

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 23-2010	Fecha de sesión 19-03-2010	Fecha de comunicación 06-04-2010
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Subgerencia de Operaciones			Unidad (es) coadyuvante (s): Dirección FOSUVI	Consecutivo 161-2010
Asunto: Aprobación de financiamiento a la MUCAP para la construcción de 121 viviendas en el proyecto Las Gaviotas				

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo número 2 de la sesión 54-2007 del 16 de agosto de 2006 y posteriores modificaciones, esta Junta Directiva aprobó los parámetros de registro del perfil del proyecto Las Gaviotas, ubicado en el distrito 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), la construcción de 121 viviendas bajo la modalidad de adjudicación a una empresa constructora, que en este caso recayó en la empresa Sogotica S.A.

Tercero: Que por medio de los oficios DF-DT-IN-0095-2010 y DF-OF-0444-2010 del 03 y 18 de marzo de 2010, 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 el Departamento Técnico, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha Mutual bajo las condiciones que se indican en el oficio DF-OF-0444-2010, el que, en lo conducente, señala y recomienda lo siguiente:

«Antecedentes»

Mediante acuerdo N° 2 de la sesión 46-2009, y posteriores modificaciones en acuerdo N° 7 de la 70-2009 (exoneración de la red de telecomunicaciones), se aprobó por parte de nuestra Junta Directiva una modificación a los parámetros del financiamiento a Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo para el desarrollo de las obras de infraestructura en el proyecto denominado Las Gaviotas, ubicado en La Suiza de Turrialba, con el propósito de beneficiar a 121 familias, por un monto total de ₡1.139.886.345.32 (mil ciento treinta y nueve millones ochocientos ochenta y seis mil trescientos cuarenta y cinco colones con 32/100).

A la fecha las obras de infraestructura están totalmente concluidas, se encuentra pendiente de entregar a la Municipalidad del Turrialba la zona de retiro del Río Tuis y el área de parques que se ubica dentro de la zona de retiro, mientras que las obras viales ya fueron recibidas a entera satisfacción por parte del Municipio. (...)

Análisis de la solicitud

Mediante oficio GG-019-2010, con fecha de 20 de enero de 2010, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo solicita la aprobación de financiamiento para la segunda etapa del proyecto Las

Gaviotas, con la construcción de 121 soluciones habitacionales, para igual número de familias que habitan actualmente el Asentamiento, asignado mediante concurso de licitación efectuado por la Entidad Autorizada.

Actualmente, las 121 propiedades se encuentran segregadas en cabeza propia e inscritas a nombre de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, en calidad de fiduciario del BANHVI, para posteriormente traspasarlas a favor de los beneficiarios en el acto de la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

Beneficiarios

Se pretende 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.

Finalmente mediante oficio GG-019-2010, en fecha 20 de enero de 2010, la Mutual Cartago certifica que todas y cada una de las familias propuestas cumplen a cabalidad con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 23 del *“Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en el Corto y Largo Plazo para Proyectos de Vivienda con recursos del FOSUVI del Art. 59 de la Ley del S.F.N.V”*

Costos del Proyecto

Los costos propuestos por la Entidad Autorizada para el desarrollo total del proyecto se encuentran detallados en el informe DF-DT-0095-2010 adjunto, según el cual, el monto total aprobado para la construcción de 121 viviendas es de ₡1.133.710.022.18 (mil ciento treinta y tres millones setecientos diez mil veintidós colones con 18/100). Distribuido de la siguiente forma:

- Costos directos e indirectos por la construcción de 121 viviendas, con un costo unitario de ₡8.450.000.00, para un monto total de ₡1.022.450.000.00.
- Costos indirectos ejecutados por la entidad autorizada, por un monto de ₡31.519.875.17.
- Cobertura de los gastos de formalización para 121 familias Art. 59 hasta por ₡25.753.955.47.
- Gastos administrativos de la Entidad Autorizada por un monto de hasta 5% del valor del proyecto, para un total de ₡53.986.191.53.

Los presupuestos aprobados de las viviendas tienen fecha del 11 de octubre de 2009; esta Dirección procedió con la estimación de la proyección necesaria para cubrir posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, según lo solicitado en el Acuerdo N° 1 de la sesión 47-2008 de nuestra Junta Directiva, para lo cual se tomó en consideración lo siguiente:

- Del histórico de índices de precios publicados por el INEC y que tienen correspondencia con las actividades presupuestadas, se calculó el promedio mensual de variación para un periodo igual al plazo de ejecución del proyecto.
- Para cada uno de los meses del periodo de ejecución del proyecto, se multiplica el porcentaje de variación mensual del índice correspondiente con el costo directo de cada actividad, y este a su vez por el porcentaje de obra faltante a la fecha correspondiente según el cronograma.

El monto de la proyección por inflación, para un periodo de ejecución de seis (6) meses es de ₡38.000.000.00 en la construcción de 121 soluciones habitacionales.

Constructor

La selección del constructor se realizó mediante el proceso de contratación administrativa, para el cual se realizó la publicación de la invitación del concurso los días 18 y 19 de julio de 2009 en periódicos de circulación nacional, de lo cual 15 empresas obtuvieron el pliego del concurso de construcción de viviendas.

En la recepción de ofertas se presentaron 15 empresas, de las cuales en la etapa de verificación de la documentación presentada se descartaron 14, lo anterior por factores como: incumplimiento con algún requisito formal, técnico o ambos en algunos casos, los cuales se encontraban detallados por la Entidad Autorizada en el pliego de condiciones. De lo anterior quedó la oferta de la empresa Sogotica, S. A. como elegible por cumplir a satisfacción con los criterios solicitados al 100%, por lo que se procedió a la adjudicación de las obras en el proyecto a Sogotica S.A., para posterior aval del BANHVI. (...)

Recomendaciones

Se recomienda autorizar el financiamiento para la segunda etapa del Proyecto Las Gaviotas, conformado por la construcción 121 viviendas, por un monto total de ₡1.173.610.022,17 (mil ciento setenta y tres millones seiscientos diez mil veintidós colones con 17/100),...

El financiamiento se tramitaría bajo las siguientes condiciones:

1. **Entidad Autorizada:** Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo bajo el modelo contrato de administración de recursos para proyectos de vivienda de Artículo 59 de la Ley Del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a ser firmado por una persona con facultades suficientes para asumir deudas a nombre de la entidad.

2. **Constructor:** Constructora Sogotica, S.A., bajo el modelo contrato de obras para la construcción de viviendas a firmar entre la Entidad Autorizada y el Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, otorgando un crédito hipotecario de corto plazo, por una persona con facultades suficientes para asumir deudas a nombre de la entidad.

3. **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 solicitada por la Junta Directiva de este Banco en acuerdo 1 de la sesión 47-2008 en fecha del 30 de junio de 2008.

4. **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.

5. **Tasa de interés:** 0%

6. **Plazo:** El plazo de los contratos es de 12 meses compuesto de:

- Ocho (8) meses de los cuales dos (2) son para trámites de permisos y seis (6) para la ejecución de las obras.
- Cuatro (4) meses para la formalización de las operaciones.

7. Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, será contra la construcción de las viviendas y la formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de vivienda de las familias que aparecen en el listado anexo, los cuales están compuestos por:

Item	Costo
Compra de lote (incluye gastos administrativos del 5% de la Entidad)	¢1.892.404.20
Construcción de viviendas (incluye gastos administrativos y gastos de formalización)	¢9.699.256.38.
Total de Bono Familiar de Vivienda para cada una de las 121 familias	¢11.591.660.58

Condiciones adicionales para la aprobación del financiamiento del proyecto:

I. En caso de ser aprobada la presente solicitud, se solicita incluir las recomendaciones para el financiamiento del informe DF-DT-IN-0076-2010, del punto seis (6), a saber:

“...

a. El BANHVI y la Entidad Autorizada deben velar porque antes de girar los recursos a la empresa constructora, se dispongan de los permisos de construcción de la Municipalidad de Turrialba.

b. En caso de requerirse la realización de obras extras o modificaciones de las obras proyectadas inicialmente, se deberá cumplir con la circular DF-CI-0047-2010 del 18 de enero de 2010, emitida por la Dirección FOSUVI”.

II. 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, y según los cálculos realizados por parte de esta Dirección, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.

III. 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. (Se aclara que el costo total del proyecto citado en el apartado de Recomendaciones del presente informe ya contempla la proyección por posibles aumentos de costos). (...)»

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.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, el financiamiento solicitado en administración para la construcción de 121 viviendas en el proyecto de vivienda Las Gaviotas, ubicado en el distrito La Suiza del 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-DT-IN-0095-2010 y DF-OF-0444-2010 de la Dirección FOSUVI.

2. Las condiciones que registrarán este financiamiento serán:

2.1. Un monto total de hasta **¢1.173.610.022,17** (un mil ciento setenta y tres millones seiscientos diez mil veintidós colones con 17/100), distribuidos de la siguiente forma:

- a) Costos directos e indirectos por la construcción de 121 viviendas: ¢1.022.450.000,00
- b) Costos indirectos ejecutados por la entidad autorizada: ¢31.519.875,17
- c) Gastos de formalización para 121 familias al amparo del artículo 59 hasta por un monto de: ¢25.753.955,47

- d) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra en soluciones habitacionales: ¢38.000.000,00
- e) Gastos administrativos de la Entidad Autorizada por un monto de hasta 5% del valor del proyecto: ¢55.886.191,53

2.2. Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo bajo el modelo contrato de administración de recursos para proyectos de vivienda de Artículo 59 de la Ley del SFNV, a ser firmado por una persona con facultades suficientes para asumir deudas a nombre de la entidad.

2.3. Constructor: Constructora Sogotica, S.A., bajo el modelo contrato de obras para la construcción de viviendas a firmar entre la Entidad Autorizada y el Constructor, mediante la Ley del SFNV, otorgando un crédito hipotecario de corto plazo, por una persona con facultades suficientes para asumir deudas a nombre de la entidad.

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

2.5. 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.

2.6. Tasa de interés: 0%

2.7. Plazo: El plazo de los contratos es de doce meses compuesto de: a) ocho meses de los cuales dos son para trámites de permisos y seis para la ejecución de las obras; y b) cuatro meses para la formalización de las operaciones.

2.8. Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos con la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, será contra la construcción de las viviendas y la formalización en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda de las familias que se indican el punto 3 del presente acuerdo, por un total de hasta ¢11.591.660,00 cada uno y que están compuestos por los siguientes rubros: ¢1.892.404,20 por concepto de compra de lote (incluye gastos administrativos del 5% de la Entidad), y ¢9.699.256,38 para la construcción de la vivienda, incluyendo los gastos administrativos y los gastos de formalización.

2.9. El BANHVI y la Entidad Autorizada deben velar porque antes de girar los recursos a la empresa constructora, se dispongan de los permisos de construcción de la Municipalidad de Turrialba.

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:

Nº	Nombre	Identificación
1	José Antonio Campos Morales	301870513
2	Milagro de los Ángeles Jiménez Brenes	304260940
3	Blanca Martínez Ortega	302820050
4	Luis Mata Valverde	204800633
5	María Mora Campos	302870277
6	Ana Sidey Ureña Araya	303640814
7	Efraín Calvo Solano	302070257
8	Carlos Luis Seas Vargas	301510864
9	Maritza Chinchilla Elizondo	105590968
10	María Sanabria Chinchilla	303990750
11	Olman Calderón Cerdas	303830570
12	Luz Marina Calderón Molina	302960714
13	Jesús Granados Zúñiga	303210682
14	José Torres Aguilar	110040230
15	Ana Patricia Solano Solano	303030048
16	José Angel Molina Viquez	301920813
17	Wilberth Viquez Rojas	701150293
18	Wendy Alfaro Rodriguez	701010769
19	Nuria Mora Salas	303210248
20	Christian Adolfo Cedeño Zúñiga	303660798
21	Yahaira Zúñiga Fallas	111820638
22	Franklin Calderón Mora	302420615
23	José Joaquín Gutiérrez Alfaro	302001185
24	Marvin Gutiérrez Sequeira	303360614
25	José Luis Zúñiga Núñez	303600114
26	Minor Gonzalo Mora Picado	302570166
27	Luis Salas Fonseca	302870896
28	William Jiménez Alvarado	700410811
29	Adriana Solís Hidalgo	303290173
30	Erik Javier Blanco Viquez	602710268
31	Heriberto Valverde Ortiz	107430359
32	Victor Manuel Mora Vega	303250560
33	Efraín García Payan	302070008
34	Gilberto Monge Chinchilla	301820524
35	José Antonio Campos Mora	303110782
36	Gilberto Granados Muñoz	108710310

37	Alex Álvarez Gutiérrez	701030971
38	María Cristina Torres Reyes	600430946
39	Lilia Carpio Quirós	301760390
40	Roberto Mora Astúa	301710674
41	Ana Lidieth González Villegas	302320594
42	Rosario Myriam Jiménez Picado	301830408
43	Bersobe Burgos Rodríguez	270-153964087655
44	Juana Lidia Corrales Vega	302290352
45	Abelardo Mora Monestel	301230386
46	Zoraida Mora Cordero	301660534
47	William Acuña Zúñiga	204420910
48	Cecilio Reyes Torres	600470950
49	Ramón Antonio Mendoza Cascante	203060057
50	José Didier Carrillo Zarate	108770575
51	Esdras Fallas Salazar	109640488
52	Mario Alberto Centeno Adams	301510235
53	Erodita Castillo Picado	302160212
54	Walter Molina Araya	301970786
55	Carlos Luis Pérez León	303510486
56	Luis Coto Rivera	303190857
57	Dennis Valverde Mora	112120195
58	Carlos Madrigal Pérez	302360563
59	Marlon López Solano	303750679
60	Carlos Gustavo Mendoza García	503010328
61	Juan Manuel Orozco Urbina	155808650926
62	Guadalupe Solís Montenegro	303270147
63	Carlos Campos Paniagua	701030183
64	Gilberth Reyes Mora	
65	Domingo Reyes Morales	602410772
66	María Antonia Solís Montenegro	302750676
67	Gerardo Ramos Monge	302790909
68	José Manuel Calderón Calderón	302850434
69	Freddi Chaves Salas	302040931
70	Walter Alberto Granados Avendaño	303560527
71	Edgar Brenes Calderón	302260844
72	Francisco Solano Guzmán	301920453
73	Luis Seas Quirós	107250168
74	Flor María Gutiérrez Sequeira	303300482
75	Anibal Torres Obando	64432
76	Yordan Mendoza García	503210975

77	Dony Céspedes Álvarez	620-7311
78	Alejandro Quesada Vargas	302750201
79	Yesenia Brenes Fallas	303460218
80	María de los Ángeles Suárez Luna	303690862
81	Lorena Reyes Zúñiga	701830083
82	Juan Carlos Quirós Vásquez	303930694
83	Ramón Solano Ureña	302730807
84	Omar Guadamuz Méndez	401520903
85	Roberto Zúñiga Campos	303030823
86	Jesús Mesén Esquivel	201370027
87	Luis Guillermo Calderón Cerdas	303980393
88	Yohanny Antonio Corrales Martínez	302780365
89	Sandro Arroyo Vargas	303250781
90	Eliécer Mora Porras	303560168
91	Eduardo Enrique Zúñiga Ibarra	303720052
92	Berny Loaiza Porras	303610307
93	Mario Alberto Barboza Coto	303220020
94	Emilio Rivera Pérez	303590225
95	Eladio Ramírez Solís	202470283
96	Luz Marina Calderón Molina	302960714
97	Antonia Bejarano Castro	300820402
98	Emilio Torres Cerdas	303580592
99	Ailyn Calderón Esquivel	303480780
100	Jorge Fuentes Guzmán	106410905
101	Isidro Alejandro Montoya Hernández	303550238
102	Cristian Sandí Molina	303620766
103	Oscar Johanny Brenes Leitón	302980138
104	Jaime González Álvarez	303520653
105	José Alvarado Barboza	303820135
106	Evelin González Artavia	401570636
107	Angélica Campos Morales	303630114
108	Carlos Campos Campos	302870853
109	Yesenia María Castillo Montero	109350047
110	Carlos Navarro Méndez	105130423
111	Jacqueline María Rojas Salas	304160491
112	Luis Coto Rivera	303190857
113	Gilberto Granados Muñoz	108710310
114	Ingrid Coto Núñez	303500136
115	Luciano Quesada Bejarano	303130823
116	Nelsy Morales García	302760927

117	Cecilia Solano Rodríguez	301650893
118	Dora Campos Zamora	301090421
119	José Gerardo Salazar Navarro	303100844
120	José Isidro Navarro Herrera	103910932
121	Isabel Garro Mora	303150547

4. En caso de requerirse la realización de obras extras o modificaciones de las obras proyectadas inicialmente, se deberá cumplir con la circular DF-CI-0047-2010 del 18 de enero de 2010, emitida por la Dirección FOSUVI.

5. 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, y según los cálculos realizados por parte de la Dirección FOSUVI, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.

6. 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. Se aclara que el costo total del proyecto ya contempla la proyección por posibles aumentos de costos.

Acuerdo por Mayoría.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

c.c Auditoría Interna
 Archivos