BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 54-2020**

**DEL 16 DE JULIO DE 2020**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Por medio de videoconferencia que consta en los archivos de la Secretaría de la Junta Directiva y al amparo de las consideraciones y disposiciones señaladas en el acuerdo N° 10 de la sesión 21-2020, del 16 de marzo de 2020, se inicia la sesión a las diecisiete horas, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Jorge Carranza González, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El Lic. Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal, se incorpora a la sesión a partir del minuto 29:50, momento a partir del cual se retira la licenciada Masís Calderón.

Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Análisis del proyecto de ley denominado ““Segundo Presupuesto Extraordinario de la Republica para el ejercicio económico del 2020 y segunda modificación legislativa de la Ley N.°9791, Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el ejercicio económico 2020 y sus reformas”.
2. Propuesta de transacción judicial para la resolución del caso de invasión de un inmueble propiedad del BANHVI en el Condominio Andrómeda.
3. Continuación de análisis del informe sobre lo actuado con respecto a los hechos denunciados por una empresa constructora, contra una entidad autorizada que tramitó operaciones de bono gestionadas por esa empresa.

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

**1° Análisis del proyecto de ley denominado “Segundo Presupuesto Extraordinario de la Republica para el ejercicio económico del 2020 y segunda modificación legislativa de la Ley N.°9791, Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el ejercicio económico 2020 y sus reformas”**

Minuto 02:00 Con respecto a lo informado por la Directora Presidenta, en la sesión 53-2020 del pasado 13 de julio, se procede a conocer el oficio GG-OF-0778-2020 del 16 de julio de 2020, por medio del cual, la Gerencia General le remite a la señora Silvia Hernández Sánchez, Presidenta de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Hacendarios, el criterio del BANHVI sobre el proyecto de ley tramitado en el expediente legislativo N° 22.080, denominado “Segundo Presupuesto Extraordinario de la República para el ejercicio económico del 2020 y segunda modificación legislativa de la Ley N° 9791, Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el ejercicio económico 2020 y sus reformas”. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

El señor Gerente General presenta el contenido de dicho oficio, haciendo énfasis en los efectos que se estiman de la reducción propuesta al presupuesto del FOSUVI, señalando, en lo conducente, lo siguiente:

“*La reducción de los recursos que se destinan a solventar el problema de vivienda de estas familias es contraria a los objetivos de compensación del impacto de la pandemia, ya que genera una disminución de la cantidad de viviendas que se pueden proveer y, colateralmente, una reducción de los empleos que genera el proceso constructivo de las mismas.*

*De igual forma, debe tomarse en cuenta que las funciones que ejecuta el BANHVI se asocian directamente al cumplimiento de metas y áreas estratégicas definidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2022. Es decir, que la relevancia de la gestión del Banco está vinculada al cumplimiento de una estrategia nacional, integrada a una política pública de atención, principalmente, del déficit habitacional para la población de escasos recursos económicos, al dotarles de una vivienda propia, elemento clave para su seguridad, superación de la pobreza y para mejorar su calidad de vida.*

*Sin duda, nuestro país está enfrentando la situación de uno de los mayores y más complejos desafíos de la historia moderna, ante la coyuntura actual y evolución de la pandemia del COVID-19. Esto ha sido posible gracias las ventajas que ofrece la existencia de un sistema de salud y de seguridad social robusto, así como la capacidad técnica del equipo que ha atendido la emergencia. Pero también, a la existencia de un sistema social de vivienda que le ha permito a más de 380.000 familias costarricenses tener una vivienda propia, digna y segura. Si esas familias no hubiesen contado con dicha vivienda, las consecuencias de la actual emergencia serían mucho mayores, pues se trata en un alto porcentaje de familias en condiciones de alta vulnerabilidad, no solo por sus condiciones socioeconómicas, sino, por las condiciones en que muchas veces habitan, en precarios o asentamientos informales.*

*Esto afirma entonces, que la razón de ser del Banco y del FOSUVI, está directamente relacionada con la posibilidad de atender las consecuencias de esta pandemia.*

*Por otra parte, es preciso señalar que los recursos que el BANHVI canaliza por medio del FOSUVI, no son recursos de gasto corriente, sino, que responden a recursos de inversión en infraestructura social, de manera que una reducción de estos provocaría menores niveles de producción y actividad económica y, por ende, agudizaría la problemática de desempleo que vive el país.*

*Dado lo anterior, para enfrentar y salir de esta problemática, se requiere, entre otras cosas, incentivar la reactivación económica y lograr uno de los principales objetivos en la actualidad, la generación de empleo. En esa línea, más del 90% de los recursos del Banco dirigidos a la actividad de la construcción, van dirigidos al pago de bienes y servicios, actividades que no solo representan altos niveles de encadenamiento productivo, sino, que emplean además un alto porcentaje de personal de operativo y de bajos niveles de ingresos, que al contraerse aún más la actividad económica, pasarían a agravar la situación del desempleo, dado su nivel de especialización y las pocas oportunidades para recolocarse en el mercado laboral.*

*En lo que respecta al presente año, en el FOSUVI se tiene la meta de gestionar 11.229 casos de bono familiar de vivienda, por un monto de ¢110.798 millones. Para ello, a la fecha el BANHVI ha recibido por concepto de transferencias del FODESAF, la suma de ¢55,000 millones, los cuales ya fueron colocados en un 99,9%.*

*Los recursos del FOSUVI, conforme a la naturaleza y estructura del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, son distribuidos entre Entidades Autorizadas, para que éstas, a su vez, los coloquen y asignen ya sea en casos individuales o para el desarrollo de proyectos colectivos de vivienda. Por la particularidad de los procesos constructivos que se gestan en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, entonces, existe en proceso un flujo continuo y permanente, ante las entidades autorizadas, de proyectos o solicitudes individuales del bono familiar de vivienda, para ser financiados con cargo al presupuesto de recursos de cada año. De esa forma, tanto las familias como las empresas constructoras a lo largo y ancho de todo el país, mantienen en trámite solicitudes de bono familiar de vivienda o proyectos en las entidades autorizadas, ante la expectativa de que sean aprobados por parte del BANHVI con los recursos que recibe periódicamente, habiéndose incurrido en erogaciones asociadas a dicho trámite.*

*Señalado lo anterior, en relación con la reducción de recursos asignados al FOSUVI, es importante indicar lo siguiente:*

*• Comprendemos claramente el objetivo principal de la reforma presupuestaria, en cuanto a la necesidad de atender los gastos generados por la crisis sanitaria en una situación de escases de recursos públicos, no obstante, consideramos que la determinación de reducir la inversión en infraestructura social, bajo la expectativa de reducir la presión sobre el sector financiero y generar una reducción de las tasas de interés, que promovería oportunidades de financiamiento para la inversión privada, no es una medida aplicable en el caso del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, porque precisamente se atiende a las familias que no tienen acceso al crédito por su falta de capacidad de endeudamiento, por más que disminuyan las tasas de interés; de forma tal que el mayor dinamismo requerido y esperado con estas medidas no sería generado por la construcción asociada al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a menos que se mantengan los recursos que se destinan al FOSUVI.*

*Los recursos trasladados al FOSUVI forman parte esencial de las fuentes de financiamiento para mantener y asegurar la operativa de los programas de vivienda, de conformidad con los principios de eficiencia y de continuidad del servicio público; a efectos de cumplir con los fines y objetivos señalados en la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Cualquier efecto negativo sobre el flujo de recursos al FOSUVI que se genera con el proyecto de presupuesto extraordinario es claramente inconveniente para la consecución de sus objetivos, debido a que una reducción de los fondos disponibles implicaría directamente una reducción de la cantidad de soluciones de vivienda que se pueden generar. Incluso, la reducción de recursos que se plantea pondría en riesgo la continuidad del “Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios”, implementado a mediados del año pasado con el objetivo de facilitar el acceso a una solución de vivienda para ese segmento de ingresos y reactivar la economía.*

*• El BANHVI contribuye a la distribución y asignación de recursos para atender una necesidad básica de los seres humanos: la vivienda. Como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el Banco articula los esfuerzos técnicos y financieros, que involucran a varias entidades públicas y privadas, para concretar las soluciones de vivienda dirigidas a la población más vulnerable del país y de clase media.*

*• Las situaciones de crisis como la que se experimenta incrementan la vulnerabilidad de las familias de más escasos recursos económicos y limitan aún más las posibilidades financieras de las familias de clase media para adquirir una vivienda.*

*La disponibilidad o propiedad de una vivienda, promueve el ascenso social de las personas, ya que les permite asumir nuevos retos en otras áreas como educación, salud o trabajo. En momentos de crisis económica y social, la dotación de vivienda constituye un impulsador para la mejora en las condiciones de las familias.*

*• El sector de la construcción es un potenciador de la economía, desde el punto de vista del empleo y el crecimiento, en virtud de los encadenamientos que involucra, tanto directos como indirectos. La movilización de recursos al sector de la construcción de vivienda contribuye directamente a la implementación de medidas tendientes a la reactivación económica que ha promovido el Gobierno de la República y que indudablemente se requiere para superar el impacto de la crisis actual. Como lo indicamos anteriormente, realizar inversión en infraestructura social, incentiva claramente los niveles de actividad económica y la generación de empleo, prioridades para nuestro país.*

*Según el informe “Contribución económica del sector construcción e impacto del exceso de trámites” elaborado por la Cámara Costarricense de la Construcción, esta industria es reconocida como uno de los principales motores de la actividad económica. Según datos del BCCR, en el período que va de 1991 al 2017, representa entre un 3.5% y un 5.9% del Producto Interno Bruto. El estudio revela que, en procesos de desaceleración económica, el sector construcción es el primero en tocar fondo, de ahí que resulte de vital importancia el poder contribuir para mantenerlo en operación, ya que su reactivación sería muy lenta, prolongando el impacto de su paralización más allá del periodo de supresión de los recursos asignados. Según el informe citado, el sector de la construcción es el responsable de alrededor del 13% del total de empleos en el país.*

*• Reducir los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda y el efecto de ello en la generación de más unidades habitacionales de vivienda de interés social, (ya sean bonos individuales, proyectos de interés social, o construcción de vivienda en general) necesariamente aumentaría el nivel de desempleo en el país, factor que se ve seriamente incrementado a partir de la desaceleración de la economía que producen las situaciones de emergencia, tal como la actual situación derivada de las medidas tomadas para minimizar el riesgo de contagio del Covid-19. Esta situación podría generar también el cierre de empresas que operan a lo largo y ancho de nuestro país, con las consecuencias directas en el desempleo.*

*A efectos de mostrar el eventual impacto de la disminución de los recursos que el FODESAF traslada al FOSUVI, se plantea un escenario que incorpora las reducciones de recursos provenientes del FODESAF y del Impuesto Solidario que se plantean en la reforma presupuestaria, así como un escenario en el que se considera en forma adicional una reducción del 20% en la recaudación del FODESAF por efecto de la pandemia.*

*Conforme el presupuesto total de recursos FODESAF para el 2020, el disponible para el trámite de subsidios de vivienda fue definido en la suma de ¢110,786 millones. Al 14 de julio se ha comprometido el 46.8% del presupuesto anual, y el 99,9% de los recursos recibidos como parte de las transferencias que hace el FODESAF a favor el FOSUVI.*

*Es decir, con base en la ejecución presupuestaria, a la fecha, la totalidad de los recursos que han ingresado provenientes del FODESAF, han sido colocados y comprometidos por parte del BANHVI, por medio del programa del Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esto implica que cualquier ajuste o recorte presupuestario del FOSUVI, no solo afectaría a miles de familias, sino que, además, se afectaría considerablemente la producción y los niveles de actividad económica de nuestro país, situación que sería contradictoria con los objetivos propios del proyecto en cuestión, pues la propuesta de reducir recursos para vivienda agravaría la baja producción y aumentará el desempleo.*

*Lo anterior, lo podemos mostrar en los siguientes escenarios:*

***Escenario 1: Efectos por la reducción planteada en el presupuesto extraordinario a los recursos provenientes del FODESAF y los recursos provenientes del Impuesto Solidario según proyecto de Ley 22.080:***

*De conformidad con lo establecido en el proyecto de Ley 22080, el BANHVI tendría un recorte presupuestario de ¢23,329.2 millones de recursos provenientes del FODESAF y ¢4,399.2 de recursos provenientes del Impuesto Solidario, que al excluir las comisiones de Ley representan un total de ¢26,099.9 millones menos de recursos disponibles para el trámite de bonos. Según la ejecución presupuestaria actual, el monto actual disponible para comprometer pasaría de ¢58,905.6 a ¢32,805.7 millones.*

*Una disminución de ¢26,099.9 millones, a un costo promedio por bono de ¢9.64 millones, representaría alrededor de 2.707 subsidios menos de viviendas por tramitar en el 2020, lo cual a su vez representa alrededor de 113.694 metros cuadrados de construcción a un promedio de 42 metros cuadrados por solución habitacional. De acuerdo con estimaciones de la Academia de Centroamérica, cada 11,2 metros cuadrados de construcción están aparejados a un empleo, por lo tanto, la disminución en los recursos del BANHVI, finalmente representarían alrededor de 10.232 empleos en construcción y en consiguiente efecto colateral tanto en las familias directas como en la economía en general.*

***Escenario 2: Efectos por reducción planteada en el presupuesto extraordinario según el escenario 1 (recursos provenientes del FODESAF y de recursos provenientes del Impuesto Solidario) + más una reducción estimada por el FODESAF del 20% de sus ingresos por concepto planillas, dado el impacto de la pandemia***

*Adicionalmente a lo establecido en el proyecto de Ley 22080 para lo recursos provenientes del FODESAF y el Impuesto Solidario, se estima un efecto directo por la Pandemia en las recaudaciones nacionales de Planillas de la CCSS y del Impuesto al Valor Agregado, fuentes principales de ingresos del FODESAF.*

*Por lo tanto, de conformidad con lo planteado, se estima un efecto total (ajuste presupuestario y efecto Pandemia) que representaría eventualmente una disminución de un 43,6% en los ingresos del 2020 del BANHVI, es decir, una disminución en los ingresos de ¢51,155.1 millones, que al excluir las comisiones de Ley representan ¢48,259.5 millones menos de recursos disponibles para el trámite de bonos. Según la ejecución presupuestaria actual, el monto actual disponible para comprometer pasaría de ¢58,905.6 a ¢10,646.1 millones.*

*Por otra parte, una disminución de ¢48,259.5 millones, a un costo promedio por bono de ¢9.64 millones, representaría alrededor de 5.006 subsidios menos de viviendas por tramitar en el 2020, lo cual a su vez representa alrededor de 210.252 metros cuadrados de construcción a un promedio de 42 metros cuadrados por solución habitacional. Por lo tanto, la disminución en los recursos del BANHVI, finalmente representarían alrededor de 18.923 empleos en construcción y en consiguiente efecto colateral tanto en las familias directas como en la economía en general.*

*Consideramos que es de suma relevancia que el proyecto de presupuesto extraordinario sea valorado a la luz de las consideraciones expuestas y que se reconsidere la reducción de las transferencias que contempla este presupuesto extraordinario, provenientes del FODESAF y del impuesto solidario, por la suma total de ¢27.728,4 millones.*

*Dado lo anterior se solicita vehementemente a esa Comisión de Asuntos Hacendarios, tomar en cuenta los elementos esbozados y se rechace la reducción de recursos para el FOSUVI propuesto en el proyecto de ley, específicamente lo que corresponde a los recursos transferidos por el FODESAF y lo correspondiente al Impuesto Solidario.*

*Finalmente, con el objetivo de analizar y discutir con más detalle nuestros argumentos, les solicitamos, respetuosamente, una audiencia.”*

Minuto 121:10 De conformidad con el amplio análisis que se realiza al respecto, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de avalar, en todos sus extremos, el análisis desarrollado por la Administración en el oficio GG-OF-0778-2020, con respecto al referido proyecto de ley, y complementariamente, apoyar las gestiones desarrolladas, tanto por la Gerencia General como por la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos, para lograr una audiencia con los señores Diputados que integran la Comisión Permanente de Asuntos Hacendarios, con el objetivo de analizar y discutir con más detalle, los argumentos expuestos en dicho oficio. Adicionalmente, se estima oportuno girar instrucciones a la Administración, para que realice las siguientes acciones: a) solicite al Ministerio de Hacienda, los análisis efectuados para determinar el impacto en el Sistema, de la reducción de recursos del FOSUVI que se propone en el referido proyecto de ley; y b) implemente una estrategia de comunicación, para informar y sensibilizar a la opinión pública, a los grupos de interés y a los tomadores de decisión, respecto a la posición del BANHVI sobre los efectos que, según se propone en el referido proyecto de ley, tendría la reducción de los recursos del FOSUVI. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**2° Propuesta de transacción judicial para la resolución del caso de invasión de un inmueble propiedad del BANHVI en el Condominio Andrómeda**

Minuto 135:00 Se conoce el oficio GG-ME-0555-2020 del 20 de mayo de 2020, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta de transacción judicial, en el proceso de recuperación de áreas invadidas en el Condominio Andrómeda, según lo planteado por la Asesoría Legal en la nota AL-OF-036-2020. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

El licenciado Mora Villalobos expone los antecedentes y el contenido de la referida propuesta de transacción judicial, la cual es luego acogida por los señores Directores.

Minuto 144:05 Los señores Directores concuerdan en la pertinencia de actuar de la forma que recomiendan la Gerencia General y la Asesoría Legal. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**3° Continuación de análisis del informe sobre lo actuado con respecto a los hechos denunciados por una empresa constructora, contra una entidad autorizada que tramitó operaciones de bono gestionadas por esa empresa**

Minuto 163:00 Luego de un receso y de conformidad con lo resuelto en la sesión 53-2020, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros presentes y el Gerente General; al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y acogiendo una solicitud del Gerente General; y por lo tanto se retiran de la sesión los funcionarios González Zumbado, Mora Villalobos y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

En relación con lo dispuesto en el acuerdo N° 14 de la sesión 44-2020, del pasado 15 de junio, se continúa analizando el oficio GG-ME-0762-2020 del 13 de julio de 2020, por medio del cual, la Gerencia General remite un informe la sobre denuncia presentada por una empresa constructora de viviendas de interés social, financiadas con recursos del Bono Familiar de Vivienda.

Luego del análisis que se realiza al respecto, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

Siendo las veintiuna horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 54-2020**

**DEL 16 DE JULIO DE 2020**

## ACUERDO N°1:

**A.-** Avalar en todos sus extremos, el análisis desarrollado por la Administración en el oficio GG-OF-0778-2020, con respecto al proyecto de ley denominado “SEGUNDO PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO DE LA REPUBLICA PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2020 Y SEGUNDA MODIFICACION LEGISLATIVA DE LA LEY N.°9791, LEY DE PRESUPUESTO ORDINARIO Y EXTRAORDINARIO DE LA REPÚBLICA PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2020 Y SUS REFORMAS”, tramitado bajo el expediente legislativo No. 22.080.

**B.-** Apoyar las gestiones desarrolladas, tanto por la Gerencia General como por la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, para lograr una audiencia con los señores Diputados que integran la Comisión Permanente de Asuntos Hacendarios, con el objetivo de analizar y discutir con más detalle, los argumentos expuestos en el oficio GG-OF-0778-2020.

**C.-** Instruir a la Administración para que realice las siguientes acciones:

1) Solicite al Ministerio de Hacienda, los análisis efectuados para determinar el impacto en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de la reducción de recursos del FOSUVI que se propone en el referido proyecto de ley.

2) Implemente una estrategia de comunicación, para informar y sensibilizar a la opinión pública, a los grupos de interés y a los tomadores de decisión, respecto a la posición del BANHVI sobre los efectos que, según se propone en el referido proyecto de ley, tendría la reducción de los recursos del FOSUVI.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**1.-)** Que en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) tramita el proceso número 12-0001709-1027-CA-6 contra Luisa Paz Jiménez.

**2.-)** Que el proceso es reivindicativo y tiene por objeto recuperar las áreas invadidas de varias fincas filiales, cuyo propietario es el BANHVI, del Condominio Ecológico Andrómeda, ubicado en San Rafael de Montes de Oca.

**3.-)** Que la señora Paz Jiménez ha propuesto firmar una transacción judicial con el propósito de poner fin a la invasión y, por ende, de finalizar el proceso, siendo ello beneficioso para ambas partes, tomando en cuenta también que este proceso se inició en el año 2012 y que, de continuar con todas sus etapas normales, puede tardar varios años más.

**4.-)** Que los inmuebles (fincas filiales) están inscritos a nombre de La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo, dado que en su momento el desarrollador del proyecto los entregó en dación en pago, pero realmente son propiedad del BANHVI porque fue esta entidad la que aportó el financiamiento puente o interino, por lo que la transacción también debe ser firmada por Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda, quien, en el proceso también figura como actora.

**5.-)** Que la Gerencia General del BANHVI (Oficio GG-ME-0767-2020 del 13 de julio de 2020) y la Asesoría Legal, también de esta entidad (Oficio AL-OF-056-2020 del 09 de julio de 2020) han propuesto y recomendado la firma de esta transacción judicial, siendo procedente acoger dichas recomendaciones.

**6.-)** Que la posibilidad de una conciliación o de una transacción para poner fin a un proceso judicial, es una opción que se encuentra prevista en el Ordenamiento Jurídico en forma expresa para la Administración Pública y, entre otras normas, en los artículos 72 inciso 1 y 79 del Código Procesal Contencioso Administrativo y en otra normativa conexa.

**Por tanto**, por las razones expuestas y con base en la normativa ya citada, se acuerda aprobar la firma de una transacción judicial con la señora Luisa Paz Jiménez, en el proceso contencioso administrativo número 12-0001709-1027-CA-6, la cual se regirá por las siguientes disposiciones y alcances:

**PRIMERA:** La señora PAZ JIMENEZ reconocerá y aceptará que actualmente ocupa parcialmente los siguientes inmuebles propiedad registral de La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo, hoy Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, pero que son propiedad real de EL BANHVI, ubicados en el Condominio Ecológico Andrómeda, sito en el Distrito San Rafael del Cantón de Montes de Oca, Provincia de San José: fincas de la Provincia de San José matrícula número 10358-F-000 y 10363-F-000, en un área invadida de 12.54 m2 para la primera y de 9.98 m2 para la segunda.

La señora PAZ JIMENEZ reconocerá los derechos del BANHVI y de La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo, hoy día Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, y se comprometerá a poner fin a la ocupación de los inmuebles de acuerdo con lo dispuesto en la presente transacción.

**SEGUNDA:** El BANHVI y Grupo Mutual Alajuela La Vivienda concederían a la señora PAZ JIMENEZ el plazo improrrogable de seis meses para desocupar voluntariamente los inmuebles, eliminando a su cargo y costo las construcciones (de todo tipo) que abarcan las áreas citadas en la cláusula anterior, todo de conformidad con el párrafo primero del artículo 508 del Código Civil. Por consiguiente, la señora PAZ JIMENEZ procederá a eliminar de los dos inmuebles del BANHVI antes citados, las construcciones que al efecto tiene en los mismos y a correr el lindero de la finca filial de su propiedad de tal forma que no genere ningún tipo de invasión dentro de los inmuebles matrículas filiales números 10358-F-000 y 10363-F-000, Provincia de San José.

El levantamiento de las nuevas, eventuales y futuras obras que quisiera realizar la señora PAZ JIMENEZ fuera de las áreas propiedad del BANHVI y para dar separación a su vivienda, será a su cargo y costo exclusivo. La finca filial propiedad de la señora PAZ JIMENEZ es la finca filial número 10349-F, Provincia de San José.

El plazo indicado comenzará a correr a partir de la fecha en que el Tribunal competente notifique a las partes la homologación de la presente transacción.

**TERCERA:** En caso de que transcurra el plazo indicado en la cláusula anterior sin que la señora PAZ JIMENEZ desocupe los inmuebles, se procederá a su cumplimiento forzoso en la etapa de ejecución de sentencia.

**CUARTA:** La transacción se firmará exclusivamente en lo que se refiere a la ocupación de áreas dentro de los inmuebles propiedad del BANHVI e inscritos actualmente a nombre de La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo, hoy día, Grupo Mutual Alajuela La Vivienda. La ocupación o eventual ocupación en áreas comunes del Condominio Ecológico Andrómeda de parte de la señora PAZ JIMENEZ, será de su exclusiva responsabilidad y cualquier discusión, transacción o contención que al efecto surja o se presente, deberá ser tramitada ante la Asamblea de Condóminos del Condominio Ecológico Andrómeda o ante la persona jurídica del citado Condominio, representado por su administrador.

**QUINTA:** Cada parte asumirá el pago de sus costas personales y procesales.

**SEXTA:** La validez y la eficacia de la transacción quedaría sujeta a su homologación de parte del Tribunal competente y de acuerdo con lo establecido en el artículo 117 del Código Procesal Contencioso Administrativo. La homologación producirá cosa juzgada material y procederá su cumplimiento forzoso en la etapa de ejecución de sentencia. Mediante su firma y posterior homologación las partes no tendrían mutuamente ningún reclamo adicional que formular por los hechos y pretensiones del proceso judicial, el cual será debidamente archivado al generarse la eventual homologación y sin perjuicio de accionar la etapa de ejecución de sentencia en caso de incumplimiento.

**SETIMA:** Se autorizaría también a Grupo Mutual Alajuela La Vivienda para proceder con la firma de la transacción.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

Conocido el informe presentado por la Gerencia General, adjunto al oficio GG-ME-0762-2020, del 13 de julio de 2020, relacionado con una serie de denuncias y consultas planteadas ante la Dirección FOSUVI y la Gerencia General, por parte de una empresa constructora y con respecto a la situación de un grupo de operaciones de bono en una entidad autorizada, se acuerda:

1) Instruir a la Administración, para que se proceda con la atención de las consultas y denuncias presentadas por el interesado.

2) Trasladar a la Auditoría Interna, toda la información relacionada con el caso, a efectos de que se determinen posibles faltas o incumplimientos de parte de la entidad  autorizada, en los procesos de trámite del bono familiar de vivienda y, concretamente, en lo referente al proceso seguido por la entidad para trasladar o reasignar a otras empresas constructoras, el trámite y terminación de las obras financiadas con recursos del bono familiar de vivienda.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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