



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 92-2020	Fecha de sesión 23-11-2020	Fecha de comunicación 25-11-2020
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #713-2020
Asunto: Aprobación de financiamiento a Coopenae R.L. para el desarrollo del proyecto Las Trojas			

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– el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 84 soluciones habitacionales, en el proyecto habitacional Las Trojas, ubicado en el distrito Sarchí Norte del cantón de Sarchí, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 84 familias que habitan en condición de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0420-2020, DF-DT-IN-0422-2020, DF-DT-IN-0933-2020 y DF-DT-ME-0431-2020, 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 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, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y de la Directriz N° 27-MS-MIVAH, el control sobre el desarrollo de las obras constructivas, la actualización del formulario S-001-17, y las condiciones para la liquidación de algunos rubros presupuestarios.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1349-2020 del 20 de noviembre de 2020 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1400-2020, de esa misma fecha– 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-1349-2020, 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 el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 84 soluciones habitacionales, en el proyecto habitacional Las Trojas, ubicado en el distrito Sarchí Norte del cantón de Sarchí, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 84 familias que habitan en condición de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada, y desarrollado por la empresa Las Arandas S.A., cédula jurídica 3-101-266273, por un monto total de **¢2.639.714.296,04** (dos mil seiscientos treinta y nueve millones setecientos catorce mil doscientos noventa y seis colones con 04/100), según el siguiente detalle:

- a) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de **¢851.673.450,07**.
- b) Fiscalización de las obras de infraestructura, por un monto total de **¢6.387.550,88**. Los gastos de fiscalización de inversiones de la infraestructura, son liquidables.
- c) Kilometraje para la fiscalización de las obras, por un monto total de **¢585.097,92** Los gastos de Kilometraje son liquidables.
- d) Construcción de 84 soluciones habitacionales, para un total de **¢1.722.031.824,26**.
- e) Gastos de Fiscalización de las 84 soluciones habitacionales, por un monto total de **¢12.915.238,68**. Los gastos de fiscalización de inversiones de las viviendas, son liquidables.
- f) Gastos de formalización de las 84 soluciones habitacionales, para un total de **¢46.121.134,23**.

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

2.1 Entidad autorizada: Coopenae R.L.

2.2 Constructor: Las Arandas S.A., cédula jurídica 3-101-266273, 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 veintitrés meses en total, desglosado de la siguiente forma: doce meses para la ejecución y conclusión de las obras constructivas; cuatro meses para la entrega y segregación de las fincas; cuatro meses para la formalización de las operaciones; 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; cuatro (4) meses para la entrega y segregación de las fincas; y cuatro (4) meses para la formalización de las operaciones. 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 84 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	Cédula	Monto de Infraestructura (€)	Fiscalización infraestructura (€)	Kilometraje (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familia (€)
Torres Torres Alfredo	6-0077-0170	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
Arley Gómez Ramona	9-0011-0308	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
Acuña Vargas Elizabeth	2-0570-0961	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	325 154,70	28 754 185,33	325 154,70
Alfaro Coto Katherine Tatiana	2-0683-0588	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	455 216,57	28 884 247,21	195 092,82
Acuña Vargas Lidieth	2-0570-0960	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Amador Ríos Reina Isabel	155800-511509	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Bado Traña Marta	2-0559-0758	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Chaves Alfaro Griselda	1-1058-0437	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Araya Avila Félix	2-0577-0059	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	517 635,24	33 840 822,75	221 843,67
Arburola Mora Raquel	1-1247-0819	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Chaves Espinoza Rafael	2-0465-0208	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Cubero Acuña Carlos Luis	2-0480-0864	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	323 411,67	28 752 442,30	323 411,67

Nombre	Cédula	Monto de Infraestructura (€)	Fiscalización infraestructura (€)	Kilometraje (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familia (€)
Arrieta Esquivel Marco Esteban	2-0617-0508	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	669 220,19	33 992 407,70	74 357,80
Chaverri Ugalde José	2-0241-0989	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
González Salas Rafael	2-0295-0973	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	585 278,45	29 014 309,08	65 030,94
Hidalgo Jiménez Yeison Alexis	2-0680-0590	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	455 216,57	28 884 247,21	195 092,82
Artola Méndez Douglas	2-0617-0982	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Coto Montoya Alejandro	1-1242-0402	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Hidalgo Rojas José Francisco	2-0373-0768	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	452 776,34	28 881 806,97	194 047,00
Jiménez Alvarado Laura	2-0655-0730	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Dávila Cisneros Cleotilde	155815-281303	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	369 739,46	33 692 926,96	369 739,46
Espinoza Porras Jeiny	2-0394-0808	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	517 635,24	33 840 822,75	221 843,67
Jiménez Ugalde Yohanna	2-0603-0374	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	452 776,34	28 881 806,97	194 047,00
Jiménez Umaña Gary	1-0729-0172	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	452 776,34	28 881 806,97	194 047,00
Fonseca Alvarado Victorino	5-0089-0284	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
González Espinoza Sonia	1-0739-0889	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	669 220,19	33 992 407,70	74 357,80
Lara Arguello Kimberly	1-1598-0514	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	325 154,70	28 754 185,33	325 154,70
Leon Mora José Danilo	2-0593-0265	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	455 216,57	28 884 247,21	195 092,82
González Porras Miguel	2-0619-0751	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Guillén Rojas Karol	1-0125-0274	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Lizano Rojas José Jesús	2-0387-0904	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	452 776,34	28 881 806,97	194 047,00
López Barahona Angélica	6-0347-0034	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Grijalba Shisman José Antonio	155808-114529	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Jiménez Araya Karen	2-0563-0679	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
López Noguera Jenny Elizeth	6-0330-0282	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	452 776,34	28 881 806,97	194 047,00
Martínez Martínez Pablo Otilio	3-0609-0876	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Jiménez Arce Yahaira	1-1061-0681	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	371 788,99	33 694 976,50	371 788,99
Jiménez Mesén Marvin Timoteo	6-0085-0757	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
Martínez Quintanilla Gloria	155826-539000	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	585 278,45	29 014 309,08	65 030,94
Miranda Vargas Raquel Lorena	2-0600-0541	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	585 278,45	29 014 309,08	65 030,94

Nombre	Cédula	Monto de Infraestructura (¢)	Fiscalización infraestructura (¢)	Kilometraje (¢)	Monto de Vivienda (¢)	Fiscalización Viviendas (¢)	Gastos de Formalización a financiar (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familia (¢)
Jiménez Arce Dainan Elieth	1-1098-0592	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Lara Bustos Elden	6-0257-0784	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Molina Abarca Carmen Cristina	2-0585-0039	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Molina Mora Diana María	1-1657-0594	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
López Artavia Álvaro Gerardo	2-0699-0304	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	517 635,24	33 840 822,75	221 843,67
López Castro Mauricio	2-0505-0112	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	517 635,24	33 840 822,75	221 843,67
Montoya Ureña María Cecilia	3-0175-0455	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Mora Brenes Carmen María	1-1098-0415	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Alfaro Soto Bolívar	2-0248-0466	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
Jiménez Montoya Gerardo	6-0072-0626	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
Mora Méndez Jessica	2-0563-0099	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	585 278,45	29 014 309,08	65 030,94
Pérez Acosta Rolando	2-0500-0129	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	455 216,57	28 884 247,21	195 092,82
López García Silenia	2-0540-0452	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Martínez Valdivia Valeriano	8-0065-0740	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	517 635,24	33 840 822,75	221 843,67
Pérez Mora Kimberlyn Georgina	1-1436-0160	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Pérez Sánchez Jorge Luis	2-0664-0680	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	452 776,34	28 881 806,97	194 047,00
Molina Abarca Vanessa	2-0637-0083	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Murillo Esquivel Kimberly	2-0612-0723	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Picado Hernández Karen	5-0380-0045	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Quesada Arroyo Cristina Marcela	2-0683-0404	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Porras Porras Teresita Elida	9-0032-0476	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
Rodríguez Marín Melba	155805-951019	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	669 220,19	33 992 407,70	74 357,80
Quesada Montero Ana Laura	2-0590-0627	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	455 216,57	28 884 247,21	195 092,82
Rodríguez Meza David	2-0629-0225	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	455 216,57	28 884 247,21	195 092,82
Obando Muñoz Anthony	2-0677-0672	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Ortega Moreno Edwin	2-0509-0137	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	517 635,24	33 840 822,75	221 843,67
Rojas Moscoso José Alberto	2-0698-0134	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	452 776,34	28 881 806,97	194 047,00

Nombre	Cédula	Monto de Infraestructura (€)	Fiscalización infraestructura (€)	Kilometraje (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización Viviendas (€)	Gastos de Formalización a financiar (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familia (€)
Salas Alemán María Isabel	2-0334-0206	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	452 776,34	28 881 806,97	194 047,00
Quesada Espinoza Albert	2-0477-0008	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	517 635,24	33 840 822,75	221 843,67
Rodríguez Varela Dennis	2-0479-0566	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Alfaro Román Alejandra Rita	2-0405-0622	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	323 411,67	28 752 442,30	323 411,67
Valladares Manzanares Jackeline	2-0681-0519	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Varela Esquivel María Nidia	5-0143-0602	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
Zamora Santamaría Ana Cecilia	2-0243-0570	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	520 504,59	33 843 692,10	223 073,40
Varela Calvo Jordan Mauricio	2-0782-0588	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	325 154,70	28 754 185,33	325 154,70
Varela Calvo Karol	2-0739-0068	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	585 278,45	29 014 309,08	65 030,94
Sánchez Alvarado Javier	1-1052-0949	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Sánchez Henríquez Jenny	155822-478605	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Vargas Lilliam Marlene	155824-811931	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Villegas Cordero Helen	2-0477-0288	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Suarez Hernández Claudia Victoria	155811-696228	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	665 531,02	33 988 718,53	73 947,89
Vega Villarreal Ivette	2-0626-0151	10 942 531,19	82 068,98	7 517,50	22 125 131,35	165 938,49	517 635,24	33 840 822,75	221 843,67
Zavala Alvarado Marisela	155824-168015	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33
Zepeda Manzanares Fátima del Socorro	155824-849236	9 335 408,10	70 015,56	6 413,41	18 875 626,37	141 567,20	582 141,01	29 011 171,64	64 682,33

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-0422-2020 del Departamento Técnico, específicamente en el Cuadro N° 1, en el cual las partes serán:

a) Fiduciario: BCT, S.A.

b) Fideicomitente: Las Arandas S.A., cédula jurídica 3-101-266273.

c) Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.

d) Fideicomisario secundario: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en la lista aprobada 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. Será responsabilidad de la entidad autorizada, comunicarles a los futuros beneficiarios las disposiciones 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..."*

9. Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en la escritura de formalización del Bono Familiar de Vivienda, la siguiente cláusula:

"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 la 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".

10. Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en el pacto constitutivo del 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.”

11. 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.

12. El monto no financiado por BANHVI por concepto de gastos de formalización, 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 3 del presente acuerdo.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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).

18. 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.

19. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, cumplir con lo establecido en el acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, N°11 de la sesión 100-2019 del 16 de diciembre de 2019, específicamente lo indicado en el Por Tanto N°1, en el cual se indica:

“Para los proyectos tramitados al amparo del formulario S-001-2017, las entidades autorizadas deberán enviar al BANHVI a revisión, los expedientes debidamente calificados con la información socioeconómica completa (incluyendo estudio de trabajado social), en el momento que el proyecto cuente con un avance aproximado a un 70%, ya sea a nivel global o de cada una sus fases constructivas. Esto, con el fin de verificar las familias que cumplen en definitiva para la formalización posterior en cada proyecto.

En este punto, los expedientes omitirán únicamente estudio de registro y plano de catastro individualizado, pues dichos documentos deberán ser incluidos en cada expediente posteriormente por la entidad autorizada.

Previo a la emisión de los casos, la entidad autorizada deberá corregir en el Sistema de Vivienda, el número de plano catastro, y asignar el que corresponde a cada propiedad por familia. El BANHVI no volverá a verificar el cumplimiento de los requisitos de cada familia si ya dio por aprobado el expediente en la revisión socioeconómica. Será responsabilidad de la entidad autorizada, asegurarse que previo a la formalización de cada caso, la familia continúe cumpliendo con los requisitos para la formalización de un bono de artículo 59.”

20. Deberán atenderse las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico en los informes DF-DT-IN-0422-2020 y DF-DT-IN-0933-2020.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Auditoría Interna
Unidad de Comunicaciones
Archivo