



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Sesión 86-2020	Fecha de sesión 02-11-2020	Fecha de comunicación 05-11-2020
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #654-2020
Asunto: Aprobación de 21 bonos extraordinarios en el proyecto Lotificación Miravalles II			

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (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 21 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Lotificación Miravalles II, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 21 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0476-2020, DF-DT-IN-0482-2020 y DF-DT-ME-0484-2020, 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, al giro de los recursos, la vigencia de los permisos de construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el cumplimiento de la Directriz N° 27, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras pendientes, la liquidación de los costos administrativos y el giro de los recursos correspondientes a costos directos e indirectos.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1228-2020 del 30 de octubre de 2020 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1285-2020, de esa misma fecha– 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 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 señalados en el citado informe DF-OF-1228-2020 de la Dirección FOSUVI, siendo 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, 21 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Lotificación Miravalles II, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, 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 Constructora Dos por Tres S.A., cédula jurídica 3-101-728504, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de ₡432.746.364,01 (cuatrocientos treinta y dos millones setecientos cuarenta y seis mil trescientos sesenta y cuatro colones con 01/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 21 lotes por un monto total de ₡178.414.999,01.
- b) Construcción de 21 viviendas por un monto total de ₡244.045.875,15.
- c) Proporcional para el rubro de fiscalización para las 14 viviendas, por un monto total de ₡1.830.344,06.
- d) Kilometraje de la fiscalización para las 21 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡1.382.399,97.
- e) Gastos de formalización para las 21 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡7.072.746,82.

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 cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Monto de terreno (₡)	Monto de vivienda (₡)	Fiscalización (₡)	Kilometraje (₡)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (₡)	Monto del Bono (₡)	Aporte familiar (₡)
Alfredo Morales Hernández	2-0589-0118	2-560478-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	303 782,54	20 578 002,50	130 192,52
Angela Martínez Cubero	5-0266-0395	2-560480-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Julieth Tatiana Quirós Alvarado	2-0737-0965	2-560479-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	303 782,54	20 578 002,50	130 192,52
Arelys Largaespada Téllez	155825-572930	2-560481-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Christopher Ovidio Pérez Gonzalez	2-0709-0016	2-560482-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	303 782,54	20 578 002,50	130 192,52
Dayanna Maria Solís Pérez	2-0758-0370	2-560483-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	216 987,53	20 491 207,49	216 987,53
Concepción Tellez Fernández	155827-161011	2-560484-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	216 987,53	20 491 207,49	216 987,53

Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Fainier Talavera Solís	5-0321-0451	2-560485-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	303 782,54	20 578 002,50	130 192,52
Ana Iris Vargas Quesada	1-0803-0116	2-560486-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Mariluz Torres Anchía	2-0601-0568	2-560487-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Ericka Yendry Aragón Ordoñez	2-0889-0481	2-560488-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	303 782,54	20 578 002,50	130 192,52
Juliana Alvarado Ortiz	2-0326-0737	2-560489-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Silvia Maricela García Nicoya	2-0598-0583	2-560490-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Jessica Aguilar Aragón	5-0368-0026	2-560491-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Yesenia Cubero Vega	2-0550-0923	2-560492-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Maureen Ramírez Sibaja	6-0311-0558	2-560493-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	303 782,54	20 578 002,50	130 192,52
Yumey Céspedes Prendas	5-0352-0854	2-560494-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	303 782,54	20 578 002,50	130 192,52
Noilyn Rocha Umaña	2-0607-0749	2-560495-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	303 782,54	20 578 002,50	130 192,52
Paubla Jeannette Solano López	5-0380-0476	2-560496-000	8 414 999,01	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	302 736,04	20 491 955,01	129 744,02
Dayane Nuñez Mora	7-0291-0590	2-560497-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51
Yeudy Villalobos Vargas	2-0739-0014	2-560498-000	8 500 000,00	11 621 232,15	87 159,24	65 828,57	390 577,55	20 664 797,51	43 397,51

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

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

3.2 Constructor: Constructora Dos por Tres S.A., cédula jurídica 3-101-728504, bajo el modelo de trato 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.

3.3 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.

3.4 Garantías 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 6% del monto total del financiamiento de las viviendas, sin considerar el valor de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, 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.

3.5 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.

3.6 En caso de que la empresa Constructora Dos por Tres S.A., solicite a la entidad autorizada adelanto de recursos para la construcción de las viviendas por medio de garantías, según lo indicado en el punto 3.5 anterior, la empresa constructora deberá presentar, junto con la garantía, el cronograma de recuperación de recursos y la orden de inicio de obras, avaladas por la entidad autorizada y el Departamento Técnico del BANHVI.

3.7 Plazo: El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de diecisiete meses en total, una vez que se firmen los contratos respectivos, compuesto de: a) cuatro meses como máximo para la formalización de las operaciones; b) diez meses como máximo para la construcción de viviendas, una vez formalizadas, pudiendo llevarse a cabo la construcción, en la medida de las posibilidades, en paralelo con la formalización; y c) tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero.

3.8 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 21 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por el monto individual que se indica en el apartado 2 del presente acuerdo.

4. La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad. Se deberá verificar, de igual forma, que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la municipalidad local, correspondan al sistema constructivo de mampostería integral, 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 al constructor en trectos 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 el detalle indicado en el apartado 2 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.** La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.
- 8.** El monto de gastos de formalización, no financiado por BANHVI, deberá ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compraventa, 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 2 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 al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión, en cada expediente, de las opciones de compraventa con los montos indicados en el punto 2 del presente acuerdo.
- 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, según lo dispuesto en el 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 Inspección de calidad de obras, avalado por la Junta Directiva del BANHVI, en el acuerdo N° 6 de la sesión 64-2012.

16. La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes, al momento de entregar las viviendas, haya finalizado los compromisos respecto a las obras de infraestructura pendientes. Para tal efecto, el BANHVI hará una retención de \$44.000.000,00 que equivale a \$2.095.238,10 por cada lote, para las obras pendientes de ejecutar, correspondientes a la colocación de asfaltos, aceras, cordón de caño, alcantarillado pluvial y cajas de registro. Este monto sería desembolsado cuando se construyan dichas obras, y que las mismas hayan sido recibidas a satisfacción por la entidad autorizada y por el inspector de calidad del BANHVI.

17. Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de obras, bodeguero y guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia del personal a tiempo completo en el proyecto. En caso contrario, se cancelará el proporcional de los días laborados.

18. La entidad autorizada debe velar porque, previo a la formalización de las operaciones o en el mismo acto, se cumplan las siguientes recomendaciones expuestas en el criterio legal de la entidad autorizada:

a) Deberá verificarse la capacidad de las fincas para ser destinadas para construir, toda vez que registralmente su naturaleza es “*terreno para agricultura*”, previo al momento de formalización deberá corregirse.

b) Se debe determinar cuáles fincas continúan siendo afectadas físicamente por la servidumbre de aguas pluviales, y continúan como fondos sirvientes ya que, si no son útiles, corresponde cancelarlas.

c) Al momento de la formalización de las operaciones debe verificarse nuevamente el estado civil de la señora.

19. La entidad autorizada deberá modificar el Formulario S-002-17, con los montos y plazos actualizados, y remitirlo al BANHVI.

20. Deberán acatarse todas las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-0482-2020.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
Unidad de Comunicaciones
Archivo