



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 94-2021	Fecha de sesión 20-12-2021	Fecha de comunicación 23-12-2021
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #778-2021
Asunto: Aprobación de 37 bonos extraordinarios en el proyecto Amapolas			

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que Asedemasa ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 37 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Amapolas, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 37 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-1020-2021 del 10 de noviembre de 2021, DF-DT-IN-1021-2021 y DF-DT-ME-1039-2021, ambos del 17 de diciembre de 2021, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Asedemasa, 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 asociación solidaria, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la actualización del formulario S-002-17, la presentación del plano visado del lote 4A-1, la remoción de las anclas de algunos postes eléctricos, 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-1783-2021/SO-OF-0200-2021 del 17 de diciembre de 2021 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1838-2021, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Asedemasa, 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.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 37 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Amapolas, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Asedemasa como entidad autorizada y el consorcio Las Rosas de Pocosol

S.A.-Ventanales e Instalaciones Nacionales VIN S.A., como desarrolladora del proyecto, por un monto total de \$799.993.706,14 (setecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y tres mil setecientos seis colones con 14/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 37 lotes por un monto total de \$392.566.860,00.
- b) Construcción de 37 viviendas por un monto total de \$392.004.508,88.
- c) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 37 viviendas, por un monto total de \$2.940.033,82.
- d) Kilometraje de la fiscalización para las 37 soluciones habitacionales, por un monto total de \$1.509.600,00.
- e) Gastos de formalización para las 37 soluciones habitacionales, por un monto total de \$10.642.416,86.

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	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje fiscalización (¢)	Gastos de formalización totales (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Ávila Madrigal Nataly	1-1471-0639	11.460.000,00	11.882.612,23	89.119,59	40.800,00	471.837,97	330.286,58	23.802.818,40	141.551,39
Brenes Quesada Andrés	6-0355-0478	11.460.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	458.066,36	320.646,45	22.459.580,08	137.419,91
Alvarado Parra Laura	6-0402-0697	11.460.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	458.066,36	229.033,18	22.367.966,81	229.033,18
Chacón Ruiz William Andrés	1-1554-0560	11.460.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	458.066,36	229.033,18	22.367.966,81	229.033,18
Monge Salazar Allen	1-1504-0040	9.052.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	415.996,16	291.197,31	20.022.130,94	124.798,85
Fallas Chaves Marcos Mauricio	6-0252-0487	9.052.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	415.996,16	291.197,31	20.022.130,94	124.798,85
Quesada Mosquera Leonardo	6-0403-0473	9.052.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	415.996,16	374.396,54	20.105.330,18	41.599,62
Maradiaga Pérez María Eufamia	155808-244722	9.052.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	415.996,16	207.998,08	19.938.931,71	207.998,08
Pérez Pérez Jordan	6-0395-0400	12.750.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	478.674,11	335.071,87	23.764.005,51	143.602,23
Maradiaga Pérez Junior	155808-245225	12.330.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	471.964,61	330.375,22	23.339.308,86	141.589,38
Gamboa Elizondo Jorge Steyler	6-0422-0334	12.330.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	471.964,61	330.375,22	23.339.308,86	141.589,38
Méndez Guzmán Efrén	6-0344-0397	12.330.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	471.964,61	330.375,22	23.339.308,86	141.589,38
Salazar Torres Oltan	1-1009-0676	12.330.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	471.964,61	235.982,30	23.244.915,94	235.982,30
Acuña Piedra Andrés Freddy	6-0384-0936	12.330.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	471.964,61	235.982,30	23.244.915,94	235.982,30
Elizondo Castillo Daniel Gonzalo	1-1571-0903	10.650.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	445.126,61	311.588,62	21.640.522,26	133.537,98
Quesada Villavicencio María Isabel	6-0444-0872	10.650.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	445.126,61	311.588,62	21.640.522,26	133.537,98
Sánchez Sánchez Ana Jansy	6-0267-0402	10.650.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	445.126,61	311.588,62	21.640.522,26	133.537,98
Fonseca Acosta Emilet	6-0371-0343	10.650.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	445.126,61	311.588,62	21.640.522,26	133.537,98
Piedra Calderón Ricardo	1-1098-0232	11.460.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	458.066,36	320.646,45	22.459.580,08	137.419,91

Jefatura de familia	Cédula	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje fiscalización (¢)	Gastos de formalización totales (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Chacon Cascante María	1-1057-0831	9.550.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	425.844,11	298.090,87	20.527.024,51	127.753,23
Maradiaga Pérez Carlos Eduardo	155808-245332	9.550.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	425.844,11	298.090,87	20.527.024,51	127.753,23
Olivar Hernández Lester	155804-404506	10.650.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	445.126,61	311.588,62	21.640.522,26	133.537,98
Rojas Ramírez Jean Carlos	1-1561-0583	10.650.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	445.126,61	311.588,62	21.640.522,26	133.537,98
Morales Cascante Diana	6-0406-0637	12.600.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	476.277,86	428.650,07	23.707.583,71	47.627,79
Rivas Cedeño Stefanny	6-0398-0560	12.600.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	476.277,86	428.650,07	23.707.583,71	47.627,79
Arias Arias Francisco	6-0404-0986	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	213.920,69	20.543.854,33	213.920,69
Mora Ríos Martin	1-1454-0013	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	213.920,69	20.543.854,33	213.920,69
Berrocal López Byron	6-0431-0437	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	213.920,69	20.543.854,33	213.920,69
Ríos Mora Henry	1-1409-0432	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	213.920,69	20.543.854,33	213.920,69
Sánchez Quirós Michael	1-1363-0964	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	213.920,69	20.543.854,33	213.920,69
Garita Céspedes Wilbert	1-0805-0310	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	385.057,24	20.714.990,88	42.784,14
Espinoza Góngora Mireya	155811-667825	8.299.860,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	401.125,36	280.787,75	19.259.581,38	120.337,61
Ureña Mora Daniel	1-1396-0162	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	299.488,97	20.629.422,60	128.352,41
García Sandí José Pablo	4-0203-0409	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	299.488,97	20.629.422,60	128.352,41
Vindas Quirós Víctor Julio	6-0403-0386	9.651.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	427.841,38	299.488,97	20.629.422,60	128.352,41
Cubillo Morales Bernardo	5-0101-0706	10.650.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	445.126,61	311.588,62	21.640.522,26	133.537,98
Quintanilla León Kenyi Sujey	6-0395-0300	10.650.000,00	10.558.941,57	79.192,06	40.800,00	445.126,61	311.588,62	21.640.522,26	133.537,98

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

3.1 Entidad autorizada: ASEDEMASA

3.2 Constructor: Consorcio Las Rosas de Pocosol S.A., cédula jurídica 3-101-628349, no aparece inscrita como patrono al día, y Ventanales e Instalaciones Nacionales VIN S.A., cédula jurídica 3-101-311968, 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 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 10% del monto total del financiamiento de las viviendas, sin considerar el valor de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual ASEDEMASA, 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 Adelanto de recursos: En caso de que el Consorcio 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.

3.7 Plazo: El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de trece meses en total, a partir de la orden de inicio otorgada por la entidad autorizada, la cual no debe exceder 8 días naturales una vez firmado el contrato entre la entidad y el desarrollador, y compuesto de la siguiente forma:

- a) Cuatro meses como máximo para la formalización de las operaciones;
- b) Seis meses como máximo para la construcción de viviendas, una vez formalizadas. La construcción podrá llevarse a cabo, 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 37 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 reforzada integral de bloques de concreto, 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 tratos 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 compra-venta, 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, para cada solución habitacional.

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 esta Junta Directiva 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 deberá retener la suma de **¢111.000.000,00** para las obras pendientes de ejecutar, detalladas en el informe DF-DT-IN-1021-2021 del Departamento Técnico del BANHVI. Este monto será desembolsado una vez 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. (La entidad autorizada, mediante oficio ASE-OF99-2021 del 17 de diciembre de 2021, acepta la indicada retención de recursos).

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 deberá remitir al BANHVI, copia del contrato entre la entidad autorizada y el constructor, el cual deberá tener el visto bueno de la Asesoría Legal del BANHVI y de la Dirección FOSUVI, previa firma entre las partes.

19. La firma del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada, queda condicionada a la inscripción de la empresa Las Rosas de Pocosol ante la CCSS, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, una vez comunicado el presente acuerdo. Lo anterior, según nota de compromiso remitida por la entidad autorizada, mediante oficio ASE-OF99-2021 del 17 de diciembre de 2021, donde se adjunta nota del señor José Mario Jara Alvarado, en la cual acepta y se compromete a inscribir la empresa Las Rosas de Pocosol S.A. ante la



C.C.S.S., en un plazo no mayor a 15 días hábiles una vez comunicado el acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, del 17 de diciembre de 2021.

20. Deberán acatarse todas las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-1021-2021.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

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