

ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Artículo 2°	Sesión 31-2013	Fecha de sesión 13-05-2013	Fecha de comunicación 16-05-2013
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI			Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo 196-2013
Asunto: Aprobación de financiamiento del proyecto Calle Lajas				

ACUERDO N°1:**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 (LSFNV) y bajo el programa de atención de emergencias– la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas, en el proyecto habitacional Calle Lajas, ubicado en el distrito San Antonio del cantón de Escazú, provincia de San José, dando solución habitacional a un total de 51 familias damnificadas de la tormenta tropical Thomas.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0308-2013 del 06 de mayo 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 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, la derogatoria del acuerdo municipal sobre la expropiación de las fincas, el control de la obra ejecutada, la liquidación de varios rubros presupuestarios, así como en torno al cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, y la calidad de los de algunos elementos constructivos.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0594-2013 del 08 de mayo de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0419-2013, del 10 de mayo 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 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 habiéndose analizado los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se indican en los informes de la Dirección FOSUVI y la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV y dentro del programa de atención de emergencias, 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 Calle Lajas, ubicado en el distrito San Antonio del cantón de Escazú, provincia de San José. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0308-2013 y DF-OF-0594-2013 de la Dirección FOSUVI.

JD-196-2013

Página #2

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

2.1 Hasta **¢1.792.987.790,90** (mil setecientos noventa y dos millones novecientos ochenta y siete mil setecientos noventa colones con 90/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terrenos en verde para el conjunto habitacional, por un monto de ¢617.190.000,00.

b) Construcción de obras de infraestructura del proyecto para habilitar 51 lotes, por un monto total de ¢668.003.337,70.

c) Construcción de 51 soluciones viviendas, para un total de ¢451.794.453,20, según el siguiente detalle:

i. Construcción de 51 viviendas, del sistema de mampostería reforzada de 42,85 m²; para igual número de familias; todo por un monto de ¢448.872.360,78; para un costo individual de ¢8.801.418,84.

ii. Financiamiento para fiscalización de inversión en las viviendas, por un monto de ¢2.922.092,49 correspondiente a las 51 soluciones habitacionales, para un promedio de ¢57.295,93 por caso. Cabe destacar que el rubro de kilometraje para fiscalización de viviendas se encuentra considerado en los costos indirectos del presupuesto de infraestructura, donde dicho rubro es liquidable de acuerdo al número de visitas a realizar.

d) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en viviendas como en infraestructura, por un monto total de ¢56.000.000,00.

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

3.1 Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

3.2 Constructor: Consorcio Punto Ambar S. A., Grupo Innovación Inmobiliaria Gil S.A. y Proyectos Montelimar S.A., bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

3.4 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 equivalente al 6% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo como deudor reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco 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.

3.5 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 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.

JD-196-2013

Página #3

3.6 Plazos:

- i. Contrato BANHVI – Entidad Autorizada: un total de dieciséis meses que comprende: diez meses para la obtención de permisos de construcción, la construcción de obras de infraestructura y la construcción de las 51 viviendas; y seis meses para la formalización de las 51 operaciones.
- ii. Contrato Entidad Autorizada – Constructor: un total de dieciséis meses que comprende diez meses para la construcción de las obras y seis meses de vigilancia de las obras ejecutadas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Calle Lajas con la Entidad Autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 51 operaciones en escritura pública, con un monto promedio de ₡35,156,623.35.

4. 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:

Familias postuladas al amparo del artículo 59 de la LSFNV

ID	Nombre del beneficiario	Cédula
1	Xinia Marín Marín	107340381
2	Yorleny González Segura	205720430
3	Carlos Alberto Jiménez Mora	111090769
4	Daniel Cerdas Jiménez	113460738
5	David Marín Rosas	107950734
6	Diego Jiménez Prado	113670359
7	Guido Segura Madrigal	106640228
8	Husai Hernández Arbisu	114960773
9	Marcelo Alfonso Marín Marín	105020200
10	Jenny Kattia Morales Herrera	110220038
11	Jennifer Cerdas Jiménez	114120222
12	Ricardo Marín León	104700208
13	María de los Ángeles Aguilar Marín	110780154
14	Jairo Araya Mejía	603270686
15	Oscar Azofeifa Sánchez	107280042
16	Rita Jimenez López	112370247
17	Andrés Alvarado Loria	1085803369
18	Mayela Arias Alfaro	106580862
19	Giulia Galperti	138000120000
20	Alonso Morales Herrera	114800808
21	Víctor Azofeifa Sánchez	303070903

JD-196-2013

Página #4

ID	Nombre del beneficiario	Cédula
22	Cecilia Alvarado Sandi	104740524
23	María Elena Zúñiga Mora	106040394
24	José Fabio Jimenez López	106080282
25	María Eugenia Montoya Montoya	103120394
26	Miguel Ureña Mora	109980166
27	Luis Marín Marín	109440512
28	Michael Bolaños Arias	111700604
29	Walter Zúñiga Mora	106910506
30	Rafael Jimenez López	105580961
31	Ricardo Marín Morales	109960247
32	Willy Villalobos Corrales	110170387

Familias postuladas para Bono-Crédito, crédito o aporte institucional

ID	Nombre del beneficiario	Cédula
1	Ramón Jimenez López	106530300
2	Clotilde Alvarado Sandi	102810715
3	Eduardo Vargas Elizondo	107990132
4	Eddie Umaña Marín	107940926
5	Juan José Montoya Montes	107820833
6	Marco Antonio Gutiérrez Yañez	134000045535
7	Hugo Fernández Agüero	900610580
8	Alex León Madrigal	108510541
9	Nelson Herrera Cárdenas	106500197
10	Johnny Porras Ramírez	107280095
11	German Cerdas Herrera	501920704
12	Omar Alberto Sandi Marín	107650250
13	José Manuel Chavarría Solís	103870064
14	Marvin Marín Marín	105280734
15	Juan Carlos Marín Marín	106860319
16	Keylor Vargas Elizondo	108900045
17	Aníbal Jimenez López	106880518
18	Rocío Jimenez López	107590291

5. La validez y la eficacia del presente financiamiento y, por ende, la formalización del mismo y especialmente la formalización de las compraventas de los inmuebles, folios real 1-135189-000, 1-500644-000 y 1-500645-000, quedan sujetas a:

JD-196-2013

Página #5

a) La firma del acuerdo consorcial entre Punto Ambar S. A., Grupo Innovación Inmobiliaria Gil S. A. y Proyectos Montelimar Sociedad Anónima, considerando lo siguiente:

- Las tres empresas, Punto Ambar S. A., Grupo Innovación Inmobiliaria Gil S. A. y Proyectos Montelimar Sociedad Anónima, actuarán bajo una misma representación, respondiendo de manera solidaria por el cumplimiento de las obligaciones.
- La capacidad y solvencia técnica y financiera de las empresas Punto Ambar S.A., Grupo Innovación Inmobiliaria Gil S.A. y Proyectos Montelimar Sociedad Anónima, se podrá tener por cumplida mediante la sumatoria de los elementos relativos a su capacidad y solvencia individual.
- Los integrantes del consorcio responderán ante Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y BANHVI de manera solidaria.
- La formalización contractual será firmada por las tres empresas consorciadas.
- El acuerdo consorcial contará con al menos los aspectos básicos de este tipo de acuerdo; y por tratarse de fondos públicos, se estará utilizando como guía la referencia que indica el artículo 75 del Reglamento de la Ley de la Contratación Administrativa.

b) La remisión de la política conozca a su cliente para Grupo Innovación Inmobiliaria Gil S.A. y Proyectos Montelimar Sociedad Anónima.

6. Corresponderá al Fiduciario y a la Entidad Autorizada exclusivamente, el traspaso en forma directa a las familias postuladas; condición que no podrá variarse bajo ninguna circunstancia.

7. El giro de los recursos a la empresa constructora, queda sujeto a la constitución de un fideicomiso irrevocable de administración, donde se entregará el inmueble producto de la reunión de las fincas folio real 1-135189-000, 1-500644-000 y 1-500645-000, en el cual las partes serán:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Fiduciario: | Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo |
| - Fideicomitente: | Empresa seleccionada en el acuerdo consorcial como Desarrollador del proyecto. |
| - Fideicomisario primario: | Banco Hipotecario de la Vivienda. |
| - Fideicomisario secundario: | Familias beneficiarias, siempre y cuando se encuentren en las listas aprobadas por el BANHVI, reúnan y sigan reuniendo los requisitos del Art. 59 del SFNV para optar por bono familiar de vivienda al momento de la formalización. |
| - Fideicomisario terciario: | La municipalidad local y el Estado en cuanto a cualquier zona del dominio público. Todo sobrante de la finca sin destino específico o lote comercial, será propiedad exclusiva del BANHVI. |

8. Todos los honorarios y comisiones que devengue el contrato de fideicomiso de administración, serán cubiertos en su totalidad por el Constructor del proyecto en mención, ya que el BANHVI no financiará ningún monto para este fin.

9. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, velar porque en el acto de la constitución del fideicomiso de administración con las partes mencionadas en el aparte 7 anterior, los bienes inmuebles se encuentren libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones.

JD-196-2013

Página #6

10. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, coordinar con la Municipalidad de Escazú, para la asignación de una familia a ubicar en el proyecto Calle Lajas, la cual deberá estar incluida en la base de datos del MIVAH para familias afectadas por la Tormenta Thomas y calificadas por la MUCAP, para posterior remisión al BANHVI. Para lo anterior, se otorga a la Entidad Autorizada un plazo de dos meses calendario, a partir de la fecha de comunicación del presente acuerdo, para la inclusión de la familia ante el BANHVI.

11. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, que en todos los casos, donde las familias cuenten con propiedades declaradas inhabitables por parte de la Comisión Nacional de Emergencias, de ser posible sean donadas por parte de los beneficiarios a la municipalidad respectiva, esto con el fin de que los terrenos sean utilizados como zona de dominio público. En caso contrario, la Entidad Autorizada deberá velar porque en la escritura de formalización del Bono Familiar de Vivienda, se establezca una cláusula donde se indique que las fincas no podrán ser utilizadas para fines habitacionales, y que los beneficiarios conocen y aceptan esta situación, comprometiéndose a no alquilar, vender, donar o gravar a favor de terceros su propiedad.

12. El total de gastos de formalización deberá ser aportado por los beneficiarios. La Entidad Autorizada deberá informarle por escrito 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.

13. La Entidad Autorizada y los fiscales de inversión, deberán velar por el cumplimiento de los siguientes puntos:

- a) Que de previo al inicio de obras, deberá verificarse que se disponga del permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Escazú.
- b) Que 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.
- c) Que en virtud de que el pago del permiso de construcción es un rubro liquidable, se cancele contra entrega de recibo respectivo al Fiscal de Inversión.
- d) Que se constituyan las servidumbres pluviales y sanitarias; cuya área se muestra en la tabla de áreas del proyecto.
- e) Que se liquide el rubro de kilometraje para fiscalización de inversión, de acuerdo con el número de visitas realizadas por el fiscal de inversión, posterior a la entrega del informe respectivo a la Entidad Autorizada.
- f) Que se liquide el rubro de mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales y estación de bombeo, contra la presentación de facturas de los servicios públicos a ser presentadas por la empresa desarrolladora, considerando como máximo el plazo de 18 meses incluido en el presupuesto de obras.
- g) Que se liquide el rubro de pruebas de laboratorio (pruebas de campo), de acuerdo con la cantidad y tipo de pruebas efectuadas, para lo cual el desarrollador entregará la copia de las pruebas realizadas, los informes y las facturas correspondientes al fiscal de inversión de la Entidad Autorizada.
- h) Que se liquide el rubro de póliza de todo riesgo de construcción y responsabilidad civil, contra la entrega del comprobante de pago respectivo al fiscal de inversión de la entidad autorizada.
- i) Que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo se 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.

JD-196-2013

Página #7

- j) Que el desarrollador haga entrega de las viviendas del proyecto con una adecuada señalización de los lotes.
- k) Que se controle el proceso de catastro de los lotes.
- l) Que el desarrollador cumpla con el compromiso de que todas las varillas de acero a utilizarse en el proyecto sean certificadas
- m) Que se verifique que todas las varillas de acero a utilizar en los muros de contención serán certificadas grado 60 y estén certificadas.
- n) Que se verifique en la construcción, el cumplimiento de las medidas de prevención indicadas en el análisis de riesgo.

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 presente informe.

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. Según lo establecido por la Junta Directiva Acuerdo 12 de la sesión 04-2012 del 23 de enero del 2012, con respecto a las disposiciones de la Contraloría General de la República (CGR) en informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar la inspección de la calidad del proyecto.

18. 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.

19. 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 y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva