

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 3°	Sesión 55-2010	Fecha de sesión 27-09-2010	Fecha de comunicación 05-10-2010
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 564-2010
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto Don Edwin				

ACUERDO #2:**Considerando:**

Primero: Que el 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 (SFNV)– la compra de terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Don Edwin, ubicado en el distrito Jiménez del cantón de Pococí, provincia de Limón.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0206-2010 del 04 de mayo de 2010, el Departamento Técnico del FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que los costos del terreno, de las viviendas y de las obras de infraestructura son razonables y por ende se recomienda la acoger la solicitud planteada por dicha Mutual, estableciendo algunas condiciones en relación con el giro de los recursos, el control de la ejecución de obras, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la señalización de los lotes y la segregación del plano de catastro.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1403-2010 del 21 de setiembre de 2010 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-1334-2010 del 22 de setiembre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la Entidad Autorizada.

Cuarto: 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 y condiciones citados en los oficios de la Dirección FOSUVI y de la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, el financiamiento solicitado para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Don Edwin, ubicado en el distrito Jiménez del cantón de Pococí, provincia de Limón. Lo anterior, bajo los términos y condiciones que se indican en los informes DF-DT-IN-0206-2010 y DF-OF-1403-2010 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

Hasta **¢2.759.562.556,46** (dos mil setecientos cincuenta y nueve millones quinientos sesenta y dos mil quinientos cincuenta y seis colones con 18/100), según el siguiente detalle y condiciones:

- i) Compra de la finca en verde para 205 soluciones habitacionales, por un monto total de **¢449.296.400,00**.

- ii) Desarrollo de las obras de infraestructura para habilitar 205 soluciones habitacionales, por la suma total de **¢800.515.405,34.**
- iii) Construcción de 205 viviendas de 42 m² por un monto total de **¢1.352.443.316,35.**
- iv) Gastos de formalización para las 205 operaciones, por la suma global de hasta **¢47.307.433,85.**
- v) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en viviendas como en infraestructura, por un monto de **¢110.000.000,00.**

3. Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda bajo el modelo contrato de administración para proyectos de vivienda de artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual debe ser firmado por una persona con facultades suficientes para asumir deudas a nombre de la entidad.

4. Desarrollador y Constructor: Constructora y Consultora Las Arandas S.A. bajo el modelo contrato de financiamiento (crédito) para construcción de viviendas a firmar entre la Entidad Autorizada y Desarrollador-Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, otorgando un crédito hipotecario de corto plazo a una persona con facultades suficientes para asumir deudas a nombre de la empresa.

5. 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 1 de la sesión 47-2008 en fecha del 30 de junio de 2008-

6. Garantías Hipotecarias sobre el inmueble donde se desarrollará el proyecto: No serán necesarias ya que la finca será traspasada a un fideicomiso de garantía.

7. Garantías del Desarrollador: El Desarrollador deberá rendir las respectivas garantías ante la Entidad Autorizada, para responder por el giro de los recursos realizados para la construcción de las obras.

8. Tasa de interés: 0%

9. Plazo: El plazo de los contratos es de 12 meses compuesto de:

- Ocho (8) meses para la ejecución de las obras.
- Cuatro (4) meses para la formalización de las operaciones.

10. Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Don Edwin con el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, 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 de las familias incluido en el punto 11 de este acuerdo, por el monto de **¢13,461,280.77** por cada uno de los subsidios.

11. Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de la Dirección FOSUVI, verificar que las familias cumplan con los requisitos correspondientes:

JEFE DE FAMILIA	# IDENTIFICACIÓN
Vanessa Juárez Jarquín	7-107-719
Zoraida Pérez Sosa	5-320-706

Henry Román Saballo Leiva	2-466-332
Lisímaco Castro Cordero	7-059-188
Xinia Muñoz Rojas	6-247-095
Ana Cecilia Sancho Cortés	7-109-022
Ana Gabriela Villalobos Calderón	2-588-810
Andrea Delgado Barrantes	7-149-657
Elizabeth Angulo Artavia	1-915-569
Greivin Pérez Zeledón	7-101-343
Hellen Sequeira Castro	7-139-056
José Luis Artavia López	1-551-708
Kattia Moya Solís	7-106-949
Marlen López Arana	2-497-679
Priscila Moya Rodríguez	1-810-712
Raúl Alfredo Mendoza Oporto	4-166-814
Roxana Rivera Picado	1-858-471
Sergio Urbina Moya	7-122-048
Wendy Espinoza Jiménez	7-134-336
Alejandra Jiménez Salón	7-152-273
Adrián Cristóbal Benavides Barrantes	7-147-317
Alejandro Vinicio Venegas Arrocha	9-069-902
Ana Virginia Arias Garro	7-105-901
Andrea Gutiérrez Quirós	7-151-046
Ángela Granados Jiménez	1-1293-396
Aracelly Piedra Araya	6-283-303
Arlette Chaves Ruíz	7-138-885
Cristina María Aguirre Campos	7-143-590
Dania Villegas Barrantes	1-1018-893
Daniel Obando Alfaro	7-137-642
Elieth Rivera Salas	6-291-954
Fanny Lorena Hidalgo Salazar	7-089-673
Floribeth Aguilar Sequeira	1-651-309
Hilda Carvajal Hidalgo	7-112-833
Ismael Gerardo Torres Torres	7-055-037
Jessica Lidieth Redondo Olivares	7-178-594
Luis Arnoldo Méndez Castro	9-088-140
Luis Chaves Villalobos	1-1296-818
María Auxiliadora Barahona Leiva	7-106-230
María del Milagro Barquero Quesada	7-113-754
María Elena Romero Sequeira	155805014128
María Fidelia Mora Salazar	6-192-788
María Mayela Cascante Guido	7-139-068
Mariana Barahona Ortiz	7-165-887
Marixa Cascante Castro	6-246-347
Marjorie Sequeira Ulate	7-118-812
Marvin Walker Cascante	7-160-723
Miladys Mena García	6-243-139
Milagro Madrigal Madrigal	2-417-927

Noemy Rodríguez Calderón	6-314-450
Octavio Jiménez Barrantes	2-563-375
Orlando González Hernández	8-091-074
Ovieth Pérez Chavarría	7-140-352
Rafael Ángel Castro Rojas	7-152-861
Roberth Lezcano Calvo	6-335-618
Roger Javier González Cárdenas	1-1067-523
Sandra Patricia Roque Gutiérrez	155804248615
Víctor Rafael Rivera Ledezma	1-1316-866
Walter Sosa Sosa	7-132-479
Yamil Vallejos Rivera	3-332-225
Yorleni Madrigal Granados	7-108-115
Yorleni Piedra Anyell	7-088-675
Abel López Arana	2-558-073
Allan Jiménez Vargas	7-132-964
Aleida Salas Pérez	1-637-919
Ana Adela Palacios Reyes	155804200525
Anjiolett Campos Ramírez	7-128-521
Antonio Carazo Picado	5-136-045
Blanca Yuliana Quirós Espinoza	7-199-073
Carmen María Solano Nuñez	2-435-602
Carolina Morales González	7-161-712
Carolina Murillo Todd	1-1038-030
Celia Beatriz Torres Fonseca	7-165-257
Cindy Gabriela Hernández Arguedas	7-136-194
Corina Arguedas Hernández	2-573-528
Dulce María Alvarado Garita	2-450-444
Elsa María González Cascante	7-152-639
Emérita Zúñiga Picado	7-194-784
Eugenie López Fonseca	7-160-732
Flor María Mora Céspedes	7-126-411
Flora Guadamuz Acevedo	4-157-848
Gazel Mariel Obando Valencia	6-328-195
Giselle Salguera Rojas	7-192-065
Gladys Gámez Rodríguez	2-467-459
Grettel Marisela Gutiérrez Angulo	7-126-733
Hansel Elmer Murillo	6-310-846
Ingrid Yalile Blanco León	7-175-630
Jean Carlo Angulo Artavia	7-135-474
Jeimmy Castro Murillo	1-1293-056
José María Blanco Mejías	7-066-926
José Sergio Pérez Chavarría	7-199-990
Judith Maribel Zelaya Sánchez	155810759118
Katherine Lucía Villalobos Aguilar	3-417-451
Katia María Castillo Castillo	2-475-108
Kattia Marcela Román Moya	7-154-074
Keyla Johanna Hidalgo Cordero	1-1163-943

Laura Johanna Muñoz Badila	7-147-702
Laura Vanessa Paniagua Oses	7-152-946
Lidieth Díaz Batista	3-335-603
Luis Gerardo Rivera Ledezma	7-155-936
Macklin Wilson Rojas	1-939-464
Marilyn Muñoz Sandí	1-1034-588
Mario Francisco Torres Fonseca	7-146-905
Mario Ugalde Miranda	5-173-705
Maritza Calvo Brenes	6-301-258
Marlon Solórzano Cháves	7-187-696
Marlyn Yesenia González Villalobos	6-278-973
Mauren Contreras Álvarez	4-188-685
Mauren Rocío Bello Jiménez	1-950-551
Mauricio Acuña Vargas	7-158-724
Mauricio Vega Alvarado	2-518-848
Meylin Contreras Pérez	6-278-318
Michael Manuel Valverde Abarca	1-1254-780
Milagro Pérez Chavarría	7-186-928
Mónica Mendoza Díaz	6-329-889
Nayubel Gamboa Vargas	1-817-310
Paola Emilia Murillo Piedra	7-150-929
Paola Rodríguez Solórzano	1-1373-704
Rebeca Yajaira Román Madrial	7-146-039
Reina Sandoval Urbina	2-544-791
Rodrigo Cerdas Miranda	7-201-071
Rony Rivas Martínez	7-120-262
Rosa Vásquez Araica	8-043-702
Rosaura Patricia Gómez Chavarría	7-153-676
Rosibel Mora Rojas	4-153-623
Santa Montiel Oviedo	1-1282-175
Teresa María García Traria	5-294-865
Vanessa Arias Burgos	7-187-068
Víctor Carmona Villareal	5-133-197
Warren Eduardo Gómez Jiménez	7-153-787
Wendy Stefani Campos Ortega	7-167-617
William Álvarez Poveda	7-151-663
William Cordero Sobalbarro	7-139-920
Yahudy Airene Rojas Pérez	7-138-395
Yanina Barahona Gutiérrez	1-922-867
Yeimy Linnette Fallas Jiménez	7-191-953
Yendri Orozco Valverde	1-863-261
Yesmi Piedra Alvarez	7-129-779
Yéssica Jiménez Solano	1-1034-043
Yéssica Peraza Piedra	7-142-544
Yovett María Gutiérrez Angulo	5-230-960
Yuliana Cascante Calvo	1-1452-480
Zaida Mena Godínez	9-106-505

Zulay Barrantes Fernández	2-375-620
Adriana Amy González Arias	155806453308
Alejandra Angulo González	7-147-156
Alejandra María Álvarez Mendoza	7-167-247
Ana Beatriz Agüero Fuentes	7-178-274
Ariana Artavia Abarca	7-160-593
Beatriz Chávez Carballo	4-183-145
Blanca Rosa Espinoza Almanza	155800698119
Brayhan Zarate Chaves	7-141-337
Cinthia Soto Moya	7-128-604
Derlin Mercedes Abarca Madrigal	2-435-602
Deyanira González Camacho	7-055-569
Doris Grayam Grayam	7-080-381
Edgar Picado Cascante	1-429-592
Eida Julieta Meza López	7-132-311
Elizabeth Campos Guzmán	7-164-887
Evelyn María Alvarez Mendoza	7-178-740
Evelyn Tatiana Azofeifa Arias	1-1310-732
Flor María Grayan Rodríguez	7-152-415
Haydee Rojas Villegas	1-1085-978
Jennifer Vargas Solano	7-172-209
José Fabio Quirós Arce	2-303-687
José Ulate Murillo	5-112-169
Juana Chaves Villalobos	5-172-962
Karla Vanessa Guarín Borbón	1-1204-579
Katherine Romero Sequeira	2-631-297
Keylin Bello Jiménez	7-169-411
Kimberly Susana Serrano Solano	7-163-092
Laura Patricia Graham Piby	1-808-877
Laura Sánchez Cerdas	7-176-005
Yorleni Guzmán Sequeira	2-521-692
Leonel Hernández Hernández	8-072-372
Lidia Madrigal Jiménez	6-209-808
Luz Mirella Herrera Porras	7-071-161
María del Carmen Naranjo Hernández	7-126-285
María Elieth Zumbado Pérez	2-598-668
María Isabel Grayham Grayham	7-067-518
Maritza Ibarra Vargas	1-487-783
Mayra Alfaro Hernández	7-044-101
Mileydi Hernández Salas	1-1315-939
Neiva Reyes Picado	7-048-030
Noemy Carranza Graham	1-769-656
Olga Zamora Matamoros	2-133-863
Orfilia Quirós Montero	1-1224-743
Rogelio Romero Brenes	3-240-703
Alvaro Portugués Figueroa	3-134-203
Rose Mary Fernández Jiménez	7-120-731

Sindia González Reyes	7-152-311
Sonia María Coronado Matarrita	5-240-947
Teresa Espinoza Vásquez	2-455-859
Vera Carranza Grallam	7-076-906
Víctor Luis Rivera Guzmán	7-036-940
Víctor Manuel Mora Hidalgo	3-181-770
Ana Ruth Abarca Hidalgo	1-990-266
Emilia Alvarez Jiménez	3-247-531
Blanca Marín Madrigal	2-229-364
Carlos Luis Díaz Morales	1-432-644
Hudith Graham Peby	7-030-587
Margarita González González	9-098-262
María de los Angeles Vera Castillo	6-054-018
María Jiménez Porras	9-057-535
María Lilia Barquero Esquivel	1-231-134

FAMILIAS SUSTITUTAS

Xinia Mendoza Sánchez	9-102-814
William Cubero Vega	2-384-620
Oscar Mendoza Bermúdez	7-068-078
Leonardo Centeno Rodríguez	5-121-913

12. El Banco Hipotecario de la Vivienda otorgará el financiamiento al Desarrollador para la compra del inmueble folio real 7-00028033, plano catastrado número L-1359990, dicho financiamiento será retenido en un 100% por parte de la Dirección FOSUVI, hasta que se cumpla lo citado en el punto 13 siguiente.

13. El pago de la finca se realizará una vez que se finalice con la construcción de las viviendas y obras de infraestructura, lo cual debe constar en el informe técnico de la Entidad Autorizada que lo certifique y el visto bueno del Departamento Técnico del FOSUVI. Lo anterior debido a que la sociedad propietaria del inmueble pertenece al grupo económico de la sociedad constructora.

14. Como garantía para la derogación de los recursos, el Desarrollador como propietario del inmueble deberá constituir y asumir la totalidad de los costos y comisiones de un Fideicomiso irrevocable de garantías, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.
- Fideicomitente: Desarrollador, la empresa “Las Arandas S.A.”.
- Fideicomisario primario: Banco Hipotecario de la Vivienda.
- Fideicomisarios secundarios: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del Art. 59 del SFNV para optar al financiamiento del bono.
- Fideicomisario terciario: La municipalidad local y el Estado en cuanto a cualquier zona del dominio público.

15. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada velar por que se efectúe la segregación de la finca, de acuerdo con el área estipulada en el plano de catastro L-1359990-2009 y folio

real 7-028033-000, asimismo que en el acto de la constitución del fideicomiso de garantías con las partes mencionadas en el punto 14 anterior, el bien inmueble se encuentre libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

16. La Entidad Autorizada debe velar porque antes de iniciar los giros de los recursos, se hayan completado los requisitos y se haya otorgado el permiso municipal de construcción del proyecto.

17. La Entidad Autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto construya las obras de urbanización según lo proyectado, de forma tal, que se lleve un control de la obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se gire los recursos con base a la obra construida. Igualmente se debe controlar la duración del proyecto, a efectos de que los ítems de salarios incluidos en los costos indirectos, se paguen de acuerdo al lapso en que se desarrolle la obra.

18. La Entidad Autorizada debe velar porque la empresa constructora cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos realizados.

19. La Entidad Autorizada debe velar porque las obras de urbanización y las viviendas cumplan con todos los requerimientos de la Directriz 27.

20. La Entidad Autorizada debe velar porque el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.

21. La Entidad Autorizada debe velar porque el desarrollador del proyecto realice la segregación del plano de catastro que será finalmente utilizado; para evitar que al concluirse el periodo establecido en la Ley de Catastro, éste pierda validez.

22. El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra se realizará mensualmente una vez iniciado el giro de recursos del proyecto, y según los cálculos realizados por parte de esta Dirección, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.

23. En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, se procederá al finalizar el proyecto a solicitar un financiamiento adicional para cubrir el faltante, sujeto las disposiciones de la respectiva reglamentación sobre financiamiento adicional. (Se aclara que el costo total del proyecto citado en el apartado de Recomendaciones del informe DF-OF-1403-2010, ya contempla la proyección por posibles aumentos de costos).

24. Para el desarrollo de este proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva