BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 01-2021**

**DEL 04 DE ENERO DE 2021**

**(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; Álvaro Alpízar Mora, Subgerente Financiero; 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° 98-2020 del 14/12/2020 y N° 99-2020 del 17/11/2020.
2. Recomendación sobre propuesta de anteproyecto del proyecto COBASUR.
3. Informe sobre el estado del préstamo del inmueble al INDER, del proyecto COBASUR.
4. Propuesta de programas de crédito y plan de captaciones del FONAVI para el año 2021.
5. Solicitud de aprobación de programa de emisión de títulos valores del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.
6. Consulta sobre los procesos para el nombramiento del asesor jurídico para la Junta Directiva, el Subgerente de Operaciones y el jefe de la Asesoría Legal.
7. Comentarios sobre el tema de las cargas sociales que debe pagar UNOPS a sus colaboradores.
8. Propuestas con respecto a la definición de un tope para los bonos del artículo 59, las normas del INVU sobre urbanizaciones y conjuntos residenciales, y la normativa para adultos mayores.
9. Información sobre labor realizada en torno a la normativa del bono ordinario y propuesta para implementar unidades ejecutoras de los proyectos en terrenos del BANHVI.
10. Informe sobre estudios realizados por la Auditoría Interna en las últimas semanas.
11. Copia de escrito enviado por una empresa denunciante a la Gerencia General, remitiendo ampliación a los argumentos sobre los contratos de construcción de esa empresa con beneficiarios de bono y que, según su criterio, una entidad autorizada ha invalidado indebidamente.
12. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Constructora León Aguilar, comunicando la disponibilidad de horario para fotocopiar los documentos requeridos sobre un grupo de proyectos de vivienda.

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

**1° Lectura y aprobación de las actas N° 98-2020 del 14/12/2020 y N° 99-2020 del 17/11/2020**

Minuto 03:10 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión ordinaria N° 98-2020, celebrada el 14 de diciembre de 2020.

Minuto 14:06 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban en forma unánime por parte de los señores Directores.

Minuto 14:27 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión extraordinaria N° 99-2020, celebrada el 17 de diciembre de 2020.

Minuto 24:05 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban en forma unánime por parte de los señores Directores.

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

**2° Recomendación sobre propuesta de anteproyecto del proyecto COBASUR**

Minuto 24:23 Se retira temporalmente de la sesión el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de este asunto y se procede a conocer el oficio SGF-ME-0016-2020, del 21 de diciembre de 2020, mediante el cual, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-DT-OF-1121-2020 del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a las dos propuestas de anteproyecto presentadas por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para el desarrollo del proyecto Cobasur, ubicado en el distrito Palmar Sur del cantón de Osa, provincia de Puntarenas. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para estos efectos, se incorporan a la sesión los siguientes funcionarios: Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; Mariela Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico; y Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI. Asisten también, en representación de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, el Lic. Carlos Quesada y la Ing. Isabel Aguilar Coto; y por parte de la empresa consultora Grupo Innovación Inmobiliaria, participan los señores Edgar Jiménez y Karla Fernández.

Los ingenieros Jiménez y Fernández presentan los aspectos más relevantes de la consultoría realizada a solicitud de la MUCAP, detallando las dos opciones de diseño que se han desarrollado, incluyendo los conceptos considerados, sus características constructivas y sus costos, atendiendo las consultas y las observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, particularmente con respecto a las disposiciones del nuevo reglamento de fraccionamiento emitido por el INVU, con respecto a los lotes residenciales-comerciales (de uso mixto) y a las zonas de parqueo en conjuntos residenciales; y al respecto se coincide en la conveniencia de revisar con el INVU las aclaraciones pertinentes a estos temas.

Minuto 121:06 El ingeniero Jiménez y los licenciados Quesada y Hernández Brenes, explican y atienden varias dudas de los señores Directores y de la Asesoría Legal, sobre la forma en que el diseño de sitio respecta a cabalidad los derechos de algunas familias a sus lotes dentro de la finca.

Minuto 148:00 Se retiran de la sesión los señores Carlos Quesada, Isabel Aguilar, Edgar Jiménez y Karla Fernández; y se procede a analizar la información remitida por la Administración con el oficio DF-DT-OF-1121-2020, el cual es expuesto por la arquitecta Salas Rodríguez y según el cual, el Departamento Técnico, secundado, según lo anotan, por la Dirección FOSUVI y la Subgerencia Financiera, se recomienda acoger la propuesta denominada “Opción A” del anteproyecto, fundamentalmente por las siguientes razones:

a) Contempla un total de 163 lotes, mayor a la segunda propuesta (opción B) que únicamente incluye 157 lotes.

b) Se logra una alta densidad y un aprovechamiento del 59,7%, con un área vendible de 35.273 metros cuadrados.

c) Presenta una mayor continuidad vial, no posee calles sin salida (martillos) como sí tiene la opción B.

d) A pesar de lo anterior, presenta menos área de calles (asfaltado), aceras y cordón de caño, lo que representa menos costos en el presupuesto.

e) Las zonas de parques y juegos infantiles se encuentran mejor distribuidas por todos los bloques de viviendas, lo que permite que las distancias que los usuarios tengan que recorrer desde sus viviendas para utilizar estas zonas sea menor.

f) Las zonas de arborización entre los bloques de viviendas, debido a los parques y juegos infantiles, generan una percepción del espacio menos densificado que lo mostrado en la opción B, siendo mayores las áreas destinadas a estas zonas.

Minuto 151:35 Una vez conocida y suficientemente discutida la información suministrada y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma que recomienda la Administración, en los términos planteados en el informe DF-DT-OF-1121-2020. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retiran de la sesión la licenciada Camacho Murillo y la arquitecta Salas Rodríguez.

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

**3° Informe sobre el estado del préstamo del inmueble al INDER, del proyecto COBASUR**

Minuto 171:43 Luego de un receso y reincorporado el señor Gerente General, se procede a efectuar, de forma unánime, un ajuste a los temas que se conocerán en la presente sesión y se conoce el oficio GG-ME-1546-2020, del 21 de diciembre de 2020, por medio del cual, la Gerencia General remite el informe SGF-ME-0015-2020/DFNV-ME-472-2020 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, relacionado con el estado y la recomendación sobre el convenio que se ha venido gestionando para ser firmado con el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), para la formalización del préstamo de la propiedad denominada Cobasur, para la ubicación temporal de las familias provenientes del asentamiento de Chánguena y Cuadrante Tres. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Hernández Brenes expone el contenido del citado informe, concluyendo que de conformidad con el análisis de los hechos descritos en dicho informe, la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI reiteran la necesidad de formalizar la situación de ocupación de la finca Cobasur, mediante la firma del convenio de cooperación entre el BANHVI y el INDER y –considerando las limitaciones que enfrenta el INDER para la desocupación del inmueble– recomiendan que se autorice la firma del mencionado convenio en la misma versión aprobada mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 39-2019, del 23 de mayo de 2019, ajustando el plazo de vigencia al 15 de octubre de 2021.

Minuto 182:45 Los señores Directores proceden a analizar la propuesta de la Administración y al respecto acogen una moción del Director Alvarado Herrera, quien plantea que el plazo de vigencia sea de hasta el 31 de agosto de 2021, argumentando, en resumen, que por acuerdo de esta Junta Directiva, se había señalado la firma de un convenio que tenía como fecha máxima de vigencia el mes de mayo de 2020, con lo cual incluso se daba por cumplida la recomendación de la Auditoría Interna, en cuanto a procurar la formalización del préstamo de la finca, según fue autorizado temporalmente por la Gerencia General de ese entonces. El INDER no firmó ese convenio porque no quería mantener una fecha límite y fue entonces que se indicó que lo procedente era solicitarle al INDER que entregara la propiedad en la fecha establecida; no obstante, ahora no ve problema en suscribir el convenio con fecha límite a agosto de 2021, si este es el instrumento que la Administración cree necesario para lograr el fin.

En este sentido, se resuelve autorizar la suscripción del convenio estableciendo que el plazo de vigencia sea de hasta el 31 de agosto de 2021, sin posibilidad de prórroga, considerando para ello, particularmente, las siguientes situaciones:

a) Tal y como consta en los acuerdos N° 5 de la sesión 64-2018, del 01 de noviembre de 2018, N° 4 de la sesión 23-2019, del 21 de marzo de 2019, y N° 2 de la sesión 39-2019, del 23 de mayo de 2019, este Banco ha estado gestionando ante el INDER, la firma de un convenio de cooperación entre ambas instituciones, con el objetivo fundamental de formalizar el préstamo de la finca Cobasur, la que según lo autorizado por la Gerencia General de este Banco desde hace cinco años, alberga de forma temporal a las familias del Asentamiento de Chánguena y Cuadrante Tres, mientras se efectúa su traslado y ubicación a otro lugar.

b) La última versión del convenio de cooperación entre el INDER y el BANHVI, atendiendo además lo recomendado por la Auditoría Interna en el Informe FO-ESP-011-2016 “Investigación Proyecto Cobasur”, fue aprobada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 39-2019, del 23 de mayo de 2019, estableciendo su vigencia hasta el 31 de mayo de 2020. Este convenio fue remitido al INDER mediante el oficio GG-OF-0566-2019, del 29 de mayo de 2019, solicitando gestionar su aprobación por parte de la Junta Directiva de ese Instituto y proceder con su firma.

c) Debido a que el INDER no procedió con la firma del convenio, esta Junta Directiva, por medio del acuerdo N° 14 de la sesión 57-2019, del 29 de julio de 2019, solicitó una audiencia a la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Rural, con el fin de discutir los alcances del convenio. No obstante, esta gestión también resultó infructuosa.

d) Según lo indica la Administración en el informe SGF-ME-0015-2020/DFNV-ME-472-2020, como producto de las gestiones que se han venido realizando, el INDER informó a este Banco, mediante oficio GG-DRT-0779-2020, del 23 de octubre de 2020, que la programación para el desalojo y reubicación de las familias de la finca Cobasur depende de un hecho futuro e incierto en relación con la toma de posesión de la finca; sin embargo, ha establecido como punto de referencia el 30 de junio de 2021.

e) De conformidad con el cronograma de actividades para el desarrollo del proyecto Cobasur, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), en su condición de Fiduciario, ha señalado que el desalojo de las familias que ocupan la finca debe estar concluido antes de que se inicie el proceso de licitación pública para la construcción de las obras, puesto que se requiere contar con seguridad jurídica sobre la condición de la finca antes de iniciar esa licitación. Y en este sentido, plantea que la actividad relacionada con el traslado y desalojo de las familias debe estar concluido el 4 de agosto de 2021.

Minuto 212:24 De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**4°** **Propuesta de programas de crédito y plan de captaciones del FONAVI para el año 2021**

Minuto 213:54 Se conoce el oficio GG-ME-1539-2020 del 18 de diciembre de 2020, por medio del cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0012-2020/DFNV-ME-471-2020 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene las propuestas del Programa de Colocación de Crédito y el Plan Anual de Captaciones, correspondientes al período 2021, incluyendo el análisis del impacto de la estrategia de colocación de crédito y captación de recursos en los estados financieros y los indicadores de riesgos del modelo CAMELS, conforme la herramienta que para estos efectos aplica la Unidad de Riesgos. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Hernández Brenes expone los alcances del citado informe, presentando las justificaciones y el contenido de los Programas de Colocación de Crédito y el Plan Anual de Captaciones a ejecutar en el año 2021, así como los principales resultados generados por la estrategia de colocación de crédito y captación de recursos propuesta, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteando los señores Directores.

Minuto 18:57 (grabación B) Conocido el informe de la Dirección FONAVI y de conformidad con el análisis que se realiza al respecto, la Junta Directiva resuelve aprobar los referidos programas de colocación de crédito y el Plan Anual de Captaciones, conforme lo recomendado por la Administración. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdos N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

**5° Solicitud de aprobación de programa de emisión de títulos valores del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda**

Minuto 20:05 (grabación B) Se conoce el oficio GG-ME-1560-2020 del 23 de diciembre de 2020, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0019-2020/DFNV-ME-475-2020, de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, tendiente a que se le autorice colocar un nuevo programa de emisiones denominado “Programa de emisiones de contratos de participación hipotecaria con garantía global de largo plazo series Y en dólares”, dentro del tope de captación autorizado con la garantía del Estado. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Hernández Brenes expone los alcances del citado informe, refiriéndose a las características del nuevo programa de emisiones que plantea el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, y luego procede a explicar los aspectos relacionados con el destino de los recursos captados, la justificación del producto financiero y la verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos, concluyendo, en resumen, que la entidad cumple a cabalidad con todos los requisitos correspondientes para efectuar la emisión de los citados contratos de participación hipotecaria; razón por la cual recomienda otorgar la debida autorización, bajo el entendido que esta emisión debe considerarse como parte del Tope Máximo de Captación vigente para esa Mutual.

Minuto 27:12 (grabación B) Conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

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

**6° Consulta sobre los procesos para el nombramiento del asesor jurídico para la Junta Directiva, el Subgerente de Operaciones y el jefe de la Asesoría Legal**

Minuto 28:31 (grabación B) El señor Gerente General atiende varias consultas de la Directora Pérez Gutiérrez, con respecto al estado de los procesos para el nombramiento del asesor jurídico para la Junta Directiva, el Subgerente de Operaciones y el jefe de la Asesoría Legal.

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

**7° Comentarios sobre el tema de las cargas sociales que debe pagar UNOPS a sus colaboradores**

Minuto 29:24 (grabación B) El señor Gerente General toma nota de una información que comenta el Director Pérez Venegas, a raíz de una noticia publicada en un medio de prensa, con respecto al pago de cargas sociales que dene pagar la UNOPS a sus colaboradores en el país.

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

**8° Propuestas con respecto a la definición de un tope para los bonos del artículo 59, las normas del INVU sobre urbanizaciones y conjuntos residenciales, y la normativa para adultos mayores**

Minuto 31:06 (grabación B) El señor Gerente General toma nota de una solicitud de la Directora Chavarría Núñez, para que se realice la presentación del trabajo realizado en comisión, respecto a las valoraciones para establecer un tope al monto de los bonos gestionados al amparo del artículo 59.

Adicionalmente, se acoge una propuesta de la Directora Chavarría Núñez, para que de conformidad con lo discutido en esta sesión con respecto al proyecto Cobasur, se giren instrucciones a la Administración, para que obtenga información de la Dirección de Urbanismo del INVU, acerca de las normas vigentes para gestionar conjuntos residenciales y sus diferencias con respecto a las urbanizaciones (particularmente en los temas de lotes de uso mixto y estacionamientos), y presente dicha información a esta Junta Directiva. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta minuta.

Finalmente, el señor Gerente General responde una consulta de la Directora Chavarría Núñez, con respecto al estado de la propuesta sobre la nueva normativa para casos de adulto mayor.

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

**9° Información sobre labor realizada en torno a la normativa del bono ordinario y propuesta para implementar unidades ejecutoras de los proyectos en terrenos del BANHVI**

Minuto 36:13 (grabación B) El señor Gerente General toma nota de una solicitud de la Directora Ulibarri Pernús, para que se realice la presentación del trabajo realizado en comisión, respecto a la normativa del bono ordinario.

Adicionalmente, se acoge una propuesta de la Directora Ulibarri Pernús, para que se giren instrucciones a la Administración, con el propósito de que valore la viabilidad y elabore un planteamiento, para establecer unidades ejecutoras para el desarrollo de proyectos de vivienda, a fin de hacer más expedita la ejecución de los proyectos. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta minuta.

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

**10° Informe sobre estudios realizados por la Auditoría Interna en las últimas semanas**

Minuto 40:19 (grabación B) La Junta Directiva toma nota de una información que brinda el señor Auditor, con respecto a varios estudios que en las últimas semanas ha concluido la Auditoría Interna y que han sido entregados tanto al Comité de Auditoría como a la Junta Directiva, para su oportuno conocimiento.

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

**11° Copia de escrito enviado por una empresa denunciante a la Gerencia General, remitiendo ampliación a los argumentos sobre los contratos de construcción de esa empresa con beneficiarios de bono y que, según su criterio, una entidad autorizada ha invalidado indebidamente**

Minuto 41:21 (grabación B) Se conoce copia de escrito del 21 de diciembre de 2020, por medio del cual, una empresa denunciante remite al Gerente General, una ampliación a los argumentos presentados anteriormente, sobre los contratos de construcción de esa empresa con beneficiarios de bono y que, según su criterio, una entidad autorizada ha invalidado de forma indebida.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocido dicho escrito.

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

**12° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Constructora León Aguilar, comunicando la disponibilidad de horario para fotocopiar los documentos requeridos sobre un grupo de proyectos de vivienda**

Minuto 41:39 (grabación B) Se conoce copia el escrito del 21 de diciembre de 2020, mediante el cual, la Gerencia General le informa a la empresa Constructora León Aguilar, la disponibilidad de horarios para fotocopiar los documentos requeridos sobre un grupo de proyectos de vivienda.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

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

Minuto 43:19 (grabación B) Siendo las veintiuna horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 01-2021**

**DEL 04 DE ENERO DE 2021**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio de los oficios SGF-ME-0016-2020 y DF-OF-1517-2020, ambos del 21 de diciembre de 2020, la Subgerencia Financiera y la Dirección FOSUVI respectivamente, someten a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-DT-OF-1121-2020 del Departamento Técnico, que contiene los resultados del estudio efectuado a las dos propuestas de anteproyecto presentadas por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), con el oficio DIP-0516-2020, para el desarrollo del proyecto Cobasur, ubicado en el distrito Palmar Sur del cantón de Osa, provincia de Puntarenas.

**Segundo:** Que en dicho informe, el Departamento Técnico recomienda acoger la propuesta denominada “Opción A” del anteproyecto, fundamentalmente por las siguientes razones:

a) Contempla un total de 163 lotes, mayor a la segunda propuesta (opción B) que únicamente incluye 157 lotes.

b) Se logra una alta densidad y un aprovechamiento del 59,7%, con un área vendible de 35.273 metros cuadrados.

c) Presenta una mayor continuidad vial, no posee calles sin salida (martillos) como sí tiene la opción B.

d) A pesar de lo anterior, presenta menos área de calles (asfaltado), aceras y cordón de caño, lo que representa menos costos en el presupuesto.

e) Las zonas de parques y juegos infantiles se encuentran mejor distribuidas por todos los bloques de viviendas, lo que permite que las distancias que los usuarios tengan que recorrer desde sus viviendas para utilizar estas zonas sea menor.

f) Las zonas de arborización entre los bloques de viviendas, debido a los parques y juegos infantiles, generan una percepción del espacio menos densificado que lo mostrado en la opción B, siendo mayores las áreas destinadas a estas zonas.

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en los términos planteados en el informe DF-DT-OF-1121-2020.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar, conforme lo recomendado en el informe DF-DT-OF-1121-2020 de la Dirección FOSUVI, el desarrollo de la propuesta de anteproyecto para el diseño de sitio, denominada Opción A, para la maduración del proyecto Cobasur.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-1546-2020, del 21 de diciembre de 2020, la Gerencia General remite el informe SGF-ME-0015-2020/DFNV-ME-472-2020 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, relacionado con el estado y la recomendación sobre el convenio que se ha venido gestionando para ser firmado con el Instituto de Desarrollo Rural (INDER), para la formalización del préstamo de la propiedad denominada Cobasur, para la ubicación temporal de las familias provenientes del asentamiento de Chánguena y Cuadrante Tres.

**Segundo:** Que con base en el análisis de los hechos descritos en dicho informe, la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI reiteran la necesidad de formalizar la situación de ocupación de la finca Cobasur, mediante la firma del convenio de cooperación entre el BANHVI y el INDER y –considerando las limitaciones que enfrenta el INDER para la desocupación del inmueble– recomiendan que se autorice la firma del mencionado convenio en la misma versión aprobada mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 39-2019, del 23 de mayo de 2019, ajustando el plazo de vigencia al 15 de octubre de 2021.

**Tercero:** Que una vez analizado el informe de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, esta Junta Directiva estima pertinente autorizar la firma del citado convenio según la versión aprobada mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 39-2019 y ajustar el plazo de la vigencia del mismo, pero estableciendo una vigencia de hasta el 31 de agosto de 2021, sin posibilidad de prórroga, considerando para ello las siguientes situaciones:

a) Tal y como consta en los acuerdos N° 5 de la sesión 64-2018, del 01 de noviembre de 2018, N° 4 de la sesión 23-2019, del 21 de marzo de 2019, y N° 2 de la sesión 39-2019, del 23 de mayo de 2019, este Banco ha estado gestionando ante el INDER, la firma de un convenio de cooperación entre ambas instituciones, con el objetivo fundamental de formalizar el préstamo de la finca Cobasur, la que según lo autorizado por la Gerencia General de este Banco **desde hace cinco años**, alberga de forma temporal a las familias del Asentamiento de Chánguena y Cuadrante Tres, mientras se efectúa su traslado y ubicación a otro lugar.

b) La última versión del convenio de cooperación entre el INDER y el BANHVI, atendiendo además lo recomendado por la Auditoría Interna en el Informe FO-ESP-011-2016 “Investigación Proyecto Cobasur”, fue aprobada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 39-2019, del 23 de mayo de 2019, estableciendo su vigencia hasta el 31 de mayo de 2020. Este convenio fue remitido al INDER mediante el oficio GG-OF-0566-2019, del 29 de mayo de 2019, solicitando gestionar su aprobación por parte de la Junta Directiva de ese Instituto y proceder con su firma.

c) Debido a que el INDER no procedió con la firma del convenio, esta Junta Directiva, por medio del acuerdo N° 14 de la sesión 57-2019, del 29 de julio de 2019, solicitó una audiencia a la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Rural, con el fin de discutir los alcances del convenio. No obstante, esta gestión también resultó infructuosa.

d) Según lo indica la Administración en el informe SGF-ME-0015-2020/DFNV-ME-472-2020, como producto de las gestiones que se han venido realizando, el INDER informó a este Banco, mediante oficio GG-DRT-0779-2020, del 23 de octubre de 2020, que la programación para el desalojo y reubicación de las familias de la finca Cobasur depende de un hecho futuro e incierto en relación con la toma de posesión de la finca; sin embargo, ha establecido como punto de referencia el **30 de junio de 2021**.

e) De conformidad con el cronograma de actividades para el desarrollo del proyecto Cobasur, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), en su condición de Fiduciario, ha señalado que el desalojo de las familias que ocupan la finca debe estar concluido antes de que se inicie el proceso de licitación pública para la construcción de las obras, puesto que se requiere contar con seguridad jurídica sobre la condición de la finca antes de iniciar esa licitación. Y en este sentido, plantea que la actividad relacionada con el traslado y desalojo de las familias debe estar concluido el **4 de agosto de 2021**.

**Tercero:** Que adicionalmente, dado que la nueva fecha plateada por el INDER para reubicar a las familias (30 de junio de 2021), sigue siendo insegura, esta Junta Directiva estima que para no seguir afectando la finalidad de desarrollar un proyecto de vivienda en la finca Cobasur, es oportuno girar instrucciones a la Administración, para que inicie los estudios y las gestiones que correspondan para realizar, en caso necesario, el desalojo de las familias provenientes del asentamiento de Chánguena y Cuadrante Tres.

**Por tanto, se acuerda:**

**A)** Autorizar a la Gerencia General, para que suscriba el “*Convenio de cooperación entre el Instituto de Desarrollo Rural (INDER) y el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), para la atención de familias procedentes del asentamiento de Changuena y Cuadrante Tres ubicadas en la finca Cobasur*”, en los mismos términos establecidos en el acuerdo N° 2 de la sesión 39-2019, del 23 de mayo de 2019, modificando el plazo de la vigencia al 31 de agosto de 2021, sin posibilidad de prórroga y en el tanto no se acuerde o determine su resolución o rescisión.

**B)** Instruir a la Administración, para que inicie los estudios y las gestiones que correspondan, para que, en caso de ser necesario, se realice el desalojo de las familias provenientes del asentamiento de Chánguena y Cuadrante Tres.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**CONSIDERANDO:**

**A)** Que mediante el oficio GG-ME-1539-2020 del 18 de diciembre de 2020, la Gerencia General remite a esta Junta Directiva, con su respectivo aval, el informe SGF-ME-0012-2020/DFNV-ME-471-2020 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene la propuesta de los Programas de Colocación de Crédito y el Plan Anual de Captaciones a ejecutar por el BANHVI en el año 2021, así como los principales resultados generados por la estrategia de colocación de crédito y captación de recursos propuesta.

**B)** Que con vista de la información suministrada por la Administración y del análisis realizado al respecto, esta Junta Directiva no encuentra objeción en aprobar los referidos programas, en los mismos términos propuestos en el documento adjunto al oficio SGF-ME-0012-2020/DFNV-ME-471-2020, de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI.

**POR TANTO, SE ACUERDA:**

**PRIMERO:** Aprobar los siguientes:

**PROGRAMAS DE COLOCACIÓN DE CRÉDITO DEL FONAVI**

**PARA EL AÑO 2021**

1. **Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones**

Las condiciones para el **Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones**, sea ejecutado mediante crédito convencional o mediante de línea de crédito, son las que se detallan a continuación:

1. **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 créditos 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[[1]](#footnote-1).

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años de edad.

1. **Moneda:** Colones.
2. **Tasa de interés corriente**: Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y TBP más 2.25 puntos porcentuales para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.
3. **Tasa de interés moratoria**: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales[[2]](#footnote-2).
4. **Comisión de formalización**: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.
5. **Comisión por pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento[[3]](#footnote-3).
6. **Plazo del financiamiento**: Máximo de 15 años.
7. **Forma de pago**: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.
8. **Monto máximo del crédito**: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.
9. **Tipo de Garantías:** Alternativas incorporadas en el “Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda” vigente.
10. **Monto global del programa**: ¢30,000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

1. **Tipo de línea de crédito:** Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.
2. **Plazo de la línea de crédito:** 20 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 15 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.
3. **Programa Integral de Financiamiento para familias de ingresos Medios**

Las condiciones para el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios son las que se detallan a continuación:

1. **Plan de inversión**: Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio y reparaciones, ampliaciones y mejoras.

En los casos en los que el plan de inversión es el de construcción en lote propio y el lote fue adquirido mediante un crédito hipotecario que se mantiene vigente con condiciones menos favorables a las del Programa, será factible la cancelación de la hipoteca original bajo las siguientes condiciones:

1. La verificación de que el origen del gravamen existente está relacionado con un objetivo de vivienda.
2. Los recursos utilizados para la cancelación del gravamen corresponden en su totalidad al crédito que está otorgando la Entidad Autorizada, siendo que los recursos del bono familiar de vivienda no pueden ser utilizados para amortizar total o parcialmente ese gravamen.
3. **Población objetivo:** El programa está dirigido a las familias de los segmentos medios, identificados concretamente como los estratos 1.5 al 6 según la definición de la Ley 7052.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años.

1. **Moneda:** Colones
2. **Tasa de interés corriente**: Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica menos 1.00 punto porcentual, ajustable mensualmente.
3. **Tasa de interés moratoria**: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales[[4]](#footnote-4).
4. **Comisión de formalización**: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado[[5]](#footnote-5).
5. **Comisión por pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento[[6]](#footnote-6).
6. **Plazo del financiamiento**: Máximo de 15 años.
7. **Forma de pago**: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.
8. **Monto máximo del crédito**: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.
9. **Tipo de Garantías:** Alternativas incorporadas en el “Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda” vigente.
10. **Monto global del programa**: ¢10,0000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

1. **Tipo de línea de crédito:** Sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.
2. **Plazo de la línea de crédito:** 20 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 15 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

En el caso de que al vencerse el plazo de los financiamientos otorgados por el BANHVI a las Entidades Autorizadas, se determina que éstas mantienen saldos vigentes en las operaciones de crédito de vivienda que fueron formalizadas al amparo del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, se realizará una renovación del financiamiento otorgado por el BANHVI, manteniendo la condición establecida para la tasa de interés. El monto del nuevo financiamiento será el equivalente a una proporción del saldo de principal de las operaciones pendientes de recuperación, de conformidad con la participación establecida para los recursos asociados al financiamiento del BANHVI (máximo del 70%); por su parte, el plazo será el equivalente al plazo promedio restante de las operaciones que mantienen vigentes las Entidades Autorizadas.

La renovación del financiamiento por parte del BANHVI a las Entidades Autorizadas, aplica tanto para los casos de los créditos actualmente vigentes a los que se realice el ajuste de tasa de interés, como para las nuevas operaciones que se formalicen al amparo de este Programa.

1. **Programa de Crédito de Corto Plazo en Colones**

Para el caso del **Programa de Crédito de Corto Plazo en Colones** se tendrán las siguientes condiciones:

1. **Plan de inversión**: Formalización de operaciones de crédito para el desarrollo de proyectos de vivienda.
2. **Moneda:** Colones.
3. **Tasa de interés corriente**: Tasa Básica (TB) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y TB más 2.25 puntos porcentuales para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.
4. **Tasa de interés moratoria**: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales[[7]](#footnote-7).
5. **Comisión de formalización**: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.
6. **Comisión por pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante el primer año del plazo del financiamiento[[8]](#footnote-8).
7. **Plazo del financiamiento**: Máximo de 5 años.
8. **Forma de pago**: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido, con la posibilidad de otorgar un periodo de gracia de hasta seis meses en el pago de principal.
9. **Monto máximo del crédito**: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.
10. **Tipo de Garantías:** Alternativas incorporadas en el “Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda” vigente.
11. **Monto global del programa**: ¢5,000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

1. **Tipo de línea de crédito:** Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.
2. **Plazo de la línea de crédito:** 8 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 5 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.
3. **Programa de Crédito de Largo Plazo en Dólares**

Las condiciones para el **Programa de Crédito de Largo Plazo en Dólares**, son las que se detallan a continuación:

1. **Plan de inversión**: Formalización de operaciones de crédito 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 créditos 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[[9]](#footnote-9).

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años de edad.

1. **Moneda:** Dólares
2. **Tasa de interés corriente:** Tasa Prime más 0.75 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y Prime más 1.00 punto porcentual para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.
3. **Tasa de interés moratoria**: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales[[10]](#footnote-10).
4. **Comisión de formalización**: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.
5. **Comisión por pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento[[11]](#footnote-11).
6. **Plazo del financiamiento**: Máximo de 10 años.
7. **Forma de pago:** Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.
8. **Monto máximo del crédito**: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.
9. **Tipo de Garantías:** Alternativas incorporadas en el “Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda” vigente.
10. **Monto global del programa**: $10 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

1. **Tipo de línea de crédito:** Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.
2. **Plazo de la línea de crédito:** 15 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 10 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

**SEGUNDO:** Aprobar el siguiente:

**PLAN ANUAL DE CAPTACIONES PARA EL AÑO 2021**

1. **Propósito de la captación**: Fondeo de recursos con el objeto de atender las solicitudes de crédito asociadas a los programas de crédito vigentes, la cancelación de obligaciones con otras entidades financieras asociadas al vencimiento de captaciones y los requerimientos de recursos para mantener en condición de normalidad los indicadores de calce de plazos desglosados por moneda.
2. **Moneda en que se capta**: Moneda nacional y dólares de los EEUU en caso de que las condiciones de mercado y la valoración de riesgos asociados señalen su conveniencia.
3. **Monto máximo de la captación:** El equivalente a ¢50,000 millones.
4. **Instrumentos de captación:** 
   1. Individuales:
      1. Papel Comercial, certificados de depósito y macrotítulos, emitidos mediante ventanilla del BANHVI y a través de la ventanilla electrónica de la Bolsa.
      2. Títulos valores de mediano plazo y largo, emitidos por medio de la ventanilla del BANHVI.
   2. Estandarizados:
      1. Programas de papel comercial en colones y dólares.
      2. Programa de emisiones de bonos estandarizados en colones.

En los casos en los que sea necesaria la utilización del mecanismo de bolsa para ejecutar la captación deberán atenderse los límites establecidos en los “Lineamientos para la Captación de Recursos Financieros Mediante Emisión de Títulos Valores,” respecto del pago de comisiones bursátiles.

1. **Rango de los plazos de la captación:**  Desde 180 días hasta 10 años, en función de las condiciones de mercado, así como de la conveniencia que señalen los indicadores de rentabilidad y liquidez del BANHVI.
2. **Fecha en la que se requieren los recursos:** Periodo de enero a diciembre de 2021.
3. **Tasa de interés:** La tasa de interés de cada emisión de títulos valores será autorizada por la Subgerencia Financiera o la Dirección FONAVI, atendiendo los límites establecidos en los Lineamientos para la Captación de Recursos Financieros Mediante Emisión de Títulos Valores y según los procedimientos internos vigentes.

En todo caso, el establecimiento de la tasa de interés de la captación deberá garantizar la existencia de un margen de intermediación positivo una vez incorporados los costos por concepto de encaje mínimo legal y comisiones bursátiles si corresponde.

1. **Comisiones:** En el caso de que la captación se tramite por medio del mecanismo de bolsa, el pago de las comisiones asociadas se realizará de conformidad con lo autorizado por la Gerencia General o la Subgerencia Financiera, para lo cual deberá respetarse el límite establecido en los Lineamientos para la Captación de Recursos Financieros Mediante Emisión de Títulos Valores.

En caso de que deba incurrirse en el pago de comisiones, los valores pertinentes deberán estar contemplados en el cálculo del costo total de los recursos captados, a partir del cual deberá garantizarse un margen de intermediación positivo derivado de la utilización de tales recursos en los fines previstos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el oficio C-485-DPC-2020, del 09 de noviembre de 2020, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (en adelante Grupo Mutual) solicita la aprobación de esta Junta Directiva, para implementar un nuevo programa de emisiones denominado “Programa de emisiones de contratos de participación hipotecaria con garantía global de largo plazo series Y en dólares”, por un monto de $25 millones y dentro del tope de captación autorizado con la garantía del Estado.

**Segundo:** Que por medio del oficio SGF-ME-0019-2020/DFNV-ME-475-2020, del 23 de diciembre de 2020 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-1560-2020, de esa misma fecha– la Subgerencia Financiera y la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI), presentan los resultados del estudio realizado a la referida solicitud de Grupo Mutual, concluyendo que la entidad cumple a cabalidad con todos los requisitos correspondientes para efectuar la emisión de los citados contratos de participación hipotecaria; razón por la cual recomiendan declarar la debida autorización, bajo el entendido que esta emisión debe considerarse como parte del Tope Máximo de Captación vigente para esa Mutual o de los que sean aprobados en el futuro.

**Tercero:** Que con vista de los documentos que sobre el tema se han presentado por parte de la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, por consiguiente, lo que procede es emitir la autorización correspondiente, bajo los términos y modos señalados por la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI en el informe adjunto al oficio SGF-ME-0019-2020/DFNV-ME-475-2020.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para efectuar la emisión de veinticinco millones de dólares americanos ($25.000.000,00), mediante el “Programa de emisiones de contratos de participación hipotecaria con garantía global de largo plazo series Y en dólares”, en el entendido que esta emisión debe quedar considerada como parte del Tope Máximo de Captación vigente para esa Mutual o de los que le sean aprobados en el futuro, y de conformidad con las características que se detallan en el informe adjunto al oficio SGF-ME-0019-2020/DFNV-ME-475-2020, de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

Instruir a la Administración, para que obtenga información de la Dirección de Urbanismo del INVU, acerca de las normas vigentes para gestionar conjuntos residenciales y sus diferencias con respecto a las urbanizaciones, particularmente en los temas de cesión de áreas públicas, lotes de uso mixto y estacionamientos; y presente dicha información a esta Junta Directiva.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°6:

Instruir a la Administración, para que elabore y presente a esta Junta Directiva, un mecanismo técnica y legalmente viable, dirigido a implementar unidades ejecutoras para el desarrollo de los proyectos de vivienda, a fin de hacer más expedita la ejecución de las obras y la liquidación de los contratos de administración de recursos.

Para rendir el respectivo informe, se otorga a la Administración un plazo de hasta el 25 de febrero de 2021.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

1. En caso de que el crédito sea para compra de lote, el valor del inmueble financiado podrá ser como máximo el 40% del monto indicado. [↑](#footnote-ref-1)
2. 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. [↑](#footnote-ref-2)
3. Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro de comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI. [↑](#footnote-ref-3)
4. 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. [↑](#footnote-ref-4)
5. Aplica únicamente en el caso de que se realicen nuevos desembolsos de recursos, siendo que para las operaciones vigentes esta comisión ya fue aplicada. [↑](#footnote-ref-5)
6. Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro de comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI. [↑](#footnote-ref-6)
7. 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. [↑](#footnote-ref-7)
8. Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro de comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.. [↑](#footnote-ref-8)
9. En caso de que el crédito sea para compra de lote, el valor del inmueble financiado podrá ser como máximo el 40% del monto indicado. [↑](#footnote-ref-9)
10. 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. [↑](#footnote-ref-10)
11. Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro de comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI. [↑](#footnote-ref-11)