BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 77-2020**

**DEL 01 DE OCTUBRE 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, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Jorge Carranza González, se incorpora a la sesión a partir del minuto 21:16.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor 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. Seguimiento a la situación de la asignación de recursos al FOSUVI, en el proyecto de "Ley de presupuesto ordinario y extraordinario de la República para el ejercicio económico 2021".
2. Propuesta de ajuste al monto de financiamiento aprobado por la suscripción de contrato de administración de recursos para treinta casos del proyecto Las Rosas de Pocosol II Etapa.
3. Información complementaria sobre la aplicación del “Procedimiento de Inspección de obras financiadas con Recursos del FOSUVI, en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas”.
4. Informe sobre la gestión del FOSUVI al 31 de agosto de 2020.
5. Solicitud de crédito a largo plazo de Coopealianza R.L.
6. Informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Vistas del Miravalles.

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

**1° Seguimiento a la situación de la asignación de recursos al FOSUVI, en el proyecto de "Ley de presupuesto ordinario y extraordinario de la República para el ejercicio económico 2021"**

Minuto 01:40 Se procede a conocer información sobre la situación actual de la asignación de los recursos para el FOSUVI, contemplados en el proyecto de “Ley de presupuesto ordinario y extraordinario de la República para el ejercicio económico 2021”.

La Directora Presidenta comunica que le ha estado dando seguimiento a las conversaciones con el señor Ministro de Hacienda, respecto a la posición que se expondrá en la Asamblea Legislativa el martes de la próxima semana.

Por su parte, el Gerente General informa que sigue realizando reuniones con señores diputados, de la misma forma que se viene ejecutando la estrategia de comunicación. Agrega que se le ha dado seguimiento a la solicitud que le fue planteada al Ministerio de Hacienda, y también se ha discutido con la DESAF el impacto de la disminución que se propone a los recursos del 2021.

Atienden luego, tanto la Directora Presidenta como el Gerente General, varias consultas y observaciones de los señores Directores, relacionadas básicamente con la estrategia de comunicación con los señores Diputados y con la audiencia que estará realizando el martes de la próxima semana.

Por problemas de comunicación, se desvincula de la sesión la Directora Ulibarri Pernús, desde el minuto 13:48 y hasta el minuto

Minuto 15:40 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada.

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

**2° Propuesta de ajuste al monto de financiamiento aprobado por la suscripción de contrato de administración de recursos para treinta casos del proyecto Las Rosas de Pocosol II Etapa**

Minuto 15:51 Se retira temporalmente de la sesión el licenciado Mora Villalobos, debido a que se encuentra inhibido de conocer y participar en la discusión del tema, y se procede a conocer el oficio GG-ME-1109-2020 del 25 de setiembre de 2020, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 4 de la sesión 74-2020 del 21 de setiembre de 2020, la Gerencia General remite el informe DF-OF-1064-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para ajustar el monto del financiamiento aprobado para la adquisición de treinta lotes y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto Las Rosas de Pocosol II Etapa, ubicado en el distrito Pocosol del cantón San Carlos, provincia de Alajuela. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes dos temas, se incorporan a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico; y la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien destaca que la propuesta consiste en excluir del monto del financiamiento de este proyecto, lo concerniente a la reducción por concepto del Impuesto al Valor Agregado (IVA), en los servicios profesionales de ingeniería y arquitectura, por la suma total de ¢4.541.568,59.

Minuto 20:13 Conocida la propuesta 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° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**3° Información complementaria sobre la aplicación del “Procedimiento de Inspección de obras financiadas con Recursos del FOSUVI, en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas”**

Minuto 21:50 Se reincorpora a la sesión el licenciado Mora Villalobos y se procede a conocer el oficio GG-ME-1083-2020 del 21 de setiembre de 2020, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 3 de la sesión 60-2020, del 03 de agosto de 2020, la Gerencia General remite el informe DF-OF-1011-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene información adicional sobre la aplicación del “*Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas*”. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico, quien se refiere a los aspectos que esta Junta Directiva, por medio del citado acuerdo N° 3 de la sesión 60-2020, requirió ampliar en torno a la propuesta de la Administración, relacionados con los siguientes temas:

a) Un razonamiento en torno a si la aplicación del Procedimiento permitió alcanzar sus objetivos.

b) Un análisis del impacto económico causado por la aplicación del Procedimiento, desde la fecha de su entrada en vigor.

c) Una explicación sobre el retraso que se ha dado, en el trámite de los siete grupos de casos que no se han finiquitado, incluyendo la eventual relación que podría tener ese retraso con la aplicación del Procedimiento.

Minuto 38:13 Los señores proceden a analizar la información suministrada, planteando una serie de consultas y observaciones que atienden la arquitecta Salas Rodríguez y el señor Gerente General.

Minuto 62:18 Conocidos conocidos y suficientemente discutidos los informes presentados en torno al tema, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de acoger la recomendación de la Administración, en el tanto se ha razonado suficiente y adecuadamente el resultado de la aplicación del “*Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas*”, así como la propuesta técnica que ahora se plantea, para garantizar la adecuada fiscalización y la calidad de las viviendas financiadas con recursos del FOSUVI, destinadas a familias que habitan en los diferentes territorios indígenas.

Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la arquitecta Salas Rodríguez.

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

**4°** **Informe sobre la gestión del FOSUVI al 31 de agosto de 2020**

Minuto 63:32 Se conoce el oficio GG-IN18-1055-2020 del 15 de setiembre de 2020, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-IN05-1008-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de la gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda, con corte al 31 de agosto de 2020. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone el contenido del citado informe, presentando y analizando con los señores Directores, los datos del citado informe, destacando la información relacionada con los Bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona geográfica, propósito, rango de edad y género, así como el comportamiento de la emisión y la formalización de operaciones durante el pasado mes de agosto, concluyendo que, en términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 77,8% con respecto a la meta anual.

Expone, además, la información correspondiente a las solicitudes de financiamiento, de proyectos que se encuentran en análisis en el Departamento Técnico y en la Dirección FOSUVI, atendiendo las consultas que al respecto van planteando los señores Directores, particularmente referidas a los bonos para familias de ingresos medios, el programa de casas para maestros de escuelas rurales, los casos individuales pendientes de resolver y los saldos de la ejecución presupuestaria base “emisión”.

Minuto 104:22 La Junta Directiva da por conocido el referido informe de la Dirección FOSUVI. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

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

**5° Solicitud de crédito a largo plazo de Coopealianza R.L.**

Minuto 104:41 Se conoce el oficio GG-ME-1102-2020 del 25 de setiembre de 2020, mediante el cual, el asistente de la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-367-2020 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de financiamiento presentada por Coopealianza R.L., por un monto de ¢4.500,0 millones, a un plazo de veinte años y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI*. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron analizados y respaldados por el Comité de Crédito, en su sesión N° 05-2020 del pasado 23 de setiembre.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien se refiere a las condiciones de plazo, tasa de interés, forma de pago y garantías del financiamiento requerido, así como a los resultados del análisis efectuado a la capacidad de pago de la entidad y los indicadores de morosidad, comportamiento histórico de pago, garantías aportadas, límite de crédito, situación financiera y aplicación de la política Conozca a su Cliente, contemplando en el análisis la situación particular de la emergencia por el Covid-19, concluyendo que la solicitud de crédito se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el BANHVI, y por lo tanto recomienda su aprobación.

Minuto 132:13 Conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve autorizar el crédito solicitado, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

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

**6° Informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Vistas del Miravalles**

Minuto 140:34 Luego de un receso y acogiendo una solicitud del Auditor Interno, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros presentes, el señor Auditor, el ingeniero externo Enrique Molina y los señores Hamilton Gross Noguera y Mauricio González Zumbado, funcionarios de la Auditoría Interna; con el propósito de conocer e iniciar la discusión del informe de auditoría técnica sobre el proyecto Vistas del Miravalles, según lo requerido en el acuerdo N° 8 de la sesión 17-2020, del 02 de marzo de 2020. Por lo tanto, se retiran de la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Mora Villalobos y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

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

Siendo las veinte horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 77-2020**

**DEL 01 DE OCTUBRE DE 2020**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 4 de la sesión 74-2020, del 21 de setiembre de 2020, esta Junta Directiva aprobó el financiamiento requerido por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para la compra de 30 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol II etapa, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 30 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

**Segundo:** Que por medio del oficio GG-ME-1109-2020 del 25 de setiembre de 2020, y atendiendo lo dispuesto por este Órgano Colegiado en el citado acuerdo N° 4 de la sesión 74-2020, la Gerencia General remite el informe DF-OF-1064-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para ajustar el monto del financiamiento aprobado para dicho proyecto de vivienda, con el fin de excluir lo concerniente a la reducción por concepto del Impuesto al Valor Agregado (IVA), en los servicios profesionales de ingeniería y arquitectura, por la suma total de ¢4.541.568,59.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en los mismos términos que se indican en el informe DF-OF-1064-2020 de la Dirección FOSUVI.

**Por tanto, se acuerda:**

I.- Modificar los apartados 1 y 3 del acuerdo N° 4, de la sesión 74-2020, del 21 de setiembre de 2020, para que se lean de la siguiente forma:

“**1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, treinta operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol II etapa, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada y la empresa Eleazar Pérez S.A., cédula jurídica 3-101-358676, como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢727.814.637,33** (setecientos veintisiete millones ochocientos catorce mil seiscientos treinta y siete colones con 33/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de treinta lotes por un monto total de ¢323.034.134,58.

b) Construcción de 30 viviendas, por un monto total de ¢388.700.454,01.

c) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 30 viviendas, por un monto total de ¢2.915.253,41.

d) Kilometraje por concepto de fiscalización de las 30 viviendas, por un monto total de ¢885.000,00.

e) Gastos de formalización para las 30 soluciones habitacionales, por un monto total de ¢12.279.795,33.”

“**3.** Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Jefatura de familia** | **Cédula de identidad** | **Folio Real** | **Monto de terreno (¢)** | **Monto de vivienda (¢)** | **Fiscali-zación (¢)** | **Kilome-traje (¢)** | **Gastos de formaliza-ción a financiar por BANHVI (¢)** | **Monto del Bono (¢)** | **Aporte de la familia (¢)** |
| Yorleny Patricia Díaz Lira | 2-0808-0438 | 2-584669-000 | 10.900.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 455 072,49 | 24 901 188,12 | 50 563,61 |
| Hazel Andrea Brenes Díaz | 2-0783-0528 | 2-584668-000 | 10.000.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 442 132,74 | 23 988 248,37 | 49 125,86 |
| Ana Yancy Arias Boza | 1-1300-0289 | 2-584667-000 | 10.000.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 245 629,30 | 23 791 744,93 | 245 629,30 |
| Melany Escarleth Rodríguez Clair | 2-0792-0042 | 2-584666-000 | 10.000.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 442 132,74 | 23 988 248,37 | 49 125,86 |
| Vilma del Socorro Diaz Lira | 2-0792-0529 | 2-584665-000 | 10.000.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 343 881,02 | 23 889 996,65 | 147 377,58 |
| Victoria Priscila Álvarez Siezar | 2-0735-0010 | 2-584664-000 | 10.000.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 442 132,74 | 23 988 248,37 | 49 125,86 |
| María de los Ángeles Monge Loría | 2-0531-0793 | 2-584663-000 | 10.000.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 442 132,74 | 23 988 248,37 | 49 125,86 |
| Jennerilyn Dayana Ugalde Cortés | 2-0669-0351 | 2-584662-000 | 10.000.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 442 132,74 | 23 988 248,37 | 49 125,86 |
| Susan Vanessa Soto Cascante | 2-0680-0429 | 2-584661-000 | 10.000.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 343 881,02 | 23 889 996,65 | 147 377,58 |
| Leny Patricia Enríquez Méndez | 2-0650-0549 | 2-584660-000 | 11.586.668,46 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 464 949,83 | 25 597 733,91 | 51 661,09 |
| Diana Yelki Matamoros Ortega | 2-0719-0011 | 2-584641-000 | 10.400.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 439 158,22 | 23 446 098,99 | 48 795,36 |
| Ana Marcela Valverde Corrales | 2-0641-0606 | 2-584642-000 | 10.000.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 337 094,51 | 22 944 035,28 | 144 469,07 |
| Jhonn Willy Pérez Hernández | 2-0609-0768 | 2-584643-001 | 10.000.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 337 094,51 | 22 944 035,28 | 144 469,07 |
| Joselyn Marlene Gutiérrez Suazo | 2-0758-0745 | 2-584644-001 | 10.000.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 337 094,51 | 22 944 035,28 | 144 469,07 |
| Lorena Gamboa Guadamuz | 2-0646-0245 | 2-584645-002 | 10.000.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 433 407,22 | 23 040 347,99 | 48 156,36 |
| Karen Yulissa Madrigal Rojas | 2-0806-0541 | 2-584646-002 | 10.000.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 337 094,51 | 22 944 035,28 | 144 469,07 |
| Heiner Uriel Morales Gaitán | 2-0579-0566 | 2-584647-003 | 10.000.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 433 407,22 | 23 040 347,99 | 48 156,36 |
| Martha Eugenia Hurtado García | 2-0800-0643 | 2-584648-003 | 10.000.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 337 094,51 | 22 944 035,28 | 144 469,07 |
| Yenare Castillo Soza | 2-0758-0329 | 2-584649-004 | 12.248.849,52 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 465 742,22 | 25 321 532,51 | 51 749,14 |
| Rut Patricia Artavia Artavia | 2-0627-0937 | 2-584659-000 | 11.791.769,73 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 459 171,70 | 24 857 882,20 | 51 019,08 |
| Marlen Mena Chamorro | 2-0655-0440 | 2-584658-000 | 11.649.982,73 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 457 130,10 | 24 714 053,60 | 50 792,23 |
| Mainor Alberto Barboza Rodriguez | 2-0475-0496 | 2-584657-000 | 11.504.711,67 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 360 710,68 | 25 411 537,97 | 154 590,29 |
| María Sebastiana Parrales López | 2-0617-0322 | 2-584656-000 | 12.850.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 474 383,10 | 25 931 323,87 | 52 709,23 |
| María Teresa Rojas Chavarría | 2-0614-0528 | 2-584655-000 | 10.600.000,00 | 12 575 480,37 | 94 316,10 | 29 500,00 | 442 894,43 | 23 742 190,91 | 49 210,49 |
| Dania Nacira Ramos Rayo | 2-0807-0191 | 2-584654-000 | 10.600.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 350 590,52 | 24 496 706,15 | 150 253,08 |
| Melissa De los Ángeles Mora Solís | 2-0739-0597 | 2-584653-000 | 10.600.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 450 759,24 | 24 596 874,87 | 50 084,36 |
| Sharloth Acuña Barboza | 2-0785-0543 | 2-584652-000 | 10.600.000,00 | 13 415 995,66 | 100 619,97 | 29 500,00 | 450 759,24 | 24 596 874,87 | 50 084,36 |
| Andrea Vanessa González Matamoros | 2-0674-0349 | 2-584651-000 | 13.850.000,00 | 12 483 812,18 | 93 628,59 | 29 500,00 | 380 147,13 | 26 837 087,90 | 162 920,20 |
| Flor De María Soto Cascante | 2-0625-0643 | 2-584650-000 | 11.831.587,55 | 13 471 829,76 | 101 038,72 | 29 500,00 | 468 996,29 | 25 902 952,32 | 52 110,70 |
| Martha Lorena Guzmán Sequeira | 2-0686-0519 | 2-584640-000 | 12.020.564,94 | 12 539 646,30 | 94 047,35 | 29 500,00 | 462 988,12 | 25 146 746,71 | 51 443,12 |

II.- El resto de las disposiciones contenidas en dicho acuerdo, se mantienen invariables.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio de los oficios GG-ME-0761-2020 del 10 de julio de 2020 y GG-ME-1083-2020 del 21 de setiembre de 2020, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, los resultados del estudio efectuado en torno a la aplicación del “*Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas*”, aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 50-2017, del 13 de julio de 2017.

**Segundo:** Que en dichos informes, la Administración concluye y recomienda, en lo conducente y según lo explicado por la Dirección FOSUVI y el Departamento Técnico, en los oficios DF-OF-0795-2020, DF-DT-OF-0532-2020, DF-OF-1011-2020 y DF-DT-OF-0747-2020, lo siguiente:

a) El *“Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas”* fue aprobado como estrategia para resolver algunos inconvenientes que se presentaron en el pasado con la construcción de vivienda indígena.

b) Existe una figura específica para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y está normada en el Reglamento Especial para el Registro y Regulación de los Inspectores Fiscalizadores de Inversión y Calidad en Obras.

c) La figura que se utiliza para todos los casos de construcción de obra, con recursos del artículo 59 de la Ley 7052, es la de fiscalización de inversiones, amparada en el Reglamento Especial para el Registro y Regulación de los Inspectores Fiscalizadores de Inversión y Calidad en Obras y en la Directriz vigente del procedimiento a seguir en las Entidades Autorizadas, respecto de la labor de fiscalización de inversión de las obras financiadas con recursos del FOSUVI en casos individuales.

d) El Departamento Técnico del BANHVI cuenta con un profesional destacado para la valoración técnica de vivienda indígena, para el seguimiento y control de la ejecución de las viviendas.

e) No se han registrado optimizaciones del proceso de cierre de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda (BFV) en los casos de vivienda indígena. Más bien, el proceso es confuso tanto para las entidades autorizadas como para el BANHVI, ya que se presentan reprocesos y duplicidades; esto, por la ausencia de remisión de cierta documentación y por el envío de información que ya consta en los expedientes de BFV en custodia de la Entidad Autorizada. Esto es el caso específico del informe final que solicita el Procedimiento en el apartado 5, inciso x.

f) Existen mecanismos y normativa de control para todas las operaciones de BFV, donde las entidades autorizadas, en los expedientes individuales y en los registros del Sistema de Vivienda, poseen el seguimiento de cada caso aprobado y construido.

g) El fin que se perseguía con la aprobación del procedimiento de inspección, se podría lograr de igual forma, cambiando la figura de la inspección, por la de fiscalización de inversiones conforme con lo establecido en el Reglamento especial para el registro y regulación de los inspectores fiscalizadores de inversión y calidad en obras del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

h) Si se comparan los montos que se terminarán invirtiendo en el pago de los servicios profesionales de inspección y sus gastos asociados, como producto de la aplicación del referido Procedimiento, contra lo que se hubiese invertido si el servicio profesional que se hubiera requerido para esas soluciones fuera el de fiscalización de inversiones (inspectores fiscalizadores), se determina que se hubieran pagado cerca de ¢59,2 millones menos, lo que representaría alrededor del 0,77% del monto de recursos invertidos en esas viviendas.

i) Con base en las razones expuestas, y en aras de la optimización de tiempos de respuesta y evitar duplicidad de funciones, se recomienda:

1.- Regresar a la fiscalización de inversiones amparado en el Reglamento Especial para el Registro y Regulación de los Inspectores Fiscalizadores de Inversión y Calidad en Obras del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para los casos individuales de vivienda indígena, al igual que se aplica para todas las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

2.- Derogar el acuerdo N°2 de la sesión 50-2017 celebrada el 13 de julio de 2017 y en sustitución utilizar la Directriz sobre el procedimiento a seguir en las entidades autorizadas respecto de la labor de fiscalización de inversión de las obras financiadas con recursos del FOSUVI en casos individuales, aprobado en el acuerdo N°3 de la sesión 14-2011, del 21 de febrero del año 2011.

**Tercero:** Que conocidos y discutidos los informes presentados en torno al tema, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto se ha razonado suficiente y adecuadamente el resultado de la aplicación del “*Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas*”, así como la propuesta técnica que ahora se plantea, para garantizar la adecuada fiscalización y la calidad de las viviendas financiadas con recursos del FOSUVI, destinadas a familias que habitan en los diferentes territorios indígenas.

**Por tanto, se acuerda:**

**I.-** Derogar el *“Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI, en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas”* contenido en el acuerdo N° 2 de la sesión 50-2017, del 13 de julio de 2017, y en su lugar deberá utilizarse la “*Directriz sobre el procedimiento a seguir en las entidades autorizadas, respecto de la labor de fiscalización de inversión, de las obras financiadas con recursos del FOSUVI en casos individuales*”, aprobado con el acuerdo N° 3 de la sesión 14-2011, del 21 de febrero de 2011.

**II.-** Para los casos individuales de vivienda indígena, al igual que se aplica para todas las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, deberá retomarse la fiscalización de inversiones, al amparo del *Reglamento Especial para el Registro y Regulación de los Inspectores Fiscalizadores de Inversión y Calidad en Obras del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.*

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón R.L.) en adelante Coopealianza R.L.) ha presentado a este Banco, solicitud formal de financiamiento de largo plazo por un monto de ¢4.500,0 millones, en la modalidad de línea de crédito revolutiva y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI.*

**Segundo:** Que por medio del oficio DFNV-ME-367-2020 del 25 de setiembre de 2020 –el cual es avalado por el asistente de la Gerencia General, con la nota GG-ME-1102-2020, del 25 de setiembre del año en curso–, la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presenta los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y por lo tanto recomienda su aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de Crédito en su sesión N° 05-2020 del 23 de setiembre de 2020, bajo las condiciones que se indican en el informe técnico de esa dependencia.

**Tercero:** Que analizados los documentos suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es autorizar la línea de crédito solicitada por Coopealianza R.L., en los mismos términos señalados en el informe DFNV-ME-367-2020 de la Dirección FONAVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Otorgar la línea de crédito revolutiva en colones solicitada por Coopealianza R.L., bajo las siguientes condiciones:

1. **Tipo de financiamiento:** Línea de crédito revolutiva al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de crédito vigente en cada período.
2. **Monto del financiamiento:** Cuatro mil quinientos millones de colones, desembolsados en tractos entre el segundo semestre de 2020 y el primer semestre de 2022.
3. **Plan de inversión:** Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras, y cancelación de hipotecas originadas en crédito de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada –incluyendo el terreno y la construcción– será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda, deberán ser dirigidos a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años, lo que se verificará mediante la presentación de una certificación emitida por la Gerencia General de la entidad autorizada, debidamente refrendada por su Auditoría Interna.

1. **Plazo de la línea de crédito**: Veinte años.
2. **Plazo de los subpréstamos**: Quince años.
3. **Tasa de interés para subpréstamos desembolsados en el segundo semestre de 2020 y el año 2021**: Tasa básica calculada por el Banco Central de Costa Rica, más 2.25 puntos porcentuales, ajustable mensualmente. Las tasas de interés de los desembolsos efectuados en períodos futuros, estarán determinadas por las condiciones del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI del año correspondiente.
4. **Tasa de interés moratorio:** Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales. En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará al nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.
5. **Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre cada monto desembolsado.
6. **Comisión de pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros cinco años del plazo del financiamiento.
7. **Forma de pago de cada subpréstamo:** Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas por mes vencido.
8. **Garantía de cada subpréstamo:**

i.- Garantía Temporal: Por un período máximo de seis meses, el subpréstamo será respaldado con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma equivalente al 115% del monto desembolsado.

ii.- Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con Bono Familiar de Vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1 y B1, según Acuerdo SUGEF 1-05, cedidas en garantía a favor de un Fideicomiso de Garantía constituido con el Banco Improsa.

**2)** Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la entidad autorizada deberá suscribir el respectivo contrato de apertura de línea de crédito, la adenda asociada a cada subpréstamo y otorgar la garantía correspondiente, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente. En relación con el primer aspecto, con el objeto de propiciar un mayor resguardo de los intereses del BANHVI, se incorporarán al documento las siguientes cláusulas de vencimiento anticipado y remisión de información al BANHVI:

**«***VENCIMIENTO ANTICIPADO:* El BANHVI podrá tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda, sin que sean necesarios requerimientos u otros requisitos previos, lo cual la Entidad Autorizada acepta de manera expresa e irrevocable, en los siguientes casos:

1. El incumplimiento en el pago de una cuota periódica de amortización o de los intereses.
2. El incumplimiento del plan de inversión aprobado por el BANHVI.
3. Ante cambios desfavorables en la situación financiera de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
4. En el caso que la categoría de riesgo de la Entidad Autorizada, según Acuerdo SUGEF 1-05, deba ser ajustada de su nivel actual A1 o B1, en aplicación de los criterios de la normativa referida.
5. El incumplimiento en el envío de información financiera o cualquier otra requerida por el BANHVI, para valorar la capacidad de pago de la Entidad Autorizada y mantener debidamente actualizado su expediente de crédito, de conformidad con la normativa vigente.
6. Si se verifica el suministro de información deliberadamente inexacta al BANHVI para efectos de la aprobación del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, o asociada al seguimiento posterior de esta operación crediticia.
7. En caso de que la garantía otorgada en respaldo del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones sufriere alguna desmejora, desvío o deprecio, cualquiera que sea la causa, de tal manera que no se cumpla con las condiciones de calidad y cobertura señaladas en este Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, a no ser que la Entidad Autorizada la sustituya o complemente en forma oportuna.
8. Ante situaciones de ventas o fusiones de parte o la totalidad de los activos de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
9. Si sobrevienen acciones judiciales en contra de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
10. Si la Entidad Autorizada solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de sus activos; si hace una cesión general o parcial de sus activos en beneficio de acreedores; si incurre en suspensión de pagos o es declarada en quiebra o insolvencia; si propone un convenio judicial y/o extrajudicial a sus acreedores; si presenta una petición voluntaria de quiebra o convenio preventivo de acreedores, aun cuando éste no fuera acogido por la Autoridad Judicial correspondiente.
11. El incumplimiento general de cualquier disposición del Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda o de las cláusulas y términos especificados en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, o bien ante la violación de lo que establece el artículo 777 del Código Civil en lo aplicable a una persona jurídica.

*GRUPOS DE INTERES ECONÓMICO:* La Entidad Autorizada se obliga a proporcionar al BANHVI la información necesaria, en caso de que conforme o sea parte de grupos de interés económico, para lo cual la Entidad Autorizada deberá mantener disponible para el BANHVI, la información que demuestre la propiedad accionaría, así como las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, comprometiéndose a presentar en forma anual una declaración acerca de la conformación de Grupos de Interés Económico. Asimismo, la Entidad Autorizada faculta al BANHVI para que investigue del modo que estime conveniente sobre las circunstancias precitadas.

*OBLIGACIÓN DE PRESENTAR INFORMACION FINANCIERA:* El BANHVI queda autorizado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar, información financiera u otra información o documentación que considere pertinente para analizar la capacidad financiera de la Entidad Autorizada para hacerle frente a sus obligaciones.

*OBLIGACION DE PRESENTAR DOCUMENTACION DEL EXPEDENTE:* El BANHVI queda facultado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar, información del órgano directivo, información financiera, documentación asociada a la Política Conozca a su Cliente e información relacionada con garantías, con el fin de mantener debidamente actualizado el expediente de crédito según la normativa vigente.

*DOMICILIO CONTRACTUAL:* Para efectos de lo dispuesto en el artículo cuatro de la Ley de Notificaciones número siete mil seiscientos treinta y seis, de mil novecientos noventa y seis, la Entidad Autorizada declara que su dirección para recibir notificaciones personalmente o por medio de cédula es la siguiente: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Asimismo, se obliga a notificar al BANHVI de cualquier cambio de domicilio. En caso de que el indicado cambiare, o fuera impreciso o inexistente, sin que ello conste en el documento obligacional, podrá ser notificado por medio de un edicto que se publicará en el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional.»

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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