

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 4	Sesión 69-2025	Fecha de sesión 10-11-2025	Fecha de comunicación 13-11-2025
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante: Asesoría Legal	Consecutivo #499-2025
Asunto: Aprobación de 26 bonos extraordinarios en el proyecto Los Naranjos			

ACUERDO N°4:**Considerando:**

Primero: Que el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 26 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Los Naranjos, ubicado en el distrito Buena Vista del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 26 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0281-2025, BANHVI-DT-IN-0283-2025 y BANHVI-DT-ME-0207-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco Popular, y con base en la documentación presentada por esa entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que los costos de los lotes y de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por ese banco, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, la vigencia de los permisos de construcción, la verificación de que los planos de vivienda correspondan al sistema constructivo con las áreas y distribuciones avaladas, el acatamiento de las especificaciones técnicas y presupuesto, el plan de retenciones para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura pendientes, 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 oficio BANHVI-DF-IN-0052-2025, del 07 de octubre de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1079-2025 del 07 de noviembre del año en curso–, la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Banco Popular, 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 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 los lotes y 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 de 26 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Los Naranjos, ubicado en el distrito Buena Vista del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 26 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada, y la empresa Constructora Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢595.039.697,32** (quinientos noventa y cinco millones treinta y nueve mil seiscientos noventa y siete colones con 32/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 26 lotes por un monto promedio de ¢5.515.622,91 para un total de **¢143.406.195,66**.

b) Construcción de 26 viviendas por un valor total de **¢424.495.477,28**.

c) Gastos de formalización de las 26 soluciones habitacionales, por un monto promedio de ¢277.115,43 y un total de **¢7.205.001,31**.

d) Fiscalización de inversión de las 26 viviendas por un monto total de **¢2.950.015,42**.

e) Kilometraje de la fiscalización de las 26 viviendas por la suma total de **¢2.500.000,00**.

f) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de **¢14.483.007,65** y según el siguiente detalle:

- Plan de Acompañamiento Social, Gastos Administrativos e Imprevistos: ¢11.627.552,20 (incluido el IVA); lo que representa el 2% del costo total del proyecto.

- Fiscalización de la entidad autorizada: ¢2.855.455,45; lo que representa el 0,49% del costo total del proyecto.

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 Vivienda (¢)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (¢)	Kilometraje (¢)	Variable Social (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	TOTAL (¢)	Aporte familiar (¢)
Blanco Romero Kristell Sofía	703090095	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	98 743,27	557 038,76	250 890,73	22 715 246,27	107 524,60
Manzanarez Montiel María Fernanda	118860259	5 570 504,73	15 935 221,90	110 760,52	91 113,11	557 038,76	321 597,03	22 586 236,04	35 733,00
Calderón Reyes Braulio	205860067	5 570 504,73	15 935 221,90	110 760,52	91 113,11	557 038,76	250 131,02	22 514 770,04	107 199,01
Ríos Sandoval Hilario de Jesús	801480022	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	117 145,42	557 038,76	250 890,73	22 733 648,43	107 524,60
Cambroner Solano Carlos Alexander	205430245	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	116 696,59	557 038,76	250 890,73	22 733 199,59	107 524,60
Varela Espinoza Zoraida	204740663	5 570 504,73	15 935 221,90	110 760,52	91 113,11	557 038,76	321 597,03	22 586 236,04	35 733,00
Ramírez Calderón Manuel Enrique	702480796	5 543 063,82	18 480 148,85	128 321,00	90 664,27	557 038,76	266 421,13	25 065 657,83	114 180,48
Taleno Hurtado Sebastián	155802-277300	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	97 396,77	557 038,76	250 890,73	22 713 899,77	107 524,60



Jefatura de familia	Identificación	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Rodríguez Cruz Anabelle	205620712	5 488 182,00	18 480 148,85	128 321,00	89 766,61	557 038,76	266 204,07	25 009 661,29	114 087,46
Martínez Castro Miguel Ángel	155826-934521	5 488 182,00	18 480 148,85	128 321,00	89 766,61	557 038,76	266 204,07	25 009 661,29	114 087,46
Muñoz Arroyo Giovanni Gerardo	206280615	5 488 182,00	18 480 148,85	128 321,00	89 766,61	557 038,76	266 204,07	25 009 661,29	114 087,46
González Reyes Aryeri Tatiana	504430794	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	128 366,25	557 038,76	250 890,73	22 744 869,25	107 524,60
Martínez Elizondo María Leticia	502670209	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	129 263,91	557 038,76	250 890,73	22 745 766,92	107 524,60
Orozco Guzmán Damaris Raquel	503720612	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	94 254,94	557 038,76	250 890,73	22 710 757,94	107 524,60
Peralta Zeledón Kender	206260039	5 460 741,09	15 935 221,90	110 760,52	89 317,77	557 038,76	249 696,91	22 402 776,95	107 012,96
Cordoncillo Aguilar Miguel Ángel	207710088	5 488 182,00	15 935 221,90	110 760,52	89 766,61	557 038,76	249 805,44	22 430 775,22	107 059,47
Espinoza Salguera Ana María	206640617	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	109 515,26	557 038,76	322 573,79	22 797 701,33	35 841,53
Tenorio Ortiz Gregoria Berdarda	800800578	5 378 418,36	15 935 221,90	110 760,52	87 971,27	557 038,76	320 620,27	22 390 031,08	35 624,47
Méndez Aris Angie Maireth	208200079	4 911 922,89	15 935 221,90	110 760,52	80 341,11	557 038,76	247 526,33	21 842 811,51	106 082,71
Gatica Cruz Ericka	206830801	4 857 041,07	15 935 221,90	110 760,52	79 443,45	557 038,76	317 969,07	21 857 474,76	35 329,90
Arias Esquivel Mauren	206450345	5 131 450,17	15 935 221,90	110 760,52	83 931,78	557 038,76	319 364,44	22 137 767,56	35 484,94
Gómez Roja Reyna Elizabeth	801260416	5 652 827,46	15 935 221,90	110 760,52	92 459,61	557 038,76	322 015,64	22 670 323,89	35 779,52
Matamoras Araya Joselyn de los Angeles	207360395	5 735 150,19	15 935 221,90	110 760,52	93 806,10	557 038,76	322 434,25	22 754 411,73	35 826,03
Obando Valdelomar Angélica Paola	504360799	5 104 009,26	15 935 221,90	110 760,52	83 482,94	557 038,76	248 286,03	22 038 799,42	106 408,30
Hurtado Calero Bayardo José	155819-426522	5 104 009,26	15 935 221,90	110 760,52	83 482,94	557 038,76	319 224,90	22 109 738,28	35 469,43
Martínez Sánchez Cristina	155832-282521	5 762 591,10	15 935 221,90	110 760,52	111 310,59	557 038,76	250 890,73	22 727 813,60	107 524,60

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

3.1 Entidad Autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

3.2 Constructor: Constructora Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, bajo el modelo contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y la construcción de las viviendas, a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.3 Alcance de los contratos: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por la 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 el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía del 8% del monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual el Banco Popular, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 Garantías a otorgar por el 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.

3.6 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.

3.7 Plazo del contrato:

a) CONTRATO BANHVI-ENTIDAD AUTORIZADA:

El plazo del contrato entre el BANHVI y la Entidad autorizada es de **dieciocho (18) 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 del contrato: un (1) mes
- Plazo para póliza y permisos: dos (2) meses (con un mes paralelo a la firma del contrato)
- Plazo para formalización y orden de inicio: Tres (3) meses, con firma de contratos y obtención de permisos de construcción.
- Plazo de ejecución de obras (casas, aceras, cordón de caño, pavimento y lastreado, área de juegos infantiles): Ocho (8) meses (con dos meses paralelos al plazo para formalización y orden de inicio).
- Devolución de garantías: tres (3) meses (posterior al plazo de ejecución de obras).
- Cierre técnico, financiero de la Entidad Autorizada: tres (3) meses (posterior a la devolución de garantías)
- Cierre técnico, financiero por parte del BANHVI: Dos (2) meses (con un mes paralelo al cierre técnico, financiero de la Entidad Autorizada).

b) Contrato ENTIDAD AUTORIZADA-CONSTRUCTOR:

El plazo del contrato entre la Entidad Autorizada y el constructor es de **14 meses para la construcción de las obras**. La firma de este contrato no deberá exceder 10 días naturales luego de firmado el contrato entre el BANHVI y la Entidad Autorizada.

La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se entreguen las viviendas.

Con relación al plazo para la formalización de las operaciones del proyecto, el BANHVI se reserva el derecho de ampliar el plazo o bien anular el financiamiento para aquellos casos que no se hayan formalizado en el plazo establecido y que no se cuente con la justificación requerida.

3.8 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Los Naranjos 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 26 operaciones detalladas en el apartado 2 del presente acuerdo.

4. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá velar porque se encuentre vigente el uso de suelo, el permiso de desfogue y el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad; se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la municipalidad local, correspondan al sistema constructivo indicado en planos, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

5. En relación con el giro de recursos, de acuerdo con la metodología vigente, se realizan en tramos hacia la Entidad Autorizada, según el plan de desembolsos presentado y la correspondiente garantía, según lo establecido por la Junta Directiva del BANHVI en el acuerdo N° 13 de la sesión 74-2022, de fecha 19 de diciembre del 2022.

6. Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según el detalle de montos y beneficiarios 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.

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

8. El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización deberá ser aportado por los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el apartado 2 del presente acuerdo.

9. Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos de formalización establecida por el BANHVI.



10. Previo al momento de la formalización, se deberá verificar por parte de la entidad autorizada la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados en el apartado 2 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

11. Será responsabilidad de la entidad autorizada que el contrato de construcción respete la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

12. En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los casos individuales.

13. La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH; esto, según lo dispuesto en acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

14. Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento PN-GBFV-CPE-PR01, Gestión de Bono Familiar de Vivienda, Inspección de proyectos.

15. Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de obras, bodeguero, guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia del personal a tiempo completo en el proyecto; en caso contrario se cancelará el proporcional de los días laborados.

16. De igual forma, la firma del contrato y la formalización de las operaciones queda condicionada al acatamiento de todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico, en los informes BANHVI-DT-IN-0283-2025 y BANHVI-DT-IN-0281-2025.

17. Previo a la firma de los contratos, será necesario presentar el uso de suelo debidamente actualizado y vigente, así como el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad de Guatuso.

18. Asimismo, se debe atender la recomendación del Departamento Técnico del BANHVI, donde se indica que deberá hacerse una retención de ₡2.693.431,61 por lote, por lo que para 26 lotes suma ₡70.029.221,86 (setenta millones veintinueve mil doscientos veintíun colones con 86/100), de forma que se cuente con una garantía de que, al finalizar la construcción de las viviendas, éstas cuenten con la infraestructura adecuada.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

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