



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 24-2024	Fecha de sesión 01-04-2024	Fecha de comunicación 08-04-2024
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Subgerencia de Operaciones		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #122-2024
Asunto: Aprobación de 20 bonos extraordinarios en el proyecto Ámbar II			

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que 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 veinte lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Ámbar segunda etapa, (Ámbar II), ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0052-2023, BANHVI-DT-IN-0055-2023 y BANHVI-DT-ME-0025-2024, 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, a la vigencia de los permisos de construcción, el trámite de planos con el sistema constructivo y las áreas avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras pendientes, el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas y de las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados, el acatamiento de la normativa vigente, la liquidación de las obras construidas, la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y mantenimiento de las instalaciones de las viviendas, y la identificación en sitio de los lotes en sus vértices con la numeración correspondiente.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0284-2024, del 15 de marzo de 2024 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0315-2022 (sic), 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-0284-2024, 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, veinte operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Ámbar II, 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 Ingeniería Desarrollo y Construcción Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-471840, como desarrolladora, por un monto total de **¢601.596.068,07** (seiscientos un millones quinientos noventa y seis mil sesenta y ocho colones con 07/100), según el siguiente detalle:

- a) Financiamiento para la compra de 20 lotes, por un monto promedio de ¢12.980.000,00 y un total de ¢259.600.000,00.
- b) Construcción de 20 viviendas por un monto total, incluido el IVA, de ¢330.635.321,67.
- c) Fiscalización de las viviendas, incluido el IVA, por un monto total de ¢2.613.560,41.
- d) Kilometraje de fiscalización para las viviendas por un monto total y liquidable de ¢1.881.600,00.
- e) Gastos de formalización de las operaciones, por un monto total, incluido el IVA, de ¢6.865.585,99.

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 (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Ana Lorena Rojas Mena	603360303	12.980.000,00	18.173.859,43	143.625,48	94.058,62	375.306,89	31.766.850,43	41.700,77
Karen Tatiana Hernández Polanco	115760397	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	269.261,81	28.730.762,95	115.397,92
Maykel Yosethe Arias Fernández	604410316	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	346.193,75	28.807.694,89	38.465,97
José Edwin Acosta Valverde	103600276	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	269.261,81	28.730.762,95	115.397,92
Rosy Yorlenny Campos Rojas	603400709	12.980.000,00	20.120.374,17	159.062,98	94.058,62	391.055,27	33.744.551,04	43.450,59
Arnulfo Sánchez Sánchez	104980093	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	346.193,75	28.807.694,89	38.465,97
Laura Magaly Calderón Piedra	604250652	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	346.193,75	28.807.694,89	38.465,97
Luz Mery Madrigal Navarro	112660360	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	346.193,75	28.807.694,89	38.465,97
Ana Lorena Hernández Obregón	603530906	12.980.000,00	19.332.828,75	152.748,94	94.058,62	384.683,59	32.944.319,90	42.742,62
Ana Katherine Guadamuz Hernández	603890900	12.980.000,00	19.332.828,75	152.748,94	94.058,62	384.683,59	32.944.319,90	42.742,62
Treicy Dayana Madrigal Piedra	604110743	12.980.000,00	16.483.934,10	130.281,82	94.058,62	361.634,47	30.049.909,01	40.181,61
Yerlin Susana Madrigal Piedra	603500421	12.980.000,00	19.332.828,75	152.748,94	94.058,62	384.683,59	32.944.319,90	42.742,62
Ana Lucía Campos Arias	115810756	12.980.000,00	16.483.934,10	130.281,82	94.058,62	361.634,47	30.049.909,01	40.181,61
Meidilyn Mercedes Montoya Carvajal	604300926	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.486,16	346.193,75	28.808.122,43	38.465,97
Lesly Calderón Valdez	115950033	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	269.261,81	28.730.762,95	115.397,92
Alberto Díaz Rojas	108960966	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	346.193,75	28.807.694,89	38.465,97
Dania Vanessa Chinchilla Prado	603320429	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	346.193,75	28.807.694,89	38.465,97
Kimberly Francini Prado Arias	604460823	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	269.261,81	28.730.762,95	115.397,92
Walter Mora Amador	110080345	12.980.000,00	15.266.739,52	120.703,00	94.058,62	346.193,75	28.807.694,89	38.465,97
Yerling María Steller Núñez	603540342	12.980.000,00	18.173.859,43	143.625,48	94.058,62	375.306,89	31.766.850,43	41.700,77

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 Ingeniería Desarrollo y Construcción Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-471840, 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 Grupo Mutual Alajuela, 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 La Entidad Autorizada adicionalmente otorgará una garantía fiduciaria (pagaré) a favor del BANHVI por cada tracto de desembolso que reciba en lo sucesivo (totalidad del monto que le gire el BANHVI) de conformidad con el plan de desembolsos previamente aprobado por esta institución, teniendo la obligación la Entidad Autorizada de siempre mantener garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

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

- a) Tres (3) meses máximos para firma de contratos y permisos.
- b) Un (1) mes máximo para la formalización de las operaciones.
- c) Ocho (8) meses máximos para la ejecución de las obras y conclusión de obras pendientes.
- d) Cuatro (4) meses máximos para la liberación de retenciones y garantías.
- e) Tres (3) meses máximos para el cierre técnico y financiero, considerando un mes para la Entidad y dos meses para el BANHVI.

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.

El plazo del contrato entre la Entidad Autorizada y el constructor es de ocho meses para la construcción de las obras. La firma de este contrato no deberá exceder diez días naturales y firmado el contrato entre el BANHVI y la Entidad Autorizada.

La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se entreguen las viviendas.

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 20 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 indicado en planos, 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 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. 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.



13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. La firma del contrato y la formalización de las operaciones quedan condicionadas al acatamiento de las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico en el informe BANHVI-DT-IN-0055-2024.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Gerencia General
 Unidad de Comunicaciones
 Archivo