

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 7	Artículo 7º	Sesión 36-2009	Fecha de sesión 13-05-2009	Fecha de comunicación 19-05-2009
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 312-2009
Asunto: Aprobación de financiamiento a Grupo Mutua para el desarrollo del proyecto San Bernardo				

ACUERDO #7:**Considerando:**

Primero: Que el Grupo Mutua Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (en adelante Grupo Mutua) ha presentado solicitud para financiar –al amparo de los artículos 66 Bis y 66 Tertius del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el desarrollo del proyecto San Bernardo, ubicado en el distrito Ulloa del cantón de Heredia, provincia de Heredia.

Segundo: Que mediante los oficios DF-UT-IN-0074-2009 y DF-OF-0748-2009, del 26/03/2009 y 08/05/2009, respectivamente, y modificados por medio del oficio DF-OF-0768-2009 del 12/05/2009 (conforme lo requerido por esta Junta Directiva en la sesión 35-2008 del 11 de mayo en curso), la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutua, el cual es avalado por la Gerencia General con los oficios GG-ME-0555-2009 y GG-ME-0571-2009 del 08 y 12 de mayo de 2009, respectivamente–, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Dirección, recomienda acoger la solicitud planteada por la citada Mutua en los términos señalados en el informe DF-OF-0768-2009.

Tercero: 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 oficio DF-OF-0768-2009.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y de los artículos 66 Bis y 66 Tertius del Reglamento de Operaciones del SFNV, el financiamiento requerido por el Grupo Mutua para el desarrollo del proyecto denominado San Bernardo, ubicado en el distrito Ulloa del cantón de Heredia, provincia de Heredia, dando solución habitacional a 60 familias de las cuales, según sus ingresos, cinco viven en situación de extrema necesidad, 48 tramitarán su operación mediante el Programa ABC y siete optarán por un crédito total.

2) Las condiciones que regirán el presente financiamiento serán las siguientes:

2.1) Financiamiento de corto plazo por \$232.103.647.84, que incluye:

- Giro para compra del terreno: \$111.350.300.23.
- Recursos para culminar las obras de infraestructura: \$80.760.252.65.
- Construcción de cinco viviendas por Art. 59: \$38.878.318.80.
- Gastos de formalización cinco familias Art. 59: \$1.114.776.16.

2.2) Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda bajo la modalidad de contrato de Administración (a firmar con el BANHVI), como administrador de los recursos según el artículo 66 Bis. Como consecuencia de este contrato se establecerá un Fideicomiso irrevocable de garantías.

2.3) Constructor: Constructora Técnica Herediana S.A. bajo la modalidad de contrato de Administración y Garantías (a firmar con Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda). La relación contractual será bilateral Entidad-Constructor en lo que se refiere al giro y administración de los recursos.

2.4) 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 1 de la sesión 47-2008 en fecha del 30 de junio de 2008.

2.5) Garantías: según lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.6) Garantías Constructor: El constructor deberá rendir las respectivas garantías ante la Entidad Autorizada, para responder por el giro de los recursos realizados.

2.7) Tasa de interés: 0%.

2.8) Plazo: El plazo de los contratos es de 10 meses compuesto de: 6 meses para la ejecución de las obras (cuatro meses para construcción de obras y dos meses para la individualización de las propiedades); y 4 meses para concluir la formalización de las operaciones.

2.9) Cancelación del Contrato: La cancelación del contrato de administración con Grupo Mutual será contra la construcción de las obras y la formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de vivienda de las familias que aparecen en el listado anexo.

3) Para estos efectos, se autorizan 53 Bonos Familiares de Vivienda de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos, siendo en el caso de las operaciones de Ahorro-Bono-Crédito, por ahora un monto promedio y que finalmente se determinará por los procedimientos establecidos para este programa de financiamiento:

Familias Programa ABC

ID	Nombre	Cédula	Bono Estimado
1	Montoya Ruiz Guisella Maria	8-078-0667	€2.512.000,00
2	Alpizar Jara Ana Victoria	2-292-1132	€3.140.000,00
3	Alejandra Garro Badilla	4-170-456	€4.397.000,00
4	Arguello Fonseca María Elena	9-080-473	€7.537.000,00
5	Alvarado Cortés Rafael	602060721	€3.140.000,00
6	Barrera Funez Ramiro	6-315-176	€2.512.000,00
7	Bermúdez Brenes Alvaro	1-531-863	€3.140.000,00
8	Bolaños Argüello Silvia	1-989-495	€3.140.000,00
9	Bravo Benavides José	4-146-580	€3.140.000,00
10	Mena Soto Marlon	108350184	€3.140.000,00
11	Chavarría Sanabria Misael	1-1184-0504	€3.768.000,00
12	Chavarría Ramírez Lidieth	4-139-597	€3.140.000,00

13	Carballo Orozco Ericka	1-895-388	€2.512.000,00
14	Carballo Orozco Roxana	1-669-048	€3.768.000,00
15	Díaz Romero Felicia	5-125-0092	€3.140.000,00
16	Esquivel Garita Ana María	4-130-800	€2.512.000,00
17	Méndez Monge Kattia	7-102-635	€3.768.000,00
18	Esquivel Garita Hellen Berta	4-127-166	€3.768.000,00
19	Figueroa Gómez Ángela Marisol	8-077-735	€3.140.000,00
20	García Oviedo Manuel	4-163-170	€3.140.000,00
21	Chavarría Bonilla Armando	1-896-713	€3.768.000,00
22	Miranda Cabrera Carlos	107230036	€3.768.000,00
23	Sánchez Sánchez Sonia	4-102-943	€3.768.000,00
24	Guzmán Fernández William	1-1001-0574	€2.512.000,00
25	Jiménez Palacios Anabel	1-1245-980	€3.768.000,00
26	Lizano Fonseca Moisés	9-021-574	€3.768.000,00
27	Martínez Macle Andrea	1-1355-588	€3.768.000,00
28	Paniagua Oviedo Luis Diego	401790681	€2.512.000,00
29	García Vargas Alexander	401510451	€2.512.000,00
30	Monge Alemán Sileni	1-781-187	€3.768.000,00
31	Martínez Salguero Andrea	1-1104250	€4.397.000,00
32	Picado Bermúdez Marco	1-690-379	€2.512.000,00
33	Prieto Rodríguez Gabriela	1-975-310	€2.512.000,00
34	Ramírez Hernández Alexis	4-780-154	€2.512.000,00
35	Campos Castro Allan	2-553-771	€3.768.000,00
36	Rojas Alpízar Yhajaira	4-172-980	€3.140.000,00
37	Sancho Loiza Miguel	4-899-679	€4.397.000,00
38	Segura Valerio Rita María	4-142-805	€4.768.000,00
39	Ugalde Muñoz Guillermo	1-1204-666	€3.140.000,00
40	Valerio Murillo Ana Lorena	4-108-427	€2.512.000,00
41	Vargas Bolaños Laura	1-10730766	€3.768.000,00
42	Venegas Miranda Luis Diego	1-979-443	€3.768.000,00
43	Villalobos Alpízar María José	4-182-115	€3.768.000,00
44	Villalobos Ramírez Leticia	108760100	€3.140.000,00
45	Prieto Rodríguez Melissa	1-1027-0522	€7.537.000,00
46	Sandoval Sánchez Alejandra	1-865-050	€3.768.000,00
47	Solano Martínez José Ricardo	5-315-698	€2.512.000,00
48	Prieto Rodríguez María Jesús	1-930-123	€2.512.000,00

Familias al amparo del Art. 59

ID	Nombre	Cédula	Bono Estimado
1	Calvo Méndez Adela	2-321-236	€13.225.933,60
2	Esquivel Miranda Carlos	5-059-915	€13.374.510,28
3	Flores Delgado Franklin	4-117-809	€12.637.289,76
4	Ramos Santos Reina Elizabeth	220-14308907115	€12.614.124,58
5	Fernández Granados Fernando	4-133-004	€13.454.789,62

4) Previo al giro de recursos por parte de este Banco, la Entidad debe presentar la constitución legal e inscripción ante el Registro de la Propiedad de la servidumbre paso perpetua para el desfogue pluvial en la finca propiedad de Cafetalera La Simona S.A. Dicha servidumbre se debe constituir a favor de los fundos dominantes que deben incluir las áreas públicas y todos los inmuebles producto del desarrollo del proyecto San

Bernardo. En caso de generarse algún costo por la constitución de la servidumbre deberá ser asumido por el Desarrollador.

5) El Banco Hipotecario de la Vivienda otorgará el financiamiento al Desarrollador para la compra del inmueble. En el mismo acto el Desarrollador como propietario deberá constituir un Fideicomiso irrevocable de garantías, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Entidad Autorizada Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda.
- Fideicomitente: Desarrollador Constructora Técnica Herediana S.A.
- Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.
- Fideicomisarios secundarios: Familias beneficiarias.

6) Deberá la Entidad Autorizada suscribir un contrato de financiamiento, según lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 1 de la sesión 47-2008, para contratos establecidos por este Banco.

7) El monto total de financiamiento solicitado por parte de la Entidad y aprobado por este Banco, no podrá ser utilizado para el pago de intereses de ningún tipo y únicamente se podrá aplicar para el pago del lote, las obras de infraestructura y construcción de viviendas, desglosadas en el informe técnico de la Dirección FOSUVI.

8) Se reconocerá una carga financiera de hasta \$5.588.188,07, producto de los aportes realizados por el constructor, la cual será reintegrada al Desarrollador contra formalización de las operaciones individuales, tanto para las 48 familias en el programa ABC como de los siete casos de crédito puro.

9) En caso de que el plazo de construcción se disminuyera, la carga financiera se reduce, con base en la TBP establecida en el informe de la Dirección FOSUVI y con el plazo real de construcción.

10) La Entidad Autorizada deberá presentar ante este Banco lo siguiente:

- a) Los comprobantes en que se corrobore que el trámite final de permisos de construcción ante la Municipalidad de Heredia fue finiquitado.
- b) Los planos modificados del diseño de sitio, debidamente tramitados y aprobados ante los Entes Estatales correspondientes.
- c) Cronograma de ejecución de las obras de infraestructura del proyecto, y de la construcción de las viviendas.
- d) Los resultados de las pruebas de laboratorio adicional que el Desarrollador se ha comprometido a efectuar una vez realizado el movimiento de tierras y las zanjas para los drenajes de las casas.

11) Debido a que el proyecto se conformará como un financiamiento de recursos y no un contrato de obra no procede la aplicación del “Reglamento para el Reajuste de Precios en los contratos de obra pública de Construcción y Mantenimiento”, Decreto Ejecutivo N° 33114-MEIC y sus reformas. En caso de aplicarse algún tipo de reajuste de precios, se ejecutarán según los índices mensuales del INEC sobre los \$80.760.252,65, que se destinarán para la culminación de las obras de infraestructura, según cronograma de obras.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva