

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 43-2011	Fecha de sesión 13-06-2011	Fecha de comunicación 28-06-2011
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 361-2011
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo del proyecto Nuevo Carrizal				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante los oficios C-1071-DC-10 y C-441-DC-11, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda 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 Nuevo Carrizal, ubicado en el distrito Carrizal del cantón y provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 88 familias de la zona que viven en situación de extrema pobreza, zonas de riesgo y damnificados del terremoto de Cinchona de enero de 2009.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0210-2011 del 06 de junio de 2011, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, 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 esa 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, así como con respecto a la señalización y el proceso de catastro de los lotes.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0966-2011 del 09 de junio de 2011 –el cual es remitido a esta Junta Directiva por la Gerencia General con la nota GG-ME-0592-2011 del 10 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, 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 habiéndose analizado 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, pero dejando establecido que los beneficiarios deberán asumir los gastos de formalización, y que el monto del financiamiento corresponde a un tope máximo, dado que la Mutual deberá realizar un riguroso análisis de los ingresos de cada núcleo familiar, que le permita calcular el monto máximo de crédito que es posible otorgarle según las políticas crediticias de la entidad, en el entendido que sólo la diferencia entre el monto del crédito y el precio de la solución habitacional, será cubierta con el Bono Familiar de Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de

infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Nuevo Carrizal, ubicado en el distrito Carrizal del cantón y provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0210-2011 y DF-OF-0966-2011 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1 Hasta **¢2.228.672.040,08** (dos mil doscientos veintiocho millones seiscientos setenta y dos mil cuarenta colones con 08/100), según el siguiente detalle:

- i) Compra de la finca en verde, por un monto total de **¢317.832.000,00**.
- ii) Desarrollo de las obras de infraestructura para habilitar 88 soluciones habitacionales, por la suma total de **¢1.190.650.440,32**.
- iii) Construcción de 88 viviendas por un monto total de **¢632.189.603,76**.
- iv) 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 hasta **¢88.000.000,00**.

2.2 La totalidad de los gastos de formalización de las 88 operaciones, deberá ser asumida por las familias beneficiarias.

2.3 El monto indicado corresponde a un tope máximo de financiamiento, dado que el Grupo Mutua Alajuela – La Vivienda deberá realizar un riguroso análisis de los ingresos de cada núcleo familiar, que le permita calcular el monto máximo de crédito que es posible otorgarle a cada familia según las políticas crediticias de la entidad, en el entendido que sólo la diferencia entre el monto del crédito y el precio de la solución habitacional, será cubierta con el Bono Familiar de Vivienda. En aquellos casos en que la entidad autorizada determine que la familia no tiene capacidad alguna de endeudamiento o aporte, asunto que deberá quedar ampliamente documentado, el BANHVI, con recursos del Bono, cubrirá la totalidad del costo de la solución habitacional, exceptuando lo correspondiente a los gastos de formalización. La Dirección FOSUVI deberá darle seguimiento y verificar el cabal cumplimiento de esta disposición.

2.4 Entidad Autorizada: Grupo Mutua Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo. Se firmará con dicha entidad un contrato de administración de recursos de acuerdo con el artículo 66 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.5 Desarrollador-Constructor: Constructora y Consultora Construcciones Modulares de Costa Rica Sociedad Anónima, bajo el modelo contrato de financiamiento de recursos para construcción de obras de infraestructura y viviendas a firmar entre la entidad autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.6 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 dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 47-2008 del 30 de junio de 2008.

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

2.8 Garantías del Constructor: El Constructor deberá rendir las respectivas garantías ante la entidad autorizada, para responder por el giro de los recursos realizados para la construcción de las obras.

2.9 Plazo: El plazo de los contratos es de 10 meses, compuesto de seis meses para la ejecución de las obras y cuatro meses para la formalización de las 88 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

2.10 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Nuevo Carrizal con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda u operaciones de Bono – Crédito, por un monto de hasta \$25.325.818,68.

2.11 Créditos Otorgados: En los casos de Bono – Crédito, la entidad autorizada, al momento de presentar los casos para su aplicación al saldo de la línea de crédito, deberá remitir, mediante depósito en efectivo a una cuenta bancaria del FOSUVI, los recursos correspondientes al monto de los créditos otorgados.

3. 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:

#	Nombre	Cédula de identidad
1	Adonay Rodriguez Morera	204540175
2	Aglaide González Vasquez	155804465702
3	Alejandra Marín Nuñez	110570327
4	Alejandrina Sánchez Chacón	900700828
5	Alejandro Herrera Marín	401440372
6	Alexander Araya Ugalde	205650681
7	Allan Nuñez González	401700501
8	Amable Paniagua Miranda	201610761
9	Ana Maria Alvarado Alfaro	401870203
10	Ana Yensi Cerdas Vargas	205720502
11	Angélica Jimenez Nuñez	108550033
12	Blanca Rosa Mora González	204910371
13	Brígida Paniagua Montero	202850290
14	Carlos Antonio Díaz Díaz	401640205
15	Carlos Virgilio Segura Mejía	400930639
16	Carmen Villegas Sandoval	302200567
17	Carmen Vindas Vindas	101770947
18	Cynthia Salazar Monero	205780035
19	Deivid Geovanni Mora Ulloa	206550110
20	Diana Duran Arroyo	401730094
21	Edwin Paniagua Araya	205740795
22	Elena Del Carmen Pérez Reyes	503810546
23	Eligia Maria Araya Benavides	203300882
24	Elio Gerardo Oviedo Ulate	109650641
25	Elizabeth Andrea Ramos Solano	401750054

26	Emelania Cerdas Vargas	203580948
27	Erick Alonso Herrera Gamboa	401610823
28	Flor De Maria Herrera Marín	900750761
29	Francisco Romero Hernández	303440480
30	Gabriel Fallas Hernández	205750813
31	Gerardo Mesen Brenes	204120016
32	Gilberto Mejías Paniagua	202700156
33	Giovanni Mesen Mesen	205110412
34	Henry Herrera Gamboa	401310266
35	Heriberto Lopez Rodriguez	900500933
36	Ibel Maria Campos Rojas	204590216
37	Iliana Solano Segura	107860772
38	Ingrid Lopez Delgado	205190944
39	Isaac Masis Miranda	206190812
40	Jimmy Rojas Rojas	701500881
41	Johnny Sanabria Vargas	401310874
42	Jose Abel Murillo Lopez	202220565
43	Jose Alberto Mesen Brenes	401440231
44	Jose Antonio Molina Rodriguez	205280692
45	Jose Fabio Quesada Castro	203580673
46	Jovel Masis Ugalde	501340886
47	Juan Carlos Torres Brenes	401780936
48	Mónica Arguedas Rodriguez	204740755
49	Karla Vanessa Araya Ugalde	205800043
50	Katherine Chaves Badilla	114130504
51	Leonardo Chacón Ramírez	205660722
52	Luis Ángel Mesen Madrigal	204120015
53	Luis Guillermo Mesen Vindas	900870832
54	Luis Manuel Soto Umaña	204730756
55	Luis Martin Álvarez Mora	108480201
56	Luz Maria Rodriguez Araya	201900027
57	Luzmilda Vargas Ramírez	401200414
58	Manuel Ángel Jimenez Lopez	900320763
59	Manuel Antonio Álvarez Ramírez	202720738
60	Marcial Alberto Molina González	900860898
61	Marco Antonio Araya Benavides	202620086
62	Marco Tulio Paniagua Miranda	201980360
63	Maria Cristina Montero Ramírez	401510749
64	Maribel Salas González	204690551
65	Maribell Mesen Vindas	204040398

66	Mario González Paniagua	203380897
67	Marlen Vargas González	206090353
68	Mauricio Mesen Mesen	204920080
69	Milton Enrique Jimenez Cartin	206120648
70	Omar Alberto Rodriguez Morera	204320351
71	Orlando González Rodriguez	201930946
72	Oscar Herrera Marín	900780187
73	Rafael Ángel Paniagua Molina	203030906
74	Rafael Mesen Vindas	401010950
75	Robert Esteban Villegas Molina	401810650
76	Rocío Jimenez Rodriguez	401680262
77	Rodrigo Herrera Murillo	900220924
78	Roger Antonio Herrera Gamboa	401380555
79	Rolando Alberto Díaz Díaz	205570006
80	Rosa González Paniagua	204630491
81	Rosita Zúñiga Salguera	503150112
82	Sergio Mesen Brenes	401510424
83	Sivianny Gerardo Mesen Mesen	401970050
84	Sonia Marita Brenes Brenes	900890771
85	Walter Alvarado Mora	104920833
86	Wendy Ugalde Herrera	401790313
87	Xinia Badilla Muñoz	401860090
88	Yorshua Steve Quesada Alfaro	205780496

4. El Banco Hipotecario de la Vivienda otorgará el financiamiento al Desarrollador-constructor para la compra del inmueble folio real 2-475953-001 y 2-475953-002. En el mismo acto el Desarrollador-constructor deberá constituir un Fideicomiso irrevocable de garantías y asumir la totalidad de los costos y comisiones, en el cual las partes serán:

- Fiduciario: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
- Fideicomitente: Desarrollador-constructor, la empresa “*Construcciones Modulares de Costa Rica Sociedad Anónima*”
- Fideicomisarios primarios: Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para optar al financiamiento del bono.
- Fideicomisarios secundarios: La municipalidad local y el Estado en cuanto a cualquier zona del dominio público.
- Fideicomisario terciario: Banco Hipotecario de la Vivienda en cuanto a todo sobrante del inmueble sin destino específico.

5. Será responsabilidad de la entidad autorizada velar por 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 3 anterior, el bien inmueble se encuentre libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

- 6.** 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.
- 7.** La entidad autorizada debe velar porque la empresa constructora cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos realizados.
- 8.** La entidad autorizada deberá velar porque las obras de urbanización y las viviendas cumplan con todos los requerimientos de la Directriz 27.
- 9.** La entidad autorizada deberá velar porque el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.
- 10.** El monto total de financiamiento solicitado por parte de la entidad autorizada 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 DF-OF-0966-2011 de la Dirección FOSUVI.
- 11.** En caso de existir núcleos familiares de adultos mayores en pareja o solos, o miembros que sufran algún tipo de discapacidad, las viviendas donde se ubiquen estas personas deben construirse con las adecuaciones necesarias, esto según las instrucciones del BANHVI en directrices DF-CI-1609-2008 (discapacidad) y GG-CI-1792-2010 (adulto mayor). Los costos adicionales de las modificaciones serán asumidas por el desarrollador-constructor. La entidad autorizada será la encargada de velar por el cumplimiento de dichas directrices.
- 12.** La entidad autorizada será la responsable de que en el acto formalización del Bono Familiar de Vivienda de las doce familias que se menciona en el cuadro N°1 del informe DF-OF-0966-2011 de la Dirección FOSUVI, sin que tome nota el Registro Público, los beneficiarios manifiesten que tienen conocimiento y aceptan la declaración de inhabilitabilidad de las propiedades, las cuales no son aptas para la construcción, por lo que aceptan y se comprometen a no disponer de esta finca para construcciones o edificaciones de ningún tipo o bien si es factible traspasarlas a la Municipalidad.
- 13.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, ubicar a las quince familias de extrema pobreza y zonas de riesgo, que se detallan en el cuadro N°2 del informe DF-OF-0966-2011 de la Dirección FOSUVI, en los lotes con áreas de 200,00 m²; esto cuando se efectúen las segregaciones de cada finca individualizada.
- 14.** 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 con previa solicitud por parte de la entidad autorizada, y según los cálculos realizados por parte de esta Dirección, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.
- 15.** 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 su conocimiento, aprobación o rechazo, a la respectiva reglamentación.

16. 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. Auditoría Interna
Asesoría Legal
Archivos