

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 6	Sesión 68-2025	Fecha de sesión 03-11-2025	Fecha de comunicación 06-11-2025
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante: Asesoría Legal	Consecutivo #492-2025
Asunto: Aprobación de 40 bonos extraordinarios en el proyecto Cascajal			

“ACUERDO N°6:**Considerando:**

Primero: Que Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de cuarenta lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Cascajal, ubicado en el distrito La Tigra del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0288-2025, BANHVI-DT-IN-0256-2025 y BANHVI-DT-ME-0211-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Grupo Mutual 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, 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, la rectificación de los vértices de los lotes, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura pendientes, el cumplimiento de las especificaciones técnicas establecidas y de las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados, la liquidación de las obras construidas, el acatamiento de la normativa vigente, y la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y mantenimiento de las instalaciones de las viviendas.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0046-2025, del 24 de octubre de 2025 –el cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General con las notas BANHVI-SGO-OF-0455-2025 y BANHVI-GG-OF-0999-2025 respectivamente, ambas del 24 de octubre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Grupo Mutual, 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-IN-0046-2025, 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 complementariamente, con base en el análisis de riesgo realizado por el Departamento Técnico, que consta en el apartado 3 del informe BANHVI-DT-IN-0288-2025, y acogiendo lo recomendado por la Asesoría Legal en la presente sesión, se estima conveniente girar instrucciones a la Administración y a la entidad autorizada para que, en los respectivos contratos, se incluya una cláusula de reconocimiento de precios adicionales solamente para lluvias que superen el promedio de 5 años anteriores para la zona y, además, se contemplen, en los casos que corresponda, las otras acciones de mitigación indicadas en dicho apartado por el Departamento Técnico.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 40 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Cascajal, ubicado en el distrito La Tigra del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela. Lo anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la empresa SOMABACU S.A., cédula jurídica 3- 101-017266, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢1.057.426.911,25** (mil cincuenta y siete millones cuatrocientos veintiséis mil novecientos once colones con 25/100), según el siguiente detalle:

- a) Compra de 40 lotes por el monto promedio de ¢9.063.710,75, para un monto total de ¢362.548.430,00.
- b) Construcción de 40 viviendas por un monto total de ¢650.858.888,88.
- c) Gastos de formalización de las 40 operaciones por un monto promedio de ¢301.076,46, para un monto total de ¢12.043.058,51.
- d) Fiscalización de inversión de las 40 viviendas, por un monto total de ¢4.520.889,46.
- e) Kilometraje de la fiscalización de las 40 viviendas, por un monto total de ¢1.330.884,00.
- f) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de ¢26.124.760,41; según el siguiente detalle:
 - Plan de Acompañamiento Social, Gastos Administrativos e Imprevistos: ¢20.624.760,00 (Incluye IVA), lo que representa el 2,00% del costo total del proyecto.
 - Fiscalización Entidad Autorizada: ¢5.500.000,00; lo que representa el 0,47% 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 (¢)
Mireya Matamoros Vargas	202730738	9 908 000,00	18 112 738,93	125 771,08	33 272,10	653 119,01	200 980,33	29 033 881,46
Noelia Rodriguez Gómez	155820-327012	10 056 920,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	359 656,14	28 993 830,55
Maria Esther Flores Jimenez	155812-458703	8 667 250,00	17 945 754,51	124 617,60	33 272,10	653 119,01	275 414,53	27 699 427,74



Jefatura de familia	Identificación	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)
Linnette Moya Segura	104121471	8 688 060,00	17 945 754,51	124 617,60	33 272,10	653 119,01	275 496,83	27 720 320,05
Karen Maria Aguilar Cubero	207580271	8 708 590,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	327 049,61	25 095 010,40
Tatiana Francesca Arias Monge	206150411	8 806 500,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 759,15	25 120 629,94
Karla Mariela Arrieta Campos	206180823	8 872 320,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 019,47	25 186 710,26
Maria Delia Bermudez Villegas	206810873	8 937 580,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 214,02	25 325 164,81
Maikel Martin Campos Chinchilla	205900230	9 034 420,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 706,46	25 422 497,25
Kisha Fiorella Madrigal Vallejos	604640315	9 098 280,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	329 031,18	25 486 681,97
Francisco Javier Gaitán Alvarado	203680064	8 648 640,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 134,82	24 962 145,61
Kimberly Garcia Rojas	114740022	8 711 510,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 383,47	25 025 264,26
Evelyn Gonzalez Rojas	206550323	8 775 710,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 637,38	25 089 718,17
Flor Maria Herrera Cruz	900680659	8 841 300,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	327 724,44	25 228 395,23
Margarita Jaime	15582-4978712	8 904 400,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 146,35	25 218 917,14
Carol Madrigal Castro	304500281	8 935 740,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 270,30	25 250 381,09
Gladys Juanita Valles Lopez	504470839	9 030 930,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 688,71	25 418 989,50
Gerardo Marín Quiros	204970451	9 094 400,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 897,80	25 409 668,59
Susana De Los Angeles Monge Román	112780126	9 126 960,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	329 177,02	25 515 507,81
Mabily Muñoz Porras	206170058	9 219 780,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	329 649,01	25 608 799,80
Jessica Vannessa Núñez Ramirez	205870414	9 157 350,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	329 331,55	25 546 052,35
Diana Garcia Hernandez	155839-842130.	8 904 400,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 045,30	25 291 816,09
Jesus Liborio Rojas Murillo	502260195	8 681 100,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 263,20	24 994 733,99
Silvia Elena Barahona Badilla	206410889	8 454 600,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	325 758,07	24 839 728,86
Diego Esteban Sanchez Castro	401810069	7 993 700,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	251 544,53	24 304 615,32

Jefatura de familia	Identificación	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)
Katherine Valeria Solera Villarreal	208150428	8 285 880,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	324 900,13	24 670 150,92
Jose Napoleon Castellano Espinoza	155820-075111	10 115 700,00	20 611 651,53	143 032,88	33 272,10	653 119,01	382 891,25	31 939 666,77
Yendry Ivette Solorzano Vado	206770373	9 620 650,00	20 611 651,53	143 032,88	33 272,10	653 119,01	380 521,00	31 442 246,52
Jose Luis Paz Paz	155810-316931	10 214 880,00	18 112 738,93	125 771,08	33 272,10	653 119,01	282 373,71	29 422 154,84
Meliza Zuñiga Lopez	503480697	9 821 700,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	358 532,41	28 757 486,81
Millena Sandoval Sanchez	206390342	9 705 430,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	332 118,54	26 096 919,33
Sandra Olivar Mendoza	155840-950416	9 322 950,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	355 996,26	28 256 200,67
Geoconda Del Socorro Plata Loaisiga	155819-505024	9 308 390,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	355 922,23	28 241 566,63
Ronald Gerardo Varela Solano	204980569	8 606 040,00	21 207 778,09	147 119,64	33 272,10	653 119,01	295 699,21	30 943 028,05
Luis Adolfo Cano Solano	304760502	8 774 220,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	254 631,49	25 088 222,28
Gilber Gerardo Solorzano Bado	207050509	9 039 590,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	328 732,74	25 427 693,54
Ana Maria Ramona Arce Vega	203880832	9 246 300,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	256 498,56	25 562 169,35
Yamilet Tinoco Castro	155826-183907	9 195 680,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	256 298,36	25 511 349,15
Jilda Jahaira Quiñonez Tinoco	155827-415235	9 071 880,00	15 266 908,39	106 071,29	33 272,10	653 119,01	255 808,73	25 387 059,52
Enriquez Santos Manuel	155821-145501	8 960 700,00	17 767 477,19	123 386,11	33 272,10	653 119,01	354 154,22	27 892 108,63

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

3.1 Entidad autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

3.2 Constructor: SOMABACU Sociedad Anónima, cédula jurídica: 3-101-017266, 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.

3.3 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 el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

Complementariamente, con base en el análisis de riesgo realizado por el Departamento Técnico, que consta en el apartado 3 del informe BANHVI-DT-IN-0288-2025, y acogiendo lo recomendado por la Asesoría Legal en la presente sesión, se giran instrucciones a la

Administración y a la entidad autorizada para que, en los respectivos contratos, se incluya una cláusula de reconocimiento de precios adicionales solamente para lluvias que superen el promedio de 5 años anteriores para la zona y, además, se contemplen, en los casos que corresponda, las otras acciones de mitigación indicadas en dicho apartado por el Departamento Técnico.

3.4 Garantías fiduciarias por 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 8% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor de los terrenos (un pagaré en el cual Grupo Mutual, 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.

3.5 Garantías del Constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 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 mantener siempre garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por el BANHVI.

3.7 Plazo del contrato:

a-) El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de veintiséis 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 mes.
- Plazo para póliza y permisos: dos meses (posterior a la firma del contrato).
- Plazo para formalización de operaciones y orden de inicio: cuatro meses, con firma de contratos y obtención de permisos de construcción.
- Plazo para la ejecución de las obras (casas, aceras, asfaltado, hidrante, área de juegos infantiles): catorce meses (con tres meses paralelos al plazo para formalización y orden de inicio).
- Plazo para la devolución de las garantías: tres meses (posterior al plazo de ejecución de obras).
- Plazo para el cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada: tres meses (posterior a la Devolución de garantías).



- Plazo para el cierre técnico y financiero por parte del BANHVI: dos meses (posterior al cierre técnico y financiero de la entidad autorizada).

b-) El plazo del contrato entre la entidad autorizada y el constructor es de 21 meses para la construcción de las obras. La firma de este contrato no deberá exceder 10 días naturales y firmado el contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada.

La vigilancia de las obras ejecutadas 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 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 40 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 las viviendas, el BANHVI girará al constructor en trectos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

6. Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según el detalle consignado 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 deberá 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 el detalle consignado 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, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa, con los montos indicados, para cada solución habitacional, en el apartado 2 del presente acuerdo.

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 P-FOS-18, de Inspección de calidad de obras, avalado por la Junta Directiva del BANHVI en el acuerdo N°6 de la sesión 64-2012.

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

16. La firma del contrato y la formalización de las operaciones quedara condicionada al acatamiento de todas las recomendaciones, realizadas por el Departamento Técnico en los informes BANHVI-DT-IN-0288-2025 y BANHVI-DT-IN- 0256-2025.

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 San Carlos.

18. Según lo recomendado por el Departamento Técnico del BANHVI, deberá hacerse una retención de ₡3.500.000,00 por cada lote, para un total de ₡140.000.000,00 (ciento cuarenta millones de colones exactos), 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