

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 2	Artículo 4°	Sesión 83-2012	Fecha de sesión 05-12-2012	Fecha de comunicación 11-12-2012
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo 675-2012
Asunto: Aprobación de financiamiento para el desarrollo proyecto El Rótulo				

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que 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)– el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional El Rótulo, ubicado en el distrito La Rita del cantón de Pococí, provincia de Limón, dando solución habitacional a 131 familias de esa comunidad que viven en situación de extrema necesidad y en precario.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0276-2012 del 22 de noviembre de 2012, 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 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 torno al giro de los recursos, el financiamiento de los gastos de formalización, el control de la ejecución de obras, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, así como con respecto a la señalización y el sistema eléctrico de las viviendas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1598-2012 del 26 de noviembre de 2012 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1136-2012, del 30 de noviembre 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. Otorgar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, los recursos requeridos en administración, para el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional El Rótulo, ubicado en el distrito La Rita del cantón de Pococí, provincia de Limón. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0276-2012 y DF-OF-1598-2012 de la Dirección FOSUVI.

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

JD-675-2012

Página 2

2.1 Hasta **¢2.688.307.063.71** (dos mil seiscientos ochenta y ocho millones trescientos siete mil sesenta y tres colones con 71/100), según el siguiente detalle:

- a) Desarrollo de las obras de infraestructura para 178 lotes, por la suma total de **¢1.156.201.541,45**.
- b) Construcción de 131 viviendas por un monto total de **¢1.474.105.522,26**, que incluye:
 - i. Cuarenta y siete viviendas típicas de 42 m², por un monto de ¢497.141.398,59.
 - ii. Cincuenta y cuatro viviendas de 42 m² con lastre estabilizador y aceras perimetrales, por un monto de ¢592.738.345,51.
 - iii. Ocho viviendas de 48 m² para adultos mayores solos, con lastre estabilizador y aceras perimetrales, por un monto de ¢99.574.757,87.
 - iv. Veintidós viviendas de 51 m² con tres dormitorios, con lastre estabilizador y aceras perimetrales, por un monto de ¢284.651.020,30.
- 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 hasta **¢58.000.000,00**.

2.2 Entidad Autorizada: Mutua Cartago de Ahorro y Préstamo.

2.3 Constructor: Ekstrom Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-336427, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2.4 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 dispuesto por la Junta Directiva de este Banco, en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

2.5 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 menos, una garantía fiduciaria del 6% del total de recursos aplicados al proyecto para las obras de infraestructura (no se incluye el rubro de viviendas porque la construcción de las mismas se realizará contra la formalización individual de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda). Lo anterior, considerando los parámetros indicados en el informe DF-OF-1598-2012 (página N°13) de la Dirección FOSUVI.

2.6 La entidad autorizada deberá aportar al BANHVI una garantía equivalente al 6% sobre el monto del financiamiento, mediante garantía fiduciaria, como mínimo 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 treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

JD-675-2012

Página 3

2.7 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 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 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.

2.8 Plazo: El plazo de los contratos es de dieciocho (18) meses, compuesto de dieciocho meses para la ejecución de las obras de infraestructura y la construcción de las viviendas; y doce meses para la formalización de las 131 operaciones de Bono Familiar de Vivienda (BFV), lo cual se realizará simultáneamente con la construcción de las obras de infraestructura.

2.9 Cancelación de 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 131 operaciones en escritura pública de cada uno de los Bonos Familiares de Vivienda, por un monto promedio de \$20.078.679,88.

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:

N°	Nombre del Jefe de Familia	Cédula de Identidad
1	Fajardo López Uriel	503480204
2	Obando Barrantes Minor	701050933
3	Arias Hidalgo Dagoberto	106430332
4	Medina Matarrita Eustaquio	502440165
5	Salgado Mezi Yolanda	155813612523
6	García Ruíz Wilberth Jesús	207300660
7	Amador López Felicitó	025RE001291001999
8	García Pastrano Verónica	206600855
9	Ruiz Fonseca Maria	700940601
10	Espinoza Sequeira Maria	500980466
11	Gamboa Rodriguez Sonia Ester	601330571
12	Carmona Loria Ana Yanci	603770338
13	Parra Gómez Anyilian	701910622
14	Parra Gómez Maritza	701020710
15	Cubillo Angulo Gleidy	602780249
16	Bustos López Diego Josué	503790448

JD-675-2012

Página 4

17	Martínez Rodríguez Luis	155815772834
18	Sanchez Romero Ramón Ramiro	601880032
19	López Parra Maria Albertina	602530119
20	Brenes Araya Maria del Carmen	111890688
21	Granados Siles Yamili Georgina	303730682
22	Rodríguez Rodríguez Roger Antonio	501210714
23	Rodríguez Villanueva Clara Nuria	602580029
24	Sandoval Carlos Antonio	132RE000190001999
25	Sandoval William Humberto	132RE000101001999
26	Baltodano Rojas Dan	701230170
27	López Nuñez Xinia	602530119
28	Calderón Camacho Jorge	700810767
29	Castillo Rodriguez Mario	501600542
30	Rayo Martínez Roberto	155801512227
31	López Membreño Blanca Estela	155811658432
32	Bustos López Ricardo	602750505
33	Cano Hernández Salatiel Jesús	132RE003518001999
34	Mora Retana Carlos Elías	110800174
35	Abarca Cortez Esbail	604000469
36	Godínez Díaz Fabio	103320310
37	Obando Cortes Yesenia	204840934
38	Vado Hernández Alejandro	155803534200
39	Oviedo Obando Reina	303390761
40	Enríquez Morales Loren	603180001
41	Hidalgo Parra Digna Shaney	702190116
42	Romero Hernández Rocío	7-0330382
43	Hernández Valdés Maria del Carmen	700600315
44	Cruz Borbón José	401770358
45	Torres Cedeño Edgar	107620878
46	Parra Reyes Rosa Exidelda	601580610
47	Hernández Henríquez María Ruth	155812817825
48	Madriz Zamora Maritza	303260159
49	Calderón Morales Luis Guillermo	700960406
50	Rivas Orozco Evelio Franc	155807542703
51	Cascante Guido José Luis	701520146
52	Rosales Rosales Aurelio	600660974
53	González Vallejos Beatriz	204510328

JD-675-2012

Página 5

54	Betancourt Cuadra Raúl	132RE001849001999
55	Solano Castro Alba	501381214
56	Flores Saballo Felipe Oceró	155814235114
57	Rojas Herrera Ángela	900660923
58	Araya Sorio Sandra Patricia	700760090
59	Jimenez Rodríguez Simona	502150065
60	Gusman Gaitán Sofía Marlene	155808772015
61	Valladares Valerio Jesús Antonio	502740657
62	Marchena Carmona Francisco José	501100536
63	Flores Saballos José Cresencio	155807368701
64	Gutiérrez Gómez Freddy	108060950
65	Fallas Espinoza Laura Patricia	701750132
66	Saballo Monge Telma Esperanza	270140954076329
67	Zumbado Agüero Rigoberto	400970269
68	Díaz Díaz Maria Magdalena	901060715
69	Madrigal Duran Nidia	112860635
70	Morales Ledezma Alberto	603590622
71	Murillo Ocampo Zintian Vanessa	206480901
72	Pérez Gómez José Luis	701990891
73	Gómez Obando Alia Maria	501740955
74	Madrigal Alvarado Julio	700400395
75	Urbina Vivez Raulito	205140678
76	Fallas Espinoza Eloy	701350538
77	Fallas Espinoza Carlos	700210077
78	Vargas Quesada Jeannette	601031065
79	Cortes Madrigal Maria Elizabeth	204150659
80	Espinoza Salazar Luis Enrique	603730336
81	Valverde Vindas Roxana	108400037
82	Carranza Moreno Lino	501420933
83	Cerdas Morales Nidia	504610451
84	Macotelo Aguilar Francisco	500890453
85	García Rojas Julia	701290222
86	Jimenez Briones Alejandra	502160714
87	Gómez Díaz José Antonio	503350058
88	Loría Jiménez Fernando	503590032
89	Pérez Pérez José Feliciano	155802889026
90	Urtecho Espinoza Augusto Santiago	205080782
91	Vega Segura Flor	302180817

JD-675-2012

Página 6

92	López Marín Lesvia	155813010409
93	Fernandez Valverde Olga	602340772
94	Álvarez Marchena Xinia Patricia	701160494
95	García Chamorro Guillermo Orlando	111420670
96	Jiménez Jiménez José	900380775
97	Vega Segura Martina	303040028
98	Rivera Zeledon Ángela	155808777234
99	Artavia Abarca Mauricio	701340373
100	Godínez Salazar Rosibel	701860195
101	Rueda Gutiérrez Carlos	2023320592
102	Rueda Salazar Carlos Enrique	700980460
103	Villegas Jimenez Catalino	502630460
104	Salas Espinoza Noemy	701320361
105	Rojas Casanova Pedro (Noemy)	701100890
106	González González Misael	400770932
107	Rojas Araya Elsie	701460749
108	Godínez Godoy Yorleny	701900487
109	López Nuñez José Modesto	603300641
110	García Mendoza Jorge Antonio	R-27010370642825
111	Mora Román Iveth	701370023
112	Berrocal Vindas Sonia	601150234
113	Cerdas Jarquín Eduardo	900820177
114	Mendoza Loaiza Magdalena	602010112
115	Guadamuz Reyes Elsa Miriam	075RE002477001999
116	Villachica Flores Carolina	30430440
117	Vargas Solís Natán	601820319
118	Solís Badilla Librada	102360232
119	Padilla Calderón Nailyn	603220768
120	Barrantes Agüero Ruth	900840951
121	Arauz Barrantes Guillermo	701540621
122	Godínez Camacho Yesenia	206370305
123	Araya Araya Rafael	602230396
124	Duran Mora Silvia Maria	106710928
125	Vargas Piedra Johana	402100576
126	Valdez Ruiz Marco Antonio	107940461
127	Villegas González Carolina	204940979
128	Ortega Quesada Maria	701180067
129	Mata Trejos Mauricio	602510510
130	Madrigal Solís Xinia	701030226
131	Arce Marín Olger	701090215

JD-675-2012

Página 7

4. El total de gastos de formalización deberán ser aportados 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 ahorrarlos y poder realizar el pago.

Lo anterior, salvo que el Banco de Costa Rica (actual fiduciario) determine realizar la formalización de los casos, por medio de notarios de planta y sin el cobro de honorarios, en cuyo caso no correrá el pago de dicho rubro por parte de las 131 familias beneficiarias.

5. Los gastos legales por concepto de traspaso para los 47 casos que no se postulan para BFV, serán a cargo de cada una de estas familias. Ello salvo que posteriormente califiquen para recibir el BFV y estén interesadas en postularse para ese beneficio. Como regla estos traspasos serán a título gratuito, dado que la totalidad del inmueble fue donado por el IMAS con tales propósitos. En su momento se consideraran traspasos onerosos sobre todo para los casos en que los lotes puedan haber cambiado su destino, y sean por ejemplo de carácter comercial.

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 con el 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 N°27 MS-MIVAH.

9. La entidad autorizada deberá velar porque el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto, con una adecuada señalización de los lotes.

10. La entidad autorizada deberá llevar el control del proceso de segregación de los lotes, según el área indicada en la tabla anexa, al informe DF-DT-IN-0276-2012 del Departamento Técnico del FOSUVI.

11. La entidad autorizada y el constructor, deberán entregar un manual de mantenimiento, de reparación y ampliación a los beneficiarios del proyecto.

12. La entidad autorizada deberá velar por la aplicación de las modificaciones propuestas al sistema eléctrico de las viviendas, según lo siguiente:

- a) Inclusión de interruptor principal y varilla a tierra, adicional
- b) Inclusión de circuito de cocina adicional
- c) Cambio de calibres de los cables en la acometida
- d) Los circuitos estarán polarizados y aterrizados, en todos los aposentos.
- e) Ampliación de la caja de *breakers* a 12 espacios.
- f) Toma corrientes de seguridad con falla a tierra (GFCI para zonas húmedas) tanto en 110 voltios como en 220 voltios.
- g) Inclusión de placa para intemperie en toma corriente de área de pilas.

JD-675-2012**Página 8**

13. En lo respecta a las obras de vialidad del proyecto, será responsabilidad de la entidad autorizada y del fiscal de inversión del proyecto, que la empresa desarrolladora y el profesional responsable, acaten las recomendaciones del Laboratorio de Suelos, respecto a la dosificación del cemento en la base estabilizada, para cumplir con la resistencia de 25 kg/cm² a los siete días, según lo establecido en el CR-2010, así como a los espesores y compactación necesarias.

14. 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 del lote, las obras de infraestructura y construcción de viviendas, desglosadas en el informe DF-OF-1598-2012 de la Dirección FOSUVI.

15. 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 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.

16. 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.

17. Previo a la formalización y el traspaso de las propiedades a favor de los beneficiarios que califiquen al amparo del Art. 59 de la Ley del SFNV, la entidad autorizada deberá verificar que no existen impuestos y tasas municipales pendientes de pago. En el traspaso de las propiedades, éstas deberán estar libres de todo gravamen, exceptuando el que por las disposiciones de ley establece al BANHVI.

18. Para el desarrollo del proyecto, se deberá cumplir con todas las disposiciones reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

19. La Entidad Autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo y lo indicado en los informes DF-DT-IN-0276-2012 y DF-OF-1598-2012 de la Dirección FOSUVI, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva