

**Aprobación de financiamiento para el desarrollo del condominio vertical residencial
Almendares II**

**Este acuerdo sustituye al
originalmente entregado
con fecha 25-08-2021**

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Sesión 61-2021	Fecha de sesión 19-08-2021	Fecha de comunicación 31-08-2021
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #522-2021
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del condominio vertical residencial Almendares II			

ACUERDO N°3:

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 II, 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-0248-2021, DF-DT-IN-0249-2021, DF-DT-IN-0619-2021, DF-DT-ME-0254-2021 y DF-DT-ME-0620-2021, 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 atención de las observaciones del Departamento Legal, la vigencia de los permisos de construcción, el trámite de los planos en la municipalidad local, 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 y las condiciones para la liquidación de algunos rubros presupuestarios.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF1172-2021/SO-OF-0010-2021 del 18 de agosto de 2021 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1144-2021, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren 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 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 y la Subgerencia de Operaciones en el citado informe DF-OF1172-2021/SO-OF-0010-2021, 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 II, 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 ₡2.054.737.721,20 (dos mil cincuenta y cuatro millones setecientos treinta y siete mil setecientos veintidós colones con 20/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de terreno en verde, por un monto total de ₡239.250.000,00.
- b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de ₡417.566.623,46.
- c) Construcción de 54 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡1.213.622.425,17.
- d) Gastos de fiscalización, liquidables, de las 54 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡9.319.997,51.
- e) Gastos de kilometraje, liquidables, por un monto total de ₡883.980,00.
 - a. 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 ₡81.594.000,00 y equivalente al 5% del costo de la infraestructura y las viviendas, desglosado en: ₡20.898.000,00 para las obras de infraestructura y ₡60.696.000,00 para la construcción de las 54 viviendas.
- g) Reserva del 4% del IVA, liquidable, por la suma de ₡76.164.517,41.
- h) Gastos de formalización para las 54 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por un monto total de hasta ₡16.336.177,66.

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 6% 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 veintidós meses en total, desglosado de la siguiente forma: trece meses para la ejecución y conclusión de las obras constructivas; seis 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 trece meses para la construcción de las obras, y seis 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. Estos plazos cuentan a partir de la ordene de inicio otorgada por la Entidad Autorizada.

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 (₡)	Monto de infraestructura, con fiscalización (₡)	Monto de Vivienda (₡)	Fiscalización viviendas (₡)	Kilometraje (₡)	Previsiones por inflación (₡)	Reserva IVA (₡)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (₡)	Monto del Bono (₡)	Aporte de la familia (₡)
Espinoza María Erlinda	155809-540419	4.430.555,56	7.732.715,25	23.774.460,61	182.595,35	16.370,00	1.511.000,00	1.463.407,98	224 251,35	39 335 356,10	224 251,35
Contreras Graciela Amparo	155808-543030	4.430.555,56	7.732.715,25	23.774.460,61	182.595,35	16.370,00	1.511.000,00	1.463.407,98	224 251,35	39 335 356,10	224 251,35

Talavera Lanzas María Elba	155801- 278905	4.430.555,56	7.732.715,25	23.774.460,61	182.595,35	16.370,00	1.511.000,00	1.463.407,98	224 251,35	39 335 356,10	224 251,35
Téllez Membreño Dayanna	1-1769- 0510	4.430.555,56	7.732.715,25	23.774.460,61	182.595,35	16.370,00	1.511.000,00	1.463.407,98	313 951,89	39 425 056,64	134 550,81
Alduvin Acevedo Karla	155826- 769023	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Astorga Bonilla Priscilla	1-0988- 0853	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Aussetlet Alpizar Terry Joel	1-1174- 0948	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Badilla Francés Brigitte Patricia	3-0421- 0283	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Blanco Vargas María Cristina	1-0580- 0283	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Bolaños Gomes Silvia Elena	155818- 946418	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Bustamante Hernández Francisco	155815- 293629	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Calero Dora María	155823- 851230	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Alonso Rugama Miriam Regina	155819- 091617	4.430.555,56	7.732.715,25	23.774.460,61	182.595,35	16.370,00	1.511.000,00	1.463.407,98	403 652,44	39 514 757,19	44 850,27
Casanova Mora Jesús Antonio	5-0406- 0343	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Castillo Quintero Carmen	155811- 606131	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Chaves Retana Kattia Cecilia	1-0818- 0569	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Chevez Paniagua Natividad	5-0169- 0375	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Coronado Romero Anabel	155813- 654714	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Díaz Martínez Cristian Yesenia	155827- 918236	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Duarte Balladares María Auxiliadora	155816- 664613	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Fernández Quintero Jefferson	1-1825- 0843	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Fernández Ramírez Andrea	3-0380- 0042	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Fernández Ramírez Tomas	5-0173- 0629	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Flores Montoya Rony Alberto	1-1129- 0695	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Guadamuz Solano Dania	1-0880- 0334	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Gutiérrez Avilés Ángel Filimón	155801- 703630	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Harley Marín Juan Carlos	1-1562- 0411	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Hernandez Cecilia Carolina	155804- 903219	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Hernandez Gonzalez Ivania María	2-0738- 0674	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Hernandez Marlene del Socorro	155808- 819616	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Jimenez Clara Magaly	3-0382- 0167	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Lacayo Evelyn Amalia	155816- 613527	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08

Márquez Aguirre María del Carmen	155813-499610	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Matamoros Mejía Eveling	155823-096619	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Mercado Hernandez Fresia Isvelia	155813-661430	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Molina Camacho Angie	1-1384-0722	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Montero Quesada Alexandro Jesús	1-1602-0061	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Mora Téllez Verónica del Carmen	155817-799421	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Moreira Matus Teresa de Jesús	155802-370300	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Muñoz Calderón Haydee del Socorro	1-1565-0856	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Núñez Mendoza Abner	1-1648-0849	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Obando Caldera Karla Patricia	1-1514-0513	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Palma Zepeda Dilenia Marisol	155811-452021	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Paniagua Velásquez Marcia María	155811-247223	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Ponce Pastor Carlos Roberto	134000-532206	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Quirós Alpizar Jordan	2-0686-0261	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Rayos Mariluz Josefa	155812-626208	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Rivas Ríos Jerson Ernesto	8-0098-0600	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Robles Sirias Edgardo Jose	155820-987319	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Ruiz Centeno Laiking Melissa	155804-741001	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Salas Murillo Karen Cristina	1-1511-0385	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	303 248,51	37 912 350,95	129 963,65
Sánchez Portugués Olga	1-0707-0489	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	216 606,08	37 825 708,52	216 606,08
Solis Peñaranda Jorge	1-0392-0052	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22
Valvidia Roque María Angélica	155804-195336	4.430.555,56	7.732.715,25	22.341.839,23	171.571,85	16.370,00	1.511.000,00	1.405.050,56	389 890,94	37 998 993,38	43 321,22

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-IN-0249-2021 del Departamento Técnico, específicamente en el Cuadro N° 1, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Banco Improsa S.A.
- Fideicomitente: Sogotica S.A., cédula jurídica 3-101-048156.
- 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. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada comunicarles 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 ...”.

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 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”.

10. 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”.

- 11.** Previo a la formalización de las operaciones, todas las familias deben haber firmado un consentimiento en el cual se aceptan y conocen los derechos, responsabilidades y obligaciones de vivir en la figura de condominio.
- 12.** 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.
- 13.** El monto no financiado por BANHVI 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 el detalle que se indica en el apartado 3 del presente acuerdo.
- 14.** 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.
- 15.** 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.
- 16.** 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.

17. 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.

18. 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).

19. 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 previo a la firma de los contratos.

20. 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 con respecto a la siguiente disposición:

“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.”

21. La Entidad Autorizada deberá remitir al BANHVI, copia del contrato de Entidad Autorizada - Constructor, el cual deberá tener el Visto Bueno de la Asesoría Legal del BANHVI y de la Dirección FOSUVI, previa firma entre las partes.

22. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar porque se hayan atendido las siguientes observaciones realizadas por el Departamento Legal del BANHVI:

- “La rectificación inscrita al tomo 2020- asiento 402976-01 - 057, no señala que la servidumbre de aguas pluviales y de cloacas sea a favor de la finca de SJ- 657346-001 y 002, sólo se constituye en su contra y no a su favor. Y según lo señalado por los compañeros del departamento técnico de la Dirección Fosuvi esa finca también se beneficia de dicha servidumbre, por lo que debería corregirse la misma para que se establezca también a su favor y de ser necesario exista otro fundo sirviente.”

- *“Para la etapa de formalización de la venta, es necesario que la Albacea presente convenio de autorización para la venta del inmueble, según lo establecido en el artículo 549 y 550 del Código Civil.”*

23. Se debe indicar en la servidumbre, además de las características dadas, que son perpetuas, gratuitas, que se constituyen a favor de los fundos dominantes con independencia de quien sea o llegue a ser su propietario y de que conllevan la obligación de permitir el acceso de vehículos y de personas necesarios para su mantenimiento correctivo y preventivo, y que la entrada a los lotes será considerada servidumbre de paso común y en todo momento para cualquier autoridad o funcionarios de las entidades encargadas de prestar los servicios, 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 (artículo II.2.1.4 del Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones).

24. Deberán acatarse las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico del BANHVI, en los informes DF-DT-IN-0249-2021, del 05 de abril de 2021 y DF-DT-IN-0619-2021 del 16 de agosto de 2021.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Asistente de la Gerencia General
Subgerencia de Operaciones
Auditoría Interna
Archivo