BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 60-2019**

**DEL 05 DE AGOSTO DE 2019**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las ­diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. La Directora Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta, se incorpora a partir del minuto 03:00; y el Director Jorge Carranza González, se incorpora a partir del minuto 03:35.

Asisten también los siguientes funcionarios: Carlos Castro Miranda, Gerente General a.i.; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

1. Lectura y aprobación de las actas N° 57-2019 del 29/07/2019 y N° 58-2019 del 30/07/2019.
2. Solicitud de aprobación de tres bonos extraordinarios individuales.
3. Solicitud de aprobación un segundo Bono.
4. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario por emergencia.
5. Solicitud para sustituir once beneficiarios del proyecto Condominio La Joya.
6. Solicitud para sustituir tres beneficiarios del proyecto Monte Cristo.
7. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto La Esmeralda.
8. Informes semanales sobre el trámite de casos individuales, al amparo del artículo 59 de la Ley 7052.
9. Informe sobre los resultados de la revisión del procedimiento, para sustituir beneficiarios en los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052.
10. Consulta sobre el estado de la propuesta con respecto a la nueva curva del bono ordinario.
11. Consulta sobre la aplicación de la política Conozca a su Cliente para proyectos de Bono Colectivo y solicitud para presentar solicitud para el financiamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Limón 2000.
12. Solicitud para crear una plaza por servicios especiales, con el fin de implementar el proyecto de Expediente Electrónico.
13. Actualización del Plan de Continuidad de Servicios de Tecnología de Información.
14. Informe de la Auditoría Interna: “Auditoría cumplimiento acuerdo SUGEF 16-16”.
15. Informe de la Auditoría Interna: “Auditoría de Cumplimiento SUGEF 12-10 – Ley 8204”.
16. Criterio jurídico externo del Lic. Ronald Ramírez, sobre el pago de la comisión del proyecto El Portillo.
17. Consulta sobre estado de la contratación de la asesoría jurídica para la Junta Directiva.
18. Solicitud de respuesta al Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas, sobre la afiliación a ese Colegio por parte de quien ocupe el cargo de Gerente General.
19. Consulta sobre el estado de las acciones para el reforzamiento estructural del edificio del Banco.
20. Solicitud de excusa de la Directora Chavarría Núñez, por no asistir a próxima sesión.
21. Comentarios sobre el próximo informe de avance al plan de acción requerido por la SUGEF.
22. Solicitud de información sobre el estado del proyecto Nueva Angostura.
23. Solicitudes con respecto al convenio a suscribir con el CFIA, la elaboración de planos tipo para viviendas típicas y el mejoramiento de la instalación eléctrica del edificio.
24. Solicitud de plazo adicional para presentar propuesta de ajuste al monto del bono ordinario y presentación de nuevo cronograma para el proceso de nombramiento del Gerente General.
25. Propuesta para declarar desierto el procedimiento de contratación de la Auditoría Externa de los estados financieros del FOSUVI, correspondiente al año 2019.
26. Oficio de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, manifestando el interés de participar en el “Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios 2019-2020”.
27. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, remitiendo información sobre el contacto oficial para darle seguimiento al informe sobre el costo del trámite para obtener un Bono de vivienda ordinario y la mejora regulatoria en el BANHVI.
28. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Asamblea Legislativa, remitiendo el criterio oficial del BANHVI, sobre el proyecto de ley que incorpora la variable social, en los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
29. Oficio de la Municipalidad de Tilarán, solicitando que la unidad de fiscalización de obras del BANHVI, asista a una sesión del Concejo Municipal, para que informe sobre los alcances del financiamiento del proyecto Las Brisas.
30. Oficio del Ministerio de Vivienda, remitiendo circular sobre el procedimiento para cumplir disposiciones dirigidas a agilizar los trámites en las entidades públicas y a evitar nuevos requisitos.
31. Oficio de un grupo de habitantes del territorio indígena Quitirrisí, solicitando que se les tome en consideración, para el proceso de discusión y elaboración del nuevo reglamento del Programa de Vivienda Indígena.
32. Copia de oficio enviado por la Fundación Costa Rica – Canadá al INVU, haciendo entrega formal del proyecto de Bono Colectivo La Carpio.
33. Oficio de beneficiario del Bono Familiar de Vivienda, denunciando inconsistencias entre las obras ejecutadas en la reparación de su casa y el monto presupuestado en el subsidio otorgado por el BANHVI.
34. Oficio de la Junta Directiva de la MUCAP, felicitando al BANHVI por la implementación del “Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios”.
35. Oficio del Comité de Planeamiento Estratégico, remitiendo información sobre los temas tratados en dicho Comité, durante el primer semestre de 2019.
36. Oficio de la Constructora Zukasa, solicitando colaboración para que el expediente del proyecto Residencial Alcalá, que se encuentra en el BANHVI, no sea devuelto a la entidad autorizada.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**1° Lectura y aprobación de las actas N° 57-2019 del 29/07/2019 y N° 58-2019 del 30/07/2019**

Minuto 03:05 Conocida y aprobada la orden del día, la Junta Directiva procede a conocer el borrador del acta y de la minuta de la sesión ordinaria N° 57-2019, celebrada el 29 de julio de 2019.

Minuto 22:40 Hechas las enmiendas pertinentes al acta en discusión, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Minuto 23:00 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión extraordinaria N° 58-2019, celebrada el 30 de julio de 2019.

Minuto 24:15 Hechas las enmiendas pertinentes al acta en discusión, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**2° Solicitud de aprobación de tres bonos extraordinarios individuales**

Minuto 25:35 Se conoce el oficio GG-ME-0815-2019 del 1° de agosto de 2019, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0876-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo y del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para financiar tres operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien presenta el detalle de las referidas solicitudes de financiamiento, destacando que las operaciones han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

Minuto 26:00 Se discute ampliamente la situación presupuestaria de las entidades autorizadas y la cual, según la Dirección FOSUVI, limita la presentación de casos individuales y de proyectos al amparo del artículo 59.

Minuto 59:15 El Director Alvarado Herrera justifica su voto negativo en el caso del señor Alexander Rodríguez Álvarez, cuya área de la vivienda es de 91 m² y se ubica en una comunidad rural del cantón de Aserrí y a pesar de ello está valorada en ¢20 millones, lo cual, en su criterio, no es acorde con el tipo de soluciones que otorga este Banco.

Minuto 59:55 No habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes y con el voto negativo del Director Alvarado Herrera en el caso antes indicado, la Junta Directiva resuelve autorizar los referidos bonos de vivienda, según lo recomienda la Administración y en los términos que se indican en los **Acuerdos N° 1 y N° 2** que se anexan a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**3° Solicitud de aprobación un segundo Bono**

Minuto 60:15 Se conoce el oficio GG-ME-0814-2019 del 1° de agosto de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0878-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para tramitar, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un segundo Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, a favor de la familia que encabeza la señora Yahaira González Sánchez, cédula número 2-0557-0184, cuya propiedad, localizada en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas, fue dañada por la caída de un árbol en abril del 2018; y además el ingreso familiar mensual es de ¢110.063,33 proveniente de las labores que realiza la señora González Sánchez como vendedora de alimentos. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances de la citada solicitud, destacando que el caso propuesto fue debidamente analizado por la Dirección FOSUVI y se determinó que éste cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón por la cual se recomienda aprobar un subsidio de ¢7.100.000,00 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

Finalmente, conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

Minuto 62:25 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**4° Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario por emergencia**

Minuto 62:40 Se conoce el oficio GG-ME-0816-2019 del 1° de agosto de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0879-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y mediante el Convenio de Traspaso de Recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias– una operación de Bono Familiar de Vivienda, por situación de emergencia, para la familia que encabeza la señora María Eugenia Arias Alfaro, cédula número 1-0686-0055. Dichos documentos de adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando que la operación ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de la familia postulada y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos, determinándose que el caso cumple a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar el subsidio bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

Minuto 63:50 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta. Adicionalmente, la licenciada Camacho Murillo toma nota de una solicitud de los señores Directores, para gestionar con la Municipalidad de Acosta, que tome las acciones que correspondan para que no permita la construcción de viviendas en el lote que fue declarado inhabitable. Lo anterior, según se indica en el **Acuerdo N° 4A** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**5° Solicitud para sustituir once beneficiarios del proyecto Condominio La Joya**

Minuto 64:30 Se conoce el oficio GG-ME-0804-2019 del 31 de julio de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0858-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para sustituir once núcleos familiares del proyecto habitacional Condominio Horizontal Residencial La Joya de Sardinal, ubicado en el distrito Sardinal del cantón de Carrillo, provincia de Guanacaste, y aprobado mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 42-2017 del 15 de junio de 2017. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del referido informe, haciendo énfasis en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que los nuevos núcleos familiares califican para un subsidio al amparo del artículo 59 y son de la misma zona; razón por la cual se recomienda su aprobación.

Minuto 69:45 Conocida la propuesta de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores no por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se indican en el informe DF-OF-0858-2019, según consta en el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**6° Solicitud para sustituir tres beneficiarios del proyecto Monte Cristo**

Minuto 71:10 Se conoce el oficio GG-ME-0805-2019 del 31 de julio de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0857-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para sustituir tres núcleos familiares del proyecto habitacional Monte Cristo, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela, y aprobado mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 78-2018 del 20 de diciembre de 2018. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del referido informe, haciendo énfasis en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que los nuevos núcleos familiares califican para un subsidio al amparo del artículo 59 y son de la misma zona; razón por la cual recomienda su aprobación.

Minuto 73:00 Se discute que dentro de las exclusiones que se proponen, se encuentra el caso de la familia que encabeza la señora Lourdes López López, quien actualmente atraviesa por un proceso de apelación de la sentencia de divorcio y su exclusión se propone para no retrasar el proyecto. No obstante, según lo indicado por la Asesoría Legal, antes de resolver la exclusión de dicha familia del proyecto, es posible revisar el expediente legal del proceso de divorcio, para determinar si éste incluye la liquidación de bienes gananciales para la señora López López, pues de no ser así, sería viable continuar el proceso de postulación de la familia al Bono Familiar de Vivienda. En razón de lo anterior, se estima pertinente acoger la recomendación de la Administración, excepto en el caso de la exclusión de la señora López López, con el fin de que éste sea revisado conforme lo antes indicado.

Minuto 77:00 Conocida la propuesta de la Dirección FOSUVI y conforme lo analizado al respecto, la Junta Directiva el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**7° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto La Esmeralda**

Minuto 79:15 Se conoce el oficio GG-ME-0817-2019 del 1° de agosto de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0886-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coopenae R.L., para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)– obras adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto habitacional La Esmeralda, ubicado en el distrito Colorado del cantón de Abangares, provincia de Puntarenas, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 71-2018 del 26 de noviembre de 2018. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo presenta el detalle de la referida solicitud, destacando que una vez valorados técnica y financieramente los documentos que sustentan la solicitud de la entidad autorizada, se recomienda financiar la suma total de ¢19.680.520,38 que corresponde el desarrollo de obras destinadas a la conformación de los terrenos del proyecto y al manejo de las aguas pluviales y sanitarias, las cuales son necesarias pero no fueron consideradas en el diseño original del proyecto, el cual fue donado por la Municipalidad local.

Minuto 86:10 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI, la mayoría de los señores Directores resuelven acoger la recomendación de la Administración, pero haciendo un llamado de atención a la empresa constructora por no advertir oportunamente los errores que se presentaron en el diseño del proyecto, y estableciendo, además, que deberá incorporarse a la normativa vigente, que en los casos de proyectos cuyo diseño sea donado, cualquier omisión o error de diseño que genere la necesidad de ejecutar obras adicionales, dichas obras deberán ser cubiertas por quien dona los diseños.

Se aparta de esta resolución la Directora Ulibarri, quien argumenta su voto en contra, señalando que, en su criterio, la empresa tenía la responsabilidad de detectar el error en el diseño, antes de solicitar el financiamiento del proyecto.

Minuto 90:10 En consecuencia, la Junta Directiva, con el voto negativo de la Directora Ulibarri Pernús por las razones apuntadas, toma el **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**8° Informes semanales sobre el trámite de casos individuales, al amparo del artículo 59 de la Ley 7052**

Minuto 90:30 Se conocen los oficios GG-ME-0787-2019 del 26 de julio de 2019 y GG-ME-0813-2019 del 1° de agosto de 2019, por medio de los cuales, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 10 de la sesión 61-2018 del 22 de octubre de 2018, la Gerencia General remite los informes DF-OF-0851-2019 y DF-OF-0884-2019 de la Dirección FOSUVI, que contienen un detalle de la gestión, durante los períodos comprendidos entre el 19 y el 25 de julio de 2019 y entre el 26 de julio y el 1° de agosto de 2019, del Departamento de Análisis y Control, con respecto a las solicitudes individuales de financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley 7052. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone el contenido del último de los citados informes, presentando los datos correspondiente a la semana recién concluida, y sobre lo cual destaca que durante el período han ingresado 18 casos, se han enviado 8 casos a la aprobación de esta Junta Directiva, se recibieron 8 reingresos, se devolvieron a las entidades autorizadas 8 expedientes con deficiencias; y se aprobaron 25 nuevos subsidios, lo que arroja un saldo de 107 casos pendientes de resolución al pasado 1° de agosto.

Minuto 91:05 La Junta Directiva analiza con la licenciada Camacho Murillo, la situación presupuestaria de las entidades autorizadas, particularmente para casos individuales y de proyectos del artículo 59.

Minuto 104:20 Del análisis que al respecto se lleva a cabo, se concuerda en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración, para que informe a las entidades autorizadas sobre los recursos que cada una tiene disponibles para tramitar bonos ordinarios durante el resto del año 2019, haciéndoles ver la conveniencia de dedicar parte de esos recursos al trámite de subsidios para familias de ingresos medios. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 8** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**9° Informe sobre los resultados de la revisión del procedimiento, para sustituir beneficiarios en los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052**

Minuto 105:25 Se conoce el oficio GG-ME-0818-2019 del 1° de agosto de 2019, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 5 de la sesión 34-2019, del 06 de mayo de 2019, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0885-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de la revisión efectuada al procedimiento utilizado para sustituir beneficiarios de proyectos habitacionales financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los antecedentes del tema y los resultados del referido estudio, concluyendo que se propone, en resumen, que en adelante las entidades incluyan un 20% adicional de familias en los proyectos S-001-2017 y S-002-2017, como potenciales beneficiarios, y que en los casos de proyectos S-001-2017, se establezca que cuando el proyecto tenga un 70% de avance, se remitan los expedientes calificados, para verificar las familias que en definitiva cumplen los requisitos.

Minuto 133:00 Con base en análisis efectuado al informe presentado, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación, adicionando una propuesta de la Directora Ulibarri Pernús, para que en el caso de los proyectos S-001-2017, se soliciten los expedientes cuando el proyecto tenga un 70% de avance a nivel global o una vez concluida cada una sus fases constructivas; estas últimas, debidamente segregadas y catastradas. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**10° Consulta sobre el estado de la propuesta con respecto a la nueva curva del bono ordinario**

Minuto 134:20 Se procede a analizar una inquietud de la Directora Presidenta, sobre el estado de la solicitud con respecto a la nueva curva de bono ordinario en el sistema de vivienda, y al respecto se toma el **Acuerdo N° 10** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**11° Consulta sobre la aplicación de la política Conozca a su Cliente para proyectos de Bono Colectivo y solicitud para presentar solicitud para el financiamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Limón 2000**

Minuto 137:20 Atendiendo una consulta de la Directora Presidenta sobre la aplicación de la política Conozca a su Cliente para proyectos de Bono Colectivo y particularmente la solicitud de financiamiento de la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Limón 2000, la licenciada Camacho Murillo indica que dicha propuesta se estará presentando en la sesión del próximo lunes y se tomará en consideración el tema de la política Conozca a su Cliente. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**12° Solicitud para crear una plaza por servicios especiales, con el fin de implementar el proyecto de Expediente Electrónico**

Minuto 144:40 Se incorpora a la sesión la licenciada Silvia Mora Moya, encargada del área de Recursos Humanos, quien informa sobre los retrasos que se han dado en la elaboración de la propuesta para crear una plaza por servicios especiales, con el fin de implementar el proyecto de Expediente Electrónico.

Minuto 160:10 Conocidas y discutidas las explicaciones del caso, la Junta Directiva queda a la espera de que la respectiva propuesta se presente a la consideración de este Órgano Colegiado, en la sesión del próximo lunes 12 de agosto. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Mora Moya.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**13° Actualización del Plan de Continuidad de Servicios de Tecnología de Información**

Minuto 163:30 Se conoce el oficio GG-ME-0748-2019 del 17 de julio de 2017, mediante el cual, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, apartado 8.15, del Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento sobre Gobierno Corporativo, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el *Plan de Continuidad de los Servicios de Tecnología de Información*, el cual se adjunta al informe DTI-IN02-0208-2019 del Departamento de Tecnología de Información. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para exponer los alcances del citado plan y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Andrés Moya Brizuela, funcionario del Departamento de Tecnología de Información (DTI), quien inicialmente explica que el Plan de Continuidad de los Servicios de Tecnología de Información 2019, puntualiza las acciones que debe ejecutar el DTI del BANHVI en el caso de que un incidente interrumpa, limite o degrade el funcionamiento de los servicios que brinda el DTI y que, como consecuencia, afecte las condiciones establecidas en los denominados Acuerdos de Nivel de Servicio, suscritos entre este Departamento y la Administración Superior, para la prestación de los servicios a los usuarios internos y a las entidades autorizadas.

Agrega que lo anterior se basa en las necesidades del negocio y en el cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Entidades Financieras (particularmente el Acuerdo SUGEF 16-16) y la Contraloría General de la Republica, así como por las recomendaciones realizadas por la Auditoría Interna del BANHVI y las auditorías externas.

Seguidamente procede a exponer los apartados que contempla el referido Plan y las acciones que se proponen realizar en las etapas preventivas y de contingencia en caso de un incidente.

Minuto 173:14 Conocida la propuesta del Departamento de T.I. y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el **Acuerdo N° 11** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Moya Brizuela.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**14° Informe de la Auditoría Interna: “Auditoría cumplimiento acuerdo SUGEF 16-16”**

Minuto 174:30 Se conoce el oficio AI-OF-085-2019 del 17 de julio de 2019, mediante el cual, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el estudio AC-CUM-001-2019 denominado “Auditoría cumplimiento Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento sobre Gobierno Corporativo”, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el citado informe, se incorpora a la sesión la licenciada Johanna Serrano Gutiérrez, funcionaria de la Auditoría Interna, quien expone el contenido del estudio, presentando los antecedentes, hallazgos y resultados del mencionado informe de auditoría, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, y sobre lo cual concluye, en resumen, que en términos generales y de conformidad con los resultados obtenidos y las limitaciones indicadas en el estudio, las recomendaciones que se plantean para atender este asunto.

Minuto 198:40 Conocido y suficientemente discutido el referido informe, se concuerda en la pertinencia de acoger las recomendaciones de la Auditoría Interna, y tomar las disposiciones complementarias que se han estimado oportunas, en relación con este asunto. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 12** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Serrano González.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**15° Informe de la Auditoría Interna: “Auditoría de Cumplimiento SUGEF 12-10 – Ley 8204”**

Minuto 201:10 Se conoce el oficio AI-OF-099-2019 del 29 de julio de 2019, mediante el cual, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el estudio AC-CUM-002-2019 denominado “Auditoría de cumplimiento SUGEF 12-10 – Ley 8204”, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el citado informe, se incorpora a la sesión el licenciado Hamilton Gross Noguera, funcionario de la Auditoría Interna, quien expone el contenido del estudio, presentando los antecedentes, hallazgos y resultados del mencionado informe de auditoría, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, y sobre lo cual concluye, en resumen, que en términos generales y de conformidad con los resultados obtenidos y las limitaciones indicadas en el estudio, las recomendaciones que se plantean para atender este asunto.

Minuto 198:40 Conocido y suficientemente discutido el referido informe, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 13** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Gross Noguera.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**16° Criterio jurídico externo del Lic. Ronald Ramírez, sobre el pago de la comisión del proyecto El Portillo**

Minuto 255:20 A partir de este momento se retiran de la sesión, la licenciada Masís Calderón, el señor Gerente General a.i. y el Director Alvarado Herrera. Este último, justificando que en su momento adelantó criterio sobre este asunto y, por consiguiente, debe inhibirse de participar en la discusión y resolución del tema.

Se conoce oficio del 22 de junio de 2019, mediante el cual, el Lic. Ronald Ramírez Garita, rinde dictamen legal para resolver el recurso de apelación en subsidio, presentado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, contra el acto administrativo que consta en el oficio GG-OF-0870-2018, del 19 de setiembre de 2018, en el que se rechaza el pago a esa mutual de la comisión por la supuesta “compraventa” del terreno en el cual se ubica el proyecto de vivienda El Portillo.

Minuto 256:50 Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 14** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**17° Consulta sobre estado de la contratación de la asesoría jurídica para la Junta Directiva**

Minuto 257:00 Se reintegra a la sesión el señor Gerente General a.i., quien procede a atender una consulta de la Directora Pérez Gutiérrez, sobre el estado de la contratación de la asesoría jurídica para esta Junta Directiva.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**18° Solicitud de respuesta al Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas, sobre la afiliación a ese Colegio por parte de quien ocupe el cargo de Gerente General**

Minuto 260:20 El señor Gerente General a.i. atiende una inquietud de la Directora Pérez Gutiérrez, acerca de la respuesta a la nota del Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica, señalando que durante la presente semana estará remitiendo la respectiva respuesta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**19° Consulta sobre el estado de las acciones para el reforzamiento estructural del edificio del Banco**

Minuto 261:25 A raíz de una inquietud de la Directora Pérez Gutiérrez sobre las gestiones para reforzar el edificio del Banco, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 15** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**20° Solicitud de excusa de la Directora Chavarría Núñez, por no asistir a próxima sesión**

Minuto 264:20 La Junta Directiva conoce y toma nota de una indicación de la Directora Chavarría Núñez, quien solicita que se le excuse de participar en la sesión que lleve a cabo esta Junta Directiva el próximo 8 de agosto.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**21° Comentarios sobre el próximo informe de avance al plan de acción requerido por la SUGEF**

Minuto 264:55 Se conoce y avala una propuesta del Director Carranza González, en relación con el próximo informe de avance al plan de acción requerido por la SUGEF. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 16** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**22° Solicitud de información sobre el estado del proyecto Nueva Angostura**

Minuto 268:30 Se conoce y avala una propuesta la Directora Ulibarri Pernús, en relación con el estado del proyecto Nueva Angostura, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 17** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**23° Solicitudes con respecto al convenio a suscribir con el CFIA, la elaboración de planos tipo para viviendas típicas y el mejoramiento de la instalación eléctrica del edificio**

Minuto 270:10 Se conocen varias inquietudes del Director Pérez Venegas, con respecto al convenio a suscribir con el CFIA, la elaboración de planos tipo para viviendas típicas y el mejoramiento de la instalación eléctrica del edificio. Y al respecto, se toma el **Acuerdo N° 17A** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**24° Solicitud de plazo adicional para presentar propuesta de ajuste al monto del bono ordinario y presentación de nuevo cronograma para el proceso de nombramiento del Gerente General**

Minuto 278:50 La Junta Directiva acoge una solicitud del Gerente General a.i., para presentar hasta el próximo lunes 12 de agosto, la propuesta para el incremento del monto bono.

Adicionalmente, se conoce el nuevo cronograma que se presenta, con respecto al proceso para nombrar al Gerente General y el cual estaría concluyendo el próximo 17 de setiembre.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**25° Propuesta para declarar desierto el procedimiento de contratación de la Auditoría Externa de los estados financieros del FOSUVI, correspondiente al año 2019**

Minuto 280:15 Se conoce y avala una propuesta del señor Auditor Interno, tendiente a declarar desierto el procedimiento para contratar la auditoría externa de los estados financieros del FOSUVI, correspondiente al año 2019, argumentando, en resumen, que el incumplimiento de las acciones dirigidas a subsanar las deficiencias identificadas en las anteriores auditorías, permite concluir que los resultados de una nueva auditoría externa, serían similares a los obtenidos en los estudios anteriores y, por consiguiente, conviene prescindir de la citada contratación.

Lo anterior, según se detalla en el **Acuerdo N° 18** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**26° Oficio de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, manifestando el interés de participar en el “Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios 2019-2020”**

Minuto 284:56 Se conoce el oficio C-664-DC-19 del 29 de julio de 2019, mediante el cual, el Lic. Oscar Alvarado Bogantes, Gerente General del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, manifiesta el interés de esa entidad para participar en el “Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios 2019-2020”.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N°19** que se adjunta a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**27° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, remitiendo información sobre el contacto oficial para darle seguimiento al informe sobre el costo del trámite para obtener un Bono de vivienda ordinario y la mejora regulatoria en el BANHVI**

Minuto 285:00 Se conoce copia del oficio GG-OF-0797-2019 del 26 de julio de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Licda. Grace Madrigal Castro, Gerente del Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, información sobre el contacto oficial y el responsable del expediente de cumplimiento, para los efectos del informe denominado “Auditoría de carácter especial sobre el costo del trámite para obtener un bono familiar de vivienda ordinario y la mejora regulatoria en el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)”. Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**28° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Asamblea Legislativa, remitiendo el criterio oficial del BANHVI, sobre el proyecto de ley que incorpora la variable social, en los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

Minuto 285:30 Se conoce copia del oficio GG-OF-0796-2019 del 26 de julio de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Comisión Permanente de Asuntos Sociales de la Asamblea Legislativa, el criterio del BANHVI sobre el proyecto de ley que incorpora la variable social, en los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**29° Oficio de la Municipalidad de Tilarán, solicitando que la unidad de fiscalización de obras del BANHVI, asista a una sesión del Concejo Municipal, para que informe sobre los alcances del financiamiento del proyecto Las Brisas**

Minuto 286:00 Se conoce el oficio SCM 331-2019 del 31 de julio de 2019, mediante el cual, la señora Silvia María Centeno González, Secretaria del Concejo Municipal del cantón de Tilarán, remite el acuerdo emitido por ese órgano en su sesión N° 168 del 23 de julio de 2019, con el que se solicita a esta Junta Directiva, que la unidad de fiscalización de inversión de obras del Banco Hipotecario de la Vivienda, asista a una sesión de ese Concejo Municipal, para que informe sobre las alcances del financiamiento del proyecto habitacional Las Brisas.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 20** que se adjunta a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**30° Oficio del Ministerio de Vivienda, remitiendo circular sobre el procedimiento para cumplir disposiciones dirigidas a agilizar los trámites en las entidades públicas y a evitar nuevos requisitos**

Minuto 286:32 Se conoce el oficio MIVAH-DMVAH-0529-2019 del 29 de julio de 2019, mediante el cual, la señora Irene Campos Gómez, Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, remite a esta Junta Directiva, la circular N°0001-2019-MEIC-MP, suscrita por los titulares de los ministerios de Economía y de la Presidencia, referida al procedimiento para cumplir el Decreto Ejecutivo N° 41795-MP-MEIC “*Sobre la agilización de los trámites en las Entidades Públicas, mediante el uso de la Declaración Jurada*” y la Directriz N° 052-ME-MEIC “*Moratoria a la creación de nuevos trámites, requisitos o procedimientos al ciudadano para la obtención de permisos, licencias o autorizaciones*”.

Al respecto, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N°21** que se adjunta a esta minuta

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**31° Oficio de un grupo de habitantes del territorio indígena Quitirrisí, solicitando que se les tome en consideración, para el proceso de discusión y elaboración del nuevo reglamento del Programa de Vivienda Indígena**

Minuto 288:50 Se conoce oficio del 21 de julio de 2019, mediante el cual, un grupo de habitantes del territorio indígena Quitirrisí, solicitan a esta Junta Directiva, con base en los argumentos que mencionan en dicha nota, que se les tome en consideración para el proceso de discusión y elaboración del nuevo reglamento del Programa de Vivienda Indígena.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N°22** que se adjunta a esta minuta

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**32° Copia de oficio enviado por la Fundación Costa Rica – Canadá al INVU, haciendo entrega formal del proyecto de Bono Colectivo La Carpio**

Minuto 290:21 Se conoce copia del oficio FVR-GG-139-2019 del 29 de julio de 2019, mediante el cual, el Ing. Juan José Umaña Vargas, Gerente General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, hace entrega formal al señor Tomás Martínez Baldares, Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, del proyecto de Bono Colectivo La Carpio y remite la información que sobre dicho proyecto le requirió el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**33° Oficio de beneficiario del Bono Familiar de Vivienda, denunciando inconsistencias entre las obras ejecutadas en la reparación de su casa y el monto presupuestado en el subsidio otorgado por el BANHVI**

Minuto 291:06 Se conoce escrito de fecha 30 de julio de 2019, mediante el cual, un beneficiario del Bono de Vivienda, denuncia inconsistencias entre las obras ejecutadas en la reparación de su casa y el monto presupuestado en el bono otorgado por el BANHVI.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N°23** que se adjunta a esta minuta

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**34° Oficio de la Junta Directiva de la MUCAP, felicitando al BANHVI por la implementación del “Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios”**

Minuto 291:16 Se conoce el oficio JD-012-2019 del 31 de julio de 2019, mediante el cual, el señor Juan José Gómez Leitón, Coordinador de Gobierno Corporativo de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, comunica el acuerdo emitido por la Junta Directiva de esa entidad en su sesión N° 3420/2019 del 24 de julio de 2019, con el que se resuelve felicitar a la Junta Directiva y a los funcionarios del BANHVI, por la implementación del “Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios”. Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**35° Oficio del Comité de Planeamiento Estratégico, remitiendo información sobre los temas tratados en dicho Comité, durante el primer semestre de 2019**

Minuto 291:25 Se conoce el oficio CPEI-IN01-003-2019 del 31 de julio de 2019, mediante el cual, el Comité de Planeamiento Estratégico remite a esta Junta Directiva, información sobre los temas tratados por ese Comité durante el primer semestre de 2019. Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicho documento.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**36° Oficio de la Constructora Zukasa, solicitando colaboración para que el expediente del proyecto Residencial Alcalá, que se encuentra en el BANHVI, no sea devuelto a la entidad autorizada**

Minuto 292:20 Se conoce oficio del 27 de julio de 2019, mediante el cual, el señor Erick Ramirez Salazar, representante de la empresa Constructora Zukasa, solicita colaboración para que el expediente del proyecto Residencial Alcalá, que se encuentra en el BANHVI, no sea devuelto a la entidad autorizada, ya que –en su criterio– cumple con todos los requisitos para ser presentado a la Junta Directiva.

Al respecto, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N°24** que se adjunta a esta minuta

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

Minuto 294:20 Siendo las veintidós horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 60-2019**

**DEL 05 DE AGOSTO DE 2019**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0815-2019 del 1° de agosto de 2019, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0876-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado, en lo que ahora interesa, a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar dos operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para las familias que encabezan las señoras Allison López García y Clara Jiménez Palma.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI presenta la valoración socioeconómica de cada solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para cada subsidio, recomienda autorizar la emisión de los respectivos bonos familiares de vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido estudio.

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el informe DF-OF-0876-2019.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de dos operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con las condiciones que se consignan en el informe DF-OF-0876-2019 de la Dirección FOSUVI y según el siguiente detalle de beneficiarios, entidad autorizada, propósito y montos:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo** | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito**  **(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Allison Viviana López García | 7-0246-0639 | 7-77984 | Guácimo | CLCV | 7.045.000,00 | 9.365.621,50 | 128.993,37 | 429.977,89 | 16.711.606,02 |
| Clara de los Ángeles Jiménez Palma | 6-0053-0030 | 6-228811 | Montes de Oro | CLCV | 11.000.000,00 | 12.000.000,00 | 143.400,00 | 478.000,00 | 23.334.600,00 |
| (\*) CLCV: Compra de lote y construcción de vivienda | | | | | | | | | |

**2)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque las viviendas cumplan con las especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental Nº 27.

**3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la formalización, las familias beneficiarias reciban el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

**4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y las familias beneficiarias.

**5)** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0815-2019 del 1°de agosto de 2019, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0876-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado, en lo que ahora interesa, a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– una operación de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, para la familia que encabeza el señor Wuilmer Alexander Rodríguez Álvarez, cédula N° 155821679833.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI presenta la valoración socioeconómica de la solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido estudio.

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los términos planteados en el informe DF-OF-0876-2019.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de una operación individual de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con las condiciones que se consignan en el informe DF-OF-0876-2019 de la Dirección FOSUVI y según el siguiente detalle:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Entidad Autorizada: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo** | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito**  **(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Wuilmer Alexander Rodríguez Álvarez | 155821-679833 | 1-662090 | Aserrí | CVE | No aplica | 20.000.000,00 | 41.691,94 | 138.973,14 | 20.097.281,20 |
| (\*) CVE: Compra de vivienda existente | | | | | | | | | |

**2)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

**3)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y la familia beneficiaria.

**4)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

## Acuerdo por Mayoría y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°3:

**Considerando:Primero:** Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un segundo Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, a favor de la familia que encabeza la señora Yahaira González Sánchez, cédula número 2-0557-0184, cuya propiedad, localizada en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas, fue dañada por la caída de un árbol en abril del 2018; y además el ingreso familiar mensual es de ¢110.063,33 proveniente de las labores que realiza la señora González Sánchez como vendedora de alimentos.

**Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0878-2019 del 1° de agosto de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0814-2019, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ¢4.306.000,00 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe de esa Dirección.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la Dirección FOSUVI.

**Por tanto, se acuerda:1)** Autorizar, al amparo del artículo 50 de la LSFNV, la emisión de un segundo Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, por un monto de **¢7.100.000,00** (siete millones cien mil colones) a favor de la familia que encabeza la señora **Yahaira del Carmen González Sánchez**, cédula número 2-0557-0184, actuando Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, como entidad autorizada.

**2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, permitirá construir una vivienda con un área de 42,00 m² con dos dormitorios (cuyo costo es de ¢6.980.000,00), en el lote con folio real # 6-138022, ubicado en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas; y cubrir los gastos de formalización por la suma de ¢120.000,00.

**3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque al momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

**4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral, no subsidiados por el BANHVI, serán asumidos por la familia beneficiaria.

**5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y mediante el Convenio de Traspaso de Recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, un Bono Familiar de Vivienda por situación de emergencia, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora María Eugenia Arias Alfaro, cédula número 1-0686-0055, cuya vivienda, localizada en el distrito San Ignacio del cantón de Acosta, provincia de San José, fue declarada inhabitable por la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), debido a los daños ocasionados por la tormenta Nate; y además el ingreso mensual es de ¢369.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Arias Alfaro como miscelánea.

**Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-0879-2019 del 1° de agosto de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0816-2019, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢19.255.765,16 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la Dirección FOSUVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV y del “*Convenio de traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias y el Banco Hipotecario de la Vivienda”*, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de emergencia, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **¢19.255.765,16** (diecinueve millones doscientos cincuenta y cinco mil setecientos sesenta y cinco colones con 16/100), para la familia que encabeza la señora **María Eugenia Arias Alfaro**, cédula número 1-0686-0055, actuando como entidad autorizada la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

***2*)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, permitirá financiar el costo (¢8.000.000,00) de un lote de 203,00 m², con folio real #1-698400 y situado en el distrito San Ignacio del cantón de Acosta, provincia de San José; así como los montos de ¢9.682.500,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 43,50 m², ¢1.089.948,97 por la comisión del Bono Familiar de Vivienda y ¢483.316,19 por concepto de gastos de formalización de la operación.

**3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental Nº 27; así como porque al momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

**4)** De conformidad con lo establecido en la cláusula Tercera del *"Convenio de traspaso de recursos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias al Banco Hipotecario de la Vivienda",* se solicita a la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, la liberación de los recursos correspondientes.

**5)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y la familia beneficiaria.

**6)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°4A:

Instruir a la Administración, para que solicite a la Municipalidad de Acosta, tomar las acciones que correspondan, para que en lote con folio real 1-432575-000, propiedad de la familia que encabeza la señora María Eugenia Arias Alfaro, cédula N° 1-0686-0055, y que fue declarado inhabitable, no permita la construcción de viviendas.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°5:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 42-2017 del 15 de junio de 2017, la Junta Directiva de este Banco otorgó a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto Condominio Horizontal Residencial La Joya de Sardinal, ubicado en el distrito Sardinal del cantón de Carrillo, provincia de Guanacaste.

**Segundo:** Que por medio del oficio DVS-605-2019, la MUCAP ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir once núcleos familiares del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos o el desinterés por parte de los beneficiarios originales.

**Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-0858-2019 del 30 de julio de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0804-2019, del 31 de julio del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste se recomienda aprobar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar las sustituciones indicadas en el citado informe DF-OF-0858-2019.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar la exclusión de los siguientes once beneficiarios del proyecto habitacional La Joya de Sardinal:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Cédula** | **Nombre** | **Cédula** |
| Karen Adriana Carballo Ruiz | 5-0394-0553 | Daniela José Acevedo Contreras | 5-0399-0568 |
| Mónica Alfaro Vallejos | 5-0373-0235 | Jenny de los Ángeles Arroyo Piña | 5-0355-0903 |
| Mónica Pérez Zapata | 5-0383-0740 | Nuria Alejandra Campos Obando | 1-1412-0427 |
| Johanna Cerdas Jiménez | 5-0397-0353 | Gloria Elena Caravaca Chavarría | 5-0321-0060 |
| María Marta Pérez Espinoza | 5-0370-0837 | Karla Lara Céspedes | 5-0394-0553 |
| Rosa Alba Dinarte Sequeira | 155816482426 |  |  |

**2)** Autorizar la inclusión de los siguientes once potenciales beneficiarios del proyecto La Joya de Sardinal:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Cédula** | **Nombre** | **Cédula** |
| Yunior Cerdas Granados | 5-0384-0255 | Carolina Vanessa Brenes Bustos | 5-0403-0113 |
| Katherine Alpizar Baldelomar | 5-0400-0134 | Kenneth Gutiérrez Mora | 7-0218-0187 |
| Carlos Eduardo Gutiérrez Gutiérrez | 5-0352-0194 | Mariana Romano Chavarría | 5-0385-0210 |
| María Fabiola Contreras Gutiérrez | 5-0384-0506 | Robert Arcenis Mendoza Navarrete | 5-0377-0178 |
| Yahaira Castañeda Espinoza | 5-0317-0511 | Loana Vivas Ángulo | 5-0409-0040 |
| Kevin Gustavo Noguera Ramírez | 5-0378-0172 |  |  |

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°6:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 78-2018 del 20 de diciembre de 2018, esta Junta Directiva otorgó a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra de 57 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Monte Cristo, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela.

**Segundo:** Que Grupo Mutual ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir tres núcleos familiares del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos o el desinterés por parte de los beneficiarios originales.

**Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-0857-2019 del 30 de julio de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0805-2019, del 31 de julio del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste se recomienda aprobar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

**Cuarto:** Que dentro de las exclusiones que se proponen, se encuentra el caso de la familia que encabeza la señora Lourdes López López, quien actualmente atraviesa por un proceso de apelación de la sentencia de divorcio y su exclusión se propone para no retrasar el proyecto. No obstante, según lo indicado por la Asesoría Legal, antes de resolver la exclusión de dicha familia del proyecto, es posible revisar el expediente legal del proceso de divorcio, para determinar si éste incluye la liquidación de bienes gananciales para la señora López López, pues de no ser así, sería viable continuar el proceso de postulación de la familia al Bono Familiar de Vivienda.

**Quinto:** Que con base en lo anterior, esta Junta Directiva estima pertinente acoger la recomendación de la Administración, excepto en el caso de la exclusión de la señora Lourdes López López, con el fin de que éste sea revisado conforme lo indicado en el considerando anterior.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar la exclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto habitacional Monte Cristo:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Cédula** | **Nombre** | **Cédula** |
| Gretel Salguera González | 503700050 | Juan Ramón Jiménez Jiménez | 155814064927 |

**2)** Autorizar la inclusión de los siguientes dos potenciales beneficiarios del proyecto Monte Cristo:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Cédula** | **Nombre** | **Cédula** |
| Viviana Aguilar Gorgona | 111520198 | Ana Yanci Aragón Martínez | 503930570 |

3) Posponer la resolución sobre la exclusión de la familia que encabeza la señora Lourdes López López, cédula N° 155812904505, a efectos de que la Administración, con el concurso de la entidad autorizada, examine el expediente legal del proceso de divorcio, con el fin de identificar si éste incluye la liquidación de bienes gananciales a favor de la señora López López, con base en lo cual, se obtenga un criterio definitivo para resolver si la familia puede postularse al bono de vivienda en el proyecto Monte Cristo.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°7:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0817-2019 del 1° de agosto de 2019, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0886-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coopenae R.L., para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)– obras adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto habitacional La Esmeralda, ubicado en el distrito Colorado del cantón de Abangares, provincia de Puntarenas, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 71-2018 del 26 de noviembre de 2018.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar la suma total de ¢19.680.520,38 que corresponde el desarrollo de obras destinadas a la conformación de los terrenos del proyecto y al manejo de las aguas pluviales y sanitarias, las cuales son necesarias pero no fueron consideradas en el diseño original del proyecto, el cual fue donado por la Municipalidad local.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0886-2019, pero llamando la atención de la empresa constructora por no advertir oportunamente los errores que se presentaron en el diseño del proyecto, y estableciendo, además, que deberá incorporarse a la normativa vigente, que en los casos de proyectos cuyo diseño sea donado, cualquier omisión o error de diseño que genere la necesidad de ejecutar obras adicionales, dichas obras deberán ser cubiertas por quien dona los diseños.

**Por tanto, se acuerda:**

**A)** Autorizar a Coopenae R.L., un financiamiento adicional de **¢19.680.520,38** (diecinueve millones seiscientos ochenta mil quinientos veinte colones con 38/100), para el proyecto habitacional La Esmeralda, según el detalle que se consigna en el informe DF-OF-0886-2019 de la Dirección FOSUVI.

**B)** Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, con el monto autorizado en la presente resolución.

**C)** Llamar la atención de la empresa Constructora Davivienda S.A., por cuanto a pesar de que según lo indica la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0886-2019, “los diseños de las soluciones habitacionales fueron donados por la Municipalidad local”, esta Junta Directiva estima que esa empresa debió advertir oportunamente, los errores que se presentaron en el diseño del proyecto.

**D)** Instruir a la Administración, para que gestione la incorporación a la normativa vigente, que en los casos de proyectos cuyo diseño sea donado, cualquier omisión o error de diseño que genere la necesidad de ejecutar obras adicionales, dichas obras deberán ser cubiertas por quien dona los diseños.

## Acuerdo por Mayoría.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°8:

Instruir a la Administración, para que evalúe el saldo de recursos disponibles del FOSUVI para bonos ordinarios y presente a esta Junta Directiva la propuesta de redistribución que corresponda, para procurar el trámite de subsidios a familias de ingresos medios, por parte de las entidades autorizadas que estén interesadas.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°9:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0818-2019 del 1° de agosto de 2019 y atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 5 de la sesión 34-2019, del 06 de mayo de 2019, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0885-2019 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta con respecto al procedimiento utilizado para sustituir beneficiarios de proyectos habitacionales, financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052.

**Segundo:** Que dicha propuesta está dirigida a incluir un porcentaje de potenciales beneficiarios en las solicitudes de financiamiento tramitadas mediante los formularios S-001-2017 (compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas) y S-002-2017 (compra de lote totalmente urbanizado y construcción de viviendas), considerando las sustituciones de familias es un factor de retraso muy importante para dar por liquidada la línea de financiamiento de los proyectos en el plazo establecido en los contratos, y adicionalmente, agregan costos a la línea de financiamiento tales como seguridad y mantenimiento; razones por las cuales el BANHVI debe buscar mecanismos, junto con las entidades autorizadas, para agilizar el proceso de posibles sustituciones y la liquidación de los contratos de líneas de financiamiento, en el plazo establecido.

**Tercero:** Que discutida la propuesta de la Administración y hechas las modificaciones que se han estimado pertinentes, lo que procede es aprobarla para su inmediata implementación.

**Por tanto, se acuerda:**

Aprobar los siguientes lineamientos con respecto a la sustitución de familias de los proyectos tramitados mediante los formularios S-001-2017 (compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas) y S-002-2017 (compra de lote totalmente urbanizado y construcción de viviendas):

**1)** Las entidades autorizadas deberán incluir, en la certificación del Artículo 23 del Reglamento de Opciones de Financiamiento, para los proyectos tramitados al amparo de los formularios S-001-2017 y S-002-2017, al menos un 20% adicional de familias como potenciales sustitutos de cada proyecto.

**2)** Para los proyectos tramitados al amparo del formulario S-001-2017, las entidades autorizadas deberán enviar al BANHVI a revisión, los expedientes debidamente calificados con la información socioeconómica completa (incluyendo estudio de trabajador social), en el momento que el proyecto cuente con un avance aproximado a un 70%, ya sea a nivel global o de cada una sus fases constructivas. Esto, con el fin de verificar las familias que cumplen en definitiva para la formalización posterior en cada proyecto.

En este punto, los expedientes omitirán únicamente estudio de registro y plano de catastro individualizado, pues dichos documentos deberán ser incluidos en cada expediente posteriormente por la entidad autorizada.

Previo a la emisión de los casos, la entidad autorizada deberá corregir en el Sistema de Vivienda, el número de plano catastro, y asignar el que corresponde a cada propiedad por familia. El BANHVI no volverá a verificar el cumplimiento de los requisitos de cada familia si ya dio por aprobado el expediente en la revisión socioeconómica. Será responsabilidad de la entidad autorizada, asegurarse que previo a la formalización de cada caso, la familia continúe cumpliendo con los requisitos para la formalización de un bono de artículo 59.

**3)** Para los proyectos tramitados al amparo del formulario S-002-2017, las entidades autorizadas deberán enviar los expedientes a revisión en paralelo con el envío de la revisión del expediente técnico, con toda la información completa de los requisitos de las familias postulantes. Esto permitirá verificar que las familias cumplen los requisitos para formalizar el bono del artículo 59 de la Ley 7052, cuando el proyecto se presente a la Junta Directiva para su posible aprobación. Las entidades deberán organizarse de manera tal, que la presentación de los expedientes individuales de cada familia, no retrase el trámite del expediente técnico.

**4)** Cuando en los proyectos se proceda a sustituir familias, la Dirección FOSUVI lo comunicará a la Gerencia General del BANHVI, para que sea conocido por la Junta Directiva al amparo del acuerdo N° 52 de la sesión 32-2018 del 05 de julio de 2018. De esta manera, la Junta Directiva del BANHVI oficializará el monto de bono familiar de vivienda que se le asignaría a cada familia. Esto es necesario dada la variación de gastos de formalización, según la condición socioeconómica de cada familia y su ingreso per cápita.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°10:

Reiterar al Departamento de Tecnología de Información, la urgencia de atender lo dispuesto en el acuerdo N° 13 de la sesión 52-2019, del 08 de julio de 2019, en lo que respecta al desarrollo, en los sistemas de información del BANHVI, de un nuevo programa denominado “Clase Media”, que permita identificar y llevar el registro actualizado de lo que se financiará en ese programa.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°11:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0748-2019 del 17 de julio de 2019 y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, apartado 8.15, del Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento sobre Gobierno Corporativo, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el *Plan de Continuidad de los Servicios de Tecnología de Información 2019*, el cual se adjunta al informe DTI-IN02-0208-2019 del Departamento de Tecnología de Información.

**Segundo:** Que según lo señala el Departamento de Tecnología de Información (DTI) en su documento, dicho Plan puntualiza las acciones que deben ejecutarse ante un incidente que interrumpa, limite o degrade el funcionamiento de los servicios de Tecnología de Información prestados al negocio y, como consecuencia, que afecten las condiciones establecidas en los *Acuerdos de Nivel de Servicio* suscritos entre el DTI y la Administración Superior, para la prestación de los servicios a los usuarios internos y a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior basado en las necesidades del negocio y en cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Entidades Financieras y la Contraloría General de la Republica, así como acatando las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna y las auditorías externas.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomiendan el Departamento de Tecnología de Información y la Gerencia General.

**Por tanto, se acuerda:**

Aprobar el *Plan de Continuidad de los Servicios de Tecnología de Información 2019*, en los mismos términos que se establecen en el documento adjunto a los oficios DTI-IN02-0208-2019 del Departamento de Tecnología de Información y GG-ME-0748-2019 de la Gerencia General.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°12:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el oficio AI-OF-085-2019 del 17 de julio de 2019, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el estudio AC-CUM-001-2019 denominado “Auditoría cumplimiento Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento sobre Gobierno Corporativo”, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría.

**Segundo:** Que esta Junta Directiva encuentra pertinente acoger las recomendaciones formuladas por la Auditoría Interna en dicho informe, y adicionar otras disposiciones complementarias que se han estimado oportunas, en relación con este asunto.

**Por tanto, se acuerda:**

**A.-** Acoger las recomendaciones de la Auditoría Interna contenidas en el informe AC-CUM-001-2019 denominado “Auditoría cumplimiento Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento sobre Gobierno Corporativo”, y se instruye a la Administración, para que de inmediato tome las acciones que sean pertinentes, para cumplir dichas recomendaciones de forma oportuna y alcanzar la implementación cabal del Acuerdo SUGEF 16-16.

**B.-** Complementariamente, se emiten las siguientes disposiciones:

1) Otorgar a la Gerencia General, un plazo máximo de hasta el próximo 26 de agosto, para que presente a esta Junta Directiva, una propuesta de estrategia y el respectivo plan de trabajo, incluyendo la posibilidad de contratar recurso humano por servicios profesionales, para cumplir de forma adecuada y definitiva, las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna en sus estudios.

2) Solicitar al Comité de Auditoría, que mensualmente convoque a los responsables de las unidades con mayor cantidad de recomendaciones y acuerdos pendientes de atender, para que informen sobre el avance en la ejecución de las actividades pertinentes.

3) Instruir a la Administración, para que valore a la contratación de una empresa especializada, que permita fomentar la cultura de cumplimiento a nivel institucional.

4) Solicitar a la Auditoría Interna, que vigile el cumplimiento oportuno de las recomendaciones emitidas por esa dependencia y, cuando sea pertinente, siente las responsabilidades que correspondan.

5) Llamar la atención a la Gerencia General y a la Unidad de Riesgos, por no haber atendido los requerimientos de información gestionados por la Auditoría Interna, con respecto a asuntos relevantes para la elaboración del informe AC-CUM-001-2019, y se les recuerda a esas dependencias, que los estudios de la Auditoría Interna no pueden tener limitaciones de información.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°13:

Conocido el estudio AC-CUM-002-2019 denominado “Auditoría de cumplimiento SUGEF 12-10 – Ley 8204”, se solicita a la Auditoría Interna que valore conceptualmente sus recomendaciones, según lo siguiente:

**a)** Considerar que las “Disposiciones para aplicar la política Conozca a su Cliente en el manejo de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda”, fue publicada el 07 de mayo de 2019 y que por lo tanto rige a partir de esa fecha.

**b)** Evaluar que los clientes del BANHVI son las entidades autorizadas y que, a su vez, los clientes de las entidades autorizadas son los desarrolladores y constructores de las viviendas financiadas con el bono, tanto de proyectos de vivienda como de casos individuales, y que, entonces, la verificación de la política Conozca a su Cliente para casos individuales, podría incluirse mediante una verificación en el expediente electrónico.

**c)** Valorar que al igual que la Auditoría Interna verifica que el Banco cumpla con la aplicación de la política Conozca a su Cliente hacia las entidades, de igual forma podrían las auditorías internas de las entidades autorizadas, verificar que éstas cumplan con dicha política hacia los constructores y desarrolladores de proyectos colectivos e individuales.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°14:

**RESULTANDO:**

**1.-)** Que mediante oficio GG-OF-0870-2018 del 19 de setiembre del 2018, la Gerencia General del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante BANHVI) procedió a dar respuesta a la nota SFID-412j-2018 del 13 de setiembre del 2018, por medio de la cual Grupo Mutual Alajuela La Vivienda solicitó el pago de la comisión por venta del terreno en el cual se desarrolla el proyecto de vivienda denominado El Portillo, señalando que dicho cobro se encuentra respaldado en el contrato de Fideicomiso Número 01-2010-FID suscrito entre esa Mutual y el BANHVI. **(FOLIOS 096 a 099 del expediente administrativo):**

**2.-)** Que la citada Gerencia General procedió a rechazar la pretensión debido a que, según criterio de aquel órgano, no cuenta con ningún respaldo legal, basándose en los dictámenes de la Asesoría Legal del BANHVI AL-OF-100-2017 del 31 de agosto del 2017 y AL-OF-0010-2018 del 31 de enero del 2018 **(FOLIOS 053 a 062 y folios 085 a 089, respectivamente, del expediente administrativo)**, los cuales acogió en su totalidad y que se encuentran integrados al expediente administrativo. En resumen, el rechazo se produce por las siguientes razones:

***a.-)*** *No existe un acto administrativo declaratorio de derechos emitido a favor de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda para el pago de la comisión del proyecto El Portillo. El terreno (El Portillo), es propiedad del BANHVI. No hay venta en proceso. Lo que existe es un (eventual) pago que haría el Fondo de Subsidios de Vivienda (FOSUVI) al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), y se trata de un registro financiero-contable interno. Ninguna gestión de venta debe realizarse al respecto y ninguna actividad de correduría de bienes raíces se encuentra involucrada en este contexto.*

***b.-)*** *La comisión de venta prevista en la cláusula novena del contrato de fideicomiso con Grupo Mutual Alajuela La Vivienda es para los casos en que se ejerzan actividades de correduría de bienes raíces y en efecto se encuentre en venta un terreno al mejor precio de mercado y hacia el mejor postor, de tal forma que deben alcanzarse principios de eficiencia y eficacia, mediante la actividad de correduría.*

***c.-)*** *El o los inmuebles (lotes individuales) que lleguen a ser segregados finalmente serán trasladados a cada familia beneficiaria mediante la formalización de los subsidios del bono familiar de vivienda, y en ese momento esa Mutual recibiría, por esa labor, la comisión de trámite del bono familiar de vivienda. No hay acto de compraventa del Fondo de Subsidios de Vivienda (FOSUVI) al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) o un acto de compraventa de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, como Fiduciario, al BANHVI, o al FONAVI, ni actividad de correduría de bienes raíces que deba ser remunerada en la forma que pretende la Mutual.*

***d.-)*** *No es procedente legalmente afirmar que la elaboración de un registro financiero-contable interno, mediante el cual se traspasan recursos del FOSUVI al FONAVI, equivale a una compraventa que a su vez genera el pago de una comisión por tal actividad, o que dicho registro financiero-contable representa una actividad de correduría de bienes raíces.*

***e.-)*** *Las funciones o labores de administración que ha realizado el Fiduciario Grupo Mutual Alajuela La Vivienda son pagadas con la comisión fiduciaria establecida para estos efectos.*

***f.-)*** *El FONAVI no es una persona jurídica y el hecho de que internamente se realice un pago del FOSUVI al FONAVI (el cambio de un simple registro contable) no implica que Grupo Mutual Alajuela La Vivienda haya desarrollado una actividad de correduría de bienes raíces y que estemos ante un acto de “compraventa” del terreno, mediante el cual el BANHVI le vende los inmuebles a un tercero. El oficio GG-OF-0863-2013 del 2 de setiembre del 2013 de la Gerencia General del BANHVI autoriza el pago a Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de una comisión de “venta” solo para el proyecto La Hoja Dorada, no para el proyecto El Portillo.*

***g.-)*** *En la cláusula novena del contrato se indica (en lo que interesa): “… En los casos de venta de bienes readquiridos EL FIDUCIARIO tendrá derecho a percibir una comisión adicional a la indicada en el primer párrafo de esta cláusula consistente en el siete por ciento (7%) del precio de venta … excepto en los casos en que: a) la gestión de venta la haya realizado el BANHVI …”. (el subrayado no es del original).*

*Resulta claro que para que sea procedente el pago de la comisión, se requiere que haya gestiones de venta (a un tercero) del inmueble, es decir, gestiones administrativas tendientes a la venta (a ese tercero). Si se desea concluir que si existe venta dado que el Fondo de Subsidios para la Vivienda le cancela el precio al Fondo Nacional de Vivienda (lo cual es una interpretación forzada), tal contexto queda abarcado por la excepción que indica el punto a) de dicha cláusula, es decir, no procede en todo caso el pago de la comisión, dado que la gestión de venta la realizó el BANHVI, quien administra los dos fondos ya citados y debe limitarse a que un fondo le cancele al otro, electrónicamente, el respectivo precio. Ninguna de tales acciones se encuentra bajo el control y decisión del Fiduciario. Nada realiza esa Mutual al respecto.*

***h.-)*** *No existe en este caso correduría de bienes raíces de ningún tipo. Tanto el corredor de bienes raíces como el agente de bienes raíces, deben realizar una función de intermediario entre dos o más personas, en las negociaciones que tienen como fin la celebración de un contrato sobre bienes raíces. El proponente o interesado en el procedimiento (en este caso el BANHVI) acuden al corredor de bienes raíces, directamente o por medio de su agente, con la finalidad de que se encarguen de vincularlo con terceras personas, para celebrar (en el caso que interesa) un contrato de compraventa del inmueble del proyecto El Portillo. En el presente caso no hay compraventa del inmueble. Este último es propiedad del BANHVI y el pago del precio de la supuesta compraventa no es más que un movimiento interno, electrónico y obligatorio que realiza el BANHVI para trasladar recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI).*

***i.-)*** *Otras actividades realizadas por esa Mutual respecto al inmueble, tales como limpieza y cuido, son ajenas a la correduría de bienes raíces y son reconocidas mediante el pago de la comisión fiduciaria que contempla el respectivo Fideicomiso.*

**3.-)** Que mediante resolución de las catorce horas del veintiocho de setiembre del dos mil dieciocho, la Gerencia General del BANHVI conoció de un recurso de revocatoria interpuesto por Grupo Mutual Alajuela La Vivienda contra el acto administrativo que consta en el oficio GG-OF-0870-2018, del 19 de setiembre de 2018, en el que se rechaza el pago a Grupo Mutual Alajuela de la comisión por la supuesta “compraventa” del terreno en el cual se ubica el desarrollo del Proyecto de Vivienda “El Portillo”, siendo que en ese mismo escrito, el recurrente también presentó, en subsidio, recurso de apelación **(FOLIOS 104 a 109 del expediente administrativo).**

**4.-)** Que a tales efectos, la Gerencia General del BANHVI procedió a rechazar, en todos sus extremos, el recurso de revocatoria, y a confirmar el acto recurrido, resolviendo al efecto, en lo que interesa:

*“ …* ***Tercero: Conclusión:*** *En resumen, esta Gerencia General considera improcedente y sin sustento legal alguno el pago de la comisión que interesa y por ende el recurso de revocatoria que ha sido presentado. El eventual pago de esa comisión equivaldría, como ya hemos indicado, a una ilegal donación de recursos públicos. Ni el FONAVI ni el FOSUVI son fondos de donaciones. Se trata de fondos públicos de financiamiento habitacional que deben girar sus recursos conforme a los procedimientos y a la normativa sustancial que así lo permite. Girar recursos como lo pretende el recurrente, para cancelar una comisión por concepto de una compraventa inexistente, dado que nunca hubo compraventa, equivale a una donación ilegal de fondos públicos o lo que es lo mismo a la comisión de un ilícito penal.* ***POR TANTO****, con base en lo expuesto y fundamento jurídico invocado, se rechaza en todos sus extremos el recurso de revocatoria interpuesto contra el acto que consta en el oficio de esta Gerencia General, número GG-OF-0870-2018 del 19 de setiembre del 2018, el cual se confirma en todos sus extremos. Se remite el recurso de apelación en subsidio ante la Junta Directiva del BANHVI para lo que ese órgano considere procedente* …”.

**5.-)** Que mediante oficio GG-OF-0905-2018 del 28 de setiembre del 2018, dirigido a esta Junta Directiva, la Gerencia General del BANHVI, le indica a este órgano colegiado (en lo que interesa) **(FOLIOS 111-112 del expediente administrativo)**

*“ … De conformidad con lo establecido en el artículo 349 de la Ley General de la Administración Pública, remitimos recurso de apelación que ha sido presentado por Grupo Mutual Alajuela La Vivienda contra el acto administrativo emitido por esta Gerencia y que consta en el oficio GG-OF-0870-2018 del 19 de setiembre del 2018 mediante el cual se rechazó a dicha Mutual la solicitud para que se le cancelara el pago de una (supuesta) comisión de compraventa en el proyecto El Portillo … Se remite el recurso de apelación en subsidio ante la Junta Directiva del BANHVI para lo que ese órgano considere procedente. Por medio de la presente, se emplaza a todas las partes ante el Superior para los efectos legales correspondientes*”.

**6.-)** Que mediante oficio SFID-418j-2018 del 3 de Octubre del 2018, el recurrente procede a ampliar sus argumentos **(FOLIOS 113 a 118 del expediente administrativo).**

**7.-)** Que de acuerdo con lo anterior, se avoca esta Junta Directiva al conocimiento y resolución del recurso de apelación.

**CONSIDERANDO:**

**PRIMERO:** **Legitimación:** Grupo Mutual Alajuela La Vivienda tiene legitimación para presentar el recurso de apelación siendo que es el Fiduciario del BANHVI y solicita, según su criterio, la aplicación del contrato suscrito entre ambas entidades. El recurso fue presentado en forma y tiempo el recurso, por lo que se le da el trámite correspondiente.

**SEGUNDO: Fundamentos. Agravios:** El recurrente formula varios agravios al presentar el recurso de revocatoria con apelación en subsidio. Previamente había presentado la nota SFID-412j-2018 del 13 de setiembre del 2018, siendo que los agravios a que hace referencia en sus recursos, son una repetición de los indicados en dicha nota. Posteriormente, mediante oficio SFID-418j-2018 del 3 de Octubre del 2018, el recurrente amplía sus argumentos. Se tienen a la vista dichos oficios. Este último también es reiterativo, en términos generales, de los anteriores.

Los agravios, tal y como consta en la resolución de la Gerencia General del BANHVI que conoció y resolvió el recurso de revocatoria, son (en resumen) los siguientes (se transcribe literalmente del escrito correspondiente):

**a.-)** *“ … El acto que ahora se recurre rechaza el pago de la comisión por recolocación del Proyecto El Portillo bajo el argumento de que no existe una venta y que además no ha mediado labor de parte de Grupo Mutual que la sustente …”*.

**b.-)** *“ … Agrega además que una vez adjudicados los lotes a los beneficiarios, Grupo Mutual obtendrá la comisión por los bonos de vivienda. Además confunde el tema contable interno del BANHVI con respecto a la recolocación del bien … Se incurre en primer término en una incorrecta interpretación de la cláusula contractual que sustenta el pago de la comisión por recolocación, según los términos del contrato 01-2010-FID, suscrito el 18 de setiembre de 2017. …”.*

**c.-)** *“ … La cláusula novena de dicho contrato es clara respecto a que se trata de actividades diferentes de las que contempla la comisión ordinaria … Resalta la indebida interpretación que de la misma se hace en el acto recurrido, entre otras cosas, el hecho de que se sustenta en un criterio legal emitido el 31 de agosto de 2017, (AL-OF-0100-2017) es decir, antes de la vigencia de dicha cláusula en los términos en que está actualmente redactada, y que si bien este criterio fue revisado por otro posterior, no se valoraron tampoco en este segundo documento los aspectos propios y puntuales de la cláusula en los términos en que fue redactada, y que sustentan el pago de la comisión …”.*

**d.-)** *“ … Respecto al movimiento contable que aduce el BANHVI entre las cuentas del FOSUVI al FONAVI y el pago de las comisiones por los bonos familiares, nuevamente incurre la resolución que contiene el acto administrativo impugnado, en una confusión jurídica de actividades, contratos y roles de las partes …”*.

**e.-)** *“ … El pago de la comisión previsto en la cláusula novena del contrato, se sustenta en la actividad de recolocación de los bienes que, como fiduciaria, realiza Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, mientras que el pago de las comisiones por bonos de vivienda se hará a Grupo Mutual Alajuela en su condición de, y actuando como, entidad autorizada del sistema. Y con respecto a la liquidación de fondos ante el FONAVI, la recolocación se fundamenta en el otorgamiento de compraventas a terceros, originada en la línea de “compra y construcción” de cada uno de los lotes …”*.

**f.-)** *“ … lo resuelto confunde gravemente los conceptos, omite lo pactado contractualmente, y demuestra un estudio legal incorrecto e insuficiente, que concluye con el indebido rechazo del pago de la comisión por recolocación en el Proyecto El Portillo … Dado que no existe fundamento jurídico alguno que sustente el rechazo del pago de la comisión indicada, el acto administrativo debe ser revocado … En caso de ser rechazada la revocatoria, … (solicita) … que se admita la apelación para ante la Junta Directiva …” del BANHVI.*

**TERCERO: Dictamen legal:** Dispone el artículo 356 de la Ley General de la Administración lo siguiente:

*“Artículo 356.-1. Para dictar el acto que agota la vía administrativa, será indispensable que el órgano que lo emita consulte previamente al Asesor Jurídico de la correspondiente Administración. 2. El acto que agota la vía deberá incluir mención expresa de la consulta y de la opinión del órgano consultado …”*.

Siendo que la Asesoría Legal institucional participó en la primera instancia de este procedimiento, asesorando a la Gerencia General, se procedió a requerir los servicios legales profesionales de un asesor legal externo para los efectos indicados en la anterior norma. A tales efectos, la contratación recayó en el Lic. Ronald Ramírez Garita, quien rindió su dictamen mediante documento de fecha 22 de junio del 2019 **(FOLIOS 120 a 148 del expediente administrativo).**

**CUARTO: Dictamen legal. Alcances:** El dictamen legal rendido al efecto por el Lic. Ramírez Garita, se integra al expediente administrativo y pasa a formar parte del presente acto para todo efecto legal.

En lo que interesa indica lo siguiente (la negrita y mayúsculas son del original)

*“ … Por medio de la presente, el suscrito RONALD RAMIREZ GARITA, me permito presentar mi OPINION JURIDICA, respecto de la procedencia o no del pago de una comisión a GRUPO MUTUAL ALAJUELA LA VIVIENDA, por la venta de bienes readquiridos, a la luz del Contrato de Fideicomiso 001-2010-FID, misma que da en los siguientes términos: …* ***ANTECEDENTES …*** ***ANALISIS JURIDICO:***  *… Pues bien, el interés público que debe privar en toda gestión que realice el Banco Hipotecario de la Vivienda debe verse reflejado igualmente en el manejo de los fondos que lleva a cabo día con día dentro de sus funciones. El caso del Contrato de Fideicomiso es un claro ejemplo de ese manejo de fondos públicos y por lo tanto deben ser manejados dentro del marco que la Ley establece para esos fondos públicos.*

*Igualmente el uso inadecuado de estos fondos, será revisado con mucho detalle, e indudablemente las posibles sanciones existentes recaerían frente a quienes de este modo actuasen. Es por ello, que dentro del presente caso se debe detallar de forma minuciosa la procedencia o no de la comisión que solicita el Fiduciario.*

*El apego al bloque de legalidad, también nos lleva a actuar conforme las principales normas que así lo establecen, por ello consideramos que es necesario desde el principio establecer cual es el contrato que debe ser tomado en cuenta como base para finalmente concluir la procedencia o no de la comisión. En este sentido, hay una línea de tiempo claramente definida y la cual no puede ser simplemente dejada de lado.*

*Entendemos con toda claridad que los efectos del Contrato surgen a partir de su firma o inclusive de su modificación o adenda. En apoyo a este planteamiento, tenemos que el contrato inicial de Fideicomiso, se firma el 8 de marzo del año 2010 y se modifica en su cláusula 9 (referente al pago) el 13 de febrero de 2013. Ahora bien, la solicitud que hace Grupo Mutual Alajuela La Vivienda se conoce en Junta Directiva el 15 de abril de ese mismo año 2013.*

*Esta afirmación queda demostrada en el tanto en el acuerdo 4 artículo 4, por tanto, acápite 2) reza: “La Gerencia y el propietario actual del terreno FONAVI, deberán revisar la procedencia del pago de la comisión por la gestión de venta de las propiedades y la comisión de la recuperación, que correspondería desembolsar por parte del FONAVI al Grupo Mutual Alajuela La Vivienda”. De acuerdo con lo cual, no queda la menor duda, que la redacción que se introduce en el año 2017 del artículo NOVENO del contrato, no puede ser aplicada para los hechos que nos ocupan, ya que los efectos de los mismos se tienen que aplicar a partir de la Adenda realizada en el año 2013.*

*Definido lo anterior, debemos proceder a revisar de manera adecuada, lo que ha dicho nuestra legislación respecto del Contrato de Fideicomiso. Para ello, diremos que “el contrato de fideicomiso es un negocio traslativo de la propiedad para disponer de bienes o derechos y cumplir con determinados fines.* ***Con este tipo de contrato se crea un patrimonio autónomo pero imperfecto, pues quien lo administra tiene una capacidad de disposición reducida y limitada a los fines previamente establecidos en el contrato****. El contrato de fideicomiso normalmente cuenta con tres partes: el fideicomitente quien es el propietario de los bienes o derechos que se traspasan; el fiduciario quien recibe los bienes para la realización de los fines lícitos establecidos en el acto constitutivo y, el fideicomisario o beneficiario del contrato de fideicomiso quien debe recibir los beneficios derivados del cumplimiento del encargo y eventualmente los bienes fideicomitidos al vencimiento del plazo estipulado (resaltado añadido)*

*Y mucho más importante que la definición en sí del Contrato de Fideicomiso, se nos antoja las obligaciones del Fiduciario. Esto es particularmente necesario, ya que debemos tener presente que en la cláusula quinta del Contrato, acápite a) referente a las obligaciones del Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, se dice: Ejecutar todos los actos necesarios para la realización del Fideicomiso. Este aspecto, es precisamente lo que indica el inciso a) del artículo 644 del Código de Comercio.*

*Dicho esto, debemos preguntarnos el objetivo del Contrato, el cual se establece en la cláusula segunda del contrato: Finalidad: La finalidad del Fideicomiso será la administración de los bienes fideicometidos con el fin primordial de liquidar dichos bienes y entregar al BANHVI el producto de las recuperaciones. En este punto, se convierte oportuno analizar la cláusula NOVENA, especialmente en lo que se refiere al pago de la comisión que nos ocupa, desde un punto de vista puramente legal,a la luz de lo que hemos dicho hasta ahora:*

***En los casos de venta de bienes readquiridos EL FIDUCIARIO tendrá derecho a percibir una comisión adicional a la indicada en el primer párrafo de esta cláusula consistente en el siete por ciento (7%) de precio de venta el cual se cancelará al momento en que ingresen los recursos procedentes de la venta de las propiedades, excepto los casos en que: a) la gestión de venta la haya realizado EL BANHVI, b) el mismo FIDUCIARIO sea el comprador del inmueble, c) la venta no sea al contado, d) el inmueble se haya deteriorado por culpa de EL FIDUCIARIO****. (…) (resaltado añadido)*

*A nuestro entender, existen elementos en la redacción de la cláusula que contiene detalles sumamente esclarecedores. Por ejemplo en la misma se menciona específicamente que la misma se pagará sobre los “bienes readquiridos”, destacando la palabra bienes en plural, o más bien bienes partiendo del supuesto que pueden ser varios pero no la totalidad de la propiedad en la que se construirá el proyecto denominado El Portillo. Es más algunas líneas abajo claramente se puede leer: “Cuando hubiese inmuebles de difícil o imposible recolocación (…), en referencia una vez más a la posibilidad de readquirir lotes que alguno de los beneficiarios no canceló y deba de forma individual venderse a otra persona.*

*En este sentido, también es imponderable dejar claro, que debemos entender por “venta” ya que es la otra parte importante en la redacción de la cláusula que nos ayudaría a determinar la procedencia o no del pago de la comisión.*

*Si revisamos los hechos que han dado origen a la controversia que nos ocupa, caemos en la cuenta que de acuerdo con nuestro análisis llevaría razón la Asesoría Jurídica en su argumentación, de que no estamos ante una venta en los términos de lo que solicita la cláusula Novena para el pago de la tantas veces mencionada comisión. Efectivamente, dentro de la propia Ley 7052 se hace referencia a la existencia de dos fondos FOSUVI y FONAVI, cuyos alcances y definiciones son muy claras dentro de la propia Ley:*

*Artículo 46.- Se crea el Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), con el objetivo de que las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarias de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio (…)*

*Artículo 41.- Créase el Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI), cuyo objetivo será proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del Sistema, que serán canalizados a través del Banco.*

*Es entonces claro, que se trata de una misma entidad BANHVI, que a lo interno está obligada a canalizar los recursos desde diferentes fondos, ya que la Ley así le obliga, un fondo para vivienda y otro que subsidia proyectos. Por ello, no es extraño pensar que deban hacerse movimientos internos, por asuntos presupuestarios y en cumplimiento una vez más del bloque de legalidad para poder dar contenido económico a una u otra partida institucional.*

*A la sazón de lo explicado en los pronunciamientos de la Asesoría Legal, no podríamos afirmar entonces que se haya realizado ninguna venta cuando el proyecto El Portillo, debido a asuntos administrativo financieros, propios del BANHVI, haya recalado en un Fondo, proveniente de otro. Efectivamente lleva razón al indicar que tampoco se hayan realizado gestiones similares a la correduría de bienes raíces, que si bien no es lo que solicita la redacción del artículo, también es cierto que al hacer referencia al verbo “venta” como el hecho que crea el derecho a un pago o una comisión, debe ser visto con mucho detalle o estaríamos ante un pago ilegal.*

*El uso de fondos públicos, atañe a su vez una fiscalización adecuada, misma que prohíbe desde todo punto de vista un enriquecimiento ilícito del contratista. Es decir, que no debe ser permitido que un contratista gane más de lo que debe de acuerdo con Ley, tomando en cuenta elementos tan necesarios como la propia teoría del riesgo de tan amplia aplicación en nuestros días. De igual forma, tampoco le es dable al Estado (entendido como administración activa) el causar empobrecimiento al contratista, sino que su accionar debe estar sometido a una cadena de frenos y contrapesos.*

*No es necesario, ahondar más en los argumentos que ya han sido ampliamente explicados por la Asesoría Jurídica, los cuales consideramos válidos, baste decir que no se encuentra una razón legal ni por ley, ni por contrato para que proceda el pago de la comisión solicitada por le Grupo Mutual Alajuela La Vivienda. Los argumentos que el Fiduciario por su parte ha dado, no son legalmente sostenibles, ya que efectivamente no ha existido una venta a nuestro modo de interpretar la situación, basados en la legislación existente.*

*Tampoco es válida la aplicación de un contrato que entra a regir particularmente mucho tiempo después del acaecimiento de la situación que se pretende compensar, por lo que debe ser vista a la luz de la cláusula novena introducida en el año 2013. En dicho artículo, se requiere que se den una serie de elementos fáctico legales para que proceda el cobro de la comisión, hechos que no han sido demostrados o no se ha comprobado que los mismos se dieran y por lo tanto procede el rechazo a la gestión del Grupo Mutual Alajuela La Vivienda.*

*Por otra parte, el Fiduciario pretende cobrar por una serie de obras realizadas, amparando las mismas como elementos que son necesarios para la venta en si, como una especie de actos preparatorios. Sin embargo, no se puede aceptar tal argumentación, ya que dichos actos o bien son parte del contrato de Fideicomiso y como tal son parte de las obligaciones del Fiduciario (artículo 644 del Código de Comercio y contrato de Fideicomiso) o bien son obras que deben ser presupuestadas dentro de otros rubros particulares establecidos previamente en el mismo contrato.*

*De igual forma, existen otras comisiones que son las que recibe como paga el Fiduciario y no la referente a una venta que no se ha realizado. Incluso el mismo contrato prevé la posibilidad de cobrar gastos en que se incurra, siempre que sean aprobados por el BANHVI, a lo que añadiríamos, que sean debidamente demostrados por EL FIDUCIARIO.*

*Consideramos por lo tanto que actuar conforme lo solicita Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, puede conllevar un problema mayúsculo en el tanto se está dando un uso inadecuado a fondos públicos y por lo tanto una falta al deber de probidad del funcionario público. Del mismo modo, si el Fiduciario considera que el contrato ha sido ruinoso, existen en la legislación costarricense, los mecanismos necesarios para revertir tal situación y de comprobarse podría hallar una justa y adecuada reparación a dichos daños.*

***CONCLUSION:***  *A la luz de los hechos investigados, tomando en cuenta la actuación del Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, el Contrato de Fideicomiso firmado entre las partes 001-2010-FID y su adenda de 13 de febrero de 2013, se concluye que:*

***DEBE RECHAZARSE EL PAGO DE LA COMISION QUE SOLICITA EL FIDUCIARIO CORRESPONDIENTE A UN SIETE POR CIENTO POR VENTA DE BIENES READQUIRIDOS, EN EL TANTO NO SE HA REALIZADO NINGUNA VENTA Y LA REDACCION DE LA CLAUSULA EN CUESTION NO PUEDE SER INTERPRETADA MAS ALLA DE LO QUE SE INDICA. NO ES DE RECIBO POR LO TANTO AMPARAR EN UNA VENTA QUE NO HA NACIDO A LA VIDA JURÍDICA UN PAGO INDEBIDO, YA QUE ELLO SUPONDRÍA UNA VIOLACIÓN AL ORDENAMIENTO JURIDICO ADMINISTRATIVO Y UNA INADECUADA UTILIZACION DE FONDOS PUBLICOS …”.***

Hasta aquí y en lo que interesa, el dictamen legal. La negrita y las mayúsculas son del original.

**QUINTO: Sobre el fondo:** Esta Junta Directiva, luego de analizar el recurso, considera que el mismo es improcedente, y que debe rechazarse y dar por agotada la vía administrativa.

A tales efectos, se acoge en todos sus extremos el dictamen legal rendido por el Lic. Ramírez Garita y también esta Junta Directiva comparte lo expuesto por la Gerencia General del BANHVI al resolver el recurso de revocatoria presentado por el recurrente. El terreno que interesa es propiedad del BANHVI. No hay ni nunca hubo una venta en proceso.

Este terreno fue entregado al BANHVI en pago de obligaciones financieras (dación en pago) por parte de una entidad (cooperativa) que fue liquidada. Dado que mediaban deudas generadas por créditos previos, el BANHVI registra el inmueble en el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), el cual no es más que eso: un fondo, sin personalidad jurídica propia. Luego, más adelante, al empezar a desarrollarse un proyecto de vivienda en ese terreno, el financiamiento para dicho proyecto, incluyendo el pago del valor de la tierra, lo aporta el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), fondo que administra el bono familiar de vivienda. Ergo, el FOSUVI traslada al FONAVI los recursos correspondientes al valor del inmueble y el FONAVI cancela tal activo. Luego, el inmueble, como parte del desarrollo del proyecto, será segregado y trasladado cada lote a las respectiva familias quienes lo reciben gratuitamente. La operación de cada familia será financiada mediante el bono familiar de vivienda. No es que cada familia, de su patrimonio, pagará el lote y la construcción de su vivienda.

Lo que existió o se va a generar es un pago del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) debido a que el terreno se registró en este último fondo. Se trata de un registro financiero-contable interno. Ninguna gestión de venta debía realizar al respecto el recurrente y ninguna actividad de correduría de bienes raíces se encuentra involucrada en este asunto. El inmueble se encuentra inscrito a nombre de la Mutual recurrente como Fiduciaria del BANHVI y permanece inscrito a nombre de dicha entidad por el hecho de que no existe traspaso de ninguna especie que modifique la titularidad del inmueble. Indicar que como el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) le canceló al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) ambos fondos del BANHVI, el monto en que se valoró ese inmueble y que ese acto es una “compraventa” a pesar de que se trata solo de un movimiento contable, interno y electrónico, realizado por el BANHVI, y que por consiguiente se le debe pagar al recurrente la comisión de “venta” (de una venta inexistente), resulta improcedente.

Nada tienen que ver las compraventas previstas en el Fideicomiso con la cancelación del precio de venta del inmueble realizada por el FOSUVI al FONAVI. Pretender que como el FOSUVI le cancela al FONAVI el precio del inmueble (registrado contablemente y cancelado electrónicamente mediante un movimiento interno del mismo BANHVI) implica, como lo dice la resolución recurrida, desconocer el instituto jurídico de la compraventa.

Lacomisión de venta prevista en la cláusula novena del contrato de fideicomiso con el recurrente es para los casos en que se ejerzan actividades de correduría de bienes raíces. En la cláusula novena del contrato se indica (en lo que interesa): *“… En los casos de venta de bienes readquiridos EL FIDUCIARIO tendrá derecho a percibir una comisión adicional a la indicada en el primer párrafo de esta cláusula consistente en el siete por ciento (7%) del precio de venta … excepto en los casos en que: a) la gestión de venta la haya realizado el BANHVI …”*. (el subrayado no es del original).

Para que sea procedente el pago de la comisión, se requiere que haya gestiones de venta (a un tercero) del inmueble, es decir, gestiones administrativas tendientes a la venta (a ese tercero). Nada realizó la Mutual recurrente al respecto, ni nada podía realizar. Si no hay compraventa no hay comisión por compraventa.

Como lo dice acertadamente la resolución recurrida, ni el FOSUVI ni el FONAVI son personas jurídicas. Son fondos. El FONAVI es creado por medio de los artículos 41 y siguientes de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el FOSUVI por medio de los artículos 46 y siguientes de la misma ley. Ninguno de los fondos constituye una persona jurídica. Ambos fondos son administrados por una misma y única persona jurídica que es el BANHVI.

Y el hecho de que internamente se realice un pago del FOSUVI al FONAVI (el cambio de un simple registro contable) no implica que Grupo Mutual Alajuela La Vivienda haya desarrollado una actividad de correduría de bienes raíces y que estemos ante un acto de “compraventa” del terreno. El pago del precio de la supuesta compraventa no es más que un movimiento *interno, electrónico y obligatorio* que realiza el BANHVI para trasladar recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). En esto se comparte lo expuesto en la resolución recurrida. No existe en este caso ninguna “tercera” persona con la cual el ahora recurrente debía negociar la compraventa del inmueble, simplemente porque no existe compraventa. Incluso, como dice el acto recurrido, con relación a las familias beneficiarias, respecto a ellas no existe ni puede existir relación de correduría de bienes raíces de ninguna especie. Cuando se formalicen las operaciones de bono familiar de vivienda con cada una de las familias beneficiarias, no es que cada familia estará pagando con su peculio, el valor de las viviendas y los terrenos. El inmueble habitacional ya estará pagado por el BANHVI mismo. Y ante esas familias, la Mutual recurrente no ha realizado ningún tipo de correduría de bienes raíces, ni siquiera seleccionó a las familias ni actuó ante ellas como un intermediario corredor. La lista de las familias fue proporcionada por personas ajenas a la Mutual y ante ellas no hay ni había necesidad de “comercializar” la venta de los inmuebles.

Y finalmente, se reitera lo indicado en la primera instancia, en el sentido de que otras actividades realizadas por la Mutual recurrente respecto al inmueble, tales como limpieza y cuido, son ajenas a la correduría de bienes raíces y son reconocidas mediante el pago de la comisión fiduciaria que contempla el respectivo Fideicomiso. Tales gestiones son de administración fiduciaria del inmueble y para su remuneración el contrato contempla otra comisión, la cual le ha cancelada en forma puntual al recurrente.

El dictamen legal del Lic. Ramírez Garita sigue la misma línea de la Asesoría Legal y de la Gerencia General del BANHVI, y por consiguiente, del acto recurrido. Existe en este sentido, uniformidad de criterios, compartidos por esta Junta Directiva, en protección de la legalidad y de los fondos públicos que debe administrar el BANHVI por medio tanto del FOSUVI como del FONAVI.

**SEXTO: Conclusión:** De acuerdo con lo expuesto, el recurso no tiene fundamento alguno, debe ser rechazado, como en efecto se hace, confirmarse el acto impugnado y dar por agotada la vía administrativa.

**POR TANTO:** Por las razones expuestas, normas legales citadas y con fundamento, entre otros, en los artículos 351.1 y 356 de la Ley General de la Administración Pública, y 12 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acoge el dictamen legal del Lic. Ramírez Garita, se rechaza en todos sus extremos el recurso de apelación en subsidio presentado por Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda contra el acto administrativo que consta en el oficio GG-OF-0870-2018 del 19 de setiembre del 2018, de la Gerencia General del BANHVI y se confirma en todos sus extremos el acto recurrido.

Se da por agotada la vía administrativa.

Notifíquese.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°15:

Instruir a la Gerencia General, para que coordine la asistencia de la Directora Administrativa, a una sesión de esta Junta Directiva durante el presente mes de agosto, para que informe sobre el estado de las acciones tendientes a resolver los problemas estructurales del edificio del Banco.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°16:

Instruir a la Administración, para que presente a esta Junta Directiva, el cronograma de trabajo para la elaboración y presentación del próximo informe de avance, al plan de acción para atender las debilidades indicadas por la SUGEF, en el oficio SGF-2419-2018.

Adicionalmente, se instruye a la Gerencia General, para que conforme lo dispuesto en el acuerdo N° 5 de la sesión 16-2019, del 28 de febrero de 2019 y N° 5 de la sesión 45-2019 del 13 de junio de 2019, coordine la comparecencia ante esta Junta Directiva, de los responsables de las áreas que cuentan con una cantidad significativa de acciones sin cumplir, para que brinden las respectivas explicaciones.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°17:

Instruir a la Administración, para que el próximo 12 de agosto y con la presencia del funcionario técnico que corresponda, informe a esta Junta Directiva sobre la situación actual del proyecto Nueva Angostura, detallando las acciones realizadas durante los últimos meses, así como las situaciones que hayan limitado la maduración del proyecto y el plan de trabajo que se está implementando para lograr su desarrollo.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°17A:

Instruir a la Administración, para que ejecute las siguientes acciones:

a) Retome la elaboración de planos tipo, para las viviendas típicas financiadas con recursos del bono ordinario.

b) Proceda a concluir las gestiones para suscribir un convenio marco con el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, para contar con plataformas y servicios que brinda ese Colegio y que son de interés para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

c) Considere, dentro de las valoraciones que está efectuando para reforzar la estructura del edificio del Banco, la instalación de paneles solares para el suministro de electricidad.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°18:

**Considerando:**

**Primero:** Que el Auditor Interno ha propuesto declarar desierto el procedimiento para contratar la auditoría externa de los estados financieros del FOSUVI, correspondiente al año 2019, argumentando, en resumen, que el incumplimiento de las acciones dirigidas a subsanar las deficiencias identificadas en las anteriores auditorías, permite concluir que los resultados de una nueva auditoría externa, serían similares a los obtenidos en los estudios anteriores y, por consiguiente, conviene prescindir de la citada contratación.

**Segundo:** Que dicha propuesta ha sido conocida y avalada por el Comité de Auditoría, en su sesión N° 06-2019, celebrada el 05 de agosto de 2019.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda el Auditor Interno, en el entendido –según se ha expuesto– que el Comité de Auditoría le dará un estricto seguimiento a los informes que periódicamente deberá presentar la Administración, sobre el avance en la ejecución de las recomendaciones planteadas por las anteriores auditorías externas, así como de los acuerdos que sobre este asunto ha emitido este Órgano Colegiado.

**Por tanto, se acuerda:**

Instruir a la Administración, para que de conformidad con lo recomendado por el Auditor Interno, declare desierto el procedimiento para contratar la auditoría externa de los estados financieros del FOSUVI, correspondiente al año 2019.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°19:

Trasladar a la Administración, para su valoración y la presentación a esta Junta Directiva de la recomendación correspondiente, el oficio C-664-DC-19 del 29 de julio de 2019, mediante el cual, el Lic. Oscar Alvarado Bogantes, Gerente General del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, manifiesta el interés de esa entidad para participar en el “Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios 2019-2020”.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°20:

Trasladar a la Administración, para que atienda lo solicitado, el oficio SCM 331-2019 del 31 de julio de 2019, mediante el cual, la señora Silvia María Centeno González, Secretaria del Concejo Municipal del cantón de Tilarán, remite el acuerdo emitido por ese órgano en su sesión N° 168 del 23 de julio de 2019, con el que se solicita a esta Junta Directiva, que la unidad de fiscalización de inversión de obras del Banco Hipotecario de la Vivienda, asista a una sesión de ese Concejo Municipal, para que informe sobre las alcances del financiamiento del proyecto habitacional Las Brisas.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°21:

Trasladar a la Gerencia General, para su debida atención en lo que corresponda a este Banco, el oficio MIVAH-DMVAH-0529-2019 del 29 de julio de 2019, mediante el cual, la señora Irene Campos Gómez, Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, remite a esta Junta Directiva, la circular N°0001-2019-MEIC-MP, suscrita por los titulares de los ministerios de Economía y de la Presidencia, referida al procedimiento para cumplir el Decreto Ejecutivo N° 41795-MP-MEIC “*Sobre la agilización de los trámites en las Entidades Públicas, mediante el uso de la Declaración Jurada*” y la Directriz N° 052-ME-MEIC “*Moratoria a la creación de nuevos trámites, requisitos o procedimientos al ciudadano para la obtención de permisos, licencias o autorizaciones*”.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°22:

Trasladar a la Administración, para su consideración y la remisión de la respuesta correspondiente, el oficio del 21 de julio de 2019, mediante el cual, un grupo de habitantes del territorio indígena Quitirrisí, solicitan a esta Junta Directiva, con base en los argumentos que mencionan en dicha nota, que se les tome en consideración para el proceso de discusión y elaboración del nuevo reglamento del Programa de Vivienda Indígena.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°23:

Trasladar a la Auditoría Interna, para la investigación correspondiente, el escrito de fecha 30 de julio de 2019, mediante el cual, un beneficiario del Bono de Vivienda, denuncia inconsistencias entre las obras ejecutadas en la reparación de su casa y el monto presupuestado en el bono otorgado por el BANHVI.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°24:

Dar por conocido el oficio del 27 de julio de 2019, mediante el cual, el señor Erick Ramirez Salazar, representante de la empresa Constructora Zukasa, solicita colaboración para que el expediente del proyecto Residencial Alcalá, que se encuentra en el BANHVI, no sea devuelto a la entidad autorizada, ya que –en su criterio– cumple con todos los requisitos para ser presentado a la Junta Directiva.

Sobre el particular, se instruye a la Administración, para que el próximo 19 de agosto, presente a esta Junta Directiva un informe sobre la situación del proyecto Residencial Alcalá, incluyendo los aspectos por los que, aparentemente, se está valorando devolver el expediente a la entidad autorizada.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***