



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 67-2022	Fecha de sesión 17-11-2022	Fecha de comunicación 25-11-2022
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #548-2022
Asunto: Aprobación de 15 bonos extraordinarios individuales en el proyecto Ámbar			

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 quince lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Ámbar – etapa 1, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DF-DT-IN-0758-2022, BANHVI-DF-DT-IN-0760-2022 y BANHVI-DF-DT-OF-0751-2022, 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 dicha mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, la actualización del formulario S-002, la vigencia de los permisos de construcción, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras pendientes, el cumplimiento de la Directriz N° 27-MS-MIVAH, la liquidación de los recursos y el acatamiento de las especificaciones técnicas.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-1236-2022 del 18 de noviembre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1468-2022, 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 BANHVI-DF-OF-1236-2022, 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, quince operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Ámbar, etapa 1, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas. Lo anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de

Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa IDECO S.A., cédula jurídica 3-101-471840, como desarrolladora, por un monto total de ¢404.833.731,72 (cuatrocientos cuatro millones ochocientos treinta y tres mil setecientos treinta y un colones con 72/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 15 lotes, por un monto total de ¢184.656.478,42.
- b) Construcción de 15 viviendas, por un monto total de ¢212.678.307,36.
- c) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 15 viviendas, por un monto total de ¢1.722.694,24.
- d) Kilometraje de fiscalización para las 15 viviendas, por un monto total de ¢855.600,00.
- e) Gastos de formalización de las 15 soluciones habitacionales, para un total de ¢4.920.651,70.

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 (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Rosa Adita Chaves Araya	9-0072-0344	12.267.640,00	16.827.259,58	136.300,80	57.040,00	323.543,68	29.611.784,06	138.661,58
Juan David Valverde Vanegas	7-0168-0303	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	298.749,28	26.109.440,64	128.035,41
Lizbeth de los Angeles Calderón Piedra	6-0351-0477	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	384.106,22	26.194.797,58	42.678,47
Hazel María Prado Ureña	6-0356-0262	12.267.640,00	15.327.533,40	124.153,02	57.040,00	402.360,62	28.178.727,04	44.706,74
Andrés Camacho Meléndez	6-0182-0421	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	384.106,22	26.194.797,58	42.678,47
Rodolfo Andrés Camacho Calderón	6-0355-0484	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	298.749,28	26.109.440,64	128.035,41
Yerlin del Carmen Prado Ureña	6-0293-0660	12.267.640,00	15.327.533,40	124.153,02	57.040,00	402.360,62	28.178.727,04	44.706,74
Rigoberto Rojas Cascante	6-0225-0390	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	384.106,22	26.194.797,58	42.678,47
Alcides Jiménez Cruz	1-0253-0231	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	384.106,22	26.194.797,58	42.678,47
Brenda María Zúñiga Marín	1-1388-0087	12.267.640,00	15.709.728,59	127.248,80	57.040,00	405.938,66	28.567.596,05	45.104,30
Jaime Antonio Garro Masís	6-0449-0767	12.267.640,00	15.709.728,59	127.248,80	57.040,00	225.521,48	28.387.178,87	225.521,48
Indhy Olga Castillo Calderón	6-0325-0285	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	384.106,22	26.194.797,58	42.678,47
Floribeth de los Angeles Solano Naranjo	6-0382-0752	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	213.392,35	26.024.083,71	213.392,35
Miguel Ángel Calderón Garro	1-0599-0577	12.267.640,00	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	213.392,35	26.024.083,71	213.392,35
Orlando Piedra Chinchilla	3-0502-0490	12.909.518,42	13.377.652,38	108.358,98	57.040,00	216.112,31	26.668.682,09	216.112,31

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: IDECO S.A., cédula jurídica 3-101-471840, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la compra de los lotes y la 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, del 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 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 Se otorga un plazo máximo de 15 días hábiles a partir de la fecha de comunicación del presente acuerdo, para que la entidad autorizada presente la actualización de la política conozca su cliente para la empresa IDECO Ingeniería y Desarrollo y Construcción S.A. La firma de los contratos BANHVI-Entidad Autorizada y Entidad Autorizada-Desarrollador queda supeditada al cabal cumplimiento de la Política Conozca a su cliente.

3.7 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. Adicionalmente, se debe cumplir con lo establecido en el procedimiento PN-GBFV-CB-PR04 "Adelanto de Recursos sin Avance de Obras".

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

- Trámites (CFIA, permiso construcción, pólizas) y firma de contratos: 3 meses.
- Formalizaciones: 3 meses.
- Construcción de obras de infraestructura pendientes y viviendas: 7 meses.
- Devolución de retenciones y garantías: 4 meses.

- Cierre técnico-financiero: 5 meses, de los cuales 3 meses corresponden a la entidad autorizada y 2 meses para la ejecución administrativa de la Dirección FOSUVI.

Debe darse por sentado que los términos indicados anteriormente son plazos máximos, por lo que es importante que la entidad autorizada vele por el cumplimiento de éstos, a efectos de evitar ampliaciones o financiamientos adicionales por causas imputables al desarrollador.

Con respecto 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.

3.9 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 15 operaciones detalladas en el punto 2 del presente acuerdo.

4. 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. 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 tramos 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 lo 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 la familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

8. El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización, 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 de las opciones de compraventa en cada expediente, 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 acuerdo N° 7 de la sesión 33-2009, del 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 la Junta Directiva del BANHVI 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 realizadas por el Departamento Técnico en el informe BANHVI-DT-IN-0760-2022; a saber, las siguientes:
 - a.** Se recomienda que la Entidad Autorizada no formalice las operaciones, ni se giren recursos del proyecto, hasta que no se cumpla con la actualización del formulario S-002 con los parámetros finales del proyecto.
 - b.** La Entidad Autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción de las viviendas otorgado por la Municipalidad de Parrita. 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 integral, 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.
 - c.** La Entidad Autorizada, previo al inicio de las obras, deberá corroborar que se rectifique la ubicación de las estacas donde se localizan los vértices de los lotes, según los planos de catastro.
 - d.** Para las obras de infraestructura pendientes, que corresponden a: rampas de acceso, acabado de calle pública, señalización vertical y horizontal, equipamiento de juegos infantiles y obras pluviales, se deberá realizar una retención del 20% del valor total de los lotes, hasta que esté la infraestructura completamente construida y con el aval del fiscal de inversión. Las viviendas no podrán ser entregadas hasta que se cuente con dicha aprobación.
 - e.** La Entidad Autorizada deberá constatar que el constructor cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo, se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27-MS-MIVAH, y normativa vigente (Código Sísmico de Costa Rica, Código de Cimentaciones, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, Reglamento de Construcciones) en lo que respecta a los acabados de las viviendas. Asimismo, al momento de ser finalizada la construcción de las viviendas, el

desarrollador deberá velar porque la infraestructura se encuentre en condiciones óptimas de funcionamiento. Cualquier daño que se produzca deberá correr por cuenta del constructor.

f. La Entidad Autorizada debe velar porque durante el proceso de ejecución de obras, se liquiden las obras efectivamente construidas, incluido lo correspondiente a los porcentajes de los costos indirectos tarificables y no tarificables.

g. Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad, administración, honorarios profesionales, fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros), deberá cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.

h. Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización de la Entidad Autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p.e. póliza de todo riesgo de construcción, seguridad contra factura y contrato, kilometraje de la Entidad Autorizada, según el total de visitas efectivamente realizadas). Asimismo, confirmando la presencia del personal a tiempo completo en el proyecto, en caso contrario se cancelará el proporcional de los días laborados.

i. Las actividades globales que no se adecúen a ninguna de las categorías previas, se deberán cancelar contra avance de obras del proyecto.

j. 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).

k. Verificar que, una vez concluidas las obras del proyecto, todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración correspondiente.

l. Para el resto de las etapas del proyecto se debe habilitar la proporción de áreas públicas correspondiente.

m. Las recomendaciones indicadas en este apartado deberán ser debidamente verificadas y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto deberá preparar la Entidad Autorizada."

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Gerencia General
 Unidad de Comunicaciones
 Archivo