

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 3°	Sesión 09-2013	Fecha de sesión 04-02-2013	Fecha de comunicación 12-02-2013
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s):	Consecutivo 038-2013
Asunto: Actualización de parámetros de financiamiento del proyecto Fátima				

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), ha presentado solicitud a este Banco –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)– para actualizar los parámetros de financiamiento del proyecto habitacional Fátima, ubicado en el distrito Quepos del cantón de Aguirre, provincia de Puntarenas, y aprobado originalmente mediante el acuerdo N°3 de la sesión 93-2009 del 11 de diciembre de 2009.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0043-2013 del 21 de enero de 2013, el Departamento Técnico de 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 ese Departamento, concluye que los costos 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 torno al giro de los recursos, los permisos de construcción, el control de la ejecución de las obras, el cambio del profesional responsable, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, así como con respecto a la señalización y el sistema de tratamiento de aguas residuales de las viviendas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0104-2013 del 28 de enero de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0090-2013, del 01 de febrero del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por la MUCAP, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales 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 informes de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1. Derogar el acuerdo N°3 de la sesión 93-2009, emitido por la Junta Directiva de este Banco el 11 de diciembre de 2009.

2. Autorizar el financiamiento para el desarrollo del proyecto Fátima, con los costos actualizados, al amparo tanto del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por un monto total de \$1.611.792.461,00 (mil seiscientos once millones setecientos noventa y dos mil cuatrocientos sesenta y un colones) que está compuesto de:

a) Desarrollo de las obras de infraestructura del proyecto para 113 lotes por un monto de \$619.625.247,95.

b) Construcción de 113 viviendas por un monto de \$886.167.203,52 que incluye:

JD-038-2013

Página 2

- i.- Construcción de 113 viviendas por la suma de ¢875.043.765,82, para un valor promedio de ¢7.743.750,14 por vivienda.
- ii.- Financiamiento para fiscalización de inversión en las viviendas y kilometraje, hasta por un monto de ¢11.123.437,70 correspondiente a las 113 soluciones habitacionales, para un promedio de ¢98.437,50 por caso, donde el rubro de kilometraje es liquidable de acuerdo con el número de visitas a realizar.
- c) 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 ¢106.000.000,00.

3. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, 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:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Acuña Vargas Jennifer	603190349	Rojas Badilla Rita	600920617
Arauz Arauz Francisco	600400798	Rojas Castillo Randoll	601990658
Arce Ledezma Ramón	600530597	Rojas Méndez Reynaldo	602950194
Arias Chacón Estrella	105870590	Salas Mora Sidey	105750710
Avila Espinoza Edgar	602920729	Salas Piedra Luisa	602530882
Parra Campos Sonia	602570743	Salas Mora María	104620497
Badilla Ríos Carmen	102710579	Solano Vega Rosalina	600720818
Bejarano Bejarano Amado	603590142	Tijerino Montero Ana Yancy	603140288
Blandón Vega María Fabiola	603140525	Torres Zúñiga Adolfo	108240213
Bonilla Bonilla Gonzalo	500660435	Ulate Camareno Mayra	601490867
Calderón Arias Yerlin	603400735	Valverde Ramírez Ana Patricia	603080568
Carrillo Leal Carlos	602150600	Pérez Sánchez Jose Ángel	600650463
Cascante Astúa Marcos	602080088	Vega Rivera María	102920441
Castillo Castillo Isabel	600820343	Vega Elizondo Linneth	603040306
Castro Aguilar Dixia	603140361	Viales Chávez Lyne	603250475
Chacón Bermúdez María Ángela	602210173	Zúñiga Vega María Angélica	603530899
Chaves Espinoza Rosa María	602150828	Zúñiga Palma Grace	602590718
Cortés Jaén Juana Luisa	600870507	Zúñiga Picado Gerardo	602890821
Cubillo Espinoza Digna	600770594	Parra Sánchez Eladio	103820875
Cubillo Cubillo Luz	602020204	Pérez Jiménez Franklin	601370305
Delgado Muñoz Efraín	201890546	Céspedes Marín Zeneida	603030700
Espinoza Solís María Esther	601300053	Arce Agüero José	60860896
Esquivel Sáenz Elizabeth	601790172	Cascante Astúa Amancio Miguel	900700696
Fallas Catón Alexis	601970205	Piedra Campos Juan Pablo	602960397

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Fallas Chacón Fidel	601900151	Hernández Mora José Wilmar	602470730
Fallas Morales Rafael	900290087	Guido Chavarría Rolando Ramón	600590312
Fallas Vega Otoniel	602310375	Villalobos Carmona Ana María	601960681
Fonseca Sánchez Adam	603200395	Obando Sánchez Feliz Arturo	603480074
Gómez Jiménez Marlon	603510798	Agüero Mesén Franklin Gerardo	900920537
Gutiérrez Gutiérrez Cleto	301860217	Selva Medrano Juan Pilar	501140077
Araya Villegas Johanna	114020760	Delgado Selva Víctor	603180144
Hidalgo Marín Ángela	601340915	García García Beltrán	601000414
Hidalgo Madrigal Sofía	603050881	Otárola Quirós Alfonso	103620080
Jiménez Durán Olegario	102730782	Parra Campos Merlin	603170616
Jiménez Jiménez Rafael Heriberto	105430128	Sánchez Mesén Roberto Carlos	603660577
Mayorga Duarte Kimberly	304000869	Rojas Cabezas Jaxon Alfredo	603930257
Montoya Jiménez Blanca Rosa	602210433	Cubillo Cubillo Miguel	601430320
Mora Jaén Mario	601910148	Morales Blas Johnny	155807684617
Mora Godínez Jonathan	603480634	Jiménez Viales Mario	111610544
Morales Gómez Xinia	601020174	Madrigal Chávez Geemer	602620393
Mosquera Espinoza Adelaida	601740177	Sánchez Gutiérrez Juan José	602010819
Núñez Solís Arturo	101600391	Villagra Villagra Roberto	601600930
Obando Portuguez Emma	700260328	Marín Vega Martín	502360411
Padilla Jiménez Olivey	101120098	Durán Barboza Urania	105070677
Parra Sáenz Juan	102850414	Chavarría Zúñiga Rosario	103220017
Picado Quesada Sandra	111370469	Esquivel Sáenz Isabel	601720179
Quesada Rodriguez German	303610606	Parra Campos Maynor	602880711
Quirós Berrocal Omar	600510950	Cubillo Vargas Guiselle	602610892
Ríos Quesada Felipe	501830056	Martínez Roses Ángela	601100095

4. Será responsabilidad de la entidad autorizada, coordinar con la Municipalidad de Aguirre, para la asignación de las quince (15) familias sustitutas del proyecto, las cuales serán debidamente calificadas por la MUCAP y remitidas al BANHVI para la verificación y posterior postulación ante la Junta Directiva. Para lo anterior, se otorga a la entidad autorizada un plazo de un mes calendario, a partir de la fecha de comunicación del presente acuerdo, para la presentación de las familias sustitutas ante el BANHVI.

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

5.1 Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

5.2 Constructor: Constructora y Consultora Construcciones Sogotica Sociedad Anónima, bajo el modelo contrato de obra determinada para construcción de viviendas, a firmar entre la entidad autorizada y el constructor.

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

5.4 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 una garantía fiduciaria del 6% del total de recursos aplicados al proyecto para las obras de infraestructura y viviendas. Esta garantía podrá ser un pagaré 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.

5.5 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 de infraestructura y el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y los acuerdos N°8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y N°13 de la sesión 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 los 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.

5.6 Plazo: El plazo de los contratos es de dieciocho (18) meses en total, compuesto de: trece meses para la ejecución de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas; y cuatro meses para la formalización de las 113 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

5.7 Cancelación del contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de 113 operaciones en escritura pública, de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda por un monto promedio de \$14.263.650,10.

6. La totalidad de los gastos de formalización deberá ser aportada por los beneficiarios, excluyendo los rubros de fiscalización y kilometraje para fiscalización de inversiones, los cuales serán financiados por el BANHVI. La entidad autorizada deberá informarle a los beneficiarios una vez comunicado este financiamiento, el monto que deben aportar por concepto de gastos, con el fin de que las familias tengan un tiempo prudencial para ahorrarlos y poder realizar el pago.

7. El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable por parte de la entidad autorizada, la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas realizadas por el fiscal de inversión.

8. La entidad autorizada y el Fiscal de Inversión, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberán velar porque se disponga del permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Aguirre. De igual forma se deberá verificar que los planos de vivienda que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de mampostería y estén registrados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

9. La entidad autorizada y el Fiscal de Inversión, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberán verificar que se haya efectuado el trámite ante el CFIA de cambio de profesional responsable, del Ing. Gerardo Chacón Badilla, con número de registro ante el CFIA IC-4186, al Ing. Rafael Salas Camacho, con número de registro ante el CFIA IC-3744, quien según nota remitida por la empresa SOGOTICA S.A. de fecha 21 de enero de 2013, será el profesional responsable de la Dirección Técnica.

10. La entidad autorizada y el Fiscal de Inversión, deben 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.

11. La entidad autorizada y el Fiscal de Inversión, deberán constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios de suelos, estudio de infiltración y estudio hidrogeológico. Así mismo, deberán velar por el cumplimiento de la Directriz N° 27 en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

12. El monto total del contrato de administración de recursos, 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 de las obras de infraestructura y construcción de viviendas.

13. El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra se realizará a mensualmente o al final del proceso constructivo con previa solicitud por parte 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. 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.

14. 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.

15. La Entidad Autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo y lo indicado en los informes DF-DT-IN-0043-2013 y DF-OF-0104-2013 de la Dirección FOSUVI, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.



Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c . Auditoría Interna
 Subgerencia de Operaciones
 Archivos