

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 22-2013	Fecha de sesión 08-04-2013	Fecha de comunicación 15-04-2013
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo 127-2013
Asunto: Financiamiento del proyecto La Hoja Dorada				

ACUERDO N°1:**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 del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas, en el proyecto habitacional denominado Condominio Residencial Horizontal La Hoja Dorada, ubicado en el distrito Ulloa del cantón y provincia de Heredia, dando solución habitacional a un total de 155 familias de las cuales 124 habitan en condición de extrema necesidad y 31 tramitarían una operación de crédito y Bono o de crédito puro.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0103-2013 del 14 de febrero de 2013, el Departamento Técnico de la Dirección 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 y de las obras a construir son razonables y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto al giro de los recursos, la vigencia de los permisos de construcción y de la Viabilidad Ambiental, el control de la ejecución de obras, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, así como en torno a las previsiones para reparar o sustituir las bombas y para evitar el aumento del área de cobertura del terreno.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0235-2013 del 20 de febrero de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0174-2013, del 28 de febrero 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 potenciales beneficiarios del artículo 59 de Ley del SFNV, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que adicionalmente, se ha tenido a la vista el oficio GG-ME-0232-2013 del 14 de marzo de 2013, por medio del cual, la Gerencia General remite información adicional sobre el diseño del citado proyecto de vivienda, la valoración de opciones para la evacuación de aguas pluviales, la comparación de costos del proyecto entre los años 2009 y 2013, el sistema de bombas para la evacuación de aguas pluviales, el período de retorno del sistema de aguas pluviales, así como el acompañamiento y compromisos de la entidad autorizada, planteando dos nuevos condicionamientos para la aprobación del proyecto, relacionados con el período de retorno del sistema de evacuación de aguas pluviales y con actividades que debe realizar la entidad autorizada para procurar el correcto mantenimiento de las obras.

Quinto: 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 informes de la Dirección FOSUVI y la Gerencia General.

JD-127-2013

Página #2

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, los recursos requeridos en administración, para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas, en el proyecto habitacional denominado Condominio Residencial Horizontal La Hoja Dorada, ubicado en el distrito Ulloa del cantón y provincia de Heredia. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0103-2013 y DF-OF-0235-2013 de la Dirección FOSUVI, y GG-ME-0232-2013 de la Gerencia General.

2. Las características que regirán el contrato de administración para el traslado de los recursos, serán las siguientes:

2.1 Hasta **¢3.401.390.914,95** (tres mil cuatrocientos un millones trescientos noventa mil novecientos catorce colones con 95/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terreno por un monto de ¢1.140.000.000,00.

b) Construcción de obras de infraestructura del proyecto, por un monto total de ¢1.265.684.399,23.

c) Construcción de 124 soluciones viviendas, para un total de ¢888.706.515,72

d) Reserva de recursos por inflación, por un monto total de hasta ¢107.000.000,00.

3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

3.1 Entidad Autorizada-BANHVI: contrato de administración de recursos, en la forma ya regulada, en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.2 Entidad Autorizada-Constructor: Constructora y Consultora INFRATEC S. A. y Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., bajo el modelo contrato de obra determinada a firmar entre la Entidad Autorizada y Consorcio ya indicado. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, velar porque ambas empresas firmen el contrato consorcial de conformidad con lo señalado en el oficio C-846-DC-12 de fecha 06 de setiembre de 2012, emitido por la Gerencia General de Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda. En igual forma, ambas empresas deberán suscribir el contrato de obra determinada, respondiendo solidariamente por todas sus obligaciones.

3.3 Alcance de los contratos: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo resuelto por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

3.4 La firma de los contratos Entidad Autorizada-BANHVI y Entidad Autorizada-Constructor, quedan sujetos al aval de la Dirección FOSUVI a los cálculos y presupuestos relacionados con el rediseño del sistema de evacuación de aguas pluviales, considerando un periodo de retorno de veinticinco (25) años. El informe sobre este aspecto deberá presentarse a esta Junta Directiva para la modificación del acuerdo respectivo.

3.5 Antes de la firma del contrato correspondiente, la Entidad Autorizada deberá emitir un compromiso formal de que previo a la formalización de los casos, se va a reunir con cada una de las familias beneficiarias, para hacerles saber la importancia del pago de las cuotas de mantenimiento y las consecuencias del no pago, así como hacerles firmar un documento de compromiso individual. En este sentido, la entidad deberá asegurarse que la cuota de mantenimiento contemple la reserva por reposición del equipo de bombeo, considerando su vida útil.

3.6 Garantías fiduciarias a 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 al BANHVI una garantía equivalente al seis por ciento (6%) del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual GRUPO MUTUAL ALAJUELA - LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO como deudor reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco

JD-127-2013

Página #3

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.

3.7 Garantías del Constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para la construcción de las obras, 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.

3.8 Plazo: El plazo de los contratos será el siguiente:

- a) CONTRATO BANHVI-ENTIDAD AUTORIZADA: dieciséis (16) meses, que contempla diez (10) meses para la construcción de las obras de infraestructura y las 155 viviendas, y seis (6) meses para la formalización de las 155 operaciones, conformadas por 124 bonos de vivienda y 31 operaciones de crédito puro o, eventualmente, crédito y subsidio.
- b) CONTRATO ENTIDAD AUTORIZADA-CONSTRUCTOR: diez (10) meses para la construcción de las obras y seis (6) meses de vigilancia de las obras ejecutadas, para un total de dieciséis (16) meses.

3.9 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Condominio Residencial Horizontal La Hoja Dorada con la Entidad Autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización en escritura pública de cada una de las 155 operaciones, según se detalla a continuación:

a) Casos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV:

Cantidad de casos	Terreno (¢)	Obras de urbanización (¢)	Viviendas (¢)	Previsiones (¢)	Monto promedio BFV (¢)	Total (¢)
124	7.354.838,71	8.165.705,80	7.166.988,03	862.903,23	23.550.435,77	2.920.254.035,10

b) Casos de Bono Ordinario-Crédito:

Cantidad de casos	Terreno (¢)	Obras de urbanización (¢)	Viviendas (¢)	Previsiones (¢)	Monto promedio a recuperar (¢)	Total (¢)
31	7.354.838,71	8.165.705,80	-	-	15.520.544,51	481.136.879,85

4. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 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 la familia cumple con los requisitos correspondientes:

JD-127-2013

Página #4

ID	Nombre del beneficiario	Cédula
1	Ruth Mery Campos Solano	401410281
2	Guerreros Parajeles Gina Paola	206000250
3	Hernández Bolaños Yolanda	401310832
4	Rojas Porras Ingrid Maria	109910126
5	Avalos Moya Sara Marco Vinicio Cordero Avalos	601160337 109820088
6	Rodriguez Cabrera Gerardo	401730267
7	Sanchez Jara José Rafael Eiby Tatiana Sanchez Rodriguez	401490114 402060692
8	Duran Viquez Virginia	300930864
9	Vega Alvarado Miguel	400850558
10	Álvarez Garro Elida Royers Ryand Hernández Salas	401690783 401690187
11	Umaña Solís Daisy	601540286
12	Mena González Hellen	109790954
13	Castillo González Maria Elena	202080109
14	Díaz Baltodano Yamileth	602080179
15	Viquez Quesada Maribel	106330458
16	Jimenez Rojas Jessica	401670732
17	Gatjens González Maria Rita	600420813
18	Serrano Rodriguez Mariela Maria	401980678
19	Fernández Fernández Hernán	401300834
20	Salas Nuñez Ricardo	107730604
21	Leandro Hernández Maria	302270387
22	Sanchez Trigueros Mirian Tobías Francisco Arias Arias	201910447 201820829
23	Arguedas Barrantes Wendy	401830036
24	Jara Jara Cecilia Alexander Solis Jara	400990036 402070522
25	Zarate López Cinthya	111680477
26	Guevara Vega Amarilis	401230729
27	Coto Montero Karla Isabel	401980343
28	Rodriguez Oses Ana Guiselle Loria Rodriguez Victor Alfonso	900960098 402140440
29	Alvarez Mora Ligia	102600497
30	Castro Hernández Rita	111000910
31	Barrantes García Wendy	401880292
32	Vargas González Rosario	700660568
33	Sanchez Arias Yancy Alex Enrique Guzmán Calderón	107660080 302910523
34	Badilla Espinoza Mario Andrés	602050605
35	Herrera Brizuela Maria Elena	401270922
36	Ureña Martínez Ruth	401110557
37	Guerrero Hernández Carlos	400860258
38	Hernández Molina Andrés	202320168
39	Zuñiga Rodriguez Sonia	108310920
40	Barrientos Araya Maria	111740463
41	Salas Araya Bernardita	203180128
42	López Castillo Lidieth	401220456
43	Solano Bonilla Maria del Carmen	400910317
44	Camacho Viquez Rosario	400550584
45	Padilla Arguello Luis	401040543
46	Cubero Nuñez Kattia	109450146
47	López Berrocal Cinthia	900880301

JD-127-2013

Página #5

ID	Nombre del beneficiario	Cédula
48	Guido Villalobos Hellen	603160681
49	Carvajal Aguirre Luisa Maria	112160498
50	Pizarro Salas Karla Patricia	401720212
51	Chinchilla Ruiz Fernando	601750613
52	Vargas Sáenz Maricel	401410159
53	Picado Vargas Francini	111710332
54	Quesada Hernández Vera Eduardo Cascante Alfaro	401041454 202290637
55	Cascante Quesada Edward	401810718
56	González Hernández Vladimir	114360118
57	Pizarro Barboza Mariela Reyes Alvarez Gabino	111470061 603320604
58	Ugalde Rojas Rosibel	204810339
59	Contreras Araya Jorleny Loaiza Calderon Héctor Martin	401640216 401460455
60	Salgado Vega Ingrid Pamela	112020575
61	Arguedas Barrantes Yorleni	401510422
62	Badilla Acosta Maria Teresa José Francisco Salas Madriz	900070999 400780725
63	Chavarria Ramírez Estrella	401510218
64	Royo Gonzalo Ana Lorena	106740977
65	Alfaro Barrantes Gerardo	401210621
66	Herrera Herrera Victor Julio	900820267
67	Sanchez López Alfredo	104060251
68	Martínez Membreño Karina	503010911
69	Hernández Brenes Jessica Fonseca Peraza José Ángel	110890448 503250267
70	Campos Salas Karol Tatiana	401820623
71	Villalobos Gutierrez Carlos	401040395
72	Navarro Cortez Irian Maylyn	602590866
73	Calderon Gil Ana Cecilia	401690775
74	Ramírez González Carlos Luis	700470279
75	Vásquez Solís Sonia	401460907
76	Sanchez Segura Yamileth	401470264
77	Jimenez González Karla	110740002
78	Ortega Blanco Verónica Amparo	402050724
79	Arguedas Jara Eladio	400750254
80	Guillen Aguilar Grettel	109660698
81	Gutierrez Duarte Jacqueline	400170279
82	López Callas Gloria Elsy	800850692
83	Moraga Matarrita Noilyn	603630611
84	Montero Miranda Maria	400640368
85	Moraja Matarrita Loryie	112290373
86	Morales Jara Maria Emilia	108950951
87	Ugalde Rojas Floribeth	205660988
88	Obando Díaz Carlos Luis	205360920
89	Sanchez Saborio Patricia Lorena	203210804
90	Zarate Carballo Maria Fernanda	402100090
91	Ocampo Luna Mónica Vanessa	402150594
92	Salazar Salas Karol Rebeca	111770823
93	Salas Araya Maria del Rocío	107360993
94	Jaudieth Susana Guido Leon	604010016
95	Núñez Valerio Casilda	202230353

JD-127-2013

Página #6

ID	Nombre del beneficiario	Cédula
96	Juárez Juárez Viviana	501710704
97	Piedra Guzmán Juan Carlos	302030245
98	Badilla Eduarte Gustavo	107820836
99	Delgado Alvarado Patricia	302880555
100	Brenes Chaves José Francisco	401640429
101	Martínez Meneses Yudith Hugo Humberto Martínez Solano	301640880 301590938
102	Álvarez Hernández Maria Reyes Álvarez Ángela	900840897 503470339
103	Perez Arroyo Carlos	302780594
104	Hernández Gómez Richard	401550443
105	Piedra Vargas Adriana Pamela	111840093
106	Coto Espinoza Marco Antonio Dayana Maria Mata Guerrero	401720208 401710074
107	Vega Gomez Matilde Guillermo Gerardo Méndez Vega	601140024 114340208
108	Guadamuz Ruiz Sandra	401670638
109	Hernández Brenes Christy	111710137
110	Coto Espinoza Gaudy J	401800304
111	Rodriguez Mora Karina Maria	112420407
112	Araya Zarate Guillermo Emilio Elizabeth Alemán López	401460205 155809415622
113	Campos Salas Susana Maria	111770837
114	Castro Herrera Diego Alberto Araya Chavarria Kimberly	206380257 401880489
115	Vargas Varela Oscar Hernández Arce Sandra Maria	401610681 401570302
116	Sanchez Esquivel Jenniffer F	401890621
117	Hernández Gómez Osvaldo Arlen Yaquenia Ulloa Mayorga	401530154 155817918233
118	Perez Reyes Rosa Julio Cesar Altamirano Muñoz	800590744 800810279
119	Chávez Zuñiga Olga Marta Portuguez Sanchez José Gerardo	401520272 401440959
120	Gladys Yesenia Ortiz Cerdas	108410547
121	Sanchez Madrigal Floribeth	107770051
122	Sandi Rojas Ligia Isabel	700780290
123	Rodriguez Salas Ana I Valverde Nuñez Yeison Alberto	203560532 603450096
124	Rodriguez Cabrera Marcela	110120458

5. El inmueble deberá someterse al régimen legal de condominios. En caso de que algunas fincas filiales no lleguen a adjudicarse a uno o varios de los potenciales beneficiarios, dichas filiales serán consideradas propiedad del BANHVI (FOSUVI). La Entidad Autorizada solo podrá disponer de las mismas, previas instrucciones expresas y por escrito del BANHVI.

6. La Gerencia General del BANHVI y el propietario actual del terreno (FONAVI), deberán revisar la procedencia del pago de la comisión por la gestión de venta de la propiedad y la comisión de recuperación, que correspondería desembolsar por parte del FONAVI a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.

JD-127-2013

Página #7

7. La Entidad Autorizada será la responsable de asignar a las familias de adultos mayores y miembros con discapacidad, en lotes con acceso apropiado para sus necesidades de movilidad. Por otra parte, la Entidad Autorizada deberá velar porque estas viviendas se construyan de acuerdo con la normativa vigente emitida por el BANHVI, para lo cual no se reconocerá ningún costo adicional, dado a que a la fecha la Entidad Autorizada no ha identificado o reportado que existan casos de este tipo.

8. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, ubicar a las familias que califiquen para Bono – Crédito o crédito puro, en los lotes de menor tamaño (área).

9. Para los casos que se postularían mediante Bono – Crédito, ABC, CBA o crédito puro, según estudio de la Entidad Autorizada, al formalizarse las operaciones de crédito hipotecario de largo plazo, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda deberá girar al BANHVI (FOSUVI) lo siguiente:

- Los montos proporcionales del costo del terreno.
- El monto de las obras de infraestructura financiadas inicialmente por el FOSUVI, que sobrepasen el monto de Bono Familiar de Vivienda otorgado a cada familia.
- En los casos de crédito puro, se deberá rembolsar el 100% del costo de las obras de infraestructura y los costos del terreno en verde, y acreditarse al financiamiento del proyecto.

10. Conforme la Entidad Autorizada formalice los créditos puros de las familias, deberá realizar la devolución de los recursos (en el plazo de vigencia del contrato de administración de recursos entre la Entidad Autorizada y el BANHVI de 16 meses) que se utilizaron para la construcción de las obras de infraestructura y terreno en verde al BANHVI. Al monto financiado por el BANHVI deberá aplicársele una tasa de interés anual y sus variaciones, igual a la establecida por Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda para los créditos otorgados. El monto correspondiente deberá ser depositado en la cuenta que indique el BANHVI en su momento.

11. Deberá constar en la escritura de traspaso de cada una de las 155 operaciones, sin que tome nota el Registro Público, que está expresamente prohibido aumentar el área de cobertura, ya sea por ampliación de área de techos, aceras o cualquier tipo de superficies cubiertas con materiales impermeabilizantes.

12. Sobre el funcionamiento y mantenimiento del sistema de bombeo de aguas pluviales, será responsabilidad de la empresa desarrolladora del proyecto, realizar el mantenimiento adecuado, hasta que se efectúe la conformación del régimen de condominio, en el proyecto; y las familias estén debidamente organizadas y cuenten con capacitación por parte de la empresa desarrolladora y la Entidad Autorizada, para la operación del sistema.

13. El total de gastos de formalización deberá ser aportado por los beneficiarios. La Entidad Autorizada deberá informarle a los beneficiarios una vez comunicado el presente acuerdo, el monto que deben aportar por concepto de gastos, con el fin de que las familias tengan un tiempo prudencial para ahorrarlo y poder realizar el pago.

14. La Entidad Autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente la Viabilidad Ambiental de SETENA y el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Heredia. Se deberá verificar de igual forma que los planos de vivienda se hayan tramitado en esta última institución.

- 15.** 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 giren los recursos con base a la obra construida.
- 16.** La Entidad Autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo, deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27-MS-MIVAH en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.
- 17.** La Entidad Autorizada deberá corroborar que en el Reglamento de Condóminos quede expresamente prohibido aumentar el área de cobertura, ya sea por ampliación de área de techos, aceras o cualquier tipo de superficies cubiertas con materiales impermeabilizantes.
- 18.** La Entidad Autorizada deberá corroborar que en el Reglamento de Condóminos quede expresamente formalizado el hecho de tener un fondo de contingencia para reparación o sustitución de al menos una de las bombas en caso de falla.
- 19.** La Entidad Autorizada y la administración del BANHVI, deberán velar porque se realicen todas las gestiones necesarias, para que en la calle pública ubicada en el sector este se gestione el libre acceso, dado que es un camino público con libertad de circulación.
- 20.** El monto total del contrato de administración de recursos, 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 la construcción de viviendas, desglosadas en el informe DF-OF-0235-2013 de la Dirección FOSUVI.
- 21.** El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, se realizará mensualmente o al final del proceso constructivo, con previa solicitud de la Entidad Autorizada y según los cálculos realizados por parte de la Dirección FOSUVI, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.
- 22.** En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, se procederá, al finalizar el proyecto, a solicitar una ampliación al contrato de administración de recursos para cubrir el faltante, sujeto su conocimiento, aprobación o rechazo, a la respectiva reglamentación.
- 23.** Según lo establecido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 12 de la sesión 04-2012 del 23 de enero de 2012, con respecto a las disposiciones de la Contraloría General de la República en el informe DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI realizará la inspección de la calidad del proyecto, para las obras civiles y eléctricas.
- 24.** La Entidad Autorizada debe cumplir con lo dispuesto en el acuerdo N°4 de la sesión 40-2012, en tipo "Perfil II". En la actualidad se tiene nombrado al Ing. Olman Murillo Azofeifa, registro CFIA IC-7093, que funge como ingeniero de planta.
- 25.** Previo a la formalización y el traspaso de las propiedades a favor de los beneficiarios, la Entidad Autorizada deberá verificar que no existen impuestos y tasas municipales pendientes de pago. En el traspaso de las propiedades, las mismas deberán estar libres de todo gravamen, exceptuando el que por las disposiciones de ley establece al BANHVI.

JD-127-2013

Página #9

26. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, indicar a las familias la obligación de administrar el condominio y el pago de los montos necesarios para la cuota de mantenimiento de las instalaciones y áreas comunes.

27. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, cumplir con lo indicado por esta en el oficio C-266-DC-13, que en lo conducente indica:

"1. Se adjunta nota firmada por 112 de las 155 familias que conforman el proyecto, representando una mayoría significativa de la totalidad de las mismas, en las que se indica el compromiso del grupo de asumir la responsabilidad del mantenimiento del condominio, lo que lleva implícito el mantenimiento de la estación de bombeo de las aguas pluviales. Grupo Mutual se compromete a dar seguimiento a estas familias y a informar a las restantes 43 familias las obligaciones que asumirán como condóminos.

...

3. En el oficio DF-OF-0156-2013 se solicita un plan de acción para el caso en que hay que reponer la bomba, sobre el particular cabe destacar que en la cuota mencionada en el punto anterior, existe un rubro de reposición para la bomba para lo cual se tiene que, en un plazo de 10 años se tendrá el monto total para la reposición de dicha bomba. La organización del condominio deberá necesariamente considerar que la Bomba podría fallar antes del período mencionado, por lo que deberá tomarse las acciones a fin de constituir una reserva, por medio de incrementos graduales a la cuota de mantenimiento, como mecanismo previsor de esta contingencia. La Mutual se encargará de hacer ver esta situación y por supuesto los asesoraremos para la determinación de los ajustes correspondientes.

4. En relación con el punto del compromiso de Mutual para la asesoría y acompañamiento a los beneficiarios para la conformación del régimen de condominio, estamos totalmente de acuerdo en asesorar a las familias e informarles durante el proceso constructivo en coordinación con el Desarrollador y la Asociación Nuevo Milenio, para lo cual estaremos haciendo reuniones con todos los beneficiarios, explicando los alcances de este desarrollo y concientizando a las familias del compromiso que deben adquirir en un desarrollo bajo el régimen de condominio. Igualmente, el día de la formalización de cada caso en el largo plazo, quedará un comprobante de que cada familia beneficiaria conoce los extremos de la conformación del condominio.

5. Con relación al acta de asamblea donde cada familia acepta las condiciones de aprobación del financiamiento del proyecto, incluyendo cuota de mantenimiento, alcances del condominio, deberes de las familias que conforman el condominio y todos los aspectos de mantenimiento, estamos de acuerdo en coordinar con la Asociación de Desarrollo Nuevo Milenio, para realizar la asamblea, informar y dejar evidencia de la participación de todos los asociados del proyecto La Hoja Dorada." (El subrayado es nuestro)

28. 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
Subgerencia de Operaciones
Archivos