

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 37-2025	Fecha de sesión 23-06-2025	Fecha de comunicación 25-06-2025
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante: Asesoría Legal	Consecutivo #285-2025
Asunto: Aprobación de 107 bonos extraordinarios en el proyecto de vivienda Valle Real			

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de noventa y tres lotes urbanizados y la construcción de 107 viviendas en el proyecto habitacional Valle Real, ubicado en el distrito y cantón de Orotina, provincia de Alajuela.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0134-2025, BANHVI-DT-IN-0138-2025 y BANHVI-DT-ME-0097-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de MUCAP 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 actualización del formulario S-002-17, la vigencia del permiso de construcción, el trámite adecuado de los planos de vivienda con respecto al sistema constructivo y a las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI, el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas y de las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados, el acatamiento de la normativa vigente, la realización de las pruebas necesarias para la colocación del asfalto, la vigencia de la carta de disponibilidad de agua potable, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura pendientes, 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-0574-2025, del 19 de junio de 2025 –el cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General con las notas BANHVI-SGO-OF-0263-2025 y BANHVI-GG-OF-0541-2025 respectivamente, ambas del 20 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por MUCAP, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos, el Plan de Acompañamiento Social (PAS) 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-0574-2025, 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 no obstante lo anterior, por razones de oportunidad se resuelve posponer para un acto posterior la resolución sobre la aprobación del respectivo Plan de Acompañamiento Social y el financiamiento para su implementación.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 107 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Valle Real, ubicado en el distrito y cantón de Orotina, provincia de Alajuela. Lo anterior, actuando Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa Consultoría Mar Azul Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-332999, como desarrolladora, por un monto total de **¢3.515.863.838,65** (tres mil quinientos quince millones ochocientos sesenta y tres mil ochocientos treinta y ocho colones con 65/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terreno por un monto total de ¢1.677.126.125,00.

b) Construcción de viviendas por un monto total, incluido el IVA, de ¢1.783.491.548,75; fiscalización de vivienda ¢12.413.937,72; y kilometraje ¢650.000,00, para un total de ¢1.796.555.486,46.

c) Gastos de formalización de las operaciones, por un monto total, incluido el IVA, de ¢42.182.227,18.

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	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (¢)	Monto de Vivienda (¢)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (¢)	Kilometraje (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	TOTAL (¢)	Aporte familiar (¢)
Kendy Eliana Fernandez Ledezma	603660542	46,01	18 868 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	460 437,74	35 894 847,51	51 159,75
Eric Rolando Hernandez Rojas	603820632	50,78	16 782 400,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	459 142,78	35 288 100,60	51 015,86
Keiry Castillo Morales	205510251	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 461,94	33 626 361,70	148 912,26
Ibi Rebeca Oconitrillo Araya	206190066	50,78	16 712 490,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	458 698,41	35 217 746,23	50 966,49
Ramiro Alvarado Solano	204990271	50,78	16 641 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	458 246,23	35 146 154,05	50 916,25
Eliney Maria Jimenez Sandi	603580344	50,78	16 641 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	458 246,23	35 146 154,05	50 916,25
Daniel Antonio Castro Villavicencio	112760417	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	356 067,67	34 973 975,49	152 600,43
Victor Hugo Avila Nuñez	205610948	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	457 801,29	35 075 709,11	50 866,81
Andrea De Los Angeles Picado Flores	113720435	50,78	16 500 120,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	457 348,54	35 004 026,36	50 816,50

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Ana Julia Cisneros Medina	155821-551635	50,78	16 571 350,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	457 801,29	35 075 709,11	50 866,81
Iris Alexia Ramos Anchia	206170248	46,01	16 500 120,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 412,04	33 412 941,80	148 462,30
Kelly Viviana Salazar Avila	205740489	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	345 991,57	33 341 626,33	148 282,10
Dayana Lidieth Soto Solis	207320441	50,78	16 429 225,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	456 807,94	34 932 590,76	50 756,44
Jorge Armando Molina Guerrero	112280922	50,78	16 429 225,00	17 915 562,03	124 921,02	6 074,77	355 295,06	34 831 077,88	152 269,31
Sindy Pasos Meneses	205160182	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	444 846,31	33 440 481,07	49 427,37
Yerlin Jimenez Cespedes	603540225	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	345 991,57	33 341 626,33	148 282,10
Stephanie Melissa Gomez Gonzalez	603650327	46,01	16 500 120,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 412,04	33 412 941,80	148 462,30
Sheirys Daniela Solano Gutierrez	604080221	46,01	16 641 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	446 284,60	33 654 044,36	49 587,18
Margot Espinoza Ramirez	603980778	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	446 736,78	33 725 636,55	49 637,42
Noelia Brenes Vargas	603840627	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	446 736,78	33 725 636,55	49 637,42
Sandra Maria Prado Gonzalez	108710045	46,01	16 782 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 807,56	33 696 617,32	149 060,38
Elaine Patricia Solis Corrales	604480069	46,01	16 782 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 181,15	33 795 990,91	49 686,79
Eliana Maria Aguero Jimenez	603850122	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Lilliam Marcela Montero Robles	603870761	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Lisette Del Carmen Cascante Gutierrez	603710963	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 461,94	33 626 361,70	148 912,26
Cindy Gonzalez Irias	109510703	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 764,18	33 484 523,94	148 613,22
Keilyn Maria Vargas Gatjens	112710217	46,01	16 429 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	444 846,31	33 440 481,07	49 427,37
Sindey Margot Hernandez Porras	205570001	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	445 839,66	33 583 599,42	49 537,74
Maria Vanessa Rodriguez Arias	206540985	46,01	16 712 490,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 461,94	33 626 361,70	148 912,26
Rosa Maria Guzman Vargas	204250569	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Joselyn Daniela Amador Nuñez	116400330	46,01	17 062 560,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	349 192,60	33 978 162,36	149 653,97

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Stefany Villalta Vasquez	603450581	46,01	17 271 140,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	450 287,70	34 287 837,46	50 031,97
Maricela Perez Solorzano	603580833	46,01	17 478 550,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	451 606,05	34 496 565,81	50 178,45
Silvia Jimenez Agüero	110100136	46,01	17 684 060,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	352 265,14	34 602 734,90	150 970,77
Cattia Vanessa Flores Castro	111390843	46,01	17 131 950,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	449 402,98	34 147 762,74	49 933,66
Rosibel Fonseca Barrantes	603520585	51,81	12 877 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	326 626,14	30 033 981,11	139 982,63
Christopher Jesus Fonseca Barrantes	604270869	51,81	12 877 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	326 626,14	30 033 981,11	139 982,63
Jennifer Maria Hernandez Camareno	206550346	51,81	11 102 000,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 405,26	28 338 260,24	45 156,14
Marcela Fernandez Camareno	603900110	51,81	11 102 000,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 405,26	28 338 260,24	45 156,14
Yendri Viviana Solano Camareno	206900539	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 752,32	28 384 107,29	45 194,70
Franciny Fernandez Camareno	603780330	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 752,32	28 384 107,29	45 194,70
Juan Carlos Araya Picado	602760999	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 752,32	28 384 107,29	45 194,70
Karina Melissa Araya Picado	604550342	51,81	11 147 500,00	16 708 071,06	115 709,15	6 074,77	406 752,32	28 384 107,29	45 194,70
Yamileth Ibarra Seas	107040200	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	316 349,48	28 293 863,90	135 578,35
Jaison Esteban Mora Ibarra	207620907	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	316 349,48	28 293 863,90	135 578,35
Karol Tatiana Perez Ramirez	110660256	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	316 349,48	28 293 863,90	135 578,35
Jocselyn Tatiana Ramirez Perez	116250932	51,81	11 193 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	406 735,05	28 384 249,47	45 192,78
Maria Annette Rodriguez Umaña	110900734	51,81	11 329 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	407 776,21	28 521 790,62	45 308,47
Danieth Rodriguez Umaña	603800675	51,81	11 329 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	317 159,27	28 431 173,69	135 925,40
Cinthia Tatiana Garcia Lepiz	603470895	46,01	18 075 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	354 197,85	34 995 607,61	151 799,08
Ruth Guerrero Arias	204990609	46,01	16 915 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 463,10	33 829 872,86	149 341,33
Douglas Roman Solano	603150779	46,01	18 122 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	354 430,21	35 042 839,97	151 898,66
Randall Gerardo Espinoza Alvarado	603910693	46,01	18 368 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	457 259,62	35 391 669,38	50 806,62

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Maria Jose Hernandez Mora	155807-022736	46,01	18 532 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	458 302,04	35 556 711,81	50 922,45
Kimberly Dahiana Alpizar Jimenez	116680878	46,01	18 778 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	459 865,68	35 804 275,44	51 096,19
Maria De Los Angeles Vasquez Muñoz	602740010	46,01	18 480 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	356 200,07	35 402 609,83	152 657,17
Kaylin Vanessa Montes Vargas	205760300	46,01	18 560 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	356 595,57	35 483 005,33	152 826,67
Ana Victoria Sandoval Umaña	205660808	46,01	18 500 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	356 298,94	35 422 708,71	152 699,55
Marbelith Gabriela Vasquez Figueroa	603470703	46,01	17 127 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	449 371,51	34 142 781,27	49 930,17
Kevin Alonso Salazar Cespedes	206800830	46,01	18 334 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	355 478,28	35 255 888,04	152 347,84
Juan Bautista Cordero Sandi	203050064	46,01	17 892 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	353 293,14	34 811 702,91	151 411,35
Karina Cordero Sequeira	110600992	51,81	11 500 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	409 076,69	28 693 591,11	45 452,97
Ileana Cordero Sequeira	205740595	51,81	11 500 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	318 170,76	28 602 685,18	136 358,90
Ludim Gomez Alvarado	602790013	51,81	11 546 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	409 427,56	28 739 941,98	45 491,95
Cristley Maria Soto Gomez	604080791	51,81	11 546 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	318 443,66	28 648 958,08	136 475,85
Mariana Vargas Garro	603820551	46,01	17 925 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	353 456,29	34 844 866,05	151 481,27
Angie Pamela Rodriguez Santamaria	206420558	46,01	18 360 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	355 606,82	35 282 016,58	152 402,92
Nazareth Avila Venegas	604130507	48,74	18 497 225,00	17 583 212,29	121 749,76	6 074,77	363 497,36	36 571 759,17	155 784,58
Lizbeth Morales Montoya	108370714	46,01	18 497 225,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	356 285,23	35 419 919,99	152 693,67
Alexander Gerardo Perez Sandi	204880441	46,01	17 635 590,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	352 025,52	34 554 025,28	150 868,08
Jorge Francisco Guerrero Arce	202360764	51,00	18 563 730,00	17 969 796,26	124 418,13	6 074,77	366 258,78	37 030 277,93	156 968,05
Mayarid Hidalgo Rojas	702270510	46,01	18 018 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	455 034,93	35 039 444,69	50 559,44
Michael Ulloa Montero	603700146	46,01	18 240 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	355 013,57	35 161 423,33	152 148,67
Nazareth Priscilla Villalobos Castro	117760130	46,01	17 729 630,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	453 201,98	34 749 241,74	50 355,78
Raul Gerardo Araya Gonzalez	205770764	46,01	16 530 530,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	445 580,20	33 542 519,96	49 508,91

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Carmen Maria Perez Leon	114630165	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	445 839,66	33 583 599,42	49 537,74
Krista Maria Salazar Perez	207400925	46,01	16 571 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 764,18	33 484 523,94	148 613,22
Marilu Gioconda Reyes Oporta	155811-544027	46,01	16 641 350,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	347 110,24	33 554 870,01	148 761,53
Mario Alberto Guerrero Arias	108700549	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Gerilyn Maria Barrantes Mora	113050069	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Johanna Blanco Leon	112480133	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	448 071,79	33 937 001,55	49 785,75
Ruth Maria Solis Corrales	107890715	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 627,83	33 866 712,60	49 736,43
Katherine De Los Angeles Rodriguez Robles	206860326	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 154,98	33 767 239,74	149 209,28
Yermey Vanessa Garro Cordero	108650864	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 500,28	33 837 430,04	149 357,26
Lissbeth Prado Solano	112050755	46,01	16 922 520,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 500,28	33 837 430,04	149 357,26
Virma Gricela Arias Campos	106870587	46,01	16 852 675,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	348 154,98	33 767 239,74	149 209,28
Alexandra Alvarado Chaves	603710738	46,01	18 900 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	460 641,14	35 927 050,91	51 182,35
Marlon Jose Cabrera	155809-611134	46,01	18 400 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	355 804,57	35 322 214,33	152 487,67
Freddy Gerardo Loria Rojas	107270659	46,01	16 146 620,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	344 315,02	33 057 344,78	147 563,58
Gabriela Guzman Vargas	112340516	46,01	16 840 580,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	447 550,95	33 854 540,72	49 727,88
Marceneth Sofia Gonzalez Mora	114500539	46,01	17 630 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	351 997,88	34 548 407,64	150 856,24
Yamileth Del Carmen Martinez Perez	155823-644002	46,01	17 840 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	453 903,52	34 860 313,28	50 433,72
Carlota Gatgens Berrocal	107730018	46,01	18 375 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	457 304,11	35 398 713,87	50 811,57
Wendy Sugey Angulo Morales	603380563	51,81	10 906 950,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	314 468,49	28 005 932,91	134 772,21
Andra Raquel Angulo Morales	603950705	51,81	10 906 950,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	404 316,63	28 095 781,04	44 924,07
Yilbert Cascante Murillo	602770355	51,81	11 213 200,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	406 889,13	28 404 603,55	45 209,90
Andrea Fernanda Cascante Murillo	603300970	51,81	11 213 200,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	406 889,13	28 404 603,55	45 209,90

Jefatura de familia	Identificación	Área de vivienda (m²)	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Juan Carlos Abarca Vargas	205470514	51,81	11 620 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	318 885,63	28 723 900,05	136 665,27
Zeilyn Paola Castro Benavides	603620372	51,81	11 620 500,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	318 885,63	28 723 900,05	136 665,27
Susana Maria Araya Gonzalez	401970216	51,81	11 079 450,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	405 868,95	28 269 833,37	45 096,55
Maria Del Carmen Velasquez Gonzalez	604510582	51,81	11 079 450,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	405 868,95	28 269 833,37	45 096,55
Nancy Maria Raudes Alvarado	206020229	51,81	10 668 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	401 886,50	27 854 400,92	44 654,06
Juliana Raudes Alvarado	206620400	51,81	10 668 000,00	16 663 041,32	115 398,33	6 074,77	401 886,50	27 854 400,92	44 654,06
Eilyn Priscilla Rojas Castro	114830723	46,01	17 424 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	350 981,45	34 341 791,21	150 420,62
Sugeilyn Melissa Mata Rojas	112400872	46,01	16 080 000,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	442 182,59	33 088 592,36	49 131,40
Genesis Alexa Vindas Salazar	604300868	46,01	15 915 075,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	440 924,63	32 922 409,39	48 991,63
Maria Andreina Sanchez Mendez	603980395	46,01	16 498 400,00	16 445 634,70	114 700,29	6 074,77	346 401,95	33 411 211,72	148 457,98

3. Se instruye a la entidad autorizada para que no formalice las operaciones ni se giren recursos del proyecto, hasta que no se cumpla con la actualización del formulario S-002-17.

4. La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la municipalidad local correspondan al sistema constructivo de prefablock y 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.

5. La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo, se deberá velar por el cumplimiento de la normativa vigente del BANHVI.

6. Previo a 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, de acuerdo con nota DT-MD-041-2024 del 27 de setiembre de 2024.

7. Debido a que la carta de disponibilidad de agua está pronta a vencer, es necesario que previo a la firma de contrato se encuentre vigente o en su defecto se cuente con los permisos de construcción respectivos, que nos han informado que se encuentra en proceso.

8. Plan de retenciones para el pago de los lotes: Se establece una retención de ¢1.000.000,00 por cada lote, la cual funcionará como garantía para asegurar que, al concluir la construcción de las viviendas, la totalidad de las obras de infraestructura faltantes haya sido debidamente ejecutada y recibida a satisfacción por los entes competentes. Esta retención será reintegrada de forma progresiva conforme se verifique el avance físico y técnico de dichas obras, según los procedimientos de supervisión establecidos. Esto, 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. La suma total de la retención corresponde a ¢93.000.000,00 de forma que se cuente con una garantía de que, al finalizar la construcción de las viviendas, estas cuenten con la infraestructura adecuada. Según detalle a continuación:

Actividad constructiva	Monto total (¢)
Sistema de aguas pluviales	1.066.807,88
Aceras y rampas	426.713,15
Cordón y caño	320.042,36
Pavimento y lastreado	60.732.376,98
Señalización vial	3.674.500,52
Juegos infantiles	22.932.287,13
Parques	3.847.261,98
Total retenciones	93.000.000,00

9. Respecto a los costos administrativos del proyecto: póliza todo riesgo de construcción, 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.

10. La entidad autorizada, en conjunto con la empresa desarrolladora del proyecto, deben instruir a las familias en el buen uso y mantenimiento adecuado y efectivo de las viviendas.

11. Verificar que una vez concluidas las obras del proyecto (viviendas y mejoras a la infraestructura que deben ser ejecutadas), todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.

12. El constructor deberá entregar todas las obras e infraestructura que ya existen, en perfecto estado de conservación. Cualquier daño deberá ser asumido por el Desarrollador.

13. 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.

14. Los costos indirectos porcentuales, globales o por unidad de actividades ejecutadas al momento del inicio de construcción de obras del proyecto, deberán cancelarse en su

totalidad, contra presentación de documentación de respaldo, por parte de la Entidad Autorizada (p. e. permiso de construcción, estudios de suelos, topografía preliminar, estudios técnicos para SETENA, entre otros).

15. Los costos indirectos asociados a actividades por ser realizadas durante la ejecución del proyecto, y cuya unidad de medida corresponda con un plazo, deberán cancelarse contra el vencimiento de dichos plazos (p. e. servicio de vigilancia – pago mensual –, ingeniero residente – pago mensual –, entre otros).

16. Las actividades cuya ejecución sea puntual en el tiempo deberán cancelarse contra su conclusión (p. e. planos de catastro, segregaciones, entre otros).

17. Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la fiscalización o inspección de la Entidad Autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p. e. seguro de todo riesgo de construcción, pruebas de laboratorio de la empresa, pruebas de laboratorio de la Entidad Autorizada – en coordinación con la inspección del BANHVI –, kilometraje de fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros).

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

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

20. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:
A.- **Entidad autorizada:** Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP).

B.- **Desarrollador:** Consultoría Mar Azul Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-332999, bajo el modelo 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.

C.- **Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por la Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitada por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008 en fecha del 30 de junio de 2008.

D.- **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 fiduciaria del 6% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor de los terrenos (un pagaré en el cual MUCAP 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 Nacional para la Vivienda.

E.- 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 número 84- 2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión número 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 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.

En caso de que el Desarrollador solicite a la entidad autorizada adelanto de recursos para la construcción de las viviendas por medio de garantías según lo indicado en el párrafo anterior, la empresa Constructora deberá presentar junto con la garantía, el cronograma de recuperación de recursos y la orden de inicio de obras, avaladas por la entidad autorizada.

F.- Plazo: El plazo del contrato entre el BANHVI y la Entidad autorizada es de diecinueve (19) 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:

- Plazo para firma de contratos: dos meses.
- Formalización de operaciones: tres meses. Al momento de la formalización el contrato constructivo debe quedar debidamente firmado por todas las partes.
- Plazo para ejecución de las viviendas y conclusión de las obras infraestructura faltantes: 11 meses
- Plazo para liberación de retenciones: tres (3) meses posteriores a la entrega de las viviendas.
- Cierre técnico y financiero: tres meses

De acuerdo con la información suministrada en el formulario S-002-17 se indica un plazo de ejecución y conclusión de obras constructivas de once meses y tres meses para la formalización de las operaciones, el cual se considera razonable para el tipo de actividades a realizar.

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.

G.- Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Valle Real 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 107 operaciones detalladas en el apartado 2 del presente acuerdo.

21. La Entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la municipalidad local, correspondan sistema constructivo de prefabricado y 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.

- 22.** 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.
- 23.** 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.
- 24.** La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.
- 25.** 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.
- 26.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización deberá ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según lo que se detalla en el apartado 2 del presente acuerdo.
- 27.** 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.
- 28.** 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.
- 29.** 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.
- 30.** Se debe cumplir con los acabados definidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que actualmente se encuentra vigentes.
- 31.** 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.
- 32.** 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 el acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.



33. 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.

34. 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.

35. Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico en el informe BANHVI-DT-IN-0138-2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

Isabel Borbón Jiménez
Secretaria a.i. Junta Directiva

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