tratamiento del proyecto Don Edwin, a solicitud del AyA, y sean debidamente recibidas de conformidad.

16. Deberán atenderse las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico en el informe DF-DT-IN-1110-2019, de fecha 19 de diciembre de 2019.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
Unidad de Comunicaciones
Archivo