

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 20	Sesión 09-2025	Fecha de sesión 10-02-2025	Fecha de comunicación 17-02-2025
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante: Asesoría Legal	Consecutivo #055-2025
Asunto: Aprobación condicionada del financiamiento para el desarrollo del proyecto Creciendo Juntos			

ACUERDO N°20:**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– el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 72 soluciones habitacionales en el proyecto habitacional Creciendo Juntos, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 72 familias que habitan en condición de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DF-DT-IN-0012-2025, BANHVI-DT-IN-0284-2024, y BANHVI-DT-ME-0014-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coocique R.L. y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto a la actualización del Formulario S-001-17, la vigencia de los permisos de construcción, la verificación de que los planos tramitados correspondan al sistema constructivo propuesto, la comprobación de que las obras de infraestructura y viviendas se construyan según lo aprobado en planos constructivos, especificaciones técnicas y presupuesto, el cumplimiento de las especificaciones técnicas y normas vigentes, y el control sobre el desarrollo de las obras constructivas.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0094-2025, del 07 de febrero de 2025 –el cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General con las notas BANHVI-SGO-OF-0054-2025 y BANHVI-GG-OF-0095-2025– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coocique R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales se recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0094-2025, valorando –según lo ha documentado la Administración– que 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 adicionalmente, dado que el proyecto todavía no cuenta con el Plan de Acompañamiento Social, se estima pertinente dejar condicionado este financiamiento a la presentación, análisis y aprobación del Plan de Acompañamiento Social (tal y como lo propone la Administración), incluyendo esto la imposibilidad de proceder al traspaso de los terrenos y a la firma de los contratos BANHVI-Entidad Autorizada y Entidad Autorizada – Desarrollador, estableciendo un plazo máximo de hasta el próximo 1° de marzo para que se disponga del indicado Plan de Acompañamiento Social.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento requerido para el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 72 soluciones habitacionales en el proyecto habitacional Creciendo Juntos, ubicado en el distrito Pocosal del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 72 familias que habitan en condición de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada, y desarrollado por la empresa Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, por un monto total de **¢2.114.139.327,17** (dos mil ciento catorce millones ciento treinta y nueve mil trescientos veintisiete colones con 17/100), según el siguiente detalle:

a) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, con IVA incluido, por un monto total de ¢1.025.193.935,76, más fiscalización de infraestructura por ¢7.894.382,94; para un total de **¢1.033.088.318,70**.

b) Construcción de 72 viviendas para un total, con IVA incluido, de ¢1.047.602.314,18; fiscalización de viviendas por ¢8.241.301,54; y kilometraje por ¢2.664.811,20; para un total de **¢1.058.508.426,92**.

c) Gastos de formalización de la operaciones, por un monto total, con IVA incluido, de **¢22.542.581,55**.

2. Debido a que el proyecto todavía no cuenta con el Plan de Acompañamiento Social, el presente financiamiento queda condicionado a la presentación, análisis y aprobación del Plan de Acompañamiento Social, incluyendo esto la imposibilidad de proceder al traspaso de los terrenos y a la firma de los contratos BANHVI-Entidad Autorizada y Entidad Autorizada – Desarrollador, estableciendo un plazo máximo de hasta el próximo 1° de marzo para que se disponga del indicado Plan de Acompañamiento Social.

3. Aceptar la donación –según lo acordado por el Consejo Municipal de San Carlos en su sesión del 09 de mayo del 2022, Artículo N° XIII, Acuerdo N° 32, Acta N° 29– la donación al Banco Hipotecario de la Vivienda de los setenta y dos lotes del referido proyecto habitacional Creciendo Juntos. Lo anterior, en el tanto el Departamento Técnico, en el informe BANHVI-DT-IN-0012-2025, señala que el terreno es apto para el desarrollo de un proyecto habitacional.

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

4.1 Entidad autorizada: Coocique R.L.

4.2 Constructor: Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, bajo el modelo 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.

4.3 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.

4.4 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 total de 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.

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 siempre mantener garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

4.5 Plazo: El plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de cuarenta y un meses en total, comprendido por:

- Ratificación de acuerdos: 2 meses
- Fideicomiso: 1 meses (Paralelo a Firma del contrato)
- Firma de contratos: 1 mes (Paralelo a Fideicomiso)
- póliza y permisos: 2 meses (primer mes paralelo a Fideicomisos y firma del contrato)
- Formalización: 2 meses.
- Ejecución de obras: 12 meses.
- Entrega de obras y segregaciones: 3 meses.
- Devolución de garantía: 3 meses.
- Operación y mantenimiento de Planta de tratamiento: 18 meses.
- Entrega de A y A: 6 meses
- Cierre técnico y financiero de la Entidad: 3 meses (2 meses en paralelo con la anterior).
- Cierre técnico y financiero del BANHVI: 2 meses.

El plazo del contrato Entidad Autorizada – Constructor es de 38 meses para la construcción de las obras. La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional 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.

4.6 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 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, por el monto individual que se indica en el apartado 5 del presente acuerdo, y la presentación del cierre técnico y financiero.

5. 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:

Jefe de Familia	Identificación	Monto de urbanización (Incluye IVA) (€)	Fiscalización urbanización (Incluye IVA) (€)	Monto de vivienda (Incluye IVA) (€)	Fiscalización viviendas (Incluye IVA) (€)	Kilometraje (€)	Gastos de formalización con IVA (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	TOTAL BFV (€)	Aporte familiar (€)
Castillo Escobar Marvin	155814-403401	13.344.611,63	102.758,58	13.939.858,35	109.650,82	34.686,97	354.334,96	318.901,46	27.850.467,81	35.433,50
Tercero Picado Luis Alberto	206880176	12.798.340,98	98.552,09	13.939.858,35	109.650,82	33.267,03	350.202,23	245.141,56	27.224.810,84	105.060,67
Mendoza Ramos Merilyn Paola	208100629	12.798.340,98	98.552,09	13.939.858,35	109.650,82	33.267,03	350.202,23	315.182,01	27.294.851,28	35.020,22
Gomez Alvarez Maria Elena	204130793	13.032.456,97	100.354,87	13.939.858,35	109.650,82	33.875,58	351.868,41	246.307,89	27.462.504,48	105.560,52
Garay Fallas Maria del Milagro	205180687	13.188.534,30	101.556,73	13.939.858,35	109.650,82	34.281,27	352.979,19	317.681,27	27.691.562,75	35.297,92
Bonilla Acuña Luz Mery	205870423	12.486.186,32	96.148,38	13.939.858,35	109.650,82	32.455,64	347.980,67	313.182,60	26.977.482,11	34.798,07
Godinez Martinez Blanca Rosa	206180981	12.564.224,99	96.749,31	13.939.858,35	109.650,82	32.658,49	348.536,06	243.975,24	26.987.117,19	104.560,82
Meza Mata Roxana del Carmen	601650132	12.642.263,65	97.350,23	13.939.858,35	109.650,82	32.861,34	349.091,45	314.182,30	27.136.166,70	34.909,14
Mena Gonzalez Graciela	205470997	12.720.302,32	97.951,16	13.939.858,35	109.650,82	33.064,19	349.646,84	314.682,16	27.215.508,99	34.964,68
Perez Gonzalez Ana Cecilia	205410572	14.124.998,28	108.767,86	13.939.858,35	109.650,82	36.715,45	359.643,90	251.750,73	28.571.741,48	107.893,17
Martinez Chavala Pedro Jose	155814-104809	16.388.119,55	126.194,75	15.944.559,54	125.444,83	42.598,03	393.777,55	354.399,79	32.981.316,49	39.377,75
Miranda Sanchez Maria Fidelia	155820-494107	13.578.727,63	104.561,36	13.939.858,35	109.650,82	35.295,51	355.756,15	320.180,54	28.088.274,21	35.575,62
Talavera Jarquin Maria Isabel	155801-339226	13.422.650,30	103.359,51	13.939.858,35	109.650,82	34.889,82	354.645,37	319.180,83	27.929.589,62	35.464,54
Oporta Mora Ana Rosa	206910194	13.188.534,30	101.556,73	13.939.858,35	109.650,82	34.281,27	352.979,19	317.681,27	27.691.562,75	35.297,92
Thomson Gonzales Mirna Victoria	210040100	13.032.456,97	100.354,87	13.939.858,35	109.650,82	33.875,58	351.868,41	316.681,57	27.532.878,16	35.186,84
Jackson Davila Catalina	206530145	13.578.727,63	104.561,36	13.939.858,35	109.650,82	35.295,51	355.756,15	320.180,54	28.088.274,21	35.575,62
Carballos Perez Jackeline	206530765	13.344.611,63	102.758,58	13.939.858,35	109.650,82	34.686,97	354.089,98	318.680,98	27.850.247,33	35.409,00
Garcia Picado Marbely de la Concepcion	155815-883310	13.110.495,64	100.955,80	13.939.858,35	109.650,82	34.078,43	352.423,80	317.181,42	27.612.220,45	35.242,38

Jefe de Familia	Identificación	Monto de urbanización (Incluye IVA) (€)	Fiscalización urbanización (incluye IVA) (€)	Monto de vivienda (incluye IVA) (€)	Fiscalización viviendas (Incluye IVA) (€)	Kilometraje (€)	Gastos de formalización con IVA (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	TOTAL BFV (€)	Aporte familiar (€)
Cordero Garcia Abigail	207470089	12.954.418,31	99.753,94	13.939.858,35	109.650,82	33.672,73	351.313,02	316.181,72	27.453.535,87	35.131,30
Lopez Rodriguez Manuela Magdalena	155809-646111	13.422.650,30	103.359,51	13.939.858,35	109.650,82	34.889,82	354.645,37	319.180,83	27.929.589,62	35.464,54
Vargas Mora Sandra	204590075	14.203.036,94	109.368,78	13.939.858,35	109.650,82	36.918,29	360.199,29	324.179,36	28.723.012,55	36.019,93
Carballo Perez Ana Yaritza	207470545	13188534,30	101.556,73	13.939.858,35	109.650,82	34.281,27	352.979,19	317.681,27	27.691.562,75	35.297,92
Ruiz Moreno Salvador	115820765	13.344.611,63	102.758,58	13.939.858,35	109.650,82	34.686,97	354.089,98	247.862,98	27.779.429,33	106.226,99
Hernandez Roblero Gerardina cc: Geraldina Hernandez Roblero	901020971	13.578.727,63	104.561,36	13.939.858,35	109.650,82	35.295,51	355.756,15	320.180,54	28.088.274,21	35.575,62
Salasblanca Diaz Doris Lorena	205250219	13.734.804,95	105.763,22	13.939.858,35	109.650,82	35.701,21	356.866,94	321.180,25	28.246.958,79	35.686,69
Bravo Alvarez Estevana Yovanis	205360646	13.968.920,95	107.566,00	13.939.858,35	109.650,82	36.309,75	358.533,12	322.679,80	28.484.985,67	35.853,31
Obando Beltran Jenny Eseida	207560932	14.124.998,28	108.767,86	13.939.858,35	109.650,82	36.715,45	359.643,90	323.679,51	28.643.670,26	35.964,39
Mora Rodriguez Carlos Ramón	104250610	14.359.114,27	110.570,64	13.939.858,35	109.650,82	37.323,99	361.310,08	325.179,07	28.881.697,13	36.131,01
Arroyo Garcia Andrea Melissa	207810967	14.515.191,60	111.772,49	13.939.858,35	109.650,82	37.729,69	362.420,86	253.694,60	28.967.897,55	108.726,26
Marcia Diaz Noemy del Carmen	206080428	14.749.307,59	113.575,27	13.939.858,35	109.650,82	38.338,23	364.087,04	327.678,33	29.278.408,60	36.408,70
Pérez Badilla Gerardina	204060585	14.905.384,92	114.777,13	16.626.239,17	130.829,35	38.743,92	389.355,10	350.419,59	32.166.394,08	38.935,51
Alvarez Mena Marta María	204760383	15.139.500,92	116.579,91	16.626.239,17	130.829,35	39.352,47	391.021,28	351.919,15	32.404.420,96	39.102,13
Brenes Miranda Cornelio Rosa	155803-562812	15.373.616,91	118.382,69	15.944.559,54	125.444,83	39.961,01	386.557,45	347.901,70	31.949.866,68	38.655,74
Palacios Garcia Katherine Maria	206730543	14.281.075,61	109.969,71	13.939.858,35	109.650,82	37.121,14	360.754,68	324.679,22	28.802.354,84	36.075,47
Vargas Zamora Leonardo	155802-8861735	14.124.998,28	108.767,86	16.626.239,17	130.829,35	36.715,45	383.801,18	345.421,06	31.372.971,16	38.380,12
Palacios Carmona Felicia del Socorro	205120083	13.656.766,29	105.162,29	16.626.239,17	130.829,35	35.498,36	380.468,83	266.328,18	30.820.823,64	114.140,65
Mena Duran Blanca	202310611	13.500.688,96	103.960,44	16.920.728,25	133.253,97	35.092,66	382.006,24	267.404,36	30.961.128,65	114.601,87
Rivera Rodriguez Flor Maria	155801-864405	13.422.650,30	103.359,51	16.626.239,17	130.829,35	34.889,82	378.802,65	340.922,38	30.658.890,52	37.880,26

Jefe de Familia	Identificación	Monto de urbanización (Incluye IVA) (€)	Fiscalización urbanización (incluye IVA) (€)	Monto de vivienda (incluye IVA) (€)	Fiscalización viviendas (Incluye IVA) (€)	Kilometraje (€)	Gastos de formalización con IVA (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	TOTAL BFV (€)	Aporte familiar (€)
Mejías Angulo Imeldo	500950423	15.529.694,24	119.584,55	16.721.503,48	131.685,04	40.366,71	394.654,90	276.258,43	32.819.092,44	118.396,47
Pascual Guzman Arroliga	155800-220420	16.778.312,87	129.199,39	13.939.858,35	109.650,82	43.612,27	378.527,23	340.674,51	31.341.308,20	37.852,72
Ugalde Aguirre Ana María	206510901	16.544.196,88	127.396,60	15.944.559,54	125.444,83	43.003,73	394.888,33	355.399,50	33.140.001,07	39.488,83
Requenett Saenz Adela del Carmen	206290081	16.388.119,55	126.194,75	15.944.559,54	125.444,83	42.598,03	393.777,55	354.399,79	32.981.316,49	39.377,75
Delgadillo Lopez Griselda Esperanza	208870416	16.154.003,56	124.391,97	15.944.559,54	125.444,83	41.989,49	392.111,37	352.900,23	32.743.289,61	39.211,14
Rosales Hurtado Hellen de los Angeles	205140847	15.997.926,23	123.190,11	15.944.559,54	125.444,83	41.583,79	391.000,59	351.900,53	32.584.605,03	39.100,06
Bonilla Acuña Maria Neliz	206100995	15.763.810,23	121.387,33	15.944.559,54	125.444,83	40.975,25	389.334,41	350.400,97	32.346.578,15	38.933,44
Solano Alonzo Jenny Marisol	155814-605524	15.529.694,24	119.584,55	15.944.559,54	125.444,83	40.366,71	387.668,23	348.901,41	32.108.551,27	38.766,82
Marsia Diaz Graciela de los Angeles	206450221	15.373.616,91	118.382,69	15.944.559,54	125.444,83	39.961,01	386.557,45	347.901,70	31.949.866,68	38.655,74
Gonzalez Perez Catalina	155823-782908	15.139.500,92	116.579,91	13.939.858,35	109.650,82	39.352,47	366.864,00	330.177,60	29.675.120,06	36.686,40
Garita Quesada Diana	206510601	14.983.423,59	115.378,06	13.939.858,35	109.650,82	38.946,77	365.753,21	329.177,89	29.516.435,47	36.575,32
Aguilar Berrocal Diana Patricia	206920793	14.749.307,59	113.575,27	13.939.858,35	109.650,82	38.338,23	364.087,04	254.860,93	29.205.591,19	109.226,11
Mora Castro Jonathan	112700199	14.515.191,60	111.772,49	13.939.858,35	109.650,82	37.729,69	362.420,86	326.178,77	29.040.381,72	36.242,09
Cordero Ferreto Wilberth	204610512	14.281.075,61	109.969,71	13.939.858,35	109.650,82	37.121,14	360.754,68	252.528,28	28.730.203,90	108.226,41
Ugalde Aguirre Marianela	207180363	14.124.998,28	108.767,86	16.626.239,17	130.829,35	36.715,45	383.801,18	268.660,83	31.296.210,92	115.140,35
Camacho Hernandez Feliz	600510877	14.124.998,28	108.767,86	15.944.559,54	125.444,83	36.715,45	377.671,17	264.369,82	30.604.855,77	113.301,35
Duarte Ortega Manuel Alejandro	205230634	14.203.036,94	109.368,78	15.944.559,54	125.444,83	36.918,29	378.226,57	340.403,91	30.759.732,30	37.822,66
Araya Diaz Annia Lisbeth	204860511	14.203.036,94	109.368,78	13.939.858,35	109.650,82	36.918,29	360.199,29	324.179,36	28.723.012,55	36.019,93
Padilla Herrera Joselyn	207220182	14.203.036,94	109.368,78	13.939.858,35	109.650,82	36.918,29	360.199,29	324.179,36	28.723.012,55	36.019,93
Davila Sosa Virginia	155801-288908	14.281.075,61	109.969,71	13.939.858,35	109.650,82	37.121,14	360.754,68	252.528,28	28.730.203,90	108.226,41
Cordero Soto Dylani	206910735	14.281.075,61	109.969,71	13.939.858,35	109.650,82	37.121,14	360.754,68	324.679,22	28.802.354,84	36.075,47

Jefe de Familia	Identificación	Monto de urbanización (Incluye IVA) (€)	Fiscalización urbanización (incluye IVA) (€)	Monto de vivienda (incluye IVA) (€)	Fiscalización viviendas (Incluye IVA) (€)	Kilometraje (€)	Gastos de formalización con IVA (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	TOTAL BFV (€)	Aporte familiar (€)
Gonzalez Bojorge Arlen	155811-101128	14.281.075,61	109.969,71	13.939.858,35	109.650,82	37.121,14	360.754,68	252.528,28	28.730.203,90	108.226,41
Flores Ponce Rosa Angelica	207640716	14.359.114,27	110.570,64	13.939.858,35	109.650,82	37.323,99	361.310,08	325.179,07	28.881.697,13	36.131,01
Mendoza Ramos Diana Carolina	206580310	14.359.114,27	110.570,64	13.939.858,35	109.650,82	37.323,99	361.310,08	325.179,07	28.881.697,13	36.131,01
Laguna Diaz Saray Rebeca	207870811	14.359.114,27	110.570,64	13.939.858,35	109.650,82	37.323,99	361.310,08	252.917,05	28.809.435,12	108.393,02
Maleaños Rivera Reina de los Angeles	206400474	14.437.152,94	111.171,56	13.939.858,35	109.650,82	37.526,84	361.865,47	325.678,92	28.961.039,43	36.186,55
Cadenas Sanchez Maria del Socorro	155813-907616	14.437.152,94	111.171,56	13.939.858,35	109.650,82	37.526,84	361.865,47	325.678,92	28.961.039,43	36.186,55
Hurtado Mora Irma de Jesús	204250721	14.437.152,94	111.171,56	13.939.858,35	109.650,82	37.526,84	361.865,47	325.678,92	28.961.039,43	36.186,55
Reyes Lopez Cristina	155802-018627	14.515.191,60	111.772,49	13.939.858,35	109.650,82	37.729,69	362.420,86	326.178,77	29.040.381,72	36.242,09
Alvarez Vasquez Norlan Alberto	155824-284131	14.515.191,60	111.772,49	13.939.858,35	109.650,82	37.729,69	362.420,86	326.178,77	29.040.381,72	36.242,09
Barrera Galeano Teodora	204620395	14.593.230,26	112.373,42	13.939.858,35	109.650,82	37.932,53	362.976,25	326.678,63	29.119.724,01	36.297,63
Rojas Sandoval Carlos Alfonso	207070830	14.593.230,26	112.373,42	13.939.858,35	109.650,82	37.932,53	362.976,25	326.678,63	29.119.724,01	36.297,63
Suarez Jimenez Kimberly	207310031	14.593.230,26	112.373,42	13.939.858,35	109.650,82	37.932,53	362.976,25	326.678,63	29.119.724,01	36.297,63
Sequeira Rosales Juana Cristina	205490134	14.671.268,93	112.974,35	13.939.858,35	109.650,82	38.135,38	363.531,64	327.178,48	29.199.066,30	36.353,16

6. La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

7. 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.

8. El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización, deberá ser aportado por los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el punto 5 del presente acuerdo.

9. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada analizar a cada núcleo familiar, de 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 del 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.

10. 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, que se deducirá del monto de BFV asignado a cada núcleo familiar. Al respecto la Entidad Autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.

11. 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.

12. 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 local. Además de cumplir debidamente con el procedimiento establecido para el desembolso, por parte de la Entidad Autorizada al Constructor/Desarrollador.

13. 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 y negras).

14. 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.”

- 15.** El Banco Hipotecario de la Vivienda no reconocerá financiamientos adicionales por cualquier error u omisión de diseño incluido en los planos y presupuestos y será responsabilidad de desarrollador con cargo a su patrimonio la ejecución de las obras necesaria para llevar a mejor termino la ejecución del proyecto.
- 16.** Deberá atenderse lo recomendado por la Entidad Autorizada en el informe Legal realizado por el Lic. José Ramón Quesada Acuña, documento con fecha de noviembre de 2022, para el proyecto Creciendo Juntos.
- 17.** Deberán acatarse las recomendaciones contenidas en el informe BANHVI-DT-IN-0012-2025 del Departamento Técnico del BANHVI, de fecha 07 de febrero de 2025.
- 18.** 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.
- 19.** Dadas las modificaciones en el presupuesto, la Entidad Autorizada debe modificar el Formulario S-001-17 con los montos actualizados y remitirlo al BANHVI.
- 20.** Se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda correspondan al sistema constructivo, con las áreas y distribuciones avaladas por la Entidad Autorizada y el Departamento Técnico del BANHVI.
- 21.** Velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo propuesto y aprobado en planos constructivos, especificaciones técnicas y presupuesto, de forma tal que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se giren los recursos con base a la obra construida.
- 22.** 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 normativa vigente del BANHVI y la Nacional (Código Sísmico de Costa Rica, Código de Cimentaciones, Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, Reglamento de Construcciones).
- 23.** 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.
- 24.** 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).
- 25.** El monto de mantenimiento preventivo y correctivo de la planta de tratamiento de aguas, operación y vigilancia es un monto liquidable, por lo que, el Desarrollador deberá enviar detalle del cobro que realiza.

26. El mantenimiento preventivo y correctivo de la planta de tratamiento de aguas residuales, luego de transcurrido el periodo de dieciocho meses que financia el BANHVI, es a cargo exclusivo y por cuenta y riesgo del desarrollador del proyecto y en caso de que las autoridades competentes en la materia no recibieran las obras luego de ese periodo.

27. En relación con los elementos contenidos en el presupuesto de las obras de infraestructura y viviendas, la Entidad Autorizada debe tomar en cuenta los siguientes aspectos:

a.- Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad, administración, dirección técnica, fiscalización de la Entidad Autorizada, entre otros), deberán cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.

b.- Los rubros de IVA, deberán cancelarse contra factura.

c.- 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 (p.e. permiso de construcción, estudio de suelos, topografía preliminar, estudios técnicos para SETENA, entre otros).

28. Según lo recomendado por la Gerencia General en el oficio BANHVI-GG-OF-0095-2025, el presente financiamiento queda sujeta al recibo de recursos provenientes del FODESAF, ya que actualmente no se cuenta con disponibilidad presupuestaria.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

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