

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 1°	Sesión 82-2008	Fecha de sesión 05-11-2008	Fecha de comunicación 11-11-2008
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 474-2008
Asunto: Financiamiento a la MUCAP para el proyecto Las Gaviotas				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo número 2 de la sesión 54-2007 del 16 de agosto de 2007, modificado con el acuerdo número 3 de la sesión 84-2007 del 17 de diciembre de 2007, esta Junta Directiva aprobó los parámetros de registro del perfil del proyecto Las Gaviotas, ubicado en La Suiza del cantón de Turrialba, provincia de Cartago.

Segundo: Que de conformidad con lo establecido en el “Programa para la Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario y en Extrema Necesidad”, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y de la Ley 8627, la compra del terreno y la construcción de obras de infraestructura bajo la modalidad de adjudicación a una empresa constructora, que en este caso recayó en la empresa Kipa Construcciones de Orosi S.A.

Tercero: Que por medio de los oficios DF-IN-1788-2008 y DF-OF-1813-2008 del 03 y 04 de noviembre de 2008, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la MUCAP, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por la Unidad Técnica, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Mutual bajo las condiciones que se indican en el oficio DF-OF-1813-2008, el que, en lo conducente, señala lo siguiente:

«Análisis de la Solicitud»

Mediante oficio GG-258-2008, con fecha del 18 de setiembre de 2008 y aclaraciones del oficio CAIS-671-2008 de fecha 10 de octubre de 2008, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo solicita la aprobación de financiamiento para el desarrollo de las obras de infraestructura del proyecto Las Gaviotas.

Se plantea con el desarrollo del proyecto habilitar un total de 121 lotes habitacionales; en una segunda etapa del proyecto se plantea construir igual número de viviendas a las familias que habitan actualmente el Asentamiento.

Situación Legal de la Finca

La finca está inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo matrícula 3-163214-000, plano de catastro C-0086132-1992, con un área de 134,151.29 m², cuyo propietario registral es Mutual Cartago de Ahorro y préstamo, la cual recibió la finca en agosto del año 2001, en calidad de fiduciario, del fideicomiso de administración suscrito entre el Banco Hipotecario de la Vivienda y la Mutual.

A su vez, el Banco Hipotecario de la Vivienda recibió la finca como producto de un remate a raíz de un cobro judicial iniciado por el Consorcio Cooperativo de Vivienda Fedecredito R.L. (Coovivienda R.L). El consorcio cedió al Banco el crédito a raíz del cierre y liquidación de esa entidad como dación en pago, para cancelar parcialmente las acreencias del BANHVI con la Cooperativa.

En el año 2004, la CNE por medio del oficio CNE-GCD-061-04 indicó que del área de la finca (141.584,56 m²) que tiene asociado el plano de catastro C-0086132-1992, se habilita para el desarrollo de obras de urbanización un sector de 31.550,50 m². Esta última área fue recatastrada con el respectivo número de plano C-967674-2004.

De esta finca se catastraron ya los 121 lotes residenciales así como las calles las cuales fueron donadas a la Municipalidad en escritura pública de las trece horas del seis de junio del 2008.

Sobre la finca no pesan anotaciones y el gravamen impuesto se refiera a:

- Servidumbre trasladada citas 296-10433-01-0901-003

Mediante nota del 10 de octubre de 2008 la Lic. Ana Patricia Madriz Granados, Asesora Legal de la Entidad, indica que el gravamen impuesto no impide la segregación y la efectiva inscripción de las limitaciones de las Leyes 7052 y 7208

Beneficiarios

Se pretende con el mejoramiento de las obras de infraestructura beneficiar a las 121 familias que se muestran en el anexo único de este documento, 78 de las cuales habitan en el asentamiento, las 43 restantes fueron remitidas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos a la Mutual mediante oficio DVM-0376-2007 del 9 de agosto del 2007.

Costos preliminares

Los costos propuestos por la Entidad autorizada para las obras de infraestructura, están detallados en el informe del Ingeniero Israel D'Óleo Ochoa DF-IN-1778-2008 adjunto según el siguiente detalle:

El monto total del financiamiento será de ₡1.094.757.060,09 (mil noventa y cuatro millones setecientos cincuenta y siete mil sesenta colones con 09/100):

- Compra del terreno en verde por ₡ 218.077.056,00.
- Monto de la oferta de la Constructora para la construcción de las obras de infraestructura por ₡784.572.124,93.
- Costos indirectos ejecutados por la Entidad Autorizada por ₡39.976.590,59.
- Administración de la Entidad hasta por ₡52.131.288,58.

Adicionalmente a ello esta Dirección procedió con el cálculo de la proyección por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra en el plazo de ejecución del proyecto, según el *“Procedimiento para la estimación del monto para cubrir posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra en proyectos financiados al amparo*

del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” establecido en el acuerdo N° 1, artículo 2° de la sesión 47-2008 del 30 de junio de 2008.

Para ello se tomó como mes base el mes de presentación de la oferta por parte del constructor, -(agosto del 2008)-, y el índice actual el del mes de ejecución de cada una de las actividades según el cronograma presentado por el desarrollador en la oferta. Con lo cual el proyecto daría inicio a mediados del mes de diciembre del 2008 y finalizaría a mediados del mes de abril del año 2009, para un periodo constructivo total de 4.5 meses, dando como resultado un monto de previsión por ₡ 125.228.818,36. El promedio mensual de incremento proyectado para los ocho meses (de agosto del 2008 a abril del 2009) es del 1.89% mensual (...)

Solicitud

Se solicita otorgar en administración a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo un monto de ₡1.226.247.319,37 (mil doscientos veintiséis millones doscientos cuarenta y siete mil trescientos diecinueve colones con 37/100) para el mejoramiento de las obras de infraestructura de Las Gaviotas según el siguiente detalle:

- A. Un monto de ₡ 228.980.908,80 de recursos provenientes del art. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la vivienda destinados a:
 - La compra de la finca del proyecto por ₡ 218.077.056,00; y
 - El monto proporcional de Administración de la Entidad correspondiente al 5% por un máximo de ₡10.903.852,80.
- B. Recursos provenientes del Bono Colectivo por un monto total de ₡ 997.266.410,57, distribuidos de la siguiente manera:
 - Monto de la oferta de la Constructora para la construcción de las obras de infraestructura por ₡784.572.124,93.
 - Costos indirectos ejecutados por la Entidad Autorizada por ₡39.976.590,59.
 - Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra por ₡ 125.228.818,36
 - Administración de la Entidad por un monto máximo de ₡ 47.488.876,96
- C. El plazo del contrato de administración es por 6 meses, incluidos 4.5 meses para la ejecución de las obras y 1.5 meses requeridos para el trámite de los permisos. El mismo vencerá el 30 de abril del 2009
- D. La forma de cancelación del contrato de administración será contra la presentación por parte de la Entidad Autorizada, y aprobación por parte de la Dirección FOSUVI del informe de liquidación técnica y financiera de las obras de infraestructura correspondientes por un monto de ₡1.226.247.319,37 (mil doscientos veintiséis millones doscientos cuarenta y siete mil trescientos diecinueve colones con 37/100).
- E. Los rubros de administración a la Entidad Autorizada deberán ser desembolsados y liquidados de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Operaciones del SFNV.

Condiciones para la aprobación del financiamiento del proyecto

En caso de aprobarse la presente solicitud se recomienda incluir en el acuerdo las condiciones para el financiamiento listadas de la “a” a la “g” del informe DF-IN-1788-2008 página 22.

Una vez que se haya definido el monto que finalmente se va a requerir para el financiamiento final del proyecto, como resultado de las gestiones correspondientes a la exoneración del financiamiento de la construcción de la Red Telefónica ante el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), y de la construcción de la red de alcantarillado sanitario ante el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, se deberán ajustar los rubros por concepto de costos administrativos para la Entidad Autorizada. Cualquier monto girado de más, deberá ser reintegrado al FOSUVI.

Debido a que el monto de la oferta no puede ser modificado, se recomienda liquidar hasta un máximo del 5% de los costos directos para el rubro de imprevistos y no girar recursos por concepto de “Carga financiera” incluido en la oferta del constructor. Con lo cual se deberán ajustar también los rubros por concepto de costos administrativos para la Entidad Autorizada.

Se deja clara constancia de que no procede el pago de la comisión del 5% de la gestión de venta de la propiedad, que correspondería desembolsar por parte del FONAVI a Mutual Cartago, debido a que el monto del 5% de administración establecido en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que será pagado por parte de la Dirección FOSUVI, incluye todos los costos de administración necesarios para la formulación, presentación y construcción del proyecto para la entidad, así como la formalización y traspaso de los lotes a los beneficiarios.»

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, pero adicionando una disposición para que la Gerencia General de este Banco gestione el traspaso, mediante los procedimientos usuales, del área de protección de la finca a la Municipalidad de Turrialba.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV y de la Ley 8627, el financiamiento solicitado en administración, por un monto total de hasta **¢1.226.247.319,37**, para el desarrollo de obras de infraestructura en el proyecto de vivienda denominado Las Gaviotas, ubicado en La Suiza, cantón de Turrialba, provincia de Cartago. Lo anterior, bajo los términos que señalan el respectivo cartel, la oferta presentada por el desarrollador y los informes DF-IN-1788-2008 y DF-OF-1813-2008 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que regirán este financiamiento serán:

2.1. Un monto de ¢228.980.908,80 de recursos provenientes del artículo 59 de la Ley del SFNV destinados a:

- a) La compra de la finca del proyecto por ¢218.077.056,00; y
- b) El monto proporcional de Administración de la Entidad correspondiente al 5% por un máximo de ¢10.903.852,80.

2.2. Recursos provenientes del Bono Colectivo por un monto total de ¢997.266.410,57, distribuidos de la siguiente manera:

- a) Monto de la oferta de la Constructora para la construcción de las obras de infraestructura por ¢784.572.124,93.

- b) Costos indirectos ejecutados por la Entidad Autorizada por ₡39.976.590,59.
- c) Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra por ₡125.228.818,36
- d) Administración de la Entidad por un monto máximo de ₡47.488.876,96

2.3. El plazo del contrato de administración es por 6 meses, incluidos 4,5 meses para la ejecución de las obras y 1,5 meses requeridos para el trámite de los permisos. El mismo vencerá el 30 de abril del 2009.

2.4. La forma de cancelación del contrato de administración será contra la presentación por parte de la Entidad Autorizada, y aprobación por parte de la Dirección FOSUVI del informe de liquidación técnica y financiera de las obras de infraestructura correspondientes por un monto de ₡1.226.247.319.37 (mil doscientos veintiséis millones doscientos cuarenta y siete mil trescientos diecinueve colones con 37/100).

2.5. Los rubros de administración a la Entidad Autorizada deberán ser desembolsados y liquidados de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Operaciones del SFNV.

3. La entidad autorizada debe velar porque antes de girar los recursos a la empresa constructora, se dispongan de los permisos de construcción de la Municipalidad de Turrialba.

4. La entidad autorizada debe velar porque la empresa constructora del proyecto realice las obras comunes según lo proyectado, de forma que los recursos sean pagados de acuerdo a los términos de la adjudicación.

5. La entidad autorizada debe velar porque la empresa constructora cumpla con las especificaciones establecidas, y las recomendaciones de los estudios de suelos.

6. La entidad autorizada deberá gestionar ante el Instituto Costarricense de Electricidad la exoneración del rubro de Red Telefónica, según lo dispone el *Reglamento para instalaciones de telecomunicaciones en urbanizaciones (RITU)*. De lograrse la exoneración mencionada, se deberá proceder con la modificación de los montos del financiamiento del proyecto.

7. El rubro de *Carga Financiera* incluido en la oferta de la empresa constructora ganadora del proceso de licitación, deberá ser excluido de los desembolsos pues dicho rubro no está contemplado dentro del esquema de financiamiento del S.F.N.V.

8. La entidad autorizada deberá gestionar ante el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados la exoneración del rubro de *Red de evacuación sanitaria*. De lograrse la exoneración mencionada, se deberá proceder con la modificación de los montos del financiamiento del proyecto.

9. Se autoriza un monto máximo disponible para realizar la liquidación de imprevistos de ₡ 31.774.841,95.

10. Una vez que se haya definido el monto que finalmente se va a requerir para el financiamiento final del proyecto, como resultado de las gestiones correspondientes a la exoneración del financiamiento de la construcción de la Red Telefónica ante el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE), y de la construcción de la red de alcantarillado sanitario ante el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, se deberán ajustar los rubros por concepto de costos administrativos para la Entidad Autorizada. Cualquier monto girado de más, deberá ser reintegrado al FOSUVI.

11. Debido a que el monto de la oferta no puede ser modificado, se deberá liquidar hasta un máximo del 5% de los costos directos para el rubro de imprevistos y no girar recursos por concepto de “Carga financiera” incluido en la oferta del constructor. Con lo cual se deberán ajustar también los rubros por concepto de costos administrativos para la Entidad Autorizada.

12. Se deja clara constancia de que no procede el pago de la comisión del 5% de la gestión de venta de la propiedad, que correspondería desembolsar por parte del FONAVI a Mutual Cartago, debido a que el monto del 5% de administración establecido en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que será pagado por parte de la Dirección FOSUVI, incluye todos los costos de administración necesarios para la formulación, presentación y construcción del proyecto para la entidad, así como la formalización y traspaso de los lotes a los beneficiarios.

13. Se instruye a la Gerencia General para que de inmediato proceda a gestionar, mediante los procedimientos usuales, el traspaso de la zona de protección de la finca a la Municipalidad de Turrialba.

Acuerdo Unánime.-
