



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 4	Sesión 26-2021	Fecha de sesión 08-04-2021	Fecha de comunicación 13-04-2021
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #224-2021
Asunto: Declaración de no objeción para la adjudicación del financiamiento en la modalidad de bono colectivo del proyecto Parque Los Chiles			

ACUERDO N°4:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo N° 4 de la sesión 71-2017, del 02 de octubre de 2017, la Junta Directiva de este Banco aprobó el perfil del proyecto y el registro de parámetros para el desarrollo de obras de infraestructura del proyecto Parque Los Chiles, ubicado en el distrito y cantón de Los Chiles, provincia de Alajuela, bajo la modalidad de Bono Colectivo indicado en la Ley N° 8627, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada.

Segundo: Que una vez aplicados los respectivos procedimientos y de conformidad con las normas establecidas para este tipo de proyectos, Coocique R.L. ha presentado solicitud formal para financiar la construcción de las obras del referido proyecto de Bono Colectivo, bajo la modalidad de adjudicación a una empresa constructora, que en este caso recayó en la empresa América Ingeniería y Arquitectura S.A.

Tercero: Que por medio de los oficios DF-DT-IN-0123-2021, DF-DT-IN-0195-2021, DF-DT-ME-0128-2021, DF-DT-ME-0167-2021, DF-DT-0196-2021 y DF-OF-0511-2021 –los cuales son avalados por la Gerencia General con la nota GG-ME-0465-2021 del 07 de abril de 2021–, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coocique R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por el Departamento Técnico, recomienda declarar la no objeción a la adjudicación de las obras y autorizar el monto requerido en administración, bajo las condiciones que se indican en el referido informe técnico.

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 planteados por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0511-2021.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar en administración a Coocique R.L., el monto total de **¢590.421.362,10** (quinientos noventa millones cuatrocientos veinte un mil trescientos sesenta y dos colones con 10/100), con el objetivo de sufragar los costos de la construcción del proyecto Bono Colectivo “Parque Los Chiles”, ubicado en el distrito y cantón de Los Chiles, provincia de Alajuela, según el siguiente detalle:
 - a) Costos directos incluidos en la oferta adjudicada, por un monto de ¢377.832.637,37.
 - b) Monto de IVA en materiales por ¢35.445.749,60.
 - c) Costos indirectos incluidos en la oferta adjudicada, por un monto de ¢125.508.862,34.
 - d) Costos indirectos por ejecutar por la entidad autorizada, por un monto de ¢12.103.999,15.
 - e) Reservas por inflación: ¢ 16.821.599,72.

f) Gastos de administración de la entidad autorizada, por un monto de hasta 4% del valor del proyecto, lo cual representa un monto de ₡ 22.708.513,93.

2. El saldo pendiente por financiar del proyecto Parque Los Chiles, por el monto de ₡43.075.791,77 (cuarenta y tres millones setenta y cinco mil setecientos noventa y un colones con 77/100), se tomará de los saldos disponibles del 2020.

3. Según lo estipulado en la oferta presentada, el plazo para el desarrollo de las obras es de 135 días naturales (4,5 meses), contados a partir de la orden de inicio emitida por la entidad autorizada.

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

4.1. Entidad Autorizada: Coocique R.L.

4.2. Constructor: América Ingeniería y Arquitectura S.A, inscrita con personería jurídica 3-101-249226, cuyo representante legal es el señor Rodolfo Salas Pereira en calidad de representante legal sin límite de suma, bajo el modelo contrato de obra determinada para el diseño y 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 y que contenga todas las especificaciones técnicas y jurídicas a las que se obliga para la ejecución del proyecto, como lo establece el Concurso Público: *“Coocique-BC-001-2020 para la contratación de una persona jurídica (empresa constructora) o persona física para la ejecución de obras de mejoramiento de la infraestructura urbanística del proyecto Parque Los Chiles, Los Chiles, Alajuela”*. Incluyendo las garantías necesarias para el cumplimiento de las obligaciones que asuma y a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

4.3. 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 el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

4.4. 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 7% sobre el monto del financiamiento de las obras de infraestructura, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coocique R.L., 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. 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.

4.5. Garantías del desarrollador: El desarrollador deberá rendir garantías según lo establecido en el concurso público *“Coocique-BC-001-2020 para la contratación de una persona jurídica (empresa constructora) o persona física para la ejecución de obras de mejoramiento de la infraestructura urbanística del proyecto Parque Los Chiles, Los Chiles, Alajuela.”*

4.6 Plazo: El plazo es de 7,5 meses, según el siguiente detalle: i) 4,5 meses para el desarrollo de las obras, contados a partir de la orden de inicio emitida por la entidad autorizada; y ii) 3 meses para la entrega del cierre técnico y financiero del proyecto.

5. En caso de requerirse la realización de obras extras o modificaciones de las obras proyectadas inicialmente, se deberá cumplir con el acuerdo N°9 de la sesión 71-2011 emitido por la Junta Directiva del BANHVI y la circular DF-CI-1085-2011 de fecha 05 de julio de 2011, emitida por la Dirección FOSUVI. Por lo que cada uno de los aspectos indicados anteriormente, deberán ser verificados y sustentados en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto debe preparar Coocique R.L. en su calidad de entidad autorizada.
6. 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 revisados por parte de la Dirección FOSUVI, con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.
7. El rubro de kilometraje de inspección de obras de la entidad autorizada y los gastos administrativos son liquidables, para lo cual la entidad autorizada deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas realizadas por el inspector de obras, así como el monto correspondiente a los gastos administrativos que se deben actualizar, según el costo total del proyecto.
8. Según lo establecido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 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 el informe N°DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar la inspección de la calidad del proyecto.
9. Para el desarrollo de este proyecto se deberán cumplir todas las disposiciones reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
10. Deberán atenderse todas las recomendaciones expuestas por el Departamento Técnico en el informe **DF-DT-IN-0123-2021** del 12 de febrero de 2021. En detalle:
- a) El BANHVI y la entidad autorizada deben velar porque, de previo al giro de los recursos a la empresa adjudicada, se cuente con el permiso de construcción para las obras, emitido por la Municipalidad de Los Chiles.
 - b) La Municipalidad de Los Chiles, como responsable del proyecto en la fase de diseño, debe velar porque los planos constructivos estén lo suficientemente claros y contengan todas las recomendaciones de los estudios básicos y preliminares realizados, y que sean un reflejo fiel de lo encontrado en sitio. Esto, para evitar que se generen costos por obras extras durante la ejecución del proyecto o por un mal manejo de la información contenida en los planos constructivos, siendo que el Departamento Técnico no tiene a cargo la verificación de las obras en diseños para proyectos que se financien con recursos del Bono Colectivo.
 - c) Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad, administración, dirección técnica, inspección de la entidad autorizada, entre otros) deberán cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.
 - d) Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la entidad autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p.e. kilometraje de la inspección según la cantidad de visitas, pruebas de laboratorio, servicio de vigilancia, topografía de campo según la cantidad de visitas).
 - e) La entidad autorizada deberá vigilar que no se soliciten ampliaciones de plazo injustificadas, y de ser necesario deberá aplicar las cláusulas de multas que correspondan. Además, las ampliaciones deben ser remitidas para revisión y aprobación del BANHVI.



f) La Municipalidad de Los Chiles deberá velar por el mantenimiento y operación futura de las obras en el proyecto, de acuerdo con el Plan de Gestión y Sostenibilidad del proyecto.

g) El saldo pendiente por financiar del proyecto Parque Los Chiles, por el monto de ₡43.075.791,77 (cuarenta y tres millones setenta y cinco mil setecientos noventa y un colones con 77/100), se tomará de los saldos disponibles del 2020.

Acuerdo Unánime y Firme.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Auditoria Interna
 Gerencia General
 Unidad de Comunicaciones
 Archivo

(1) Se adjunta copia del documento indicado en el acuerdo