

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Sesión 08-2026	Fecha de sesión 02-02-2026	Fecha de comunicación 09-02-2026
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante: Asesoría Legal	Consecutivo #046-2026
Asunto: Aprobación de 24 bonos extraordinarios en el proyecto Ámbar III			

ACUERDO N°2:**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 24 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Ámbar III, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 24 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0020-2026, BANHVI-DT-IN-0018-2026 y BANHVI-DT-ME-0021-2026, 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 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 esa mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, la vigencia del permiso de construcción, la verificación de que los planos constructivos correspondan al sistema de mampostería integral con las áreas y distribuciones avaladas, la retención de recursos para garantizar la ejecución de las obras de infraestructura pendientes, el acatamiento de las especificaciones técnicas y presupuesto, la liquidación de las obras construidas incluido lo correspondiente a los porcentajes de los costos indirectos tarificables y no tarificables, la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las viviendas, y la cancelación de los costos directos e indirectos.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0024-2026, del 30 de enero de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0066-2026, del 31 de enero 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 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 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 24 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Ámbar III, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 24 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada, y la empresa Davivienda S.A., cédula jurídica 3-101-372910, como

desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢832.040.641,65** (Ochocientos treinta y dos millones cuarenta mil seiscientos cuarenta y un colones con 65/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 24 lotes por un monto promedio de ¢13.200.000,00 para un total de **¢316.800.000,00**.

b) Construcción de 24 viviendas por un valor total de **¢480.010.180,14**.

c) Gastos de formalización de las 24 soluciones habitacionales, por un monto promedio de ¢368.058,34 y un total de **¢8.833.400,19**.

d) Fiscalización de inversión de las 24 viviendas por un monto total de **¢3.330.811,76**.

e) Kilometraje de la fiscalización de las 24 viviendas, por la suma total de **¢3.027.600,00**.

f) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de **¢20.038.649,57** y según el siguiente detalle:

- Plan de Acompañamiento Social, Gastos Administrativos e Imprevistos: ¢15.983.119,57 (incluido el IVA); lo que representa el 1,97% del costo total del proyecto.

- Fiscalización de la entidad autorizada: ¢4.055.530,00; lo que representa el 0,50% 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 (¢)
Yoselin Lidieth Calderón Prado	604140031	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Elizabet de los Angeles Hernández Serrano	602410550	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Yahaira Segura Mora	603400381	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
María Elizabeth Fonseca Padilla	604520542	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Alondra María Vargas Picado	604550011	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Miguel Gerardo Hidalgo Cárdenas	601630228	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Karolay Tatiana Alvarez Jiménez	115750742	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Héctor Jesús Madrigal Piedra	603580943	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Lilliana Chinchilla Piedra	602890579	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	303 106,87	34 603 408,60	129 902,94
Alexa Cristal Mora Ulloa	604390813	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	303 106,87	34 603 408,60	129 902,94
Adrián Espinoza Muñoz	602050400	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	303 106,87	34 603 408,60	129 902,94
Estefany Fabiana Piedra Calderón	604530114	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Tania Ninoska Huembes Cuesta	800900775	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	303 106,87	34 603 408,60	129 902,94

Jefatura de familia	Identificación	Terreno (€)	Monto de Vivienda (€)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (€)	Kilometraje (€)	Variable Social (€)	GF a financiar por BANHVI (€)	TOTAL (€)	Aporte familiar (€)
Noelia Isabel Bonilla	155826311330	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	303 106,87	34 603 408,60	129 902,94
Paola Mayela Diaz Hernández	304940370	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Elena Hernández Parra	117880568	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Lilliana Patricia Chaves Jiménez	603840958	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Cindy Beatriz Cruz Gatgens	206380753	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Lady Marcela Alfaro Porras	603620431	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Karol Fernanda Castellon Guzmán	604190608	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Carlos Alberto de los Angeles Zúñiga León	107700929	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Jorge Arturo Villalobos Hernández	111110559	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
Xenia María Araya Sánchez	603460239	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	389 708,83	34 690 010,56	43 300,98
José Luis Miranda Ponce	155806613808	13 200 000,00	20 000 424,17	138 783,82	126 150,00	834 943,73	303 106,87	34 603 408,60	129 902,94

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: Davivienda Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-372910, 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 solicitada por la Junta Directiva de este Banco en acuerdo N°1 de la sesión 47-2008 en fecha del 30 de junio de 2008.

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 del 8% del monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (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 38 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) CONTRATO BANHVI-ENTIDAD AUTORIZADA:

El plazo del contrato entre el BANHVI y la Entidad autorizada es de **diecinueve (19) meses** en total. Este plazo cuenta 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 firma del contrato: un (1) mes
- Plazo para póliza y permisos: dos (2) meses (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, trabajos de bacheo, área de juegos infantiles): Ocho (8) meses (con dos (2) 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 Entidad Autorizada: tres (3) meses (posterior a la Devolución de garantías).
- Cierre técnico, financiero - BANHVI: Dos (2) meses (posterior al cierre técnico, financiero 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 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 24 operaciones detalladas en el apartado 2 del presente acuerdo.

4. La Entidad Autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, 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. De igual forma, se deberá verificar 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 tractos hacia la Entidad Autorizada, según el plan de desembolsos presentado y la correspondiente garantía, según lo establecido en el acuerdo N° 13 de la Sesión 74-2022 de fecha 19 de diciembre del 2022.



- 6.** En relación con el pago de los lotes, éste deberá efectuarse en su totalidad al propietario antes del inicio de las obras, con excepción de la retención correspondiente por las obras de urbanización pendientes.
- 7.** Asimismo, deberá atenderse la recomendación del Departamento Técnico del BANHVI, según la cual debe aplicarse una retención de ₡2.900.000,00 por cada lote, para un total de ₡69.600.000,00 (sesenta y nueve millones seiscientos mil colones exactos), con el fin de garantizar que, al concluir la construcción de las viviendas, éstas cuenten con la infraestructura adecuada.
- 8.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según el detalle de 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.
- 9.** Se autoriza iniciar el proceso de formalización aun cuando los permisos de construcción no se encuentren emitidos; sin embargo, estos deberán ser gestionados y quedar tramitados en un plazo máximo de dos meses.
- 10.** La Entidad Autorizada debe velar porque las familias reciban el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.
- 11.** La aprobación de las familias a beneficiar al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero de Vivienda, queda sujeta al análisis del expediente por parte de la Dirección FOSUVI, una vez aprobado por la Entidad autorizada.
- 12.** El monto no financiado por el 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.
- 13.** 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.
- 14.** 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 para cada solución habitacional en el apartado 2 del presente acuerdo.
- 15.** 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.
- 16.** 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.
- 17.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión en la publicidad del proyecto, tanto al BANHVI como al MIVAH, según lo dispuesto en acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.
- 18.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará, por parte del Departamento Técnico del BANHVI, el procedimiento PN-GBFV-CPE-PR01, Gestión de Bono Familiar de Vivienda, Inspección de proyectos.



19. 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.

20. Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico en los informes BANHVI-DT-IN-0020-2026 y BANHVI-DT-IN-0018 2026.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

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