

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 2°	Sesión 66-2010	Fecha de sesión 15-11-2010	Fecha de comunicación 23-11-2010
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo 657-2010
Asunto: Aprobación de financiamiento a la MUCAP para el desarrollo del proyecto La Huerta				

ACUERDO #2:**Considerando:**

Primero: Que la Mutua Cartago de Ahorro y Préstamo, 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 La Huerta, ubicado en el distrito y cantón de Paraíso, provincia de Cartago.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0451-2010 del 26 de octubre de 2010, el Departamento Técnico del FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Mutua, 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 acoger la solicitud planteada por dicha Entidad, 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-1620-2010 del 02 de noviembre de 2010 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-1573-2010 del 11 de noviembre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por la Mutua Cartago, 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 citados en los oficios de la Dirección FOSUVI, incorporando las indicaciones que al respecto se han planteado en la presente sesión.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a la Mutua Cartago 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 La Huerta, ubicado en el distrito y cantón de Paraíso, provincia de Cartago. Lo anterior, bajo los términos y condiciones que se indican en los informes DF-DT-IN-0451-2010 y DF-OF-1620-2010 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

Hasta **¢3.490.846.781,49** (tres mil cuatrocientos noventa millones ochocientos cuarenta y seis mil setecientos ochenta y un colones con 49/100), según el siguiente detalle y condiciones:

- i) Compra de la finca en verde para 231 soluciones habitacionales, por un monto total de **¢779.460.000,00**.

- ii) Desarrollo de las obras de infraestructura para habilitar 231 soluciones habitacionales, por la suma total de **¢999.855.552,87**.
- iii) Construcción de 217 viviendas de 42 m² por un monto total de **¢1.422.672.411,02**.
- iv) Construcción de 14 viviendas de 52 m² por un monto total de **¢112.705.816,58**
- v) Gastos de formalización para las 231 operaciones, por la suma global de hasta **¢58.153.001,02**.
- vi) 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 **¢118.000.000,00**.

3. Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo 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 Desarrollos Meza Cordero 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.

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 20 meses compuesto de:

- Dieciséis (16) 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 La Huerta con la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, 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 incluido en el punto 11 de este acuerdo, por el monto detallado a continuación:

- Para 217 familias con vivienda de 42 m² un monto total de **¢15,020,233.76** por cada uno de los subsidios.
- Para 14 familias con vivienda de 52 m² un monto total de **¢16.532.575.41** para 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
Acevedo Aguirre Yadira Magdalena	155807712531
Acevedo Sánchez Odalys	800860677
Acuña Campos Gloria	302400305
Aguilar Gómez Alejandro Alonso	304000537
Aguilar Gómez Carlomagno	303730362
Aguilar Masis Walter	303480038
Aguilar Mora Victor Manuel	303050318
Aguilar Poveda Bryan	303880913
Aguiluz Reyes Marciala Margot	134000032422
Alfaro Zúñiga Xinia	900810440
Alvarado Carazo María Eugenia	601051115
Alvarado Chavarria Kattia Yorleny	303370572
Alvarado Martínez Ana María	304280747
Alvarado Solano Carlos Eduardo	303470203
Alvarado Solano Douglas	303290235
Álvarez López María Isabel	303190243
Angulo Mejía Erick Ricardo	304200876
Apu Berrocal Cristian Alonso	303810665
Araya Chavarria Hernán de Jesús	303920252
Araya Jiménez Roxana	303950908
Araya Loaiza Nelson	303540411
Arguedas Hernández Cecilia	400960498
Arroyo Segura Ana Isabel	302920818
Avendaño Redondo Manuel Alcides	302740509
Baltodano Baltodano Lidieth	502840157
Barahona Araya Hazel Vanessa	112840198
Barahona Araya Selenia Fiorella	114370436
Barquero Guillén Israel	303900741
Barquero Quirós Douglas	110190329
Barquero Sandí Daily Humberto	303770312
Barquero Ugalde Duver Gerardo	503190620
Beley Panton Shantell	701560391
Benavides Torres María Ester	106740133
Blanco Barrantes Ana Patricia	105260471
Bonilla Vega Geovanni	302610988

Brenes Alvarado José Francisco	304060030
Brenes Gómez María Isabel	303300908
Brenes Marín Eduardo	301350015
Brenes Martínez Enrique	303840297
Brenes Rodríguez Marjorie	111120023
Brenes Sanabria Francisco Eduardo	302270667
Brenes Siles José Manuel	302200275
Brizuela Rivera Carlos	301810949
Calderón Morales Melania	101320717
Calderón Zúñiga Blanca Rosa	104240617
Calderón Zúñiga Luz Marina	302440982
Calderón Zúñiga Yesenia Josefa	303720415
Calvo Brenes María Yorleny	303630438
Camacho Calvo Gloriana María	303390304
Camacho Sánchez Juan Carlos	304020528
Campos Castillo Cristian Jesús	109540332
Campos Quesada Lennin Antonio	602240821
Campos Rodríguez Hugo	303040238
Cano Brenes José Luis	901070507
Cano Brenes Marvin Eloy	901060838
Castellón Alvarado Ana Yancy	602900291
Castillo Redondo Giovanni Antonio	701440944
Castro Mora Aristides	104930638
Castro Valverde Fernando	103700394
Cedeño Fonseca Wilberth	303910868
Cerdas Moya Oscar Adolfo	303880218
Cerdas Solís Hernán Francisco	303090359
Céspedes Araya Ricardo Adolfo	302800408
Chavarría Rivera Jenny Marcela	303440162
Chavarría Rivera Xinia María	303280948
Chávez Aguilar Mario Alberto	303120568
Chávez Aguilar Ronald Gerardo	303210924
Chávez Brenes Omar	301520799
Chávez Brenes Róger	303180895
Chavez Vega Karla	303640833
Chinchilla Rojas Víctor Esteban	303610725

Cordero Barquero Oscar Alberto	303330549
Cordero Fonseca Esteban Alfonso	303740642
Cordero Meza Luis Enrique	303800262
Cubillo Ramírez José Dolores	155800893021
Delgadillo López Ivannia del Socorro	155800215636
Díaz Rosales Alia María	503360768
Duarte Miranda Santiago	1558015 27733
Fallas García Julio	103410461
Flores Mora Francisco del Carmen	609900715
Flores Quesada Jaime Modesto	135-RE-069616
Flores Zúñiga Yadir Enrique	303870353
Fonseca Quesada Claudio Alejandro	304240558
Gamboa Quirós Delma Xiomara	110840019
Gómez Méndez Evelio	303490112
Gómez Solano Maureen Teresita	304000044
Gómez Torres Mario Vinicio	107020197
Granados Araya Luis Guillermo	303270273
Granados Rugama José Francisco	701400785
Granados Tames José Enrique	302590953
Grijalba Rojas Flor del Carmen	601220141
Guillén Arias Ana	302640214
Guillén Villalta José Martín	303350872
Guillén Villalta Mario Ricardo	303420755
Gutiérrez Arguedas Sandra Milena	303900368
Gutiérrez Vargas Rafaela Austreberta	301240534
Henao Cardeno Jairo Antonio	800880100
Henríquez Cortéz Delia del Rosario	800890412
Hernández Jiménez Dennia Vanessa	303760054
Hernández Moya Guillermo	302060779
Hernández Vega Sonia	303650696
Jarquín Rostrán Beyra Isabel	135-RE-062102
Jiménez Bonilla Geovanni Alexánder	303790652
Jiménez Garita José Alvaro	302880965
Jiménez Jiménez Juan	304060172
Juárez Arguello Rosa	700600265
Leitón Contreras Henry Esteban	303740920

Leitón Guzmán Alice María	303050066
Leitón Guzmán Tatiana	303670801
Leitón Mora Karol Vanessa	114120076
Leitón Quirós Cindy Vanessa	303830897
Leiva Flores Rodolfo	107600608
Leiva Ruiz María Ester	302820357
Leiva Segura Yessenia Vanessa	108670768
León Aguilar David	701600034
León Portugués Geiner Alexander	303590575
Loaiza Rojas Gerardo Antonio	303670763
Loaiza Ulloa María del Milagro	302880225
López Calderón Mariana Adriana	701430123
López Campos Alfonso	303350415
Machado Brenes Jorge Alberto	302840822
Machado Cerdas Juan José	302280949
Madrigal Serrano José Raúl	300970968
Madriz Mora Antonio	303050414
Madriz Villareal Ana Giselle	303350115
Marín Astorga Hellen	108350695
Mata Cedeño Carlos Humberto	303910483
Méndez Grijalba Katherine	113240386
Méndez Ramos Marta Elena	302880428
Mendoza Martínez Oziel	901090048
Meneses Quesada Grettel Eugenia	303340641
Meneses Quesada Harold	303540657
Mesén Granados Milagro	303960374
Molina Rodríguez Evelyn	304140628
Montes González Cristian Antonio	303430242
Montes González Róger Alberto	303390428
Mora Angulo Juan José	106120961
Mora Méndez Wilberth Andrei	303520412
Mora Mora Olga Marta	111010732
Mora Morales Blanca Rosa	203840654
Mora Suárez Luis	304180247
Morales Calderón María Maribel	302790939
Morales Moya Alba Sujey	303930479

Morales Quesada Fidelino Ramón	601620164
Morera Bejarano Lidia	107460178
Moya Moya William	302610627
Moya Soto Juan Carlos	108180310
Muñoz Díaz Marco Antonio	303250132
Muñoz Núñez Herminio	303220256
Navarro Chávez Julio César	503090517
Olivas Rivas Eufemia Rosalia	800390382
Otárola Murillo Fanny Alejandra	303410739
Otárola Murillo Shirley	303500828
Picado Segura Juan Pablo	303820529
Quesada Chacón Gabriela	112310728
Quesada Mata Luis Guillermo	303180346
Quesada Mata Randall Antonio	303460021
Quesada Rodríguez Laura Jazmín	603580684
Quirós Bonilla Fidel Enrique	110330857
Quirós Castro Virginia	301650048
Quirós Chacón Sergio Alberto	303980786
Ramírez Calderón Adrián	303410793
Ramírez Calderón Heidy Tatiana	303570354
Ramírez Guillén Isidro Fernando	900990847
Ramírez Guillén Víctor Manuel	303260966
Ramírez Redondo José Rafael	301820488
Ramírez Sojo Ana Eunice	303670021
Redondo Sánchez Marvin Miguel	302950938
Retana Pérez Aurora	301340547
Rettes Arrieta Damaris Cecilia	303600326
Rivera Arroyo Ana Cecilia	301951143
Rivera Chávez Gerardo	302320626
Rivera Rivera Gerardo Antonio	303080502
Rivera Sánchez Elkin Rolando	304090916
Robles Arce Danni Gerardo	303790934
Robles Arce Juan Antonio	303620083
Rocha Tinoco Andrea	135-RE-072012-00-1999
Rodríguez Chavarria Jeannette	303340039
Rodríguez Sandino Dagoberto	155809116034

Rojas Carballo Leidy	303420378
Rojas Delgado Octavio	301820065
Rojas Ulloa Alejandra María	304160441
Rojas Vega José Rogelio	303570542
Roldán Ortega Alina	302520483
Román García Rosalía	302530313
Romero Jiménez Greivin	304090694
Ruiz Soza Dolores	155809954915
Saborío Amador Alexánder	901070234
Salazar Sánchez Berny Esteban	303560312
Salazar Torres Juan Carlos	303450668
Salazar Torres Roy Alejandro	303790722
Sánchez Barquero Ricardo	303570034
Sánchez Bonilla Carlos Luis	303850973
Sánchez Corrales Mayra Alejandra	303630419
Sánchez Mora Mayra	302320266
Sánchez Salas Mayela	700660476
Segura Jiménez Darvin	701220986
Segura Jiménez Shirley Vanessa	701490250
Segura Richmond María Margarita	111070470
Sequeira Núñez Johanna de los Ángeles	304180130
Serrano Brenes Jeison	303690549
Serrano Brenes Milagro	303370301
Serrano Coto Olga Lidia	303430023
Serrano Guillén Francisco Javier	305350653
Serrano Mora Francisco	900700642
Serrano Solís Estrellita María	303490280
Siles Redondo Francisco Javier	303440511
Siles Serrano Alex Vinicio	303730066
Siles Serrano Juan Carlos	303580542
Solano Chinchilla Carlos Luis	304380913
Solano Cordero Danny Alexander	303880015
Solano Fabrison Christian	110710425
Solano Fernández Claudio	303640699
Solano Gamboa Edgar Enrique	900910068
Solano González Víctor	302890509

Solano Granados Xinia Marleny	303500552
Tinoco Espinoza Glenda	155805129106
Torres Quesada Flor del Carmen	303250604
Torres Zúñiga Danny Humberto	304050032
Torres Zúñiga Gabriela	303630155
Valerín Torres Gustavo Adolfo	303440778
Valverde Mora María Elizabeth	700870761
Varela Rojas Marco	303700419
Vargas Matamoros Guillermo	701220095
Vargas Solano Ana Cecilia	301500775
Vega Solano William	303160519
Velásquez Hernández Rosa Inés	155-868-986-213
Villegas Chacón Dario	304190041
Zeledón Montes Katia Isabel	303410204
Zúñiga Navarro Allan Antonio	303960153
Zúñiga Torres José Leonel	304040823

12. El Banco Hipotecario de la Vivienda otorgará el financiamiento al Desarrollador para la compra del inmueble folio real 3-219839-000. Dicho financiamiento será desembolsado de la siguiente manera:

- a. Primer desembolso por ₡479.363.827,50 para el pago de la hipoteca citas 2010-00271214-01-0002-001; con esto se liberará la propiedad de la hipoteca y la finca deberá ser trasladada a un fideicomiso de garantías según se indica en el punto siguiente.
- b. El remanente del pago del terreno en verde será desembolsado una vez que se finalice con la construcción de las viviendas y obras de infraestructura, lo cual debe constar en informe técnico de la Entidad Autorizada que lo certifique y el visto bueno del Departamento Técnico del FOSUVI.

13. Como garantía para la erogación 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: Entidad Autorizada Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.
- Fideicomitente: Desarrollador, la empresa “Desarrollos Meza Cordero 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 artículo 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.

14. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada velar para que una vez adquirida la propiedad, se proceda con el acto de la constitución del fideicomiso de garantías con las partes mencionadas en el apartado anterior, el bien inmueble se encuentre libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

15. El giro de los recursos queda condicionado a la emisión por parte del Instituto Costarricense

de Acueductos y Alcantarillados, de una nueva nota de exoneración de red sanitaria, que reemplace la que se encuentra actualmente en el expediente del proyecto, emitida por dicho ente en octubre del 2009.

16. La Entidad Autorizada debe velar porque antes de iniciar los giros de los recursos, se hayan completado los requisitos y se haya otorgado del permiso 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. El monto total de financiamiento 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 punto diez de este acuerdo. En este sentido, se deja clara constancia de que, con respecto a la hipoteca que va a ser cancelada, los gastos (honorarios, gastos legales y derechos de inscripción) no podrán cancelados con recursos del FOSUVI.

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, o bien, al final del proceso constructivo previa solicitud de la Entidad Autorizada, y según los cálculos realizados por parte de la Dirección del FOSUVI, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.

23. La Entidad Autorizada debe velar porque las viviendas destinadas a las familias con personas discapacitadas, cuenten con todos aditamentos correspondientes y se ubiquen en los sitios con mayor accesibilidad; debiendo esto ser verificado por el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI.

24. 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.

25. 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

c.c Auditoría Interna
Archivos