

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 68-2022	Fecha de sesión 28-11-2022	Fecha de comunicación 01-12-2022
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #558-2022
Asunto: Aprobación de 70 bonos extraordinarios en el proyecto Matapalo			

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de setenta lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Matapalo – etapa 1, ubicado en el distrito de Cabo Velas del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0785-2022, BANHVI-DT-IN-0790-2022 y BANHVI-DT-ME-0757-2022, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco Popular 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 dicho Banco, 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-1260-2022 del 25 de noviembre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1489-2022, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Banco Popular, 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-1260-2022, 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, setenta operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Matapalo, etapa 1, ubicado en el distrito de Cabo Velas del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste. Lo anterior, actuando el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada y la empresa Compañía Inmobiliaria SyN S.A. cédula jurídica 3-101-070990, como desarrolladora, por un monto total de **¢1.837.606.126,77** (mil ochocientos treinta y siete millones seiscientos seis mil ciento veinte y seis colones con 77/100) según el siguiente detalle:

- Financiamiento para la compra de 70 lotes, por un monto total de **¢924.545.500,00**.
- Construcción de 70 viviendas por un monto total de **¢880.943.280,66**.
- Proporcional para el rubro de Fiscalización de las 70 viviendas por un monto total de **¢7.135.640,57**.
- Kilometraje de fiscalización para las 70 viviendas por un monto total de **¢6.632.500,00**.
- Gastos de formalización de las operaciones, por un monto total de **¢18.349.205,54**.

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 (€)	Kilome-traje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familiar (€)
Carvajal Ortiz Alvaro Enrique	601960080	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	246.471,58	26.698.250,99	105.630,68
Franciny Vallejos Castañeda	504320415	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	175.894,34	26.553.673,76	175.894,34
Hillary Thamara Marin Buzo	116850385	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	175.894,34	26.553.673,76	175.894,34
Vallejos Vallejos Felicia Sebastiana	503260277	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	175.894,34	26.553.673,76	175.894,34
Arrieta Gutierrez Yaritza	503660277	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	316.609,81	26.694.389,23	35.178,87
Bran Jaen Everth	701960485	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	176.051,13	26.627.830,54	176.051,13
Bustos Carballo Josette	504000065	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	176.051,13	26.627.830,54	176.051,13
Blanco Gutierrez Reyna	155820564212	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	316.609,81	26.694.389,23	35.178,87
Perez Canales Maria Jose	115110038	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	316.892,03	26.768.671,44	35.210,23
Cristofer Andres Lopez Diaz	503930134	13.912.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	246.471,58	26.698.250,99	105.630,68
Duarte Contreras Eduardo Luis	503770459	13.838.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	316.609,81	26.694.389,23	35.178,87
Wing Mc Cloud Natalia Andrea	702330988	14.308.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	318.402,27	27.166.181,69	35.378,03
Moya Angulo Lupe Ginnette	701070200	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	311.998,98	25.480.778,40	34.666,55
Gutierrez Cruz Maricela	503480687	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	311.998,98	25.480.778,40	34.666,55
Gutierrez Vallejos Maricela	502840288	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.332,77	25.342.112,19	173.332,77
Vallejos Marchena Angeli Liseth	504130559	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.332,77	25.342.112,19	173.332,77
Marchena Paniagua Erlinda	503860191	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.665,88	25.411.445,29	103.999,66
Obando Barrantes Yarielys Andrea	503630138	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.665,88	25.411.445,29	103.999,66
Ayerdis Garcia Yessica	155838707613	12.629.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	311.998,98	25.480.778,40	34.666,55
Paniagua Lopez Francisco	502610492	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Villalobos Bran Juan Jose	112270157	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Obando Obando Estela Cristina	503530854	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Lopez Arrieta Jenyer Armando	503110772	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Carrillo Angulo Arelis	701640512	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20

Jefatura de familia	Cédula	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilome-traje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familiar (€)
Torres Murillo Francisco Geovanny	116690281	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Siezar Ramirez Luis Diego	503710804	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	329.464,83	27.379.006,69	36.607,20
Canales Moraga Keneth	502480114	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	256.250,43	27.305.792,28	109.821,61
Castillo Paniagua Mederlyn	504080777	12.629.000,00	14.210.685,31	115.106,55	94.750,00	256.250,43	27.305.792,28	109.821,61
Buzo Ruiz Magaly	109570864	14.676.500,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	248.739,27	27.465.018,69	106.602,55
Jenifer Gonzalez Angulo	503980632	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	174.260,78	25.781.040,20	174.260,78
Maria Patricia Paniagua Cruz	503920160	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.965,09	25.850.744,51	104.556,47
Rodriguez Arrieta Maritza	503130234	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	174.260,78	25.781.040,20	174.260,78
Gomez Mora Cindy Maria	112170045	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	174.260,78	25.781.040,20	174.260,78
Canales Gutierrez Arlin	504200910	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	174.260,78	25.781.040,20	174.260,78
Arias Arias Berta Corina	801120570	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.965,09	25.850.744,51	104.556,47
Gomez Silva Freddy Javier	155802284905	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	313.669,41	25.920.448,82	34.852,16
Espinoza Contreras Greivin	503400597	13.067.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	313.669,41	25.920.448,82	34.852,16
Rosales Guzman Clara De Los Angeles	602070021	13.213.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	314.226,21	26.067.005,63	34.914,02
Maria Geovanna Quintana Vallejos	503450815	12.358.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	241.862,02	25.139.641,44	103.655,15
Beltran Bermudez Jose Eligio	801460159	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	312.555,79	25.627.335,21	34.728,42
Quesada Chaves Rebeca Patricia	110820899	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.098,95	25.557.878,37	104.185,26
Gomez Vasquez Ismael	503580645	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.098,95	25.557.878,37	104.185,26
Vargas Venegas Alejandra Maria	701450240	14.475.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	248.141,57	27.262.920,99	106.346,39
Lopez Rosales Yalitza Magally	701540337	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	172.404,76	24.903.184,17	172.404,76
Chinchilla Bonilla Jorge Eduardo	502430185	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	241.366,66	24.972.146,08	103.442,85
Meza De Matas Darling Pilar	155805488321	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	172.404,76	24.903.184,17	172.404,76
Villalta Cardenas Waldir Oldemar	503720040	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	310.328,56	25.041.107,98	34.480,95
Obando Barrantes Maria Alejandra	503830165	12.191.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	241.366,66	24.972.146,08	103.442,85
Jaen Angulo Armando	503460603	14.475.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	248.141,57	27.262.920,99	106.346,39
Lopez Peralta Kembly Dayana	504360678	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	312.555,79	25.627.335,21	34.728,42

Jefatura de familia	Cédula	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilome-traje (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Gomez Gomez Noemy	501440359	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	243.098,95	25.557.878,37	104.185,26
Monge Morales Marjorie	110510795	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.642,11	25.488.421,52	173.642,11
Asch Angulo Karen Lorena	701060653	12.775.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	312.555,79	25.627.335,21	34.728,42
Vega Dubon Johana Carolina	155820516804	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.232,80	25.265.012,22	103.814,06
Gomez Canales Leda Maria	502320737	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.023,43	25.195.802,85	173.023,43
Ramirez Pichardo Rudi	155825082507	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.232,80	25.265.012,22	103.814,06
Alvarez Gomez Gerandy Catarina	112270960	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	173.023,43	25.195.802,85	173.023,43
Campos Lopez Andrea	503510375	12.483.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	242.232,80	25.265.012,22	103.814,06
Campos Lopez Ana Gabriela	701820043	12.410.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	311.163,77	25.260.943,19	34.573,75
Bustos Rodriguez Marcia Daniela	504080163	15.330.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	250.514,57	28.120.293,99	107.363,39
Ortiz Obando Nahomi Elena	504050690	14.235.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	318.123,87	27.092.903,28	35.347,10
Duarte Salas Tiffany	504120147	13.432.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	245.047,78	26.216.827,19	105.020,48
Zamora Mendez Gabina	501060487	13.505.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	315.339,83	26.360.119,25	35.037,76
Castro Herrera Henry	701290274	13.505.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	228.990,89	26.273.770,31	228.990,89
Lopez Perez Yancy	503800150	15.540.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	336.417,14	28.416.196,56	144.178,77
Rosales Bustos Ingrid	503150961	11.250.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	216.250,14	24.006.029,56	216.250,14
Ana Juliana Obando Barrantes	503700783	14.475.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	422.048,51	27.436.827,93	46.894,28
Campos Alvarez Merlyn	117800408	15.750.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	337.974,42	28.627.753,84	144.846,18
Sandoval Angulo Stesy	114260542	14.025.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	417.472,01	26.982.251,43	46.385,78
Zamora Mendez Ferjey Priscilla	115470091	15.600.000,00	12.345.034,64	99.994,78	94.750,00	240.615,77	28.380.395,19	240.615,77

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

3.1 Entidad autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

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 los lotes urbanizados 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 (se recomienda sea un pagaré en el cual el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, 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 treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero 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 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”.

3.7 Plazo: El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de veinticinco 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:

- Formalizaciones: 5 meses máximo.
- Construcción de obras de infraestructura pendientes y viviendas: 11 meses máximo.
- Devolución de retenciones y garantías: 4 meses máximo.
- Cierre técnico-financiero: 5 meses máximo, 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 casusas 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.

3.8 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 70 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 trectos 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 las familias reciban 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.** Cuando se realice el traspaso de las viviendas a los familiares, deberán cancelarse las dos servidumbres de arrastre que poseen los lotes del proyecto.
- 18.** El proyecto cumple a cabalidad con la directriz 27 “Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización” vigente desde el setiembre del 2003. Cabe destacar que este proyecto se tramitó en el BANHVI previo a la emisión del decreto sobre “Lineamientos para la Definición de Territorios y Población Objetivo para el

Desarrollo de Vivienda Individual y Proyectos Habitacionales Financiados con Recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".

18. Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico en el informe **BANHVI-DT-IN-0790-2022**; 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-002-17 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 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, 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 deberá constatar que el constructor de las viviendas 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.
- d. Respecto a los costos administrativos del proyecto, 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.
- e. El Departamento Técnico recomienda realizar una retención de \$115.000.000,00, para la construcción de la carpeta asfáltica, aceras y rampas pendientes. Este monto representa aproximadamente un 12,44% del valor total de los lotes y será desembolsado una vez que 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.
- f. La Entidad Autorizada en conjunto con la Empresa Desarrolladora del proyecto deben instruir a las familias en el buen uso y mantenimiento adecuado y efectivo de las viviendas y de los sistemas individuales de tratamiento de aguas residuales (tanque séptico más líneas de drenajes).
- g. Se recomienda un plazo de ejecución y conclusión de obras constructivas de once meses y siete meses para la formalización de las operaciones, según lo indicado en el formulario S-002-17. Además se considera un plazo de tres meses para la liberación de garantías, tres meses adicionales para el cierre técnico y financiero del proyecto y dos meses más para el cierre por parte de la Dirección FOSUVI.
- h. Verificar que una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas y mejoras a la infraestructura que deben ser ejecutadas), todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.
- i. El constructor deberá entregar todas las obras e infraestructura que ya existen, en perfecto estado de conservación. Cualquier daño deberá ser asumido por el Desarrollador.
- j. Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad, administración, dirección técnica, fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros), deberá cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.
- k. Los costos indirectos porcentuales, globales o por unidad de actividades ejecutadas al momento del inicio de construcción de obras del proyecto, deberán cancelarse en su totalidad, contra presentación de documentación de respaldo, por parte de la Entidad Autorizada (p. e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar, estudios técnicos para SETENA, entre otros).
- l. Los costos indirectos asociados a actividades por ser realizadas durante la ejecución del proyecto, y cuya unidad de medida corresponda con un plazo, deberán cancelarse contra el vencimiento de dichos plazos (p. e. servicio de vigilancia – pago mensual –, ingeniero residente – pago mensual –, entre otros).
- m. Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su conclusión (p. e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).
- n. Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización o inspección de la Entidad Autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p. e. seguro de todo riesgo de construcción, pruebas de laboratorio de la empresa, pruebas de laboratorio de la Entidad Autorizada – en coordinación con la inspección del BANHVI –, kilometraje de fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros).

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

p. 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 JOSE
LOPEZ
PACHECO
(FIRMA)

Firmado
digitalmente por
DAVID JOSE LOPEZ
PACHECO (FIRMA)
Fecha: 2022.12.01
08:42:53 -06'00'

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

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