

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 3	Sesión 25-2025	Fecha de sesión 29-04-2025	Fecha de comunicación 06-05-2025
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante: Asesoría Legal	Consecutivo #189-2025
Asunto: Aprobación de financiamiento para el proyecto EL Jobo II			

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que Coopenae 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 terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional El Jobo II, ubicado en el distrito y cantón de Los Chiles, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 36 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0324-2024, BANHVI-DT-IN-0325-2024, BANHVI-DT-IN-0087-2025, BANHVI-DT-ME-0198-2024, BANHVI-DT-ME-0015-2025 y BANHVI-DT-ME-0059-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada por esa entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la vigencia de los permisos de construcción, la verificación de que los planos de vivienda correspondan al sistema constructivo con las áreas y distribuciones avaladas, el acatamiento de las especificaciones técnicas y presupuesto, la cancelación de los costos directos e indirectos, el cumplimiento de la normativa vigente, la identificación de los lotes una vez construidas las obras, y la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las viviendas.

Tercero: Que mediante los oficios BANHVI-DF-OF-0303-2025, BANHVI-DF-OF-0364-2025 y BANHVI-DF-OF-0386-2025 –los cuales son avalados por la Subgerencia de Operaciones con las notas BANHVI-SGO-OF-0131-2025, BANHVI-SGO-OF-0158-2025 y BANHVI-SGO-OF-0174-2025; así como por la Gerencia General con los oficios BANHVI-GG-OF-0285-2025, BANHVI-GG-OF-0339-2025 y BANHVI-GG-OF-0391-2025–, la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopenae R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos, el Plan de Acompañamiento Social 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 los citados informes de la Dirección FOSUVI, siendo que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional El Jobo II, ubicado en el distrito y cantón de Los Chiles, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 36 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada, y la empresa Constructora del Sol HS S.A., cédula jurídica 3-101-536348, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢1.147.000.155,91** (mil ciento cuarenta y siete millones ciento cincuenta y cinco colones con 91/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terreno en verde: **¢128.843.000,00**.

b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto, con IVA incluido: ¢430.323.280,47, y fiscalización de infraestructura por ¢3.432.193,23; para un monto total de **¢433.755.473,70**.

c) Construcción de las soluciones habitacionales, con IVA incluido, por la suma total de ¢544.408.385,14; fiscalización de viviendas por ¢3.759.118,40; y kilometraje por ¢4.036.800,00; para un total de **¢552.204.303,54**.

d) Gastos de formalización de las soluciones habitacionales, con IVA incluido, por la suma total de **¢10.959.884,54**.

e) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de **¢21.237.494,13** y según el detalle contenido en el cuadro N° 1 del informe BANHVI-DF-OF-0386-2025 de la Dirección FOSUVI.

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	Terreno (¢)	Monto de infraestructura (¢)	Fiscalización urbanización (IVA incluido) (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (¢)	Kilometraje (¢)	Gastos de Formalización con IVA (¢)	Variable Social (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	TOTAL (¢)	Monto de aporte familiar (¢)
Aida Rosa Mongrio López	205610579	4 280 790,48	14 297 430,22	114 034,14	19 361 311,10	133 708,20	134 122,11	433 504,02	589 930,39	390 153,62	39 301 480,25	43 350,40
Alba Luz Alvarado Díaz	205590614	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	258 424,62	30 517 714,39	110 753,41
Alba Luz Montoya Siles	801080013	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	332 260,23	30 591 550,00	36 917,80
Alejandra Guzmán Guzmán	155811-472809	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	258 424,62	30 517 714,39	110 753,41
Angélica Flores Vivas	207300760	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	332 260,23	30 591 550,00	36 917,80
Antonio González Useda	155818-300609	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	258 424,62	30 517 714,39	110 753,41
Elida Camila González Useda	155815-269021	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	258 424,62	30 517 714,39	110 753,41
Eliécer Medina Palacios	207160625	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	258 424,62	30 517 714,39	110 753,41

Jefatura de familia	Identificación	Terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Fiscalización urbanización (IVA incluido) (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Gastos de Formación con IVA (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Monto de aporte familiar (€)
Evelin Solriano Calero	155821-601734	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	332 260,23	30 591 550,00	36 917,80
Florencio Javier Galeano Acosta	205590229	3 597 302,92	12 014 647,24	95 827,00	13 753 917,52	94 957,03	112 707,66	369 178,03	589 930,39	332 260,23	30 591 550,00	36 917,80
Francella Marbeliz Diaz Sequeira	504260249	4 525 407,08	15 114 426,23	120 550,37	19 361 311,10	133 708,20	141 786,23	439 582,25	589 930,39	307 707,58	40 294 827,18	131 874,68
Gabriela Patricia Valle Sandino	206810505	3 274 744,76	10 937 333,87	87 234,52	13 753 917,52	94 957,03	102 601,54	359 159,38	589 930,39	251 411,57	29 092 131,20	107 747,81
Jairo Enrique Núñez Quesada	205420566	3 343 693,07	11 167 614,61	89 071,20	13 753 917,52	94 957,03	104 761,77	361 300,91	589 930,39	252 910,64	29 396 856,23	108 390,27
Jairo Josue Rodríguez Flores	206790790	3 462 603,91	11 564 765,45	92 238,82	13 753 917,52	94 957,03	108 487,38	364 994,28	589 930,39	328 494,85	29 995 395,36	36 499,43
Jeime Leonela Malespin Palacios	206770885	3 616 288,69	12 078 057,88	96 332,76	19 361 311,10	133 708,20	113 302,50	416 992,49	589 930,39	291 894,74	36 280 826,26	125 097,75
Jennifer Tatiana Valle Sandino	207150100	3 616 288,69	12 078 057,88	96 332,76	13 753 917,52	94 957,03	113 302,50	369 767,73	589 930,39	258 837,41	30 601 624,19	110 930,32
Jetzenia Lizette Rostrán Zeledón	801250741	3 620 285,69	12 091 407,49	96 439,23	13 753 917,52	94 957,03	113 427,73	369 891,87	589 930,39	332 902,68	30 693 267,77	36 989,19
Johanna Palacios Mena	204950990	3 611 292,43	12 061 370,87	96 199,67	13 753 917,52	94 957,03	113 145,96	369 612,54	589 930,39	332 651,29	30 653 465,17	36 961,25
Johnatan Navarro Bello	402150145	3 615 888,99	12 076 722,92	96 322,11	13 753 917,52	94 957,03	113 289,98	369 755,31	589 930,39	258 828,72	30 599 857,66	110 926,59
Julio Ramón González Tenorio	155802-564920	3 614 689,89	12 072 718,04	96 290,17	19 361 311,10	133 708,20	113 252,41	416 952,76	589 930,39	375 257,48	36 357 157,68	41 695,28
Justina Rufina González	155811-719321	3 627 280,45	12 114 769,30	96 625,56	13 753 917,52	94 957,03	113 646,89	370 109,13	589 930,39	333 098,22	30 724 225,36	37 010,91
Karla Vanessa Barrios Hernández	207530421	3 474 395,07	11 604 146,80	92 552,92	13 753 917,52	94 957,03	108 856,81	365 360,51	589 930,39	328 824,46	30 047 581,00	36 536,05
Lismaylin Reyes Barrera	207870754	3 701 025,16	12 361 069,57	98 590,02	13 753 917,52	94 957,03	115 957,39	372 399,64	589 930,39	335 159,68	31 050 606,76	37 239,96
Lucy Dayanna Gómez Barrera	207640829	3 642 868,76	12 166 832,77	97 040,81	19 361 311,10	133 708,20	114 135,29	417 652,95	589 930,39	375 887,66	36 481 714,98	41 765,30
Manuel Salvador Mendoza Ruiz	155850-777418	3 642 868,76	12 166 832,77	97 040,81	19 361 311,10	133 708,20	114 135,29	417 652,95	589 930,39	292 357,07	36 398 184,39	125 295,89
Maria Cristina Rodríguez Williams	701830100	3 449 213,95	11 520 044,27	91 882,13	13 753 917,52	94 957,03	108 067,86	364 578,39	589 930,39	255 204,87	29 863 218,02	109 373,52
Maria del Carmen González Useda	155803-278516	3 409 243,92	11 386 548,18	90 817,38	13 753 917,52	94 957,03	106 815,55	363 336,92	589 930,39	254 335,84	29 686 565,83	109 001,08
Melany Dayan	208230200	3 449 213,95	11 520 044,27	91 882,13	13 753 917,52	94 957,03	108 067,86	364 578,39	589 930,39	255 204,87	29 863 218,02	109 373,52

Jefatura de familia	Identificación	Terreno (€)	Monto de infraestructura (€)	Fiscalización urbanización (IVA incluido) (€)	Monto de vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Gastos de Formación con IVA (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Monto de aporte familiar (€)
Castro Barrera												
Miguel Ángel Alvarado Alvarado	800410915	3 445 416,80	11 507 362,14	91 780,98	13 753 917,52	94 957,03	107 948,89	364 460,45	589 930,39	255 122,32	29 846 436,06	109 338,14
Mirian Galeano Acosta	204740522	3 623 283,44	12 101 419,70	96 519,09	13 753 917,52	94 957,03	113 521,66	369 984,98	589 930,39	258 989,49	30 632 538,31	110 995,49
Oneyda Lideth Padilla Pérez	208130752	3 623 283,44	12 101 419,70	96 519,09	13 753 917,52	94 957,03	113 521,66	369 984,98	589 930,39	258 989,49	30 632 538,31	110 995,49
Saulo Ismael Guadamuz Quinn	701520178	3 702 224,26	12 365 074,45	98 621,96	16 257 817,36	112 308,80	115 994,96	394 953,20	589 930,39	355 457,88	33 597 430,07	39 495,32
Tatiana López Meléndez	207100102	3 424 632,38	11 437 944,18	91 227,31	16 257 817,36	112 308,80	107 297,69	386 331,20	589 930,39	347 698,08	32 368 856,19	38 633,12
Valerie Durán Ruiz	206010297	3 356 683,33	11 211 000,84	89 417,24	16 257 817,36	112 308,80	105 168,77	384 220,71	589 930,39	345 798,64	32 068 125,37	38 422,07
Yeimi Pamela Bello Solano	207790051	3 370 872,69	11 258 391,95	89 795,23	16 257 817,36	112 308,80	105 613,33	384 661,43	589 930,39	346 195,29	32 130 925,04	38 466,14
Yessica Yuniett Blanco Bustos	155824-972101	2 942 793,64	9 828 648,93	78 391,81	19 361 311,10	133 708,20	92 201,12	399 273,47	589 930,39	359 346,12	33 386 331,32	39 927,35

3. Se avala la procedencia de las familias según la ubicación de cada una de ellas con respecto al siguiente dato: Rango de 0 a 8 kilómetros: 28 familias (77,78%); Rango de 8,1 a 9,5 kilómetros: 8 familias (22,22%).

4. 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.

5. 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.

6. Deberá velarse porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo propuesto y aprobado en planos constructivos, que incluyan las observaciones realizadas por el Departamento Técnico, 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.

7. Deberá constatarse 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).

8. Deberá verificarse 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.

9. 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).

10. 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).

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

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

f. 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 de fiscalización de la Entidad Autorizada, donde debe ser liquidado contra el total de visitas efectivamente realizadas; planos de catastro, según la cantidad de visitas del topógrafo, entre otros).

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

12. Las anteriores disposiciones deberán ser debidamente verificadas y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto deberá remitir la Entidad Autorizada.

13. Deberán atenderse las recomendaciones contenidas en el informe BANHVI-DT-IN-0325-2024 del 23 de octubre del 2024, del Departamento Técnico del BANHVI.

14. El contrato de administración de recursos se tramitaría bajo las siguientes condiciones:

14.1 Entidad Autorizada: COOPENAE R.L.

14.2 Constructor: Constructora del Sol HS S.A., cédula jurídica 3-101-536348, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

14.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía del 6% del monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coopenae 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.

14.5 Garantía a otorgar por el constructor: EL CONSTRUCTOR, en caso de requerir adelanto de recursos para el primer desembolso, entregará a LA ENTIDAD AUTORIZADA, garantías suficientes por el giro de los recursos según lo establecido en el contrato de Obra Determinada, todo de conformidad con las disposiciones del Acuerdo N° 2 de la sesión 61-2015, con fecha del 17-09-2015, y la Directriz sobre la aplicación de lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (rendimiento de garantía de cumplimiento por parte de los desarrolladores de vivienda).

Según el acuerdo indicado las entidades autorizadas se encuentran en la obligación de cumplir con lo dispuesto en el Artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Para tales efectos, los desarrolladores deberán rendir una retención por concepto de garantía por un monto no menor al 5% del precio de todas las obras constructivas.

14.6 La garantía se desglosará de la siguiente manera:

- a) 5% Sobre el costo de las obras de urbanización
- b) 5% Sobre el costo de las viviendas
- c) 5% Sobre el valor de la planta de tratamiento

14.7 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.

14.8 Debe cumplirse con el procedimiento establecido para el desembolso, por parte de la ENTIDAD AUTORIZADA a EL CONSTRUCTOR.

14.9 La Metodología para desembolsar a las entidades autorizadas, los recursos correspondientes al desarrollo de proyectos de vivienda consideran lo siguiente:

Los desembolsos totales que autorizará el BANHVI no serán mayores a 5 desembolsos. El primer desembolso se efectuará contra la orden de inicio de obras y los 4 restantes estarán sujetos al reporte de avance de obras, según informes de seguimiento y aprobación del fiscalizador de inversión contratado por la Entidad Autorizada, de la siguiente manera:

Proyecto: Nombre del proyecto	% de desembolso	% acumulado de avance de obra
Desembolso 1	20%	Orden de inicio de obras
Desembolso 2	20%	20%
Desembolso 3	20%	40%
Desembolso 4	20%	60%
Desembolso 5	20%	80%

Las Entidades Autorizadas podrán proponer menos desembolsos, en función de la garantía ofrecida, ya que siempre deberá estar garantizado el 100% de lo desembolsado. Esta condición deberá quedar establecida en los contratos de Administración de Recursos y se valorará la garantía ofrecida para resguardar los fondos girados.

a.- El giro de los recursos a las empresas Desarrolladoras/Constructoras, se realizaría por parte de la entidad autorizada, debiendo las empresas garantizar siempre el giro de esos recursos según lo establecido en los contratos de Obra Determinada.

b.- El BANHVI procederá con un máximo de 5 desembolsos a la entidad autorizada, previa firma del contrato de Administración de Recursos Entidad Autorizada-BANHVI, la firma del Contrato de Obra Determinada entre la Entidad y el Desarrollador/Constructor, y cumpliendo con todos los requisitos del acuerdo de Junta Directiva que aprueba el proyecto, incluyendo las correspondientes garantías entregada por la Entidad al BANHVI y del desarrollador a la Entidad.

c.- La entidad autorizada deberá documentar el cumplimiento de los condicionamientos (si los hay), de los acuerdos de Junta Directiva de aprobación de cada proyecto, con el fin de respaldar la solicitud inicial de recursos al BANHVI. Dicho respaldo deberá ser enviado a la Dirección FOSUVI, quien verificará el cumplimiento para proceder con la autorización correspondiente del giro del primero desembolso.

d.- La entidad autorizada deberá remitir al FOSUVI copia de los contratos firmados entre la empresa desarrolladora/constructora y la entidad autorizada, y del Fideicomiso en el caso de existir. Adicionalmente, el BANHVI deberá integrar al expediente toda la documentación de respaldo.

14.10 Contrato BANHVI-ENTIDAD AUTORIZADA: Comprendido por:

- Firma de contrato: 2 meses.
- Constitución de fideicomiso: 1 mes.
- Pólizas y permisos de construcción: 1 mes (en paralelo con el anterior).
- Ejecución de obras: 12 meses.
- Entrega de obras y segregaciones: 6 meses.
- Devolución de garantía: 3 meses.
- Formalización: 4 meses (3 de ellos en paralelo con el anterior).
- Cierre técnico y financiero de la Entidad: 3 meses.
- Cierre técnico y financiero del BANHVI: 2 meses.

Plazo total: 30 meses

14.11 Contrato ENTIDAD AUTORIZADA-CONSTRUCTOR: Veinticinco (25) 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 BFV.

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

14.12 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto El Jobo II, con la Entidad Autorizada, será contra la construcción de las obras, la total formalización de las operaciones en escritura pública, según se consigna en el apartado 2 del presente acuerdo y la presentación del cierre técnico y financiero.

15. La Entidad Autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del acuerdo de aprobación de la Junta Directiva del BANHVI, sin poder modificar tales condiciones y alcances.

16. 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.

17. 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.

18. 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 de BANHVI, respecto a la "Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", publicada en el diario oficial La Gaceta.

19. 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.

20. 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.

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

22. 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).

23. 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.”

24. 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.

25. Deberá atenderse lo recomendado por la Entidad Autorizada en el informe legal realizado por la Licda. Kathya Mora Schlager, documento sin oficio, con fecha de julio del 2024, para el proyecto El Jobo II.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

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