

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Sesión 82-2024	Fecha de sesión 24-10-2024	Fecha de comunicación 04-11-2024
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante: Asesoría Legal	Consecutivo #506-2024
Asunto: Aprobación de 82 bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de Río Jiménez			

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que Coocique R.L. ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 82 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Las Rosas de Río Jiménez, ubicado en el distrito Río Jiménez del cantón de Guácimo, provincia de Limón, dando solución habitacional a 82 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que con respecto a dicha solicitud de financiamiento, esta Junta Directiva ha tenido a la vista, en lo conducente, los siguientes documentos remitidos por la Gerencia General:

- a) BANHVI-GG-OF-0187-2024, del 23 de febrero de 2024 y sus anexos: BANHVI-DF-OF-0172-2024 de la Dirección FOSUVI; BANHVI-DT-ME-0255-2023, BANHVI-DT-IN-0384-2023 y BANHVI-DT-IN-0385-2023, los tres del Departamento Técnico; así como la lista de beneficiarios del proyecto.
- b) BANHVI-GG-OF-0227-2024, del 01 de marzo de 2024 y sus anexos: BANHVI-DF-OF-0196-2024 de la Dirección FOSUVI; BANHVI-DT-OF-0026-2024 del Departamento Técnico; COMPROMISOS JMJA-2802-2024 de la empresa Las Rosas de Pocosol S.A.; Cronograma Las Rosas de Río Jiménez; oficio UV-PV-RRJ-012T-2024 de Coocique R.L.; II Dictamen Técnico Complementario Las Rosas de Río Jiménez – Coocique R.L.; RETENCIONES JMJA-2802-2024; e Información complementaria para atender inquietudes de la Junta Directiva del BANHVI – Coocique R.L.
- c) BANHVI-GG-OF-0921-2024, del 06 de setiembre de 2024 y sus anexos: BANHVI-DF-OF-0854-2024 de la Dirección FOSUVI; BANHVI-DT-ME-0132-2024 y BANHVI-DT-IN-0235-2024, ambos del Departamento Técnico; Listado de beneficiarios, y estadísticas de localización de los beneficiarios.
- d) BANHVI-GG-OF-0977-2024, del 20 de setiembre de 2024 y sus anexos: BANHVI-DF-OF-0934-2024 de la Dirección FOSUVI; BANHVI-DT-OF-0099-2024 del Departamento Técnico.
- e) BANHVI-GG-OF-1019-2024, del 04 de octubre de 2024 y sus anexos: BANHVI-DF-OF-0958-2024 de la Dirección FOSUVI; BANHVI-DT-ME-0175-2024 y BANHVI-DT-IN-0296-2024, ambos del Departamento Técnico.
- f) BANHVI-GG-OF-1056-2024, del 11 de octubre de 2024 y sus anexos: BANHVI-DF-OF-0995-2024 de la Dirección FOSUVI; BANHVI-DT-ME-0175-2024 Adenda N° 2 y BANHVI-DT-IN-0296-2024 Adenda N° 2, ambos del Departamento Técnico.
- g) BANHVI-GG-OF-1108-2024, del 23 de octubre de 2024 y sus anexos: BANHVI-SGO-OF-0234-2024 de la Subgerencia de Operaciones; BANHVI-DT-ME-0197-2024 del Departamento Técnico; JMJA-1910-2024 de la empresa Las Rosas de Pocosol S.A.; UEN-



Acuerdo No.3 Sesión 82-2024
Página #2

PC-2024-02742 del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA); y UV-PV-RRJ-016-2024 Plan de Acompañamiento Social Proyecto Las Rosas de Río Jiménez.

Tercero: Que como antecedentes de esta solicitud de financiamiento, se tiene, en lo conducente, que en la sesión 26-2020, del 13 de abril de 2020, esta Junta Directiva conoció la solicitud de financiamiento planteada por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular), para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, la compra de 82 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el referido proyecto habitacional Las Rosas de Río Jiménez. En esa oportunidad se solicitó aclarar la solución planteada para el manejo de las aguas residuales y los permisos correspondientes y, adicionalmente, tal y como consta en el acuerdo N° 10 de la sesión 32-2020, del 4 de mayo de 2020, se indica que existe un inconveniente con la disponibilidad de agua potable, pues fue emitida por la Municipalidad de Guácimo, ente que no estaba legalmente autorizado a emitir las disponibilidades potables, según lo indicado por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA).

En este sentido, mediante acuerdo N°6 de la sesión 68-2022 del 23 de noviembre de 2022, esta Junta Directiva dispuso que la Administración tenía que valorar y someter nuevamente a la aprobación de esta Junta Directiva la citada solicitud de financiamiento, una vez que se contara con la disponibilidad de agua potable o la capacidad hídrica.

Cuarto: Que con respecto a las situaciones que presentaba el proyecto en cuanto al manejo de las aguas residuales y la disponibilidad de agua potable, se tiene que el proyecto ha sido respaldado por una nota de capacidad hídrica emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), a través del oficio GSP-RHC-2023-0102, fechado el 12 de julio de 2023, garantizando así la viabilidad del suministro de agua esencial para el proyecto. Por otra parte, se ha aportado documento emitido por el AyA, “Verificación de la documentación y resolución de revisión de Proyectos”, mediante oficio PTAR-AyA-2024-132, del 11 de julio de 2024, donde se indica que la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales para el proyecto, tramitada bajo el contrato CFIA OC 933670, se encuentra en estado de tramitado y aprobado. Por consiguiente, en este momento se ha cumplido con las aprobaciones que en esta materia debían emitir los entes competentes.

Quinto: Que con base en la documentación mencionada en el considerando segundo anterior y los estudios técnicos realizados por el Departamento Técnico, la Administración concluye que los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas, se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, la construcción de la planta de tratamiento al inicio del proceso constructivo; la actualización del cronograma con la construcción del sistema de tratamiento de aguas residuales al inicio del proceso constructivo, previo a la firma de los contratos; la constitución de un fideicomiso, debido a que los casos se formalizarán una vez que se finalicen las obras constructivas del sistema de tratamiento de aguas residuales; la vigencia de los permisos de construcción; la entrega del cronograma de ejecución de obras pendientes; la verificación de que no existan aguas residuales desfogando hacia los lotes del proyecto; la

Acuerdo No.3 Sesión 82-2024**Página #3**

realización de pruebas para confirmar que la calle por asfaltar cumple con el diseño propuesto; la verificación de la colocación de rejillas en los tragantes del sistema pluvial; la verificación de que las previstas de agua potable cuenten con la respectiva caja; la retención del 40% del valor total de los lotes, como garantía de que, al finalizar la construcción de las viviendas, la infraestructura esté completamente construida y recibida de conformidad por lo entes competentes, a la entrega y recepción de la PTAR al AyA, según compromiso de los vendedores de los terrenos individuales y que consta en nota RETENCIONES-2802-2024 del 28 de febrero de 2024; la retención de \$100.000,00 por lote, como garantía del traspaso definitivo del terreno donde se ubica la PTAR de la Municipalidad de Guácimo al AyA; 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.

Sexto: Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente actuar de la forma que recomienda la Administración, incluidas la valoraciones de riesgos planteadas, adicionando las condiciones que se han estimado pertinentes con respecto al plan de acompañamiento social y a la retención de recursos como garantía de la administración y mantenimiento de la PTAR, valorando, entre otras cosas, lo siguiente:

a) Sobre la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR):

La propuesta del sistema de saneamiento se tuvo que modificar según los lineamientos definidos por el AyA, mismo que ahora se desarrollará por medio de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales y para esto el desarrollador presenta juego de planos constructivos elaborados por la empresa EFCO y bajo la supervisión del AyA.

El Concejo Municipal de Guácimo acordó la recepción formal del terreno donde se construirá la planta de tratamiento, el cual ya se encuentra a nombre de esa Municipalidad y debe ser traspasada al AyA cuando se reciba por parte de esa institución el sistema de tratamiento.

Se aportó documento emitido por el AyA, "Verificación de la documentación y resolución de revisión de Proyectos", oficio PTAR-AyA-2024-132, del 11 de julio de 2024, donde se indica que la PTAR para el proyecto, tramitada bajo el contrato CFIA OC 933670, se encuentra en estado de tramitado y aprobado.

Con esto se minimiza el riesgo y se tiene certeza de la procedencia del financiamiento el proyecto, pero, además, no se podrán girar recursos hasta tanto no estén firmados los contratos, ni para el desarrollo de obra constructiva ni para el pago de los terrenos. Así mismo, tampoco se puede realizar el proceso de formalización hasta tanto no se cuente con los contratos firmados.

Adicionalmente, se hará una retención de 40% del precio de cada lote, la que será devuelta cuando la infraestructura esté completamente construida y recibida a conformidad por lo entes competentes, a la entrega y recepción de la PTAR al AyA, según compromiso de los vendedores de los terrenos individuales y que consta en nota RETENCIONES-2802-2024 del 28 de febrero de 2024, firmada por todos los propietarios de los terrenos individualizados.

b) Sobre los costos asociados a la seguridad y mantenimiento de la PTAR

Todos los costos asociados a la construcción, operación, mantenimiento y seguridad de la PTAR serán asumidos por Las Rosas de Pocosol S.A. El BANHVI solamente reconocerá

Acuerdo No.3 Sesión 82-2024**Página #4**

el monto proporcional al sistema de manejo de aguas residuales de cada solución habitacional, sin que esto represente una obligación presente o futura por parte del BANHVI y, por consiguiente, dicha empresa se ha comprometido formalmente (oficio COMPROMISOS JMJA-2802-2024) a asumir todos los costos constructivos, técnicos y legales, y realizar los trámites correspondientes ante las instancias necesarias para llevar a cabo la operación, mantenimiento y entrega de la PTAR.

No obstante, para gestionar los riesgos asociados a este tema y según el análisis efectuado al respecto, se estima pertinente que en vez de hacer una retención de ₡100 mil por lote como garantía del traspaso definitivo al AyA del terreno donde se ubica la PTAR, la retención sea más bien por la suma de ₡225.000,00 por cada lote, para un total de ₡18.450.000,00, considerando el monto equivalente al mantenimiento y operación de la PTAR por un plazo aproximado de 18 meses.

c) Sobre las obras de infraestructura faltantes

Dado que el proyecto ya cuenta con cordón y caño, si estos sufren deterioro o daños, las reparaciones deberá realizarlas el constructor por su cuenta y costo, y según el detalle de las especificaciones técnicas. Asimismo, según nota de compromiso JMJA-2909-2023 del 29 de setiembre de 2023, se debe constatar la estructura de pavimento con la extracción de núcleos en la estructura actual, en caso de no contar con los parámetros de diseño, debe de reconformarse la vía, sin costo para el proyecto.

En este sentido, se hará una retención de 40% del precio de cada lote, la que será devuelta cuando la infraestructura esté completamente construida y recibida a conformidad por lo entes competentes, a la entrega y recepción de la PTAR al AyA, según compromiso de los vendedores de los terrenos individuales y que consta en nota RETENCIONES-2802-2024 del 28 de febrero de 2024, firmada por todos los propietarios de los terrenos individualizados. Lo anterior con el fin de garantizar una partida que le asegure al BANHVI la culminación del fin público y el desarrollo de las obras por adicionar en el citado proyecto.

d) Sobre la dotación de agua potable:

Mediante acuerdo N° 9 de la sesión 93-2021, del 16 de diciembre de 2021, la Junta Directiva de este Banco dispuso, en lo conducente, lo siguiente: *“Reiterar lo dispuesto en el acuerdo N° 4 de la sesión 24-2021, del 25 de marzo de 2021, en cuanto a que la Administración deberá valorar y someter a la aprobación de esta Junta Directiva, la solicitud de financiamiento de 82 bonos de vivienda en el proyecto habitacional Las Rosas de Río Jiménez, una vez que se cuente con la disponibilidad de agua potable o la capacidad hídrica; en concordancia con el plan remedial definido por parte del AyA, la Municipalidad local y el desarrollador”.*

En este sentido, el proyecto ha sido respaldado por una nota de capacidad hídrica emitida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), a través del oficio GSP-RHC-2023-0102, fechado el 12 de julio de 2023, garantizando así la viabilidad del suministro de agua esencial para el proyecto.

Para la implementación de las infraestructuras hídricas necesarias, se requiere llevar a cabo obras en terrenos pertenecientes a la Municipalidad de Guácimo. Esto será posible gracias a un acuerdo de colaboración establecido entre el AyA, la empresa desarrolladora del proyecto y el gobierno municipal de Guácimo.

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 de 82 lotes urbanizados y la construcción de

Acuerdo No.3 Sesión 82-2024

Página #5

igual número de viviendas en el proyecto habitacional Las Rosas de Río Jiménez, ubicado en el distrito Río Jiménez del cantón de Guácimo, provincia de Limón, dando solución habitacional a 82 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada, y la empresa Las Rosas de Pocosol S.A., cédula jurídica 3-101-628349, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢2.117.146.847,43** (dos mil ciento diecisiete millones ciento cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta y siete colones con 43/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 82 lotes por un monto promedio de ¢7.060.325,61, para un monto total de ¢578.558.300,00.
- b) Construcción de 73 viviendas de 42,00 m² en los lotes del proyecto (vivienda típica de dos dormitorios), por un monto unitario de ¢17.612.089,70. En total el valor de las construcciones de estas viviendas asciende a ¢1.285.682.548,33.
- c) Construcción de 9 viviendas de 50,25 m² en los lotes del proyecto (vivienda de tres dormitorios para núcleo numeroso), por un monto unitario de ¢20.297.623,80. En total el valor de las construcciones de estas viviendas asciende a ¢182.678.614,17.
- d) Gastos de formalización de 82 operaciones por un monto promedio por solución de ¢413.355,08, para un monto total de ¢24 929 535,10.
- e) Fiscalización de inversión de las 82 viviendas por un monto total de ¢12.444.360,85.
- f) Kilometraje de la fiscalización de las 82 viviendas por un monto total de ¢1.553.489,40.
- g) Monto para atención de Reglamento de Variable social por ¢31.300.000,00.

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 vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (¢)	Variable social (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Zamora Gomez Lidia Cristina	7-0226-0863	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Bonilla Hidalgo Evelyn Susana	7-0265-0368	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Godinez Corrales Maria Diana	7-0207-0203	6 504 800,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	347 212,58	25 014 017,05	57 268,89
Zuñiga Rodriguez Monica	1-1796-0968	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Otarola Meorio Maybea Audeli	7-0230-0581	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Mejia Calero Mari A Leonor	1-1703-0614	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Vallecillo Vasquez Geison	7-0182-0606	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	246 979,38	28 157 277,85	187 691,46
Hernandez Quiros Maria Elena	7-0151-0357	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	372 107,02	28 282 405,49	62 563,82
Solis Vargas Angie Pamela	3-0488-0200	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Juarez Cordero Yajaira Milena	7-0168-0021	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Chavarria Badilla Juliette	7-0237-0282	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Gutierrez Quintanilla Yuliana Paola	7-0275-0776	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Soto Rodriguez Camila	7-0267-0883	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67

Acuerdo No.3 Sesión 82-2024
Página #6

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Monto de lote (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (€)	Variable social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familiar (€)
Lopez Ugarte Grettel Tatiana	5-0366-0005	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	372 107,02	28 282 405,49	62 563,82
Flores Cisneros Maria Esther	155811-223925	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Soto Rodriguez Kimberly	7-0231-0430	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Ledezma Jimenez Yendry	7-0187-0153	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Mena Ardon Lesly Rosibel	7-0235-0042	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Cruz Hernandez Fabian Yasdani	7-0157-0679	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Arana Ramirez Narcisca Del Rosario	155820-381131	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Gutierrez Miranda Esther Ines	7-0198-0646	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Montero Ramos Keilyn	7-0274-0582	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Arroyo Hernandez Jinny Jimena	7-0154-0583	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Solis Minot Genesis Elisa	7-0271-0333	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Soto Rodriguez Natalia	7-0241-0859	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Mora Villegas Sandra Maria	7-0157-0243	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	372 107,02	28 282 405,49	62 563,82
Brenes Molina Yerilin	7-0229-0805	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Vargas Esquivel Josseline Maria	1-1451-0138	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Carrillo Carrillo Hilcia	5-0364-0945	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Vasquez Juarez Karen Cristina	7-0235-0975	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Paiz Valladares Katherine Patricia	1-1611-0202	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Reid Villegas Yeilyn Yohanna	7-0260-0273	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	372 107,02	28 282 405,49	62 563,82
Marin Murillo Alejandra	1-1376-0089	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Jimenez Chavarria Andreina	7-0262-0033	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Gamboa Sibaja Yanina Valeria	1-1759-0944	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Jimenez Salas Jacqueline	1-1451-0137	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Knight Mc Clean Karen	7-0277-0076	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Ampie Garcia Wendy Pamela	7-0150-0879	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Jiron Obando Ana Isabel	1-1600-0395	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Palma Rojas Cristina De Los Angeles	1-1631-0997	7 420 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	356 520,16	25 938 524,63	58 303,07
Jimenez Mora Andrea	7-0155-0932	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
De Sarraga Perez Yendri Vanessa	7-0266-0651	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Hernandez Gamboa Argenis	7-0163-0276	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	372 107,02	28 282 405,49	62 563,82
Cubillo Mora Maria Jesús	7-0246-0546	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Cortes Marin Maria Del Socorro	155814-766015	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Suarez Jirón Elizabeth Andrea	7-0265-0632	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67

Acuerdo No.3 Sesión 82-2024
Página #7

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Monto de lote (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización (€)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (€)	Variable social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Aporte familiar (€)
Bailey Corea Jessica Isabel	7-0108-0641	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Serrano Jimenez Ingrid Vannesa	7-0238-0683	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Picado Ruiz Ana Yericza	7-0261-0415	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Ampie Gonzalez Maria De Los Angeles	7-0118-0340	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Zuñiga Mora Jeremy Laureano	7-0167-0898	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Espinoza Martinez Ramón Taleno	155800-309500	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Rojas Rios Karen Vanessa	2-0818-0289	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Chavarria Vanegas Yeaslin Soley	7-0261-0513	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Soto Rodriguez Diana	7-0222-0126	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	372 107,02	28 282 405,49	62 563,82
Miranda Nuñez Marianela	7-0211-0113	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Ocampos Lopez Arellys Del Socorro	155820-696123	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Salazar Rodriguez Kimberline Alejandra	7-0197-0505	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Macotelo Arroyo Angie Vanesa	7-0217-0335	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Blandon Carbonero Joseline	7-0223-0846	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Rojas Quiros Nelson	1-1548-0173	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	372 107,02	28 282 405,49	62 563,82
Lealcubillo Ericka Paola	1-1451-0958	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	121 160,89	25 323 165,36	289 368,34
Zamora Villegas Valentina	7-0234-0103	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Salazar Brenes Daniela De Los Angeles	7-0282-0023	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Umaña Palma Noemi	7-0103-0022	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Ledezma Jimenez Vannesa	7-0238-0169	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Lopez Brenes Milady Vanessa	7-0168-0216	7 040 000,00	20 297 623,80	172 022,36	18 944,99	381 707,32	372 107,02	28 282 405,49	62 563,82
Enriquez Coto Laura	7-0230-0701	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Madrigal Lopez Dayana Poleth	1-1436-0769	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Aguilar Fernandez Liz Jilary	7-0249-0558	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Hidalgo Arias Veronica Maria	7-0293-0242	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Arroyo Gutierrez Angelica	7-0225-0841	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Rodriguez Ruiz Luis Alberto	2-0637-0283	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00
Ruiz Hernandez Karen	7-0169-0173	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Ocampos Lopez Elda Rosa	155821-035919	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Benavides Chacon Maria Reina	7-0180-0435	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Monje Vargas Maria Elena	8-0137-0198	6 504 800,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	347 212,58	25 014 017,05	57 268,89
Reyes Garcia Tamara Alexandra	4-0217-0365	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	236 908,23	25 438 912,69	173 621,00

Acuerdo No.3 Sesión 82-2024

Página #8

Jefatura de familia	Cédula de identidad	Monto de lote (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje de fiscalización de inversiones (¢)	Variable social (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Aporte familiar (¢)
Mora Martinez Francisca	7-0240-0494	7 965 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	362 062,81	26 489 067,28	58 918,92
Arias Brenes Diana Carolina	7-0180-0713	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Morales Peña Yesica Maria	7-0206-0465	7 040 000,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	352 655,56	25 554 660,03	57 873,67
Siles Gonzalez Iris Lisseth	8-0132-0187	8 083 700,00	17 612 089,70	149 262,46	18 944,99	381 707,32	363 269,99	26 608 974,46	59 053,05

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

3.1 Entidad autorizada: Coocique R.L.

3.2 Constructor: Las Rosas de Pocosol S.A., cédula jurídica 3-101-628349, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y construcción de viviendas, a firmar entre la Entidad autorizada y 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 8% del monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coocique 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 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

**Acuerdo No.3 Sesión 82-2024****Página #9**

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 veintinueve (29) meses en total. 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, y compuesto de la siguiente forma:

- Dos (2) meses máximo para firma de contratos.
- Tres (3) meses máximo para la formalización de las operaciones.
- Diez (10) meses máximo para la ejecución de las obras y conclusión de obras pendientes.
- Tres (3) meses máximo para la liberación de retenciones y entrega de PTAR.
- Tres (3) meses máximo para el cierre técnico y financiero parcial por parte de la entidad autorizada.
- Seis (6) meses para la finalización de la ejecución de la variable social.
- Un (1) mes máximo para el cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada.
- Un (1) mes máximo para el cierre técnico y financiero por parte del BANHVI.

El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de diez meses para la construcción de las obras. La firma de este contrato no deberá exceder 10 días naturales y firmado el contrato entre el BANHVI y la Entidad Autorizada.

La vigilancia de las obras ejecutadas deberá realizarse proporcionalmente 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.

3.7 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 82 operaciones detalladas en el apartado 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. Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detallada 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.

6. La Entidad autorizada debe velar porque las familias reciban el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.



7. La aprobación de las familias a beneficiar al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero de Vivienda, queda sujeta al análisis del expediente por parte de la Dirección FOSUVI, una vez aprobado por la entidad autorizada.

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 apartado 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, se deberá verificar por parte de la Entidad autorizada la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados en el apartado 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, esto según lo dispuesto en acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, en fecha 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, 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 quedara condicionada al acatamiento, en lo que pertinente, de las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico en los informes BANHVI-DT-IN-0385-2023 y BANHVI-DT-IN-0235-2024.

17. La Entidad Autorizada previo a la firma de los contratos, deberá entregar al BANHVI la siguiente documentación actualizada y con visto bueno de los fiscales del proyecto:

- Permiso de construcción de la planta de tratamiento otorgado por la Municipalidad de Guácimo. Se deberá verificar de igual forma que los planos se hayan tramitado en la

Acuerdo No.3 Sesión 82-2024
Página #11

municipalidad local y tengan el respectivo visto bueno del AyA y SETENA, según solicitó el AyA en oficio número GSP-RHC-2023-0102 del 12 de julio de 2023.

- Permiso de construcción de las viviendas otorgado por la Municipalidad de Guácimo.
- Cronograma de obras actualizado, incluyendo las obras pendientes de urbanización.
- Actualización de dictamen técnico de los fiscales, donde se debe incluir todos los documentos actualizados, incluyendo presupuestos.

18. La Entidad Autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción de las viviendas otorgado por la Municipalidad de Guácimo. 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.

19. La Entidad Autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción de la planta de tratamiento otorgado por la Municipalidad de Guácimo. Se deberá verificar de igual forma que los planos se hayan tramitado en la municipalidad local y tengan el respectivo visto bueno del AyA.

20. La Entidad Autorizada, previo al inicio de las obras, deberá verificar los siguientes aspectos:

- Previo a la colocación de la colocación del asfalto, deberán remitirse las pruebas de extracción de núcleos de la estructura actual, para confirmar que se cumple con el diseño propuesto.
- La ubicación de las estacas según los vértices de los planos de catastro, así como la numeración correspondiente de los lotes.
- Verificar que no existan aguas residuales desfogando hacia los lotes del proyecto, esto debido a que hay viviendas construidas al límite del proyecto, de existir alguna situación al respecto, deberá corregirse.
- La reubicación del ancla del poste de tendido eléctrico dentro del lote #38-A.
- Todos los tragantes del sistema pluvial y que involucran el área del proyecto, se encuentren con sus rejillas.
- En el momento en que se construyan las aceras, que las previstas de agua potable cuenten con la respectiva caja.

21. Para las obras de infraestructura pendientes, corresponde el siguiente plan de retenciones:

- Retención del 40% del valor total de los lotes, de forma que se cuente con una garantía de que, al finalizar la construcción de las viviendas, la infraestructura esté completamente construida y recibida a conformidad por los entes competentes, a la entrega y recepción de la PTAR al AyA, según compromiso de la desarrolladora y que consta en nota JMJA-2007-2023 del 20 de julio de 2023, se efectuaría la liberación de estos montos con los documentos probatorios de la aceptación de obras por parte de los entes competentes. Según nota JMJA-1807-2023 retenciones del 18 de julio de 2023.



Acuerdo No.3 Sesión 82-2024

Página #12

- Retención de ¢225.000,00 por lote, para un total de ¢18.450.000,00, de forma que se cuente con una garantía del traspaso definitivo del terreno donde se ubica la PTAR de la Municipalidad de Guácimo al AyA, así como considerando un monto equivalente al mantenimiento y operación de la PTAR por un plazo aproximado de 18 meses. Se efectuará la liberación de este monto con los documentos probatorios de la entrega a satisfacción de la PTAR al ente competente.

22. El financiamiento de la construcción de las viviendas queda condicionado a la finalización de la Planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto.

23. Se deberá contar con un cronograma de obras actualizado que considere lo indicado en el punto anterior.

24. La Entidad Autorizada deberá constatar que el constructor cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo, se deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27-MS-MIVAH, y normativa vigente (Código Sísmico de Costa Rica, Código de Cimentaciones, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, Reglamento de Construcciones) en lo que respecta a los acabados de las viviendas. Asimismo, al momento de ser finalizada la construcción de las viviendas, el desarrollador deberá velar porque la infraestructura se encuentre en condiciones óptimas de funcionamiento. Cualquier daño que se produzca deberá correr por cuenta del constructor.

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

26. 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.

27. Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización de la Entidad Autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p.e. seguro de todo riesgo de construcción, pruebas de laboratorio, kilometraje y fiscalización de inversión de la Entidad Autorizada, donde se estimó una visita semanal, sin embargo, el rubro debe ser liquidado contra el total de visitas efectivamente realizadas).

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

29. Tanto la Entidad Autorizada como la empresa constructora deberán instruir a las familias sobre el uso adecuado y mantenimiento de las instalaciones de las viviendas (sistema eléctrico, pluvial, potable y sistema de tratamiento de aguas residuales).

30. Verificar que, una vez concluidas las obras del proyecto, todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.



Acuerdo No.3 Sesión 82-2024
Página #13

31. Previo a la firma de contratos, la Entidad Autorizada deberá verificar y demostrar el cumplimiento y aprobación de la tramitología para la concesión del pozo de abastecimiento de agua potable por parte de la Municipalidad de Guácimo.

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

cc: Auditoría Interna
 Gerencia General
 Departamento Técnico
 Subgerencia de Operaciones
 Unidad de Comunicaciones
 Gerencia General