

CRÉDITO DESARROLLADOR

REQUISITOS SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO

Persona Jurídica

Características

- Plazo de 1 a 5 años según magnitud del proyecto.
- Financiamiento en colones y dólares.
- Financiamiento de costos directos de construcción.
- La garantía puede ser hipotecaria o fideicomiso de garantía.



Beneficios

- Condiciones financieras competitivas.
- Asesoría técnica y administrativa en el desarrollo del proyecto.
- Posibilidad de esfuerzos de publicidad y promoción conjunta.
- Amortización de principal hasta etapa de ventas.
- Precalificación de clientes potenciales.

Requisitos

Información General

- 1 Nota formal dirigida a Mucap, haciendo la presentación formal de la solicitud de financiamiento. En dicho documento se debe hacer referencia como mínimo a lo siguiente:
 - **Descripción general del solicitante** (razón social, cédula jurídica, actividad comercial, tiempo de operación en el mercado, dirección de sus oficinas y datos de contacto).
 - **Plan de inversión** (destino del financiamiento a solicitar, monto y plazo requerido de financiamiento).
 - **Descripción general del proyecto** (ubicación exacta, estado actual, dueño registral de la propiedad, número de soluciones habitacionales a desarrollar, área lote promedio, valor aproximado de venta, segmento de mercado al cual se dirige el proyecto, tiempo estimado de inicio de la construcción y de las ventas del proyecto).
- 2 Certificación de la personería jurídica de la empresa deudora con una antigüedad no mayor a 3 meses de emitida. Si se aporta la certificación digital, no debe tener una antigüedad mayor de 15 días.
- 3 Copia del acta constitutiva de la empresa deudora.
- 4 Certificación de conformación de Junta Directiva de la empresa deudora y de distribución del capital social de los socios, con antigüedad no mayor a 3 meses de emitida.
- 5 Copia de la cédula de identidad de todos los representantes legales y los accionistas con una participación superior al 10% del capital social de la empresa.
- 6 Currículo empresarial, el cual como mínimo debe contar con la siguiente información:
 - Datos generales de la empresa.
 - Reseña histórica.
 - Estructura organizacional.
 - Principales proveedores.
 - Detalle de la experiencia de los últimos 5 años en el desarrollo de obras de infraestructura, construcción de viviendas o de cualquier otro tipo de edificación. En el mismo se debe incluir los proyectos desarrollados, ubicación, número de soluciones, propietario y año en que se construyó.



- 7 Estudio de mercado: Debe ser presentado mediante un informe formal y ser elaborado por una empresa o persona especializada en el área, en casos que el desarrollo sea superior a 50 soluciones habitacionales. No obstante, aquellos planes de inversión cuyo número de soluciones sea inferior a la cantidad indicada anteriormente, el desarrollador podrá presentar un informe de mercado que considere como mínimo la siguiente información:

- Entorno y características del proyecto.
- Fortalezas y amenazas que ofrece el proyecto, así como identificar las oportunidades.
- Establecer el precio de venta de las soluciones, los medios de promoción y los puntos de venta que se utilizarán.
- Definición del mercado con posibilidades de compra, edad, profesión, ingreso salarial bruto y neto familiar, composición, entre otros.
- Señalar la competencia directa e indirecta identificada.
- Cualquier otro tipo de información relacionada con el mercado potencial del proyecto.
- Se debe presentar mediante informe formal, indicando fecha de elaboración y debe venir debidamente firmado por la persona o empresa encargada de su elaboración.

- 8 Firmar autorización para estudio crediticio CIC (SUGEF).
- 9 Presentar los formularios proporcionados por Mucap, debidamente llenos y firmados.
- 10 Abrir una cuenta empresarial con Mucap.

Información Técnica

- 1 Un juego completo de planos constructivos de obras de infraestructura, viviendas, u otras obras a realizar, esto conforme al tipo de desarrollo, los cuales se deben presentar debidamente visados y aprobados por los entes reguladores correspondientes.
- Para proyectos con algún avance de obras en sitio, se debe suministrar los planos Red Line.
- 2 Carta de disponibilidad de agua potable y de servicios eléctricos actualizadas para el proyecto, emitidas por las instituciones correspondientes y señalando el o los planos catastro respectivos, según corresponda.
- 3 Copia del documento de uso de suelo emitido por la Municipalidad respectiva.
- 4 Copia de la resolución SETENA vigente.
- 5 Especificaciones Técnicas Constructivas de las obras de infraestructura, viviendas, u otras obras a realizar, según corresponda, tanto de la obra gris como de los acabados constructivos, debidamente firmadas por el profesional responsable e indicando el número de registro del CFIA.



- 6** Presupuesto constructivo de obras de infraestructura y/o viviendas, u otras obras, según corresponda, debidamente firmados por el profesional responsable e indicando el número de registro del CFIA.

Además, para proyectos con algún avance de obras en sitio, presentar el presupuesto respectivo.

De igual manera, para proyectos que se pretendan desarrollar por etapas, presentar el presupuesto correspondiente para cada una de ellas.

Lo anterior deberá presentarse en los formatos de presupuesto suministrados por Mucap.

- 7** Permisos de construcción, se aportan de previo a la formalización del financiamiento.

- 8** Cronograma de actividades con indicación de ruta crítica, que establezca el tiempo de duración de cada una de las etapas del proyecto, y el plazo total.

El cronograma debe coincidir con los tiempos que se establecen en el flujo de caja proyectado, de modo tal que la finalización de la construcción sea la misma para ambos casos.

- 9** Estudio de suelos y/o infiltración, los cuales deben cumplir con las siguientes condiciones:

- Preferiblemente deben ser elaborados por un laboratorio debidamente certificado por el Ente Costarricense de Acreditación (ECA).
- Cumplimiento de normativa vigente, de conformidad con el Código de Cimentaciones de Costa Rica y del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones.
- Mucap se reserva el derecho de solicitar pruebas o información complementarias.

- 10** Otros estudios complementarios, que se deban aportar debido a las condiciones particulares que presente el proyecto a financiar, tales como: Estabilidad de Taludes, Hidrológico, Hidrogeológico, pruebas de calidad, entre otros.

Información de la(s) propiedad(es) a desarrollar y en garantía.

- 1** Certificación literal de la(s) propiedad(es) donde se va a desarrollar el proyecto. En caso de que el proyecto se encuentre segregado, presentar la certificación literal de cada uno de los lotes individuales.

Si se otorga una o varias garantías a favor de Mucap distinta(s) a la propiedad(es) en la(s) que se desarrollara el proyecto, presentar la certificación literal de toda(s) aquella(s) otra(s) propiedad(es) que se designe(n) como garantía(s) colateral(es).

- 2** Planos catastro certificado de las propiedades.

En caso de que el proyecto se encuentre segregado, presentar copias de los planos de catastro con el correspondiente Visado Municipal, de cada uno de los lotes individuales.



- 3 Certificación municipal indicando que los impuestos de la(s) propiedad(es) se encuentra(n) al día en dichos pagos.
- 4 Se deberán tramitar las respectivas pólizas de seguros, a través de Mucap, según el plan de inversión del crédito solicitado.

Información Financiera

- 1 Estados financieros históricos de los tres periodos anteriores a la fecha de estudio y un corte reciente. Los estados financieros comprenden como mínimo el balance de situación, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y notas aclaratorias.

En el caso de personas jurídicas con un periodo de operación menor a tres años, se debe contar con los estados financieros que correspondan desde el inicio de operaciones.

Los Estados Financieros deben ser auditados, según lo establecido por la SUGEF, si el monto del crédito o la suma de créditos con Mucap es mayor a 500 millones de colones, o su equivalente en dólares, o estados financieros históricos certificados por CPA para montos menores, dichos estados deben ser firmados por el contador interno y por el representante legal de la empresa.

- 2 Presentar declaración de renta últimos 3 periodos con sus respectivos acuses de recibido.
- 3 En caso que el solicitante posea operaciones de crédito activas, las mismas deben encontrarse al día en su pago.
- 4 Flujo de caja proyectado por el plazo del crédito, detallado mensualmente para los primeros 12 meses y anual posteriormente. El flujo proyectado debe incluir:

- Proyección de ventas.
- Proyección de costos y gastos.
- Proyección de desembolsos del crédito.
- Se deben incluir todos aquellos aportes que realice y haya realizado el desarrollador.
- En el flujo se deberá indicar cuál es la utilidad, Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto. Junto al flujo presentar un documento específico sobre las premisas y supuestos utilizados en su elaboración.
- El flujo debe estar firmado por el responsable de su elaboración y por los representantes legales.

Nota

Es importante que, al momento del trámite de la solicitud de financiamiento, los deudores se encuentren al día con el pago del impuesto a las personas jurídicas, según la Ley 9024 y al día con las obligaciones Obrero Patronales de la CCSS (cuando aplique), Ministerio de Hacienda y debe tener completo el registro de transparencia y beneficiarios finales.

Así mismo se deberá cumplir en todos sus extremos con lo establecido en la normativa prudencial sobre la política "Conozca a su Cliente".

Se aclara que Mucap podrá solicitar cualquier documentación adicional, que sea requerida producto del análisis de la solicitud.

Contáctenos



MENOS
BANCO
MÁS VOS

Mucap
COSTA RICA