BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 06-2020**

**DEL 23 DE ENERO DE 2020**

**(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: Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta y quien preside temporalmente; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Irene Campos Gómez, Presidenta; y Jorge Carranza González, se incorporan a la sesión a partir de los minutos 23:35 y 39:15 respectivamente.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. Los señores Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; y Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal, se incorporan a la sesión a partir del minuto 03:30.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Informe de seguimiento a los proyectos de ley en la corriente legislativa.
2. Informe sobre los resultados del proceso de gestión de la comunicación del año 2019, en torno al servicio, la rendición de cuentas y el programa de atención a las familias de ingresos medios.
3. Información complementaria sobre la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Astúa Pirie.

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

**1° Informe de seguimiento a los proyectos de ley en la corriente legislativa**

Minuto 00:40 La Junta Directiva conoce el oficio GG-IN32-0036-2020 del 14 de enero de 2020, por medio del cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe UCO-IN20-009-2020 de la Unidad de Comunicaciones, que contiene un detalle de la situación, con corte al mes de diciembre del 2019, de los proyectos de ley que están relacionados con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender consultas sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión el licenciado Ronald Espinoza Ávila, jefe de la Unidad de Comunicaciones, quien presenta los proyectos de ley aprobados y aquellos que se encuentran en trámite y que son de interés para el sector vivienda, detallando la ubicación y el trámite actual de cada proyecto, así como los datos de su proponente y un resumen de cada iniciativa de ley, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteado los señores Directores.

Minuto 43:25 La Junta Directiva da por conocido el citado informe de la Unidad de Comunicaciones y, de conformidad con el análisis efectuado, dispone instar a ala Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, para que convoque los proyectos de ley tramitados con los expedientes N° 21.713 y N° 20.553; y que con respecto al primero de ellos, la Directora Ulibarri Pernús y el funcionario que designe el Gerente General, formen parte del grupo de trabajo conformado por el MIVAH para discutir dicho proyecto con los asesores del Diputado proponente. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**2° Informe sobre los resultados del proceso de gestión de la comunicación del año 2019, en torno al servicio, la rendición de cuentas y el programa de atención a las familias de ingresos medios**

Minuto 44:55 Se conoce el oficio GG-ME-0058-2020 del 17 de enero de 2020, mediante el cual, la Gerencia General remite el memorando UCO-IN11-011-2020 de la Unidad de Comunicaciones, que contiene un informe sobre los resultados del proceso de gestión de la comunicación durante el año 2019, particularmente en lo que respecta al servicio, rendición de cuentas, comunicación con grupos de interés y el plan de comunicación del Programa Integral de Vivienda para Familias de Ingresos Medios. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

El licenciado Espinoza Ávila presenta el contenido de dicho informe, al tiempo que atiende las consultas y observaciones que van planteando los señores Directores, haciendo énfasis en los resultados del subproceso de información y rendición de cuentas, incluyendo la estrategia en redes sociales del BANHVI, los comunicados de prensa y las campañas de publicidad en los diferentes medios de comunicación, así como la comunicación con grupos de interés.

Minuto 66:12 Los señores Directores proceden a analizar los datos expuestos, haciendo una serie de observaciones y sugerencias sobre los resultados obtenidos en el año 2019 y los retos y oportunidades de mejora que en materia de comunicación se presentan para el año 2020.

Minuto 94:30 De conformidad con el análisis efectuado al informe de la Unidad de Comunicaciones, se resuelve solicitar a la Administración, que realice las siguientes acciones: a) darle prioridad en la Memoria Anual 2019 del Banco, al Programa Integral de Vivienda para Familias de Ingresos Medios; b) determinar el medio por el cual sería más efectivo dar a conocer los logros del FOSUVI en el año 2019; y c) valorar la conveniencia de implementar un plan de comunicación específico, articulado con las instancias relacionadas, sobre los diferentes programas del FONAVI y del FOSUVI. dirigidos a las personas jóvenes. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Espinoza Ávila.

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

**3° Información complementaria sobre la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Astúa Pirie**

Minuto 102:15 Se conoce el oficio GG-ME-0064-2020 del 22 de enero de 2020, mediante el cual, atendiendo lo solicitado en la sesión 05-2020 del pasado 20 de enero y complementado lo planteado en los documentos anexos al oficio GG-ME-0056-2020 del 17 de enero de 2020, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0074-2020 de la Dirección FOSUVI, que a su vez complementa el informe DF-OF-0060-2020, que contiene información adicional sobre los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coopenae R.L., para actualizar los parámetros y financiar actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto Astúa Pirie, ubicado en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de Limón, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 81-2015 del 21 de diciembre de 2015.

Adicionalmente, se tiene a la vista el oficio GG-ME-0067-2020, del 23 de enero de 2020, por medio del cual, la Gerencia General remite el oficio AL-OF-008-2020 de la Asesoría Legal, que contiene el dictamen jurídico favorable sobre la construcción de una tubería de evacuación de aguas en una calle pública a construir en el proyecto Astúa Pirie, como alternativa más adecuada para salvaguardar los derechos del BANHVI y de las familias beneficiarias.

Para exponer el contenido del citado informe de la Dirección FOSUVI y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes seis temas, se incorporan a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, y la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefe a.i. del Departamento Técnico, quien se refiere a los requerimientos planteados por esta Junta Directiva en la sesión del pasado 20 de enero, relacionados particularmente con los siguientes aspectos: a) la verificación de que la entrada de la futura calle pública, cumple con las condiciones técnicas de la Municipalidad y la normativa vigente; b) el documento formal del Gerente General de la entidad autorizada, refiriéndose al testimonio del desarrollador; c) la aceptación expresa del desarrollador, con respecto a las retenciones que se proponen como garantía de las obras que se deben ejecutar; y d) la valoración de las obras de infraestructura pendientes y la verificación de si las retenciones propuestas, son suficientes para cubrir el valor de esas obras.

Con base en la información presentada, la Dirección FOSUVI avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar la suma total de ¢87.846.458,66, que incluye el desarrollo de un sistema de conducción de aguas servidas desde cada vivienda, a través de una nueva calle pública, hasta un efluente, así como la instalación de biojardineras en las viviendas, como complemento al sistema al manejo de aguas residuales, según los términos y condiciones que se detallan en dichos informes.

Minuto 111:40 Se procede a valorar la información suministrada por la Administración, y se concuerda en la pertinencia de actuar de la forma que se recomienda, haciendo los ajustes que se han estimado pertinentes a las condiciones del financiamiento adicional, fundamentalmente debido a que –según lo analizado con la Administración– la adición de biojardineras al sistema séptico de las viviendas y la conducción del efluente tratado a un cauce de dominio público y flujo permanente, constituye una solución técnica suficiente y adecuada, para tratar las aguas sanitarias de las 36 viviendas financiadas por este Banco. No obstante, si en el futuro se identifica la necesidad de darle una solución habitacional a otras familias de la zona y si para ello se considerara pertinente financiar viviendas en una segunda etapa del proyecto Astúa Pirie, el BANHVI estaría analizando la conveniencia de que para esa etapa se invierta en el desarrollo de una planta de tratamiento de aguas residuales.

Minuto 148:20 De conformidad con las valoraciones realizadas y haciendo los ajustes que se han estimado pertinentes, la Junta Directiva resuelve autorizar el financiamiento adicional que se ha propuesto, bajo los términos que se indican en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

Minuto 149:00 Siendo las diecinueve horas con treinta y cinco minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 06-2020**

**DEL 23 DE ENERO DE 2020**

## ACUERDO N°1:

Conocido el informe con corte a diciembre de 2019, sobre los proyectos de ley relacionados con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, adjunto a los oficios GG-IN32-0036-2020 de la Gerencia General y UCO-IN20-009-2020 de la Unidad de Comunicaciones, se acuerda:

**1-)** Instar a la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, para que gestione la convocatoria, por parte del Poder Ejecutivo, en el próximo período de sesiones extraordinarias y si no fueran convocados en sesiones ordinarias, los siguientes proyectos de ley:

a) Proyecto “Ley para garantizar el acceso al derecho de la vivienda a la población adulta mayor en condición de vulnerabilidad”, tramitado en el expediente N° 21.713.

b) Proyecto “Reforma del Artículo 35 de la Ley N° 7052”, tramitado en el expediente N° 20.553.

**2-)** Nombrar a la Directora Eloísa Ulibarri Pernús, en representación de esta Junta Directiva, para que junto con el funcionario del Banco que designe el Gerente General, formen parte del grupo de trabajo conformado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, para discutir con los asesores del Diputado proponente, el proyecto “Ley para garantizar el acceso al derecho de la vivienda a la población adulta mayor en condición de vulnerabilidad”.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°2:

Conocido el informe de la Unidad de Comunicaciones sobre los resultados del proceso de gestión de la comunicación durante el año 2019, adjunto al oficio UCO-IN11-011-2020, se instruye a la Administración para que ejecute las siguientes acciones:

a) En la Memoria Anual 2019 del Banco, deberá dársele prioridad al Programa Integral de Vivienda para Familias de Ingresos Medios.

b) Determine el medio más efectivo, para dar a conocer los logros del FOSUVI del año 2019.

c) Valore la implementación de un plan de comunicación específico, articulado con las instancias públicas relacionadas, sobre los diferentes programas del FONAVI y del FOSUVI. dirigidos a las personas jóvenes.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0056-2020 del 17 de enero de 2020, complementado con los oficios GG-ME-0064-2020 del 22 de enero de 2020 y GG-ME-0067-2020 del 23 de enero de 2020, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva los informes DF-OF-0060-2020 y DF-OF-0074-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coopenae R.L., para actualizar los parámetros y financiar actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto Astúa Pirie, ubicado en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de Limón, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 81-2015 del 21 de diciembre de 2015.

**Segundo:** Que en dichos informes, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar la suma total de ¢87.846.458,66, que incluye el desarrollo de un sistema de conducción de aguas servidas desde cada vivienda, a través de una nueva calle pública, hasta un efluente, así como la instalación de biojardineras en las viviendas, como complemento al sistema al manejo de aguas residuales, según los términos y condiciones que se detallan en dichos informes.

**Tercero:** Que adicionalmente, se ha tenido a la vista el oficio GG-ME-0067-2020, del 23 de enero de 2020, por medio del cual, la Gerencia General remite el oficio AL-OF-008-2020 de la Asesoría Legal, que contiene el dictamen jurídico favorable sobre la construcción de una tubería de evacuación de aguas en una calle pública a construir en el proyecto Astúa Pirie, como alternativa viable para salvaguardar los derechos del BANHVI y de las familias beneficiarias.

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, haciendo los ajustes que se han estimado pertinentes a las condiciones del financiamiento adicional, fundamentalmente debido a que –según lo analizado con la Administración– la adición de biojardineras al sistema séptico de las viviendas y la conducción del efluente tratado a un cauce de dominio público y flujo permanente, constituye una solución técnica suficiente y adecuada, para tratar las aguas sanitarias de las 36 viviendas financiadas por este Banco. No obstante, si en el futuro se identifica la necesidad de darle una solución habitacional a otras familias de la zona y si para ello se considerara pertinente financiar viviendas en una segunda etapa del proyecto Astúa Pirie, el BANHVI estaría analizando la conveniencia de que para esa etapa se invierta en el desarrollo de una planta de tratamiento de aguas residuales.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Aprobar a Coopenae R.L., un financiamiento adicional de **¢87.846.458,66** (ochenta y siete millones ochocientos cuarenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y ocho colones con 66/100), para sufragar los costos adicionales por concepto de obras en el proyecto habitacional Astúa Pirie, de conformidad con el detalle de costos que se consigna en el informe DF-OF-0060-2020 de la Dirección FOSUVI.

**2)** El financiamiento adicional y la firma del nuevo contrato, quedan condicionados a la obtención de los permisos de construcción de las 36 soluciones habitacionales y a la entrega de los planos aprobados por parte del AyA para la conducción de las aguas residuales. Dichos planos deberán ser tramitados por parte de la empresa constructora, inmediatamente después de aprobado el financiamiento adicional por parte del BANHVI.

**3)** La empresa deberá cumplir con el compromiso adquirido en la escritura pública número ciento veintidós, suscrita ante el notario José Eduardo Díaz Canales y adjunta al oficio COOP-VS-UTP-001-2020, donde las empresas Rapicréditos Sociedad Anónima y Guzmán y Compañía, por medio de sus representantes legales, “se comprometen de forma INDEFINIDA E IRREVOCABLE a construir una calle pública con los parámetros legales requeridos en el proyecto de Vivienda y sobre todo atendiendo las especificaciones técnicas, lineamientos, características y requisitos que nos solicite la Municipalidad de Pococí, tendientes a obtener la declaratoria correspondiente de “Calle Pública”, consecuentemente hacer la entrega formal y legal de la misma a ese ayuntamiento”.

**4)** Si en el futuro se identifica la necesidad de darle una solución habitacional a otras familias de la zona y si para ello se considerara pertinente financiar viviendas en una segunda etapa del proyecto Astúa Pirie, el BANHVI estaría analizando la conveniencia de que para esa etapa se invierta en el desarrollo de una planta de tratamiento de aguas residuales.

**5)** Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el siguiente plan de desembolsos y retenciones, posterior a la obtención de los permisos de construcción de las viviendas:

a) Una vez obtenidos los permisos de construcción, se desembolsará el 70% del costo de los terrenos.

b) Se efectuará una retención del 20% sobre el precio de los terrenos, como garantía de la culminación de las obras de infraestructura pendientes. Esta retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que certifique la conclusión de las obras y la aprobación del inspector de calidad del BANHVI. Dicha garantía fue expresamente aceptada por parte de la representante legal de Rapicréditos, la señora Francinie Castillo Ramos, como dueña de los terrenos y el señor Alberto Guzmán Cordero por parte de la Empresa Desarrolladora, en acta notarial firmada y fechada 21 de enero 2020, y remitido por la Entidad Autorizada en oficio COOP-VS-UTP-019-2020.

c) Se efectuará una retención del 10% sobre el precio de los terrenos, como garantía para construir una calle pública con los parámetros legales requeridos, adquirido según oficio COOP-VS-UTP-001-2020. Dicha garantía fue expresamente aceptada por parte de la representante legal de Rapicréditos, la señora Francinie Castillo Ramos, como dueña de los terrenos y el señor Alberto Guzmán Cordero por parte de la Empresa Desarrolladora, en acta notarial firmada y fechada 21 de enero 2020, y remitido por la Entidad Autorizada en oficio COOP-VS-UTP-019-2020.

**6)** El plazo para la ejecución de la totalidad de las obras es de nueve (9) meses, a partir de la firma del nuevo contrato de administración de recursos entre el BANHVI y la Entidad Autorizada, adicional tres (3) meses para ejecución del cierre técnico y financiero, para un total de 12 meses.

**7)** En vista de que la aprobación original para el financiamiento del proyecto Astúa Pirie fue en octubre del 2015, la Política Conozca su Cliente para las empresas que conforman el proyecto se encuentran vencidas, por lo que previo al giro de recursos, la Entidad Autorizada deberá remitir la actualización de las Políticas Conozca su Cliente, así como la verificación y certificación de que se encuentran al día en con sus obligaciones sociales.

**8)** La Entidad Autorizada deberá actualizar al BANHVI la garantía equivalente al seis por ciento (6%) sobre el monto del financiamiento total y actualizado de las viviendas sin considerar el valor de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual COOPENAE R. L. como deudor reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo treinta y ocho de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**9)** Garantías del Constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión número 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión número 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

**10)** Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-0029-2019.

**11)** Deberá efectuarse un contrato de administración de recursos, con el monto y el plazo autorizado en el presente acuerdo.

**12)** La Entidad Autorizada y la Empresa, deberán realizar la capacitación respectiva a cada una de las 36 familias, en relación con la operación y el mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas residuales. La capacitación a cada familia deberá quedar por escrito y aceptada por cada familia de manera formal, para lo cual la entidad dispondrá una copia en el expediente de cada una de ellas.

**13)** La Entidad Autorizada, en conjunto con la empresa desarrolladora, deberán verificar por medio de sus profesionales, el adecuado funcionamiento del sistema de saneamiento de aguas residuales, para lo cual deberá enviar al BANHVI los registros de buen funcionamiento del sistema de tratamiento de aguas negras, al menos cada 6 meses durante el primer año y, los siguientes años, según la frecuencia que establece el Reglamento de Vertido y Reuso de Aguas Residuales.

**14)** En el acto de formalización de las operaciones, deberá indicarse a los beneficiarios, que la garantía de la empresa constructora no aplica cuando se realizan modificaciones a las viviendas o sus sistemas (p.e. alteraciones del sistema eléctrico o sanitario).

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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