



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Sesión 93-2021	Fecha de sesión 16-12-2021	Fecha de comunicación 22-12-2021
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #770-2021
Asunto: Aprobación de 80 bonos extraordinarios en el proyecto Puerto Escondido			

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 del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 80 viviendas en el proyecto habitacional Puerto Escondido, ubicado en el distrito Puente de Piedra del cantón de Grecia, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 80 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-1023-2021, DF-DT-IN-1024-2021 y DF-DT-ME-1036-2021, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de 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, a la vigencia de los permisos de construcción, las características de los planos constructivos presentados a la Municipalidad, el control de las obras a ejecutar, el acatamiento de las especificaciones y normas técnicas para el desarrollo de las obras constructivas, la capacitación a las familias sobre el uso de las viviendas, y el giro de los recursos correspondientes a costos directos e indirectos.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1766-2021/SO-OF-0188-2021, del 15 de diciembre de 2021 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1821-2021, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por 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 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, 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.

Quinto: Que, adicionalmente, se estima oportuno solicitar a la Administración, que revise la matriz de riesgos de este proyecto de vivienda y, en coordinación con la entidad autorizada, tome las previsiones que sean pertinentes para evitar la materialización de los riesgos asociados al vencimiento de la disponibilidad de agua potable y la exoneración del alcantarillado sanitario, con respecto a los tiempos de construcción.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 80 viviendas, en el proyecto habitacional Puerto Escondido, ubicado en el distrito Puente de Piedra del cantón de Grecia, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 80 familias que habitan 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 Grupo Fusión Inmobiliaria S.R.L., cédula jurídica 3-102-688498, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢2.240.284.593,32** (dos mil doscientos cuarenta millones doscientos ochenta y cuatro mil quinientos noventa y tres colones con 32/100), según el siguiente detalle:

- Compra de terreno en verde, por un monto total de ¢387.500.000,00.
- Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de ¢800.877.030,40.
- Construcción de 80 viviendas por un monto total de ¢956.898.389,16.
- Fiscalización de las obras de infraestructura y viviendas, por un monto total de ¢7.750.876,95. Los gastos de fiscalización de inversiones son liquidables.
- Reserva del 3% de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto para las 80 viviendas como en la infraestructura, por un monto total de ¢52.760.000,00 distribuido de la siguiente forma: ¢24.040.000,00 para las obras de infraestructura y ¢28.720.000,00 para la construcción de las 80 viviendas.
- Gastos de formalización de las 80 soluciones habitacionales, para un total de ¢34.498.296,81.

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:

Nombre	Cédula	Monto del terreno (¢)	Monto de Infraestructura (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Previsión por Inflación Infra. y Viviendas (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Leidy González Madrigal	2-0652-0744	4.740.249,26	9.797.049,69	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	396.503,14	26.958.431,17	169.929,92
Irene Salas Quesada	2-0598-0065	4.692.890,09	9.699.168,71	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	281.862,47	26.698.550,35	281.862,47
Sheila López Soto	1-0947-0373	4.627.915,61	9.564.880,80	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	504.003,67	26.721.429,15	56.000,41
Cupertino Arias Esquivel	2-0165-0982	4.626.471,73	9.561.896,62	15.493.919,16	125.500,75	659.500,00	445.271,77	30.912.560,02	190.830,76
Enid Chacón Arias	2-0354-0378	4.626.760,51	9.562.493,46	15.493.919,16	125.500,75	659.500,00	572.515,13	31.040.689,00	63.612,79
Carmen Vargas Campos	2-0548-0772	4.636.578,87	9.582.785,85	15.493.919,16	125.500,75	659.500,00	318.347,47	30.816.632,10	318.347,47

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de Infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Previsión por Inflación Infra. y Viviendas (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto Bono (€)	Aporte familiar (€)
Lenar Ramírez Loria	2-0523-0685	4.640.044,18	9.589.947,87	15.493.919,16	125.500,75	659.500,00	573.200,63	31.082.112,59	63.688,96
Santos Francisco Bellorin Bellorin	155824-398927	7.076.731,55	14.626.043,23	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	490.156,17	34.217.560,04	210.066,93
Eusebio Borge Fernández	155813-575928	4.778.367,62	9.875.831,93	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	398.029,56	27.076.858,20	170.584,10
Virginia Zúñiga Soto	1-1189-0303	4.755.554,36	9.828.681,95	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	510.579,34	27.119.444,74	56.731,04
Leidy Vargas Salas	2-0618-0732	4.674.986,01	9.662.164,93	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	281.349,05	26.643.129,07	281.349,05
Katherine Morales Fernández	2-0715-0189	4.625.605,40	9.560.106,12	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.881,80	26.714.222,40	55.986,87
Marisela Rodríguez Loria	1-1039-0356	4.624.450,30	9.557.718,77	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.818,32	26.710.616,48	55.979,81
María Estefani Rodríguez Guerrero	2-0664-0167	4.629.359,48	9.567.864,97	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	392.054,18	26.613.907,72	168.023,22
Yeudi González Fonseca	2-0643-0551	5.388.261,41	11.136.347,86	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	301.767,21	28.851.005,56	301.767,21
Karla Ramírez Campos	2-0581-0765	4.627.049,28	9.563.090,29	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.965,33	26.606.733,98	167.985,14
Federico Estrada Beita	9-0080-0622	4.625.894,18	9.560.702,95	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.917,94	26.603.144,15	167.964,83
Juan Serrano Cascante	2-0265-0144	4.625.316,63	9.559.509,28	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.858,94	26.713.313,92	55.984,33
Andrea María Chaves Espinoza	2-0607-0031	4.663.723,77	9.638.888,36	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	505.844,34	26.833.085,55	56.204,93
Lilliana Padilla Quesada	2-0504-0208	4.663.146,21	9.637.694,69	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	393.412,77	26.718.882,75	168.605,47
Luis Alberto Ulate Carranza	2-0529-0391	4.662.279,89	9.635.904,18	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	393.375,25	26.716.188,40	168.589,39
Benilda Cruz Camacho	2-0354-0495	4.681.916,62	9.676.488,98	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	281.545,10	26.664.579,78	281.545,10
Sharon Milena Moya Sánchez	1-0895-0063	4.685.670,70	9.684.247,84	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	394.317,17	26.788.864,79	168.993,07
Abraham Vargas Cruz	2-0552-0214	4.731.586,00	9.779.144,63	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	396.155,60	26.931.515,31	169.780,97
Omar Camacho Duarte	9-0120-0628	4.793.961,50	9.908.061,03	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	553.317,96	29.808.774,70	61.479,77
Audrey Mora Jiménez	1-1018-0015	5.188.717,56	10.723.934,74	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	532.906,18	28.470.187,56	59.211,80
Adriana Chacón Jiménez	2-0573-0901	4.620.407,45	9.549.363,08	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	544.370,98	29.267.575,70	60.485,66
Berny Murillo Matarrita	2-0672-0578	5.072.341,05	10.483.410,16	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	441.515,34	30.550.700,75	189.220,86
María de los Ángeles Padilla González	2-0634-0203	4.620.407,45	9.549.363,08	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	544.370,98	29.267.575,70	60.485,66
Jose Sánchez Oporta	155813-282516	4.620.407,45	9.549.363,08	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	423.399,65	29.146.604,38	181.456,99
Sigilfredo Arias Mendoza	1-1627-0405	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de Infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Previsión por Inflación Infra. y Viviendas (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto Bono (€)	Aporte familiar (€)
Paola Suazo Sánchez	2-0740-0962	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Aidalina Tellez Oporta	155801-325219	5.746.342,98	11.876.423,50	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	436.828,03	30.084.223,59	187.212,01
Ruth Guerrero Vargas	2-0692-0621	6.292.128,61	13.004.442,01	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	589.764,19	31.910.963,90	65.529,35
Juana Francisca López Rugama	155811-520301	5.625.346,06	11.626.349,55	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	431.978,22	29.708.302,92	185.133,52
Viviana Madrigal Oconitrillo	2-0558-0320	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Karina Morales Arias	2-0747-0801	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Juan Carlos Jiménez Vega	2-0559-0316	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
José David Araya Ballesteros	2-0585-0158	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Carlos Luis Rojas Rodríguez	1-1274-0110	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
María Rosa Vargas Molina	9-0087-0097	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Brayan Serracin Cordero	6-0393-0775	5.072.341,05	10.483.410,16	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	292.721,78	27.873.102,06	292.721,78
Ricardo Galeano Pérez	155831-662826	5.072.341,05	10.483.410,16	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	409.810,49	27.990.190,77	175.633,07
Karen Mora García	2-0748-0661	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Kimberly López Miranda	5-0366-0409	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Juan Álvarez Arrieta	2-0435-0048	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Luisa Rodríguez Rodríguez	8-0118-0424	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	279.781,99	26.474.181,60	279.781,99
Hazel Fonseca Jiménez	6-0410-0187	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Maria Vázquez Cruz	2-0306-0784	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Heimer López Miranda	6-0357-0421	5.625.346,06	11.626.349,55	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	431.978,22	29.708.302,92	185.133,52
Julissa Cali Espinoza Chaves	2-0688-0143	6.292.128,61	13.004.442,01	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	589.764,19	31.910.963,90	65.529,35
Katherine Serrano Salazar	2-0649-0596	5.746.342,98	11.876.423,50	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	436.828,03	30.084.223,59	187.212,01
Olga Martha Brenes Serrano	2-0567-0429	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Yanosky Lumbis Zamora	1558082-49336	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Manuel Alberto Chacón Jiménez	2-0506-0478	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Valerie Herrera Morales	2-0784-0431	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Marco Martínez Martínez	155803-047315	5.047.506,36	10.432.082,33	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	525.624,69	28.029.842,46	58.402,74

Nombre	Cédula	Monto del terreno (€)	Monto de Infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Previsión por Inflación Infra. y Viviendas (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto Bono (€)	Aporte familiar (€)
Jarol Josué Rodríguez Flores	2-0765-0119	5.309.714,48	10.974.008,69	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	451.031,31	31.288.188,68	193.299,13
Christian Torres Sánchez	1-0959-0192	4.620.407,45	9.549.363,08	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	423.399,65	29.146.604,38	181.456,99
Helen Arrieta Cordero	2-0643-0920	4.620.407,45	9.549.363,08	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	544.370,98	29.267.575,70	60.485,66
Luis González Fonseca	1-0810-0002	4.620.407,45	9.549.363,08	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	423.399,65	29.146.604,38	181.456,99
Carolina Vargas Oreamuno	2-0714-0317	4.625.027,85	9.558.912,44	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.853,87	26.712.423,25	55.983,76
María Barquero Sánchez	2-0560-0974	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Adela Romero Díaz	5-0340-0737	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	279.781,99	26.474.181,60	279.781,99
Fanny Guevara Espinoza	2-0559-0596	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Leonor Campos Vargas	1-0491-0307	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	279.781,99	26.474.181,60	279.781,99
Pablo Emilio González García	8-0121-0983	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	279.781,99	26.474.181,60	279.781,99
Gloria Bermúdez Pérez	155807-098619	6.091.140,89	12.589.044,72	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	321.892,00	31.026.706,69	321.892,00
Dora Padilla González	2-0619-0429	5.428.112,42	11.218.711,12	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	424.069,63	29.095.522,25	181.744,13
Ana Carolina Venegas Montero	2-0652-0254	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Alexander Ballesteros González	2-0479-0335	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Mariela Murillo Corrales	2-0626-0361	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	503.607,59	26.698.007,20	55.956,40
Carlos Valverde Sánchez	1-1322-0162	4.886.947,20	10.100.241,96	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	434.088,59	29.974.711,95	186.037,97
Dagne Rodríguez Nájera (J)	2-0789-0109	4.897.920,67	10.122.921,70	13.782.297,59	111.636,61	659.500,00	434.526,96	30.008.803,53	186.225,84
Francisco Adán Fictoria Barrios	155801-362405	4.620.407,45	9.549.363,08	16.533.666,40	133.922,70	659.500,00	589.079,04	32.085.938,67	65.453,23
Rodolfo Hernández Ulloa	2-0237-0702	4.620.407,45	9.549.363,08	16.533.666,40	133.922,70	659.500,00	327.266,13	31.824.125,76	327.266,13
Sandra Marín Fonseca	6-0373-0941	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Stephanie Jiménez Álvarez	2-0647-0399	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
Joselyn Jiménez Álvarez	2-0667-0705	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20
María Isabel Hondoy Sánchez	8-0121-0144	4.620.407,45	9.549.363,08	11.273.811,21	91.317,87	659.500,00	391.694,79	26.586.094,40	167.869,20

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 Grupo Fusión Inmobiliaria S.R.L., cédula jurídica 3-102-688498, bajo

el modelo de 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.

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 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 monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo Mutual, 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 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.

3.6 Plazo: El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de veintiséis meses en total, compuesto de: a) catorce meses para la ejecución y conclusión de las obras constructivas; b) seis meses para la entrega y segregación de las fincas; c) tres meses para la formalización de las operaciones; y d) tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero.

El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de catorce meses para la construcción de las obras; seis meses para la entrega y segregación de las fincas; y tres meses para la formalización de las operaciones. La vigilancia de las obras ejecutadas, deberá realizarse proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

3.7 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 80 operaciones en escritura pública, por el monto individual que se indica en el apartado 2 del presente acuerdo, y la presentación del cierre técnico y financiero.

4. La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, sin poder 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-0848-2021 del Departamento Técnico, en el cual las partes serán:

- a) Fiduciario: BCT S.A.
- b) Fideicomitente: Constructora Grupo Fusión Inmobiliaria S.R.L., cédula jurídica 3-102-688498.
- c) Fideicomisario primario: Banco Hipotecario para 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 de este proyecto de vivienda, 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 libre 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. 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 indicado en el punto 2 anterior.

10. 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.

11. 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, el cual se deducirá del monto de Bono asignado a cada núcleo familiar. Al respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.

12. 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.

13. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá verificarse que se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto, otorgado por la Municipalidad local.

14. Tanto la entidad autorizada como la empresa constructora, deberán instruir a las familias sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las instalaciones de las viviendas (sistema eléctrico, pluvial, potable y sistema de tratamiento de aguas residuales y negras).

15. 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.

16. Será responsabilidad de la entidad autorizada, cumplir con lo establecido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 11 de la sesión 100-2019, del 16 de diciembre de 2019, el cual establece, en lo conducente, lo siguiente:

“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.”

17. Deberán acatarse todas las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-1024-2021, del 15 de diciembre de 2021.

18. El Banco Hipotecario de la Vivienda no reconocerá financiamientos adicionales por cualquier error u omisión de diseño incluido en los planos y presupuestos, y será responsabilidad de desarrollador, con cargo a su patrimonio, la ejecución de las obras necesarias para llevar a mejor término la ejecución del proyecto.



19. 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.

20. Deberá considerarse lo recomendado por la entidad autorizada en el informe legal emitido por el Lic. Oscar Espinoza Sing, mediante oficio del 07 de setiembre de 2021.

21. Se instruye a la Administración para que revise la matriz de riesgos de este proyecto de vivienda y, en coordinación con la entidad autorizada, tome las previsiones que sean pertinentes para evitar la materialización de los riesgos asociados al vencimiento de la disponibilidad de agua potable y la exoneración del alcantarillado sanitario, con respecto a los tiempos de construcción.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Gerencia General
Subgerencia de Operaciones
Auditoría Interna
Unidad de Comunicaciones
Archivo