



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Sesión 15-2024	Fecha de sesión 26-02-2024	Fecha de comunicación 04-03-2024
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Subgerencia de Operaciones		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #075-2024
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto Santa María			

ACUERDO N°3:**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 terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas, en el proyecto habitacional Santa María, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 40 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0404-2023, BANHVI-DT-IN-0406-2023, BANHVI-DT-IN-0407-2023, BANHVI-DT-ME-0261-2023, BANHVI-DT-OF-0021-2024, 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 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 mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la vigencia de los permisos de construcción, la verificación de que los planos de vivienda correspondan al sistema constructivo con las áreas y distribuciones avaladas, el acatamiento de las especificaciones técnicas y presupuesto, el cumplimiento de la normativa vigente del BANHVI y nacional, la identificación de los lotes una vez construidas las obras, y la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las viviendas.

Tercero: Que mediante los oficios BANHVI-DF-OF-0146-2024 y BANHVI-DF-OF-0171-2024, del 16 y 23 de febrero de 2024 respectivamente –los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas BANHVI-GG-OF-0147-2024 y BANHVI-GG-OF-0183-2024, del 16 y 23 de febrero del año en curso, respectivamente– 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, el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Santa María, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 40 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada, y la Constructora del Sol HS S.A., cédula jurídica 3-101-536348, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢1.159.676.769,94** (mil ciento cincuenta y nueve millones seiscientos setenta y seis mil setecientos sesenta y nueve colones con 94/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terreno en verde: ¢186.256.850,00.

b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, con IVA incluido: ¢447.070.065,35.

- c) Construcción de soluciones habitacionales, con IVA incluido: \$505.930.794,95.
- d) Fiscalización de las obras de infraestructura, con IVA incluido: \$3.571.154,78.
- e) Fiscalización de las obras de viviendas, con IVA incluido: \$3.986.179,21.
- f) Kilometraje de fiscalización, por un monto total y liquidable de \$2.921.040,00.
- g) Gastos de formalización de la totalidad de las soluciones habitacionales, con IVA incluido: \$9.940.685,65.

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 de identidad	Monto de lote (€)	Monto de infraestructura (€)	Fiscalización urbanización (IVA Incluido) (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto de aporte familiar (€)
Adriana Azofeifa Sanchez	2-0691-0163	4.951.469,75	11.884.952,99	94.935,92	13.962.617,76	110.029,32	77.653,20	310.031,08	31.391.690,04	34.447,90
Fernando Ruiz Moreno	1-1433-0597	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Rosalina Cadena Funes	2-0592-0766	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Mary Paola Campos Davila	2-0819-0363	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Johnny Vinicio Zuñiga Arias	2-0504-0559	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Juan Carlos Matamoros Gonzalez	155817-364807	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	13.962.617,76	110.029,32	70.895,45	303.361,44	29.904.814,59	33.706,83
Maria Taleno Ruiz	155803-020125	3.978.100,81	9.548.587,29	76.273,24	13.962.617,76	110.029,32	62.388,00	294.964,90	28.032.961,33	32.773,88
Rigoberto Sevilla	155827-285810	3.978.100,81	9.548.587,29	76.273,24	12.238.819,17	96.420,16	62.388,00	218.566,27	26.219.154,94	93.671,26
Alejandra Mora Castro	2-0789-0684	3.978.100,81	9.548.587,29	76.273,24	12.238.819,17	96.420,16	62.388,00	281.013,77	26.281.602,44	31.223,75
Elda Del Socorro Lira Urbina	155813-121029	3.978.100,81	9.548.587,29	76.273,24	12.238.819,17	96.420,16	62.388,00	156.118,76	26.156.707,44	156.118,76
Kattia Mena Chamorro	2-0571-0329	4.007.032,46	9.618.031,56	76.827,96	12.238.819,17	96.420,16	62.841,73	281.461,59	26.381.434,62	31.273,51
Maylin Aburto Carballo	15805-547031	4.920.006,59	11.809.432,35	94.332,67	12.238.819,17	96.420,16	77.159,77	229.905,63	29.466.076,34	98.530,98
David Alexander Mendez Castro	2-0507-0740	4.559.988,47	10.945.285,20	87.429,94	12.238.819,17	96.420,16	71.513,66	161.122,47	28.160.579,06	161.122,47
Alexandra Mercado Cordonero	155824-844836	5.422.513,06	13.015.592,53	103.967,36	12.238.819,17	96.420,16	85.040,51	0,00	30.962.352,79	337.078,82
Luis Diego Soto Mendoza	2-0650-0105	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	225.096,90	28.089.142,31	96.470,10
Alba Iris Oliva	155824-437915	4.890.532,48	11.738.686,00	93.767,55	12.238.819,17	96.420,16	76.697,53	163.964,86	29.298.887,75	163.964,86
Leonor Rios Mendoza	155815-172829	4.521.292,40	10.852.403,48	86.688,01	12.238.819,17	96.420,16	70.906,79	225.105,61	28.091.635,62	96.473,83
Maria De Los Angeles Chaves Castillo	2-0662-0900	4.523.462,27	10.857.611,80	86.729,61	12.238.819,17	96.420,16	70.940,82	225.131,73	28.099.115,57	96.485,03
Irene Artavia Alvarado	2-0537-0058	4.582.229,67	10.998.670,48	87.856,37	12.238.819,17	96.420,16	71.862,46	161.313,73	28.237.172,04	161.313,73
Sofia Gabriela Ortiz Perez	155823-288702	5.546.557,47	13.313.334,85	106.345,70	12.238.819,17	96.420,16	86.985,88	305.290,95	31.693.754,18	33.921,22
Ana Maria Aguilar Quiros	2-0717-0864	4.891.617,42	11.741.290,16	93.788,35	12.238.819,17	96.420,16	76.714,55	295.153,53	29.433.803,34	32.794,84
Nerys Feliciano Hernandez Ruiz	155808-607811	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	289.410,30	28.153.455,71	32.156,70
Fernando Villalobos Duran	6-0396-0393	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	160.783,50	28.024.828,90	160.783,50
Aura Lyha Lopez Cordero	155817-440911	5.861.731,55	14.069.843,38	112.388,62	12.238.819,17	96.420,16	91.928,71	310.169,33	32.781.300,92	34.463,26
Noel Antonio Osorio Valdez	2-0659-0121	4.521.111,58	10.851.969,46	86.684,54	12.238.819,17	96.420,16	70.903,96	225.103,43	28.091.012,29	96.472,90
Luz Amanda Palacios Lopez	155809-966101	4.907.168,18	11.778.616,45	94.086,51	12.238.819,17	96.420,16	76.958,43	295.394,23	29.487.463,13	32.821,58

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Monto de lote (¢)	Monto de infraestructura (¢)	Fiscalización urbanización (IVA Incluido) (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización vivienda (IVA incluido) (¢)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto de aporte familiar (¢)
Chalina Sandoval Martínez	2-0742-0517	4.891.617,42	11.741.290,16	93.788,35	12.238.819,17	96.420,16	76.714,55	295.153,53	29.433.803,34	32.794,84
Maria Fabiola Soto Barboza	2-0677-0896	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	289.410,30	28.153.455,71	32.156,70
Juan Lopez Soza	155801-046205	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	225.096,90	28.089.142,31	96.470,10
Oscar Vargas Serrano	2-0669-0825	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	16.550.257,32	130.528,73	70.895,45	324.303,85	32.533.895,97	36.033,76
Lorenzo Balladares Obando	155823-107707	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	289.410,30	28.153.455,71	32.156,70
Guiselle Aguilar Quiros	2-0787-0318	4.738.822,18	11.374.537,60	90.858,77	12.238.819,17	96.420,16	74.318,28	292.788,51	28.906.564,67	32.532,06
Rosa Tatiana Gomez Guevara	2-0724-0322	4.749.490,73	11.400.145,17	91.063,32	12.238.819,17	96.420,16	74.485,60	227.852,83	28.878.276,97	97.651,21
Pablo Antonio Pichardo Borge	155814-258300	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	225.096,90	28.089.142,31	96.470,10
Jairo Dionisio Carrillo Salazar	2-0558-0726	4.520.569,11	10.850.667,38	86.674,14	12.238.819,17	96.420,16	70.895,45	160.783,50	28.024.828,90	160.783,50
Juan Elisandro Mena Duran	2-0308-0623	5.247.657,44	12.595.888,72	100.614,81	12.238.819,17	96.420,16	82.298,27	233.850,13	30.595.548,70	100.221,49
Julio Jose Taisigue Ramirez	155810-126529	5.448.732,36	13.078.526,40	104.470,07	12.238.819,17	96.420,16	85.451,70	236.270,82	31.288.690,69	101.258,92
Ana Yaritza Carballo Perez	2-0747-0545	4.834.115,78	11.603.269,67	92.685,86	12.238.819,17	96.420,16	75.812,76	294.263,50	29.235.386,89	32.695,94
Pastora Blanco Martinez	155817-507201	4.523.281,45	10.857.177,78	86.726,14	12.238.819,17	96.420,16	70.937,99	289.452,29	28.162.814,97	32.161,37
Evelyn Serrano Vargas	2-0615-0403	4.516.048,54	10.839.816,71	86.587,46	12.238.819,17	96.420,16	70.824,55	225.042,48	28.073.559,08	96.446,78

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: Constructora del Sol HS S.A., cédula jurídica 3-101-536348, 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 Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, 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.

Adicionalmente, la entidad autorizada 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 mantener siempre garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

3.6 Plazo: El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de treinta y cuatro meses en total, compuesto de: a) dos meses para la firma del contrato; b) un mes para la constitución del fideicomiso; c) una semana para las pólizas y permisos de construcción; d) doce meses para la ejecución de las obras; e) seis meses para la entrega de obras y segregaciones; f) cuatro meses para la formalización; g) tres meses para la devolución de garantía; h) tres meses para el cierre técnico y financiero de la entidad; i) dos meses para el cierre técnico y financiero del BANHVI.

El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de doce meses para la construcción de las obras. 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 40 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. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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; además de cumplir debidamente con el procedimiento establecido para el desembolso, por parte de la Entidad Autorizada al Constructor/Desarrollador.

11. 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).

12. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada cumplir con lo establecido en el acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, N° 11 de la sesión 100-2019 del 16 de diciembre de 2019, específicamente lo indicado en el Por Tanto N° 1, en el cual se indica:

"Para los proyectos tramitados al amparo del formulario S-001-2017, las entidades autorizadas deberán enviar al BANHVI a revisión, los expedientes debidamente calificados con la información socioeconómica completa (incluyendo estudio de trabajado social}, en el momento que el proyecto cuente con un avance aproximado a un 70%, ya sea a nivel global o de cada una sus fases constructivas. Esto, con el fin de verificar las familias que cumplen en definitiva para la formalización posterior en cada proyecto.

En este punto, los expedientes omitirán únicamente estudio de registro y plano de catastro individualizado, pues dichos documentos deberán ser incluidos en cada expediente posteriormente por la entidad autorizada. Previo a la emisión de los casos, la entidad autorizada deberá corregir en el Sistema de Vivienda, el número de plano catastro, y asignar el que corresponde a cada propiedad por familia. El BANHVI no volverá a verificar el cumplimiento de los requisitos de cada familia si ya dio por aprobado el expediente en la revisión socioeconómica. Será responsabilidad de la entidad autorizada, asegurarse que previo a la formalización de cada caso, la familia continúe cumpliendo con los requisitos para la formalización de un bono de artículo 59."

13. 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 necesarias para llevar a mejor término la ejecución del proyecto.

14. La entidad autorizada deberá remitir al BANHVI copia del contrato Entidad Autorizada - Constructor, el cual deberá tener el Visto Bueno de la Asesoría Legal del BANHVI y la Dirección FOSUVI, previa firma entre las partes.

15. Deberán acatarse todas las recomendaciones contenidas en el informe BANHVI-DT-IN-0406-2023 del Departamento Técnico del BANHVI, de fecha 13 de diciembre de 2023.

16. Deberá atenderse lo recomendado por la entidad autorizada en el informe legal realizado en mayo de 2023 por el Lic. Oscar Espinoza Sing.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
Gerencia General
Unidad de Comunicaciones
Archivo