



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Sesión 66-2021	Fecha de sesión 06-09-2021	Fecha de comunicación 08-09-2021
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo #558-2021
Asunto: Aprobación de 12 bonos extraordinarios en el proyecto Tujankir II			

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que Coocique R.L., ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 12 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Tujankir II, ubicado en el distrito Katira del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 12 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0657-2021 y DF-DT-ME-0658-2021, ambos del 25 de agosto de 2021, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coocique R.L. 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 cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a 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-1268-2021/SO-OF-0038-2021 del 03 de setiembre de 2021 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1261-2021, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coocique R.L., 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, 12 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Tujankir II, ubicado en el distrito Katira del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada y la empresa Roque y Rivera S.A., cédula jurídica 3-101-642728, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de ₡210.945.128,26 (doscientos diez millones novecientos cuarenta y cinco mil ciento veintiocho colones con 26/100), según el siguiente detalle:

- Compra de 12 lotes por un monto total de ₡52.920.000,00.
- Construcción de 12 viviendas por un monto total de ₡152.062.820,38.
- Proporcional para el rubro de fiscalización de las 12 viviendas, por un monto total de ₡1.186.090,00.

- d) Kilometraje de la fiscalización para las 12 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡1.140.471,16.
e) Gastos de formalización para las 12 soluciones habitacionales, por un monto total de ₡3.635.746,12.

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 Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Monto de terreno (₡)	Monto de vivienda (₡)	Fiscalización (₡)	Kilometraje Fiscalización de inversiones (₡)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (₡)	Monto del Bono (₡)	Aporte familiar (₡)
López Collado Nidia Raquel	2-0638-0204	2-507958-000	4.410.000,00	11.860.586,23	92.512,57	88.954,40	339.747,82	16.791.801,02	37.749,76
Acuña Solano Odilio	5-0163-0588	2-508879-000	4.410.000,00	11.783.230,59	91.909,20	88.374,23	263.681,22	16.637.195,24	113.006,24
Zeledón Polanco Santos	155805-804107	2-508880-000	4.410.000,00	11.783.230,59	91.909,20	88.374,23	263.681,22	16.637.195,24	113.006,24
García Rivas Yarel Yuvelka	155813-895136	2-508876-000	4.410.000,00	13.831.557,12	107.886,15	103.736,68	358.199,87	18.811.379,82	39.799,99
Rocha Cinco Jaqueline	155822-277236	2-507959-000	4.410.000,00	13.831.557,12	107.886,15	103.736,68	358.199,87	18.811.379,82	39.799,99
Coto Jiménez Roxana	3-0431-0526	2-507960-000	4.410.000,00	13.831.557,12	107.886,15	103.736,68	358.199,87	18.811.379,82	39.799,99
Medrano Acuña Vanessa	155834-224935	2-507961-000	4.410.000,00	13.831.557,12	107.886,15	103.736,68	358.199,87	18.811.379,82	39.799,99
Alvarado Cruz Daniela	2-0732-0984	2-507962-000	4.410.000,00	11.783.230,59	91.909,20	88.374,23	188.343,73	16.561.857,75	188.343,73
Corrales Rodríguez María Isabel	2-0518-0756	2-507963-000	4.410.000,00	11.783.230,59	91.909,20	88.374,23	339.018,71	16.712.532,73	37.668,75
Jiménez Pereira Reinaldo José	3-0451-0394	2-508877-000	4.4100.00,00	11.928.272,42	93.040,52	89.462,04	264.737,08	16.785.512,07	113.458,75
Durán Corrales Juan Carlos	2-0530-0337	2-507964-000	4.410.000,00	11.928.272,42	93.040,52	89.462,04	264.737,08	16.785.512,07	113.458,75
Vega Reyes Francisco	2-0265-0311	2-507965-000	4.410.000,00	13.886.538,47	108.315,00	104.149,04	279.000,35	18.788.002,86	119.571,58

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

3.1 Entidad autorizada: Coocique R.L.

3.2 Constructor: Constructora Roque y Rivera S.A., cédula jurídica 3-101-642728, 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 8% del monto total del financiamiento de las viviendas, sin considerar el valor de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por

ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 Garantías del constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de los recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

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

3.7 Plazo: El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de diez meses en total, una vez que se firmen los contratos respectivos, compuesto de: a) cuatro meses como máximo para la formalización de las operaciones; b) tres 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 12 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 baldosas y columnas prefabricadas, 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 tractos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

6. Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según el detalle indicado en el apartado 2 del presente acuerdo, para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las soluciones habitacionales.

7. La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

8. El monto de gastos de formalización, no financiado por BANHVI, deberá ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compraventa, deberá ser aportada en partes iguales por el vendedor y el

comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el punto 2 del presente acuerdo.

9. Los gastos de formalización de cada operación, deberán ser registrados por la entidad autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos de formalización establecida por el BANHVI.

10. Previo al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión, en cada expediente, de las opciones de compraventa con los montos indicados en el punto 2 del presente acuerdo, 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 **¢14.400.000,00** para las obras pendientes de ejecutar, correspondientes a cordón y caño, aceras y rampas de acceso. Este monto sería 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.

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

18. La entidad autorizada debe velar porque, previo a la formalización de las operaciones o en el mismo acto, se cancele el gravamen hipotecario que pesa sobre las fincas, garantizando que las mismas se traspasen a los beneficiarios libres de esa condición.

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

20. 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.

21. Deberán acatarse todas las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico, en los informes DF-DT-IN-0271-2020 y DF-DT-IN-0657-2021.



22. Deberán acatarse las recomendaciones expuestas en el criterio legal de la entidad autorizada del 26 de mayo de 2021, emitido por el Msc. José Ramon Quesada Acuña, en concreto:

“...2. Completar la donación de los dos inmuebles a la Municipalidad para ser destinados a áreas públicas, tal como fue aceptado por acuerdo del Concejo Municipal.

3. Verificar la cancelación de la hipoteca que pesa sobre todos los lotes, antes de la realización de las compraventas de esos inmuebles y la formalización de los bonos de vivienda. Dicha cancelación también puede realizarse en el mismo acto de formalización.

4. Suscribir un contrato con la empresa designada para hacer la construcción de las viviendas y obras conexas, que contenga todas las especificaciones técnicas y jurídicas a las que se obliga para la ejecución idónea del proyecto. Incluyendo las garantías necesarias para el cumplimiento de las obligaciones que asuma.

5. Garantizar la construcción de las obras conexas, tales como aceras, cordón, caño, y rampas.”

23. Se instruye a la Administración, para que le comunique a la Municipalidad de Guatuso los alcances del presente acuerdo, haciéndole ver su responsabilidad en cuanto al mantenimiento, la vigilancia y el equipamiento del área pública donada para el proyecto.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Gerencia General
Subgerencia de Operaciones
Auditoría Interna
Asesoría Legal
Archivo