



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 42-2022	Fecha de sesión 22-08-2022	Fecha de comunicación 30-08-2022
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #372-2022
Asunto: Aprobación de 53 bonos extraordinarios en el proyecto Nueva Esperanza II			

ACUERDO N°1:

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 de 53 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Nueva Esperanza II, ubicado en el distrito Santa Elena del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a 53 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0564-2022 del 10 de agosto de 2022, DF-DT-IN-0566-2022 y DF-DT-ME-0569-2022, ambos del 12 de agosto de 2022, 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 actualización del formulario S-002-17, la vigencia del permiso de construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el cumplimiento de la Directriz N° 27, la liquidación de los costos administrativos, la señalización de los lotes, y el giro de los recursos correspondientes a costos directos e indirectos.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0871-2022 del 19 de agosto de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1035-2022, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere 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, 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, 53 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Nueva Esperanza II, ubicado en el distrito Santa Elena del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda como entidad autorizada y la empresa Compañía Inmobiliaria S y N S.A., como desarrolladora del proyecto, por un monto total de

¢1.425.971.103,30 (mil cuatrocientos veinticinco millones novecientos setenta y un mil ciento tres colones con 30/100), según el siguiente detalle:

- Compra de 53 lotes por un monto total de ¢701.825.727,07.
- Construcción de 53 viviendas por un monto total de ¢694.723.510,31.
- Proporcional para el rubro de fiscalización de las 53 viviendas, por un monto total de ¢5.210.426,33.
- Kilometraje de la fiscalización para las 53 soluciones habitacionales, por un monto total de ¢5.210.426,33.
- Gastos de formalización para las 53 soluciones habitacionales, por un monto total de ¢18.599.749,03.

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 (¢)
Garcia Lobo Rigoberto Antonio	5-0304-0745	14.029.600,00	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	445.849,16	401.264,24	28.548.965,47	44.584,92
Ceron Vallecillo Maribel	2-0667-0396	12.225.883,92	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	430.562,66	387.506,40	26.731.491,55	43.056,27
Guevara Chaves Melissa Andrea	5-0373-0678	13.220.200,00	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	438.989,49	395.090,54	27.733.391,77	43.898,95
Parrales Lopez Jorge Arturo	5-0335-0076	15.507.180,00	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	458.371,65	412.534,48	30.037.815,71	45.837,16
Campos Traña Jose Angel	5-0294-0662	12.924.505,86	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	436.483,48	392.835,13	27.435.442,23	43.648,35
Aleman Obando Celestina	155824-139612	12.924.505,86	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	436.483,48	392.835,13	27.435.442,23	43.648,35
Lobo Aleman Minor Alexander	5-0416-0411	12.924.505,86	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	436.483,48	392.835,13	27.435.442,23	43.648,35
Brenes Lopez Alexander	7-0203-0691	12.924.505,86	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	436.483,48	392.835,13	27.435.442,23	43.648,35
Guevara Lopez Guillermo	5-0323-0219	12.924.505,86	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	436.483,48	392.835,13	27.435.442,23	43.648,35
Reyes Reyes Gregorio Arturo	2-0643-0108	12.924.505,86	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	436.483,48	305.538,44	27.348.145,53	130.945,04
Gonzalez Jarquin Maria Dolores	155802-796801	15.741.897,12	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	460.360,87	414.324,79	30.274.323,14	46.036,09
Garcia Lobo Maximiliano	5-0362-0964	14.164.153,51	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	446.989,50	402.290,55	28.684.545,28	44.698,95
Traña Calderon Yaneth	5-0379-0453	14.164.153,51	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	427.593,74	384.834,37	26.774.502,09	42.759,37
Aleman Garcia Jorge Luis	5-0412-0024	14.164.153,51	13.909.459,34	104.320,95	104.320,95	446.989,50	402.290,55	28.684.545,28	44.698,95
Serrano Espinoza Melanie Narllerith	6-0449-0466	14.704.100,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	432.169,79	388.952,81	27.318.567,02	43.216,98
Brenes Obando Kenli Elizabeth	7-0249-0896	11.597.124,18	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	405.838,17	284.086,72	24.106.725,11	121.751,45
Mendoza Garcia Diurlin Diana	5-0407-0569	13.624.900,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	423.023,57	380.721,21	26.231.135,43	42.302,36
Chaves Chaves Jose Benigno	5-0112-0936	14.210.408,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	427.985,76	299.590,03	26.735.513,17	128.395,73

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 (¢)
Mojica Medrano Ana Julia	155811-009627	12.435.470,51	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	443.925,13	399.532,61	28.083.657,10	44.392,51
Lopez Peña Fermin	155801-236928	12.435.470,51	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	443.925,13	399.532,61	28.083.657,10	44.392,51
Velasquez Guzman Jose Jesus	155826-930233	12.435.470,51	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	443.925,13	310.747,59	27.994.872,08	133.177,54
Canales Canales Antonia	8-0132-0885	14.117.823,57	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	458.183,07	320.728,15	29.687.205,70	137.454,92
Garcia Peña Julio	155826-534209	13.931.748,79	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	456.606,08	410.945,48	29.591.348,26	45.660,61
Vado Perez Matilde	155825-914230	13.762.852,19	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	455.174,68	318.622,28	29.330.128,46	136.552,41
Garcia Aleman Cristobal	155816-523914	13.483.403,41	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	452.806,36	316.964,45	29.049.021,85	135.841,91
Monestel Monestel Gloria	8-0050-0137	13.273.816,83	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	451.030,11	315.721,08	28.838.191,90	135.309,03
Flores Cortez Isidro	155824-241935	12.994.368,06	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	448.661,78	314.063,25	28.557.085,29	134.598,53
Guevara Castillo Miguel Angel	5-0142-1210	12.784.781,48	15.023.304,42	112.674,78	112.674,78	446.885,54	312.819,87	28.346.255,34	134.065,66
Rueda Espinoza Ana	5-0220-0468	16.308.209,70	14.367.088,58	107.753,16	107.753,16	469.920,63	422.928,57	31.313.733,17	46.992,06
Lobo Peña Marciana	5-0311-0076	13.372.200,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	420.881,94	378.793,74	25.976.507,96	42.088,19
Lara Peña Ivania Del Carmen	5-0366-0644	11.876.572,96	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	408.206,50	367.385,85	24.469.473,02	40.820,65
Coronado Lopez Josselyne Vanessa	5-0431-0902	12.086.159,54	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	409.982,74	286.987,92	24.598.661,67	122.994,82
Johanny Enrique Gonzalez Parrales	5-0321-0926	12.295.746,12	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.758,99	370.583,09	24.891.843,42	41.175,90
Aleman Lobo Marvin	9-0077-0274	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	370.050,22	24.821.448,36	41.116,69
Garcia Lobo Karol	5-0391-0680	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	370.050,22	24.821.448,36	41.116,69
Garcia Lobo Cristobalina	5-0407-0805	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	370.050,22	24.821.448,36	41.116,69
Hernandez Perez Maria Concepcion	1-1573-0684	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	370.050,22	24.821.448,36	41.116,69
Arroyo Ampie Tobias Eduardo	5-0363-0235	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	370.050,22	24.821.448,36	41.116,69
Peña Lobo Yolanda	155800-525125	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	370.050,22	24.821.448,36	41.116,69
Calderon Urbina Rosaura	5-0329-0520	16.004.498,12	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	443.190,66	398.871,60	28.628.883,93	44.319,07
Dinarte Ampie Flor De Maria	5-0363-0870	15.507.180,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	438.975,89	395.078,30	28.127.772,52	43.897,59
Chaves Lopez Marielos	5-0383-0755	11.601.400,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	405.874,41	365.286,97	24.192.201,18	40.587,44
Garcia Lobo Saul	155803-763115	10.336.000,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	393.274,34	275.292,04	22.836.806,25	117.982,30
Arriola Rivera Reyna Isabel	155826-960028	17.076.739,87	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	451.463,27	316.024,29	29.618.278,37	135.438,98

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 (¢)
Gonzalez Abarca Vilma Del Rosario	2-0432-0512	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	287.816,84	24.739.214,97	123.350,07
Carmona Cortes Angie Andreina	6-0440-0640	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	370.050,22	24.821.448,36	41.116,69
Fernandez Medrano Dahianna	1-1672-0660	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	287.816,84	24.739.214,97	123.350,07
Rodriguez Aleman Veronica	5-0394-0049	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	287.816,84	24.739.214,97	123.350,07
Cordobas Balmaceda Ana Johanna	5-0397-0995	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	370.050,22	24.821.448,36	41.116,69
Lara Vega Luis	5-0407-0832	12.225.883,92	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	411.166,91	205.583,45	24.656.981,59	205.583,45
Espinoza Umaña Alondra	5-0427-0328	13.969.098,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	425.940,65	383.346,58	26.577.958,80	42.594,06
Villafuerte Obregon Elkis Tatiana	5-0430-0300	12.920.000,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	417.049,54	375.344,59	25.520.858,80	41.704,95
Obando Vado Petrona	155826-962030	15.205.320,00	12.044.841,59	90.336,31	90.336,31	436.417,63	392.775,87	27.823.610,08	43.641,76

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: Compañía Inmobiliaria SYN S.A., cédula jurídica 3-101-070990, bajo el modelo de contrato 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 6% 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, 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 desarrollador 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 veinte 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) Tres meses como máximo para la formalización de las operaciones;
- b) Doce 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) Cinco meses para el cierre técnico y financiero, considerando tres meses para la entidad autorizada y dos meses para el BANHVI.

Con relación al plazo para la formalización de las operaciones del proyecto, el BANHVI se reserva el derecho de ampliar el plazo o bien anular el financiamiento para aquellos casos que no se hayan formalizado en el plazo establecido y que no se cuente con la justificación requerida.

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 53 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. 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.

17. Deberán acatarse todas las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-0566-2022.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Gerencia General
Auditoría
Unidad de Comunicaciones
Archivo