



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Sesión 24-2022	Fecha de sesión 28-03-2022	Fecha de comunicación 05-04-2022
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #192-2022
Asunto: Aprobación de 70 bonos extraordinarios en el proyecto Villa Verde			

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que Coopenae R.L. ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el mejoramiento de las obras de infraestructura, la construcción y mejoras de viviendas (erradicación de precario), en el proyecto habitacional Villa Verde, ubicado en el distrito Espíritu Santo del cantón de Esparza, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 70 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0125-2022, DF-DT-IN-0139-2022 y DF-DT-ME-0150-2022, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada por esa entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que 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, la actualización del formulario S-004-06, el trámite de los planos constructivos ante la Municipalidad, el acatamiento de las especificaciones técnicas y de la Directriz N° 27, la capacitación a las familias sobre el uso de las viviendas, el derecho de propiedad del BANHVI sobre los lotes residenciales-comerciales en los que eventualmente no se construyan viviendas, y el giro de los recursos correspondientes a costos directos e indirectos.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0337-2022/SGO-OF-0123-2022, del 25 de marzo de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0387-2022, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopenae 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.

Quinto: Que complementariamente, se estima oportuno girar instrucciones a la Administración y a la entidad autorizada, para que le soliciten a la asociación propietaria del terreno, que elabore y presente a este Banco, un plan de gestión para las áreas no urbanizables y zonas de protección del terreno.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento para el mejoramiento de las obras de infraestructura, la construcción y mejoras de viviendas (erradicación de precario), en el proyecto habitacional Villa Verde, ubicado en el distrito Espíritu Santo del cantón de Esparza, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 70 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada y la empresa

AJIP Ingeniería Limitada, cédula jurídica 3-102-341088, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢1.694.769.654,00** (mil seiscientos noventa y cuatro millones setecientos sesenta y nueve mil seiscientos cincuenta y cuatro colones), según el siguiente detalle:

- a) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de ¢754.632.305,07.
- b) Construcción de 70 soluciones habitacionales, por un monto total de ¢861.727.501,60.
- c) Fiscalización de las obras de infraestructura y viviendas, por un monto total de ¢6.721.474,51. Los gastos de fiscalización de inversiones son liquidables.
- d) Reserva del 3 % de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto para las 70 viviendas como para la infraestructura, por un monto total de ¢48.580.000,00, distribuido de la siguiente forma: ¢22.680.000,00 para las obras de infraestructura; y ¢25.900.000,00 para la construcción de las 70 viviendas.
- e) Pruebas de laboratorio adicionales por la suma de ¢2.000.000,00. Dichas pruebas son liquidables.
- f) Gastos de formalización de las 70 soluciones habitacionales, para un total de ¢21.108.372,82.

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	Cédula	Monto de Infraestructura (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Previsión por inflación. Infra. y viviendas (¢)	Pruebas de laboratorio adicionales (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Alfaro Jiménez María de los Ángeles	603670948	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	267.465,46	23.754.614,70	114.628,06
Alvarado Campos Lisbeth	603040382	10.780.461,50	14.625.376,00	114.077,93	694.000,00	28.571,43	207.774,19	26.450.261,05	207.774,19
Alvarez Méndez Maricela de los Angeles	603500387	10.780.461,50	14.625.376,00	114.077,93	694.000,00	28.571,43	290.740,66	26.533.227,53	124.603,14
Araya Delgado Leonardo	604480414	10.780.461,50	14.625.376,00	114.077,93	694.000,00	28.571,43	206.418,62	26.448.905,48	206.418,62
Alvarado Campos Lisbeth	603040382	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	344.479,19	23.831.628,43	38.275,47
Alvarez Méndez Maricela de los Angeles	603500387	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	266.958,76	23.754.108,00	114.410,90
Araya Delgado Leonardo	604480414	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	265.980,54	23.753.129,77	113.991,66
Araya Rivas Leonardo	601350083	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	265.339,90	23.752.489,14	113.717,10
Arguedas Araya Keiner Manuel	603180470	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	270.968,17	23.758.117,41	116.129,22
Arguedas Velásquez Nataly Betania	604010455	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	346.415,55	23.833.564,78	38.490,62
Arriola Castro Gabriela de los Angeles	604370262	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	344.369,20	23.831.518,44	38.263,24
Badilla Porras Gabriela	603580161	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	350.946,33	23.838.095,57	38.994,04
Bonilla Soto Yitsy Andreina	604140533	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	271.174,07	23.758.323,31	116.217,46

Nombre	Cédula	Monto de Infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Previsión por inflación. Infra. y viviendas (€)	Pruebas de laboratorio adicionales (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto Bono (€)	Aporte familiar (€)
Bravo Galeano Marta Lorena	155805197018	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	273.392,82	23.760.542,05	117.168,35
Carmona Rodríguez Floribeth	602010308	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	344.067,00	23.831.216,24	38.229,67
Castro Medrano Nieves Martina	602490897	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	341.765,54	23.828.914,77	37.973,95
Cedeño Serrano José Eugenio	303150123	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	269.990,40	23.757.139,64	115.710,17
Cerdas Mora Ana Melissa	603530847	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	267.501,17	23.754.650,41	114.643,36
Chaves González Ana Catalina	603940774	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	272.508,59	23.759.657,83	116.789,40
Cortés González José Ángel	604430149	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	304.351,52	23.791.500,76	130.436,37
Delgado Hacha Raúl	172400335019	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	369.801,77	23.856.951,01	41.089,09
Esquivel Villalobos Roxana	112060736	10.780.461,50	17.373.347,13	135.512,11	694.000,00	28.571,43	338.036,23	29.349.928,39	144.872,67
Díaz Picado Susana María	603440669	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	382.861,88	23.870.011,12	42.540,21
Durán Moya Jennifer María	112130944	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Escobar Sevilla Lilliam Carolina	801200453	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Esquivel Villalobos Roxana	112060736	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Fuentes Murillo Carmen María	604570821	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
García Guevara Esperanza	108140462	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	352.954,05	23.840.103,28	39.217,12
Gómez López Yira de los Ángeles	603180405	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	352.954,05	23.840.103,28	39.217,12
Gómez Vargas Wendy Vannesa	602850734	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
González González Lizeth	115770138	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
González Madrigal Isabel	604010099	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Granados Quesada Marisol	603480450	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Gutiérrez Olmazo Yadira de los Angeles	110910574	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	349.955,89	23.837.105,12	38.883,99
Jiménez Mena Esmilania del Carmen	603470257	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	200.376,14	23.687.525,38	200.376,14

Nombre	Cédula	Monto de Infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Previsión por inflación. Infra. y viviendas (€)	Pruebas de laboratorio adicionales (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto Bono (€)	Aporte familiar (€)
Jiménez Amador Joseline	604350251	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	359.613,06	23.846.762,30	39.957,01
Jiménez Araya María de los Ángeles	205790811	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	352.954,05	23.840.103,28	39.217,12
Jiménez Mena María Julia	603800279	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Leal Rojas Tannia María	604500478	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	352.954,05	23.840.103,28	39.217,12
Lobo Sosa Adrián Arturo	603940464	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
López Elizondo Bryan Alberto	603940464	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Mayorga Fonseca Sugey	603360761	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	352.954,05	23.840.103,28	39.217,12
Monge Camacho Yahaira	604010455	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	196.085,58	23.683.234,82	196.085,58
Monge Marengo Lidia Gerarda	602300135	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Montoya Loria Eduardo Antonio	601770127	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	196.085,58	23.683.234,82	196.085,58
Navarrete Ruiz Ivannia	155814362802	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Navarro García Stephanie	604130262	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.519,81	23.761.669,05	117.651,35
Núñez Martínez Gloriana Danitza	604250768	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	190.511,99	23.677.661,23	190.511,99
Portuguez Salguero Génesis	604150735	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	379.653,12	23.866.802,36	42.183,68
Quesada Arias Laura Maneth	603910026	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	343.379,92	23.830.529,16	38.153,32
Ramírez Barrantes Karol	701680158	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	353.340,68	23.840.489,91	39.260,08
Rodríguez Olmazo Gabriela	603500713	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.784,72	23.761.933,96	117.764,88
Romero Morales Karla Marcela	603940594	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.748,92	23.761.898,16	117.749,54
Salas Quirós Grettel María	109220641	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.713,12	23.761.862,36	117.734,20
Valverde Cortés Hazel Patricia	604140715	10.780.461,50	14.126.795,71	110.189,01	694.000,00	28.571,43	374.263,99	26.114.281,64	41.584,89
Varela García Diana	603430917	10.780.461,50	14.126.795,71	110.189,01	694.000,00	28.571,43	291.058,41	26.031.076,06	124.739,32
Vargas Hernández Abigail	603430917	10.780.461,50	14.126.795,71	110.189,01	694.000,00	28.571,43	374.171,81	26.114.189,46	41.574,65

Nombre	Cédula	Monto de Infraestructura (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Previsión por inflación. Infra. y viviendas (¢)	Pruebas de laboratorio adicionales (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Zamora Alvarado Karla Yahaira	603790559	10.780.461,50	14.126.795,71	110.189,01	694.000,00	28.571,43	290.986,72	26.031.004,37	124.708,60
Salas Soto María Elena	207280806	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	360.970,81	23.848.120,05	40.107,87
Sánchez Miranda Gloriana	115950480	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	359.823,09	23.846.972,32	39.980,34
Montoya Cascante María Fernanda	115190583	10.780.461,50	14.126.795,71	110.189,01	694.000,00	28.571,43	290.872,84	26.030.890,49	124.659,79
Pizarro Parra Antoni Marco	109330384	10.780.461,50	14.126.795,71	110.189,01	694.000,00	28.571,43	373.933,34	26.113.950,99	41.548,15
Torres Torres María del Mar	401990705	10.780.461,50	14.126.795,71	110.189,01	694.000,00	28.571,43	373.887,20	26.113.904,84	41.543,02
Sandi Centeno Pamela	604250891	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.348,46	23.761.497,70	117.577,91
Soto González Roy Gerardo	207280182	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	274.312,66	23.761.461,90	117.562,57
Valverde Cortés Hazel Patricia	604140715	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	352.641,68	23.839.790,91	39.182,41
Varela García Diana	603430917	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	352.595,65	23.839.744,88	39.177,29
Vargas Hernández Abigail	603430917	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	352.495,38	23.839.644,62	39.166,15
Zamora Alvarado Karla Yahaira	603790559	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	269.391,77	23.756.541,00	115.453,62
Zamora Guevara María de los Ángeles	604090986	10.780.461,50	11.891.363,67	92.752,64	694.000,00	28.571,43	278.015,06	23.765.164,30	119.149,31

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

3.1 Entidad autorizada: Coopenae R.L.

3.2 Constructor: AJIP Ingeniería Limitada, cédula jurídica 3-102-341088, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y 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 de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coopenae R.L., 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 la construcción de las obras de infraestructura y 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 Plazo: El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de veintiséis meses en total, compuesto de: a) doce meses para la ejecución y conclusión de las obras constructivas; b) ocho meses para la segregación y la formalización de las operaciones; c) tres meses para la liberación de garantías; y d) tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero.

El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de doce meses para la construcción de las obras; ocho meses para la segregación y la formalización de las operaciones; y tres meses para la liberación de garantías. La vigilancia de las obras ejecutadas deberá realizarse proporcionalmente a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

Estos plazos cuentan 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.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras, la total formalización de las 70 operaciones en escritura pública, por el monto individual que se indica en el apartado 2 del presente acuerdo, y la presentación del cierre técnico y financiero.

4. La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, sin poder modificar tales condiciones y alcances.

5. El giro de los recursos a la empresa Constructora-Desarrolladora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, donde se entregarán los inmuebles de folio detallado en el informe DF-DT-IN-0139-2022 del Departamento Técnico, en el cual las partes serán:

a) Fiduciario: FIDELEX

b) Fideicomitente: AJIP Ingeniería Limitada, cédula jurídica 3-102-341088.

c) Fideicomisario primario: Banco Hipotecario para la Vivienda.

d) Fideicomisario secundario: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para optar por el bono familiar de vivienda al momento de la formalización.

e) Fideicomisario terciario: La municipalidad local y el Estado en cuanto a cualquier zona del dominio público. Todo sobrante de la finca sin destino específico o lote comercial, será propiedad exclusiva del BANHVI.

6. Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de administración, serán cubiertos en su totalidad por el Constructor-Desarrollador de este proyecto de vivienda, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.

7. Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque en el acto de la constitución del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el apartado 5 anterior, los bienes inmuebles se encuentren libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

- 8.** La formalización de los casos a favor de cada beneficiario, se hará al final del procedimiento, una vez construidas las viviendas y por los procedimientos usuales de formalización.
- 9.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización, deberá ser aportado por los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según el detalle indicado en el punto 2 anterior.
- 10.** Según lo establecido por la Junta Directiva en el acuerdo N° 12 de la sesión 04-2012, del 23 de enero de 2012, con respecto a las disposiciones de la Contraloría General de la República en el informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar la inspección de la calidad del proyecto.
- 11.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión en la publicidad del proyecto, tanto al BANHVI como al MIVAH. Esto, según lo dispuesto en acuerdo N° 7 de la sesión 33-2009, del 04 de mayo de 2009, y cumplir con toda la normativa actual de publicidad y rotulación del proyecto.
- 12.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, analizar a cada núcleo familiar, según lo indicado en los acuerdos N° 6 de la sesión 40-2011, del 30 de mayo de 2011, y N° 1 de la sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva de BANHVI, respecto a la "Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", publicada en el diario oficial La Gaceta. La entidad autorizada deberá justificar en el expediente de cada una de las familias postuladas, la calificación que realizó para el otorgamiento del crédito de cada núcleo y las justificaciones de la aprobación o el rechazo del crédito.
- 13.** Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto del crédito, el cual se deducirá del monto de Bono asignado a cada núcleo familiar. Al respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.
- 14.** El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable por parte de la entidad autorizada, la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas realizadas por el fiscal de inversión.
- 15.** Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá verificarse que se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto, otorgado por la Municipalidad local.
- 16.** Tanto la entidad autorizada como la empresa constructora, deberán instruir a las familias sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las instalaciones de las viviendas (sistema eléctrico, pluvial, potable y sistema de tratamiento de aguas residuales y negras).
- 17.** Debido a las modificaciones realizadas en el presupuesto, la entidad autorizada debe modificar el respectivo Formulario con los montos actualizados y remitirlo al BANHVI.
- 18.** Deberán atenderse las recomendaciones contenidas en el informe DF-DT-IN-0139-2022 del Departamento Técnico del BANHVI, del 10 de febrero de 2022.
- 19.** El BANHVI no reconocerá financiamientos adicionales por cualquier error u omisión de diseño incluido en los planos y presupuestos, y será responsabilidad del desarrollador, con cargo a su patrimonio, la ejecución de las obras necesaria para llevar a mejor término la ejecución del proyecto.
- 20.** Previo a la firma de los contratos BANHVI-Entidad Autorizada y Entidad Autorizada- Desarrollador, se deberá atender lo siguiente:

a) Garantizar que la finca donde se encuentra el proyecto no este ocupada o invadida, situación que certificará el fiscal de inversión de la entidad autorizada, y deberá ser verificado por el Departamento Técnico del BANHVI, garantizado de esta forma que la totalidad de la finca se encuentra despoblada. Esto, en el entendido que el proyecto tiene como destino dar solución habitacional, entre otras, a las familias que habitan la finca y que califiquen como beneficiarias del Bono Familiar de Vivienda.

b) La entidad autorizada deberá verificar registralmente, que no existan en trámite registral, planos catastros en proceso de segregación o bien ya segregados de la finca madre, con el fin de evitar posibles incidencias.

c) La entidad autorizada debe verificar y certificar, por medio de los mecanismos que estime oportunos, que no existan cobros pendientes de servicios públicos, de cualquier índole, sobre la propiedad o en contra de las familias que habitan actualmente la finca.

d) En la medida de lo posible, al momento de realizar la segregación de la finca, la entidad autorizada deberá solicitar al desarrollador del proyecto, que gestione ante el Registro la anulación de los gravámenes de arrastre (servidumbres trasladadas) que posee la finca, con el fin de que no se trasladen a las nuevas fincas una vez segregadas.

e) Debido a que el señor Kleiber Rojas Paniagua, como presidente y representante con facultades de apoderado general de la Unión, conforme al artículo 1255 del Código Civil, ostenta facultades de administración, mas no así de disposición ni de enajenación; se acoge la recomendación de la Asesoría Legal de la entidad autorizada, y en el acto de protocolización de la donación, será requisito indispensable para el notario a cargo, contar con los acuerdos debidamente protocolizados por Notario Público, con las daciones de fe pertinentes.

21. La entidad autorizada debe respetar el borrador del contrato adjunto al oficio SGO-CI-0051-2022 de la Subgerencia de Operaciones del BANHVI. Cualquier cambio sustancial que requiera ser incorporado por parte de la Entidad, debe ser comunicado al BANHVI para el visto bueno, lo cual solo deberá suceder en un caso fortuito o de fuerza mayor, muy bien justificado.

22. Instruir a la Dirección FOSUVI y a la entidad autorizada, para que le soliciten a la asociación propietaria del terreno, que elabore y presente a este Banco, un plan de gestión para las áreas no urbanizables y zonas de protección del terreno.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

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