BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 11-2021**

**DEL 08 DE FEBRERO 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°07-2021 del 25/01/2021 y N°08-2021 del 28/01/2021.
2. Solicitud de aprobación de diez bonos extraordinarios individuales.
3. Solicitud para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Caña Real.
4. Solicitud de anulación de un bono extraordinario.
5. Recomendaciones sobre el número máximo de bonos que, en un mismo inmueble o lotificación, se pueden tramitar como casos individuales, grupos de casos o proyectos.
6. Informes técnicos sobre la aplicación de la metodología para valorar la tipología de terrenos, a las solicitudes de financiamiento de los proyectos Jardín de Mansión, Villa Verde y Nuestros Sueños.
7. Informe sobre lo expuesto por la empresa Construcciones del Oeste FMC, S.A., respecto a distorsiones que, en su criterio, existen en las disposiciones para el reconocimiento del IVA.
8. Presentación del modelo de financiamiento para proyectos en terrenos del INVU.
9. Solicitud de informe sobre el estado de los acuerdos emitidos al 31 de diciembre de 2020.
10. Consultas sobre el avance en la aprobación de la reforma al reglamento de condominios y la disponibilidad de agua en los proyectos 4X1.
11. Oficio de la Constructora León Aguilar, solicitando información sobre los estudios de consultoría realizados por la empresa KPMG durante el año 2020.
12. Escritos de una empresa denunciante y de la Gerencia General, con respecto a la entrega del expediente administrativo relacionado con los hechos denunciados.
13. Oficio remitido por Coopenae R.L. a la Gerencia General, solicitando resolver 15 casos de familias que tienen derechos de posesión y acceso por servidumbre al lote.
14. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Dirección FOSUVI, autorizando la corrección de errores materiales contenidos en la aprobación de bonos extraordinarios.
15. Oficio de Flora Badilla Fernández, solicitando colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda.
16. Oficio de Joselyn Ramírez Badilla, solicitando colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda.
17. Oficio de Jessica Badilla Fernández, solicitando colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda.
18. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Asamblea Legislativa, remitiendo el criterio del BANHVI sobre el proyecto “Ley de transformación y titulación de asentamientos humanos informales e irregulares”.
19. Denuncia sobre la aparente invasión que se está dando en el terreno del proyecto Juan Pablo II en Turrialba.
20. Oficio de empresa denunciante, manifestando disconformidad con lo actuado por el Banco en relación con los hechos denunciados.
21. Oficio del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, informando sobre el proceso de diálogo con el Sistema de Naciones Unidas, en relación con los aportes de ese Sistema al seguro social obligatorio de Costa Rica.
22. Oficio del Comité de Auditoría, remitiendo informe sobre los temas tratados por ese Comité en el segundo semestre de 2020.
23. Oficio del Comité de Riesgos, remitiendo el resultado de la autoevaluación del desempeño de ese Comité, correspondiente al año 2020.
24. Oficio de Graciela Vega, solicitando colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda.
25. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, remitiendo aclaraciones sobre el proceso de presupuestación de la partida de salarios del Banco para el año 2021.
26. Escrito de la empresa de la Constructora León Aguilar, reiterando solicitud sobre la fecha en que recibirá copia de los estudios de consultoría realizados por la empresa KPMG en el año 2020.
27. Oficio de la Contraloría General de la República, solicitando información sobre el cumplimiento de la disposición dirigida a reglamentar la participación de terceros en el proceso de cumplimiento de los trámites para la obtención del bono.
28. Oficio de la Contraloría General de la República, solicitando información sobre el cumplimiento de la disposición dirigida a implementar el Plan Maestro del Proyecto de Rediseño del Sistema de Vivienda.
29. Tema confidencial de la Junta Directiva.

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

**1° Lectura y aprobación de las actas N°07-2021 del 25/01/2021 y N°08-2021 del 28/01/2021**

Minuto 02:10 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión ordinaria N° 07-2021, celebrada el 25 de enero de 2021.

Minuto 27:15 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban en forma unánime por parte de los señores Directores.

Minuto 23:55 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión ordinaria N° 75-2020, celebrada el 10 de diciembre de 2020.

Minuto 23:55 Se resuelve otorgar a la Administración, un plazo de hasta el próximo 08 de abril, para presentar el informe indicado en el punto 3 del acuerdo N° 1, en relación con el grado de cumplimiento de las recomendaciones de los órganos de fiscalización, emitidas a partir de la fecha de corte del plan remitido a la SUGEF y hasta el 31 de diciembre de 2020. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

Minuto 28:00 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban en forma unánime por parte de los señores Directores.

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

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

Minuto 28:53 Se conoce el oficio GG-ME-0130-2021 del 05 de febrero de 2021, por medio del cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0225-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Coopealianza R.L. y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para financiar diez operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido de dicho informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes seis temas se incorpora a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico, quien presenta el detalle de las referidas solicitudes de financiamiento, destacando que las operaciones han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

Minuto 35:34 El Director Alvarado Herrera justifica su voto negativo en el caso de la señora Ana Lorena Reyes, porque la casa tiene cuatro dormitorios y 75 metros cuadrados de construcción, a pesar de que la familia consta únicamente de tres miembros, lo que se aparta de lo que usualmente financia el Sistema.

Minuto 36:15 No habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes y con el voto negativo del Director Alvarado Herrera en el caso de la señora Lorena Reyes por las razones antes indicadas, la Junta Directiva resuelve autorizar los referidos bonos de vivienda, según lo recomienda la Administración y en los términos que se indican en los **acuerdos N° 2** y **N° 3** que se anexan a esta minuta.

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

**3° Solicitud para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Caña Real**

Minuto 37:20 Se procede a conocer el oficio GG-ME-0100-2021 del 29 de enero de 2021, mediante el cual, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-OF-0206-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Caña Real, ubicado en el distrito Juan Viñas del cantón de Jiménez, provincia de Cartago, y aprobado con el acuerdo N° 6 de la sesión 92-2017 del 18 de diciembre de 2017. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone los alcances del citado informe, presentando los aspectos más relevantes de la solicitud de prorrogar el plazo para la formalización de las operaciones y la entrega del cierre técnico y financiero del citado proyecto habitacional, recomendando prorrogar hasta el 30 de diciembre de 2022 el contrato de administración de recursos, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Minuto 64:33 Conocida y discutida la propuesta de la Administración, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma que recomienda la Dirección FOSUVI en el referido informe técnico, pero adicionando una instrucción a la Administración, para que realice un análisis sobre los riesgos que implica para el BANHVI, la ampliación de los plazos a los contratos de administración de recursos de los proyectos de vivienda, y presente a esta Junta Directiva, dentro de un plazo de seis semanas, un modelo con soluciones innovadoras que permitan gestionar los riesgos identificados. Adicionalmente, se resuelve solicitar a la Administración, que lleve una contabilidad precisa de los gastos que generan los proyectos de vivienda, a partir de que concluyen las actividades constructivas, incluyendo las eventuales ampliaciones de plazo. Lo anterior, según se indica en los **acuerdos N° 4** y **N° 4A** que se anexan a esta minuta.

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

**4°** **Solicitud de anulación de un bono extraordinario**

Minuto 66:32 Se conoce el oficio GG-ME-0121-2021 del 04 de febrero de 2021, por medio del cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0216-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 5 de la sesión 28-2019, del 08 de abril de 2019, a favor de la señora Gloriana Villalta Vargas, cédula de identidad N° 3-0481-0707. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, destacando que se recomienda acoger la solicitud del Grupo Mutual, por cuanto, en resumen, la señora Villalta Vargas se postuló para un bono para compra de lote y construcción, por un monto de ¢14.693.100,00, pero tuvo inconvenientes al tramitar los permisos de construcción y no se le brindó el servicio de agua, no mostrando interés luego en presentarse a firmar la carta de anulación.

Minuto 68:27 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta minuta.

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

**5° Recomendaciones sobre el número máximo de bonos que, en un mismo inmueble o lotificación, se pueden tramitar como casos individuales, grupos de casos o proyectos**

Minuto 69:09 Se conoce el oficio GG-ME-0091-2021 del 28 de enero de 2021, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 8 de la sesión 05-2020, del 20 de enero de 2020, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0197-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta del Departamento Técnico (según oficio DF-DT-OF-0063-2021), sobre el número máximo de bonos que, en un mismo inmueble o lotificación, se puede tramitar como casos individuales, grupos de casos o proyectos. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, destacando que la propuesta de la Administración consiste en que para los grupos de casos individuales de compra de lote y construcción de viviendas, se permita tramitar en grupos a partir de ocho casos y hasta catorce casos inclusive, cumpliendo con los requisitos que procede a detallar.

Además hace ver que la propuesta de la Administración se elaboró tomando en consideración, fundamentalmente, lo siguiente: la *“Directriz para trámite de cinco a diez casos de lote y construcción de viviendas”*; las leyes, normativa y reglamentos vigentes en el país; el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU; los resultados de la mesa de dialogo interinstitucional que permitió unificar criterios y evaluar las justificaciones técnicas de varios actores; el listado de los proyectos S-002 que se han aprobado en los últimos diez años, estimando la moda y el promedio de soluciones que esta modalidad presenta; el análisis de factibilidad de la administración para determinar el número de casos aceptable en esta modalidad, sin que implique un mayor riesgo operativo y financiero; y el análisis de los requisitos técnicos que pueden simplificarse haciendo la solicitud de una declaración jurada.

Minuto 85:21 Se procede a analizar la información presentada por la Administración, haciendo una serie consultas y observaciones, particularmente, sobre los siguientes aspectos: la conveniencia de controlar los casos que se tramiten por diferentes entidades autorizadas en una misma lotificación; el número máximo de casos que se podrían permitir por fraccionamiento o lotificación; la necesidad de valorar los resultados que luego de un plazo se obtengan de la aplicación de las medidas planteadas, con el fin de analizar la conveniencia de ampliar el número de casos;

Minuto 111:27 De conformidad con el análisis realizado al respecto, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto, según se ha documento, la propuesta permitirá facilitar el trámite de grupos de casos individuales de compra de lote y construcción de viviendas. No obstante, se resuelve establecer un número máximo de 15 casos y girar instrucciones a la Administración, para que, por un lado, en un plazo de un año realice una evaluación sobre la aplicación de esta disposición y presente a esta Junta Directiva sus resultados y eventuales recomendaciones; y por otro lado, solicite a los desarrolladores de este tipo de operaciones, la información que sea necesaria para generar un sistema de información geográfica de los casos y contar así con un mapa de ubicación que contribuya a la toma de decisiones. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta minuta.

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

**6° Informes técnicos sobre la aplicación de la metodología para valorar la tipología de terrenos, a las solicitudes de financiamiento de los proyectos Jardín de Mansión, Villa Verde y Nuestros Sueños**

Minuto 130:53 Se conoce el oficio GG-ME-0076-2021 del 22 de enero de 2021, mediante el cual, al tenor de lo establecido en el artículo 6 del “*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)*”, aprobado con el acuerdo N° 7 de la sesión 30-2018, del 4 de mayo de 2018, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0123-2021 de la Dirección FOSUVI, referido a las condiciones de los terrenos de los proyectos *Jardín de Mansión*, ubicado en Mansión del cantón de Nicoya, *Villa Verde*, ubicado en Espíritu Santo del cantón de Esparza, y *Nuestros Sueños*, ubicado en el cantón de Matina. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, al tiempo que atiende las consultas y las observaciones que van planteando los señores Directores, relacionadas particularmente con la inconveniencia de que esta metodología, le asigne a esta Junta Directiva la responsabilidad de resolver si un proyecto puede ser financiado con recursos del FOSUVI, siendo que no se cuenta con al menos una visita de campo por parte del Departamento Técnico, que le permita a ese Departamento corroborar la situación del terreno y emitir una adecuada valoración técnica, así como una necesaria recomendación a esta Junta Directiva sobre cada terreno.

Minuto 186:18 De conformidad con el análisis realizado a la información suministrada por la Administración, así como a los antecedentes de la metodología aplicada, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración, para que realice una visita de campo a cada terreno, para corroborar la condición de cada uno y presenta a esta Junta Directiva una valoración técnica y una recomendación clara sobre la utilización de estos terrenos para proyectos de vivienda a financiar con recursos del FOSUVI. Complementariamente, se estima pertinente solicitar a la Administración que revise la metodología y los procesos asociados a su aplicación y, además, exponga el reglamento en una próxima sesión. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la arquitecta Salas Rodríguez.

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

**7° Informe sobre lo expuesto por la empresa Construcciones del Oeste FMC, S.A., respecto a distorsiones que, en su criterio, existen en las disposiciones para el reconocimiento del IVA**

Minuto 189:23 Se conoce el oficio GG-ME-0009-2021 del 07 de enero de 2021, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 17 de la sesión 98-2020 del 14 de diciembre de 2020, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0035-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del análisis efectuado y la respuesta brindada, sobre lo expuesto por el señor Fernando Morales Carmona, representante legal de la empresa Construcciones del Oeste FMC S.A., respecto a distorsiones que, en su criterio, existen en las disposiciones para el reconocimiento del Impuesto al Valor Agregado. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe, se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General, quien, en resumen, señala que a dicha empresa se le ha aclarado que el criterio de Tributación Directa es que el impuesto recae sobre quien genera el servicio y que, por consiguiente, si la empresa asesora en el proceso constructivo debe facturar esa asesoría, y si lo que hace es construir una obra entonces debe facturar por toda la obra; tal y como lo establece la normativa vigente del BANHVI.

Minuto 194:40 La Junta Directiva da por conocido dicho informe y se retira de la sesión el licenciado Castro Miranda.

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

**8° Presentación del modelo de financiamiento para proyectos en terrenos del INVU**

Minuto 195:09 De conformidad con lo resuelto en la sesión 07-2021 del pasado 25 de enero, se procede a conocer el oficio GG-OF-0080-2021 del 25 de enero de 2021, por medio del cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta formal para la atención de proyectos desarrollados en terrenos propiedad del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), utilizando los programas de financiamiento y procedimientos con los que cuenta el BANHVI; y en este caso, para el proyecto conocido como Duarco Cocorí, ubicado en la provincia de Cartago, con el que se pretende atender, en una primera etapa, aproximadamente, a 228 familias que carecen de una vivienda digna. Dicho documento y sus anexos, se adjuntan al expediente del acta.

Para atender eventuales consultas de carácter legal sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal.

El señor Gerente General repasa los antecedentes del tema y los alcances técnicos y legales de dicho proyecto de modelo, haciendo énfasis en la condición del proyecto Duarco Cocorí, de forma tal que el INVU, pueda licitar los diseños y la construcción de las obras constructivas.

Minuto 222:55 Los señores Directores proceden a analizar el modelo de gestión propuesto por la Administración, planteando una serie de consultas y observaciones al respecto, particularmente sobre las potestades legales que tiene el INVU para establecer fideicomisos de garantía por sus terrenos, y sobre lo cual la licenciada Masís Calderón manifiesta la viabilidad legal, en el tanto el INVU actúa como entidad autorizada del Sistema.

Además, el Director Alvarado Herrera solicita una ampliación al criterio expuesto por la licenciada Masís Calderón, en cuanto a que en el fondo se está proponiendo la compra de un terreno del INVU, como se señala en la discusión, a pesar de que en su criterio la Ley le tiene prohibido al BANHVI. Solicita también que se indique si el modelo está cumpliendo con lo dispuesto en los artículos 131 y 133 de la Ley General de la Administración Pública, en cuanto a que los plazos para el desarrollo de los proyectos no son inciertos ni indeterminados, debido a que la aprobación se daría con poca información, según lo definido en el Perfil del Proyecto. En tercer término, solicita que el área técnica le indique si con la información del Perfil del Proyecto, se puede valorar la viabilidad técnica y la razonabilidad de costos de los proyectos. Y finalmente, pide que se presente un análisis de riesgo y garantías, que ofrecería el INVU como entidad autorizada, para responder por el desarrollo de los proyectos.

Sobre estas consultas, inicialmente el señor Gerente General señala que el modelo permite adecuar los modelos y procedimientos del BANHVI, para hacer factible el desarrollo de un proyecto, sin que eso implique ahora autorizar el financiamiento o comprometer recursos.

Por su parte, la licenciada Masís Calderón aclara que en efecto el BANHVI no puede comprar terrenos y además explica que, desde el punto de vista de la Asesoría Legal, el modelo propuesto cumple con los artículos 131 y 133 de la Ley General de la Administración Pública, pues en esa etapa se tendrán estudios preliminares, planos, diseños y costos aproximados para cada proyecto, por lo que no se podría hablar de incertidumbre o de incerteza de los plazos para el desarrollo de los proyectos. Sobre estos aspectos y en la misma línea de la Asesoría Legal, amplía luego la Directora Presidenta.

Se repasan las etapas del procedimiento propuesto y las anteriores observaciones del Director Alvarado Herrera, sobre lo cual, finalmente (minuto 47:24 de la grabación B) el señor Gerente General toma nota para ampliar el informe presentado y hacer las aclaraciones al referido modelo de financiamiento. Acto seguido, se retiran de la sesión la licenciada Alvarado Castro y el Director Alvarado Herrera.

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

**9° Solicitud de informe sobre el estado de los acuerdos emitidos al 31 de diciembre de 2020**

Minuto 52:57 (grabación B) El señor Gerente General atiende una inquietud de la Directora Ulibarri Pernús sobre el informe trimestral de los acuerdos pendientes de ejecutar, señalando que una vez revisados varios aspectos referidos al tema, lo estará sometiendo de inmediato a la consideración de esta Junta Directiva.

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

**10° Consultas sobre el avance en la aprobación de la reforma al reglamento de condominios y la disponibilidad de agua en los proyectos 4X1**

Minuto 55:05 (grabación B) La Directora Presidenta atiende una consulta de la Directora Chavarría Núñez, sobre el avance en la aprobación de la reforma al reglamento de condominios.

Adicionalmente, la Directora Presidenta atiende otra inquietud de la Directora Chavarría Núñez, sobre las gestiones que se han realizado para subsanar los rechazos de los que han sido objeto algunos proyectos tramitados bajo la modalidad 4X1, en materia de disponibilidad de agua potable.

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

**11° Oficio de la Constructora León Aguilar, solicitando información sobre los estudios de consultoría realizados por la empresa KPMG durante el año 2020**

Minuto 59:06 (grabación B) Se conoce escrito del 01 de febrero de 2021, mediante el cual, el señor Diego León Carazo, representante de la Constructora León Aguilar, detalla la información que requiere, en relación con las auditorías externas del proceso de administración integral de riesgos y los estudios de consultoría realizados por la empresa KPMG en el año 2020, acerca del mecanismo para evaluar la gestión de la Junta Directiva, la situación de gobernanza del BANHVI y la valoración práctica de los principios de Gobierno Corporativo.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 8** que se anexa a esta minuta.

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

**12° Escritos de una empresa denunciante y de la Gerencia General, con respecto a la entrega del expediente administrativo relacionado con los hechos denunciados**

Minuto 59:18 (grabación B) Se conoce escrito del 01 de febrero de 2021, mediante el cual, una empresa denunciante, solicita que se le indique la fecha en la que le será entregada la copia certificada del expediente administrativo relacionado con los hechos denunciados.

Además, se tiene a la vista el escrito del 1° de febrero de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite a la empresa denunciante, respuesta sobre el requerimiento indicado en el párrafo anterior.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocidas dichas notas.

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

**13° Oficio remitido por Coopenae R.L. a la Gerencia General, solicitando resolver 15 casos de familias que tienen derechos de posesión y acceso por servidumbre al lote**

Minuto 59:41 (grabación B) Se conoce el oficio COPENAE-DVS-0022-2021 del 01 de febrero de 2021, mediante el cual, la Licda. Elba Marina Castro Pérez, Coordinadora de Vivienda Social de Coopenae R.L., le solicita a la Gerencia General, resolver 15 solicitudes de bono cuyos beneficiarios poseen derecho de posesión y el acceso a la propiedad es por servidumbre.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta minuta.

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

**14° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Dirección FOSUVI, autorizando la corrección de errores materiales contenidos en la aprobación de bonos extraordinarios**

Minuto 60:22 (grabación B) Se conoce copia de los oficios GG-ME-0101-2021 y GG-ME-0102-2021, ambos del 29 de enero de 2021, por medio de los cuales, la Gerencia General autoriza a la Dirección FOSUVI la corrección de errores materiales contenidos en la aprobación de bonos extraordinarios individuales.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocidas dichas notas.

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

**15° Oficio de Flora Badilla Fernández, solicitando colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda**

Minuto 60:26 (grabación B) Se conoce el oficio del 02 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Flora Badilla Fernández, solicita colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 10** que se anexa a esta minuta.

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

**16° Oficio de Yoselyn Ramírez Badilla, solicitando colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda**

Minuto 60:43 (grabación B) Se conoce el oficio del 02 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Yoselyn Ramírez Badilla, solicita colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda.

Al respecto, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 11** que se anexa a esta minuta.

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

**17° Oficio de Jessica Badilla Fernández, solicitando colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda**

Minuto 60:50 (grabación B) Se conoce el oficio del 02 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Jessica Badilla Fernández, solicita colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 12** que se anexa a esta minuta.

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

**18° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Asamblea Legislativa, remitiendo el criterio del BANHVI sobre el proyecto “Ley de transformación y titulación de asentamientos humanos informales e irregulares”**

Minuto 60:55 (grabación B) Se conoce copia del oficio GG-OF-0114-2021 del 02 de febrero de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Comisión Permanente Ordinaria de Gobierno y Administración de la Asamblea Legislativa, el criterio del BANHVI sobre el proyecto “Ley de transformación y titulación de asentamientos humanos informales e irregulares”.

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

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

**19° Denuncia sobre la aparente invasión que se está dando en el terreno del proyecto Juan Pablo II en Turrialba**

Minuto 61:05 (grabación B) Se conoce el oficio de enero 2021, mediante el cual, un denunciante informa sobre la aparente invasión que se está dando en el terreno del proyecto Juan Pablo II en Turrialba.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 13** que se anexa a esta minuta.

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

**20° Oficio de empresa denunciante, manifestando disconformidad con lo actuado por el Banco en relación con los hechos denunciados**

Minuto 61:26 (grabación B) Se conoce escrito del 03 de febrero de 2021, mediante el cual, una empresa denunciante manifiesta su disconformidad con lo actuado por el Banco en relación con los hechos denunciados.

Al respecto, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 14** que se anexa a esta minuta.

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

**21° Oficio del Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, informando sobre el proceso de diálogo con el Sistema de Naciones Unidas, en relación con los aportes de ese Sistema al seguro social obligatorio de Costa Rica**

Minuto 61:34 (grabación B) Se conoce el oficio DM-DJO-0230-2021 del 02 de febrero de 2021, mediante el cual, el señor Rodolfo Solano Quirós, Ministro de Relaciones Exteriores y Culto, informa sobre el proceso de diálogo que se está llevando a cabo con el Sistema de Naciones Unidas, en relación con los aportes de ese Sistema al seguro social obligatorio de Costa Rica.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

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

**22° Oficio del Comité de Auditoría, remitiendo informe sobre los temas tratados por ese Comité en el segundo semestre de 2020**

Minuto 61:43 (grabación B) Se conoce el oficio CABANHVI-04-2021 del 4 de febrero de 2021, mediante el cual, el Comité de Auditoría remite el informe sobre los temas tratados por ese Comité en el segundo semestre de 2020.

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

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

**23° Oficio del Comité de Riesgos, remitiendo el resultado de la autoevaluación del desempeño de ese Comité, correspondiente al año 2020**

Minuto 62:16 (grabación B) Se conoce el oficio CR-IN09-003-2021 del 4 de febrero de 2021, mediante el cual, el Comité de Riesgos remite el resultado de la autoevaluación del desempeño de ese Comité, correspondiente al año 2020.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

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

**24° Oficio de Graciela Vega, solicitando colaboración para que se le otorgue un bono de vivienda**

Minuto 62:21 (grabación B) Se conoce el escrito del 5 de febrero del 2021, mediante el cual, la señora Graciela Vega solicita colaboración para que se le otorgue un bono extraordinario de vivienda.

Al respecto, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 15** que se anexa a esta minuta.

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

**25° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, remitiendo aclaraciones sobre el proceso de presupuestación de la partida de salarios del Banco para el año 2021**

Minuto 62:30 (grabación B) Se conoce copia del oficio GG-OF-0109-2021 del 1° de febrero de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite a la señora Contralora General de la República, aclaraciones sobre el proceso de presupuestación de la partida de salarios del Banco para el año 2021.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

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

**26° Escrito de la empresa de la Constructora León Aguilar, reiterando solicitud sobre la fecha en que recibirá copia de los estudios de consultoría realizados por la empresa KPMG en el año 2020**

Minuto 62:41 (grabación B) Se conoce el escrito del 05 de febrero de 2021, mediante el cual, el Ing. Diego León Carazo, Gerente General de la empresa Constructora León Aguilar, reitera solicitud sobre la fecha en que recibirá copia de los estudios de consultoría realizados por la empresa KPMG en el año 2020.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 16** que se anexa a esta minuta.

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

**27° Oficio de la Contraloría General de la República, solicitando información sobre el cumplimiento de la disposición dirigida a reglamentar la participación de terceros en el proceso de cumplimiento de los trámites para la obtención del bono**

Minuto 63:20 (grabación B) Se conoce el oficio N° 01869 (DFOE-SD-0200) del 08 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Ligia Segura Salazar, Fiscalizadora del Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, solicita información para acreditar el cumplimiento de la disposición 4.5 del informe N° DFOE-EC-IF-00010-2019, relacionada con el análisis y la reglamentación de la participación de terceros en el trámite de bonos.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 17** que se anexa a esta minuta.

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

**28° Oficio de la Contraloría General de la República, solicitando información sobre el cumplimiento de la disposición dirigida a implementar el Plan Maestro del Proyecto de Rediseño del Sistema de Vivienda**

Minuto 63:32 (grabación B) Se conoce el oficio N° 01871 (DFOE-SD-0201) del 08 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Ligia Segura Salazar, Fiscalizadora del Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, solicita información para acreditar el avance de la disposición 4.4 del informe N° DFOE-EC-IF-00026-2019, en lo que respecta al proyecto “Optimización de procesos y tecnologías de información medulares para los usuarios BANHVI OPTIMUS”.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 18** que se anexa a esta minuta.

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

**29° Tema confidencial de la Junta Directiva**

Minuto 64:10 (grabación B) A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y el señor Gerente General, con el propósito de conocer un tema considerado confidencial. Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Alpízar Mora, Flores Oviedo, Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

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

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

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 11-2021**

**DEL 08 DE FEBRERO DE 2021**

## ACUERDO N°1:

Otorgar a la Administración, un plazo máximo de hasta el próximo 08 de abril, para presentar a esta Junta Directiva el informe indicado en el punto 3 del acuerdo N° 1 de la sesión 08-2021, celebrada el 28 de enero de 2021, en relación con el grado de cumplimiento de las recomendaciones de los órganos de fiscalización, emitidas a partir de la fecha de corte del plan remitido a la SUGEF y hasta el 31 de diciembre de 2020.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0130-2021 del 05 de febrero de 2021, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0225-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado, en lo que ahora interesa, a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Coopealianza R.L. y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para financiar nueve operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el informe DF-OF-0225-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de diez operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con las condiciones que se consignan en el informe DF-OF-0225-2021 de la Dirección FOSUVI y según el siguiente detalle:

|  |
| --- |
| **Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo** |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito****(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Karol María Portuguez Quirós | 3-0466-0785 | 3-262642 | Jiménez | CLCV | 6.520.000,00 | 7.854.000,00 | 175.520,63 | 568.035,52 | 14.766.514,89 |
| Magaly Molina González | 5-0321-0661 | 2-585466 | Grecia | CLCV | 8.000.000,00 | 8.134.868,11 | 48.956,32 | 489.563,24 | 16.575.475,03 |
| Marta Cecilia Molina Cascante | 1-1395-0971 | 2-581171 | Grecia | CLCV | 7.400.000,00 | 9.536.933,48 | 40.909,00 | 409.090,00 | 17.305.114,48 |
| Mauren Georgina Silva Alvarado | 7-0199-0871 | 7-172547 | Pococí | CLCV | 3.000.000,00 | 12.393.000,00 | 61.135,49 | 484.365,00 | 15.816.229,51 |
| Tonny Fernando Flores Camacho | 3-0346-0864 | 3-228746 | Jiménez | CVE | No aplica | 20.000.000,00 | 266.609,37 | 563.800,27 | 20.297.190,90 |
| Zeneyda del Socorro Flores Bermúdez | 155804-093006 | 3-252828 | Paraíso | CLCV | 11.637.500,00 | 9.000.000,00 | 60.734,44 | 607.344,41 | 21.184.109,97 |
| **Entidad Autorizada: Coopealianza R.L.**  |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito****(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Eliett de los Ángeles Rojas Quesada | 1-0639-0950 | 1-605832 | Pérez Zeledón | CLCV | 5.384.000,00 | 9.030.000,00 | 131.778,35 | 439.261,16 | 14.721.482,81 |
| **Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo**  |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito****(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Germán de los Ángeles Montero Batista | 6-0124-0684 | 6-228436 | Corredores | CLCV | 6.500.000,00 | 9.030.000,00 | 114.391,50 | 381.305,00 | 15.796.913,50 |
| **Entidad Autorizada: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo**  |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito****(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Jesús Retana Guevara | 1-0419-0878 | 7-161866 | Guácimo | CLCV | 9.000.000,00 | 10.650.000,00 | 26.724,72 | 267.247,23 | 19.890.522,51 |
| (\*) CLCV: Compra de lote y construcción de vivienda | CVE: Compra de vivienda existente |

**2)** En los casos que incluyan la construcción de vivienda, será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental Nº 27.

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

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

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

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0130-2021 del 05 de febrero de 2021, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0225-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado, en lo que ahora interesa, a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar una operación individual de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado bono de vivienda, en los términos planteados en el informe DF-OF-0225-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de una operación individual de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con las condiciones que se consignan en el informe DF-OF-0225-2021 de la Dirección FOSUVI y según el siguiente detalle:

|  |
| --- |
| **Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo**  |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito****(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Ana Lorena Reyes Obando | 5-0279-0420 | 2-456551 | Orotina | CVE | No aplica | 16.000.000,00 | 226.366,25 | 452.732,50 | 16.226.366,25 |
| (\*) CVE: Compra de vivienda existente |  |

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

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

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

## Acuerdo por Mayoría y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0100-2021 del 29 de enero de 2021, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-OF-0206-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Caña Real, ubicado en el distrito Juan Viñas del cantón de Jiménez, provincia de Cartago, y aprobado con el acuerdo N° 6 de la sesión 92-2017 del 18 de diciembre de 2017.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en cuanto a prorrogar hasta el 30 de diciembre de 2022 el contrato de administración de recursos, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a Grupo Mutual para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos que propone la Administración en el informe DF-OF-0206-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Aprobar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto habitacional Caña Real, una ampliación al contrato de administración de recursos, según el siguiente detalle:

* Hasta el 30 de junio de 2021, para la formalización de las operaciones.
* Hasta el 30 de setiembre de 2022, para la operación, mantenimiento y entrega de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.
* Hasta el 30 de diciembre de 2022, para la entrega del cierre técnico y financiero final.

**2)** Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, independiente al principal, con el plazo establecido en la presente resolución.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4A:

Instruir a la Administración, para que realice un análisis sobre los riesgos que implica para el BANHVI, la ampliación de los plazos a los contratos de administración de recursos de los proyectos de vivienda, y presente a esta Junta Directiva, a más tardar el próximo 22 de marzo, soluciones innovadoras que permitan gestionar los riesgos identificados.

Adicionalmente, se instruye a la Administración, para que lleve un registro contable preciso sobre los gastos que generan los proyectos de vivienda, a partir del momento que finalizan las actividades constructivas e incluyendo las eventuales ampliaciones al plazo de los contratos de administración de recursos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0121-2021 del 04 de febrero de 2021, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0216-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 5 de la sesión 28-2019, del 08 de abril de 2019, a favor de la señora Gloriana Villalta Vargas, cédula de identidad N° 3-0481-0707.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud del Grupo Mutual, señalando, en resumen, que la señora Villalta Vargas se postuló para un bono para compra de lote y construcción, por un monto de ¢14.693.100,00, pero tuvo inconvenientes al tramitar los permisos de construcción y no se le brindó el servicio de agua, no mostrando interés luego en presentarse a firmar la carta de anulación.

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda, en los mismos términos planteados en el informe DF-OF-0216-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobado con el acuerdo N° 5 de la sesión 28-2019, del 08 de abril de 2019, a favor de la señora Gloriana Villalta Vargas, cédula de identidad N° 3-0481-0707.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°6:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0091-2021 del 28 de enero de 2021 y atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 8 de la sesión 05-2020, del 20 de enero de 2020, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0197-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta del Departamento Técnico (según oficio DF-DT-OF-0063-2021), sobre el número máximo de bonos que, en un mismo inmueble o lotificación, se puede tramitar como casos individuales, grupos de casos o proyectos.

**Segundo:** Que del citado informe DF-DT-OF-0063-2021, se desprende que la propuesta de la Administración se elaboró tomando en consideración, fundamentalmente, lo siguiente: la *“Directriz para trámite de cinco a diez casos de lote y construcción de viviendas”*; las leyes, normativa y reglamentos vigentes en el país; el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU; los resultados de la mesa de dialogo interinstitucional que permitió unificar criterios y evaluar las justificaciones técnicas de varios actores; el listado de los proyectos S-002 que se han aprobado en los últimos diez años, estimando la moda y el promedio de soluciones que esta modalidad presenta; el análisis de factibilidad de la administración para determinar el número de casos aceptable en esta modalidad, sin que implique un mayor riesgo operativo y financiero; y el análisis de los requisitos técnicos que pueden simplificarse haciendo la solicitud de una declaración jurada.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva considera pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto, según se ha documento, la propuesta permitirá facilitar el trámite de grupos de casos individuales de compra de lote y construcción de viviendas, estableciendo un número máximo de 15 casos y girando instrucciones a la Administración, para que, por un lado, en un plazo de un año realice una evaluación sobre la aplicación de esta disposición y presente a esta Junta Directiva sus resultados y eventuales recomendaciones; y por otro lado, para que solicite a los desarrolladores de este tipo de operaciones, la información que sea necesaria para generar un sistema de información geográfica de los casos y contar así con un mapa de ubicación que contribuya a la toma de decisiones.

**Por tanto, se acuerda:**

**A.-** Autorizar, para los grupos de casos individuales de compra de lote y construcción de viviendas, se permita tramitar en grupos a partir de ocho casos y hasta quince casos inclusive, cumpliendo con los siguientes:

«**Requisitos para el análisis de expedientes individuales**

**ubicados en una misma lotificación**

Grupo de 8 a 15 casos individuales

para la compra de lote y construcción de vivienda.

Se tramitarán en esta modalidad de ocho a quince casos individuales inclusive, de compra de lote y construcción de viviendas, en lotes dispersos o adyacentes, situados en una misma urbanización o lotificación.

1. **Requisitos de infraestructura en las propiedades:**

La lotificación con lotes adyacentes que se postule en esta modalidad deberá contar con las siguientes obras de infraestructura:

1. Acera que conecte la fachada frontal de la vivienda con la acera pública (pasillo de concreto).
2. Acera pública para tránsito peatonal.
3. Cordón y caño o cuneta.
4. Sistema de evacuación de aguas pluviales: si existe un sistema de recolección de aguas pluviales, las viviendas deberán conectarse a dicho sistema, incluyendo como mínimo tuberías de conexión desde las cajas de registro hasta la conexión pública.

Los lotes dispersos que se postulen en esta modalidad deberán contar con las siguientes obras de infraestructura:

1. Acera que conecte la fachada frontal de la vivienda con la acera pública (pasillo de concreto) o con el lindero frontal de la propiedad (frente al lote).
2. Acera pública para tránsito peatonal: en caso de que la lotificación u obras existentes cuenten con esta infraestructura se deberá construir la acera pública.
3. Cordón y caño o cuneta: en caso de que la lotificación u obras existentes cuenten con esta infraestructura, los lotes dispersos deberán tener esta infraestructura.
4. Sistema de evacuación de aguas pluviales: si existe un sistema de recolección de aguas pluviales, las viviendas deberán conectarse a dicho sistema.
5. **Requisitos documentales:**

Para poder realizar el análisis de la solicitud de financiamiento para este tipo de modalidad, deberán presentarse:

1. **Expediente técnico:** un expediente independiente que contenga los Requisitos técnicos descritos en el apartado III (tres) del presente comunicado.
2. **Expedientes individuales**: un expediente por familia con la documentación necesaria para la calificación del núcleo familiar (expediente de bono familiar de vivienda).
3. **Requisitos técnicos:**

**1. Estudio de infiltración de suelos:** Si en la zona donde se proponen construir las viviendas no existe disponibilidad de alcantarillado sanitario y la propuesta de tratamiento de aguas residuales es individual, el Profesional Responsable deberá aportar el resultado de las pruebas de infiltración realizadas en las zonas dispuestas a colocar los campos de infiltración o líneas de drenajes, cumpliendo con las disposiciones de los reglamentos, normativa y códigos vigentes del país además de contemplar las regulaciones que para tal fin determine el BANHVI.

**2. Estudio de mecánica de suelos:** El Profesional Responsable deberá aportar pruebas de capacidad soportante en la zona de construcción de las obras; así como información complementaria que garantice que el diseño estructural de los planos cumple con los mínimos requeridos en el CSCR vigente. Se debe cumplir con las disposiciones de los reglamentos, normativa y códigos vigentes del país además de contemplar las regulaciones que para tal fin determine el BANHVI.

**3. Disponibilidad de agua potable:** Carta de la Entidad que brinda el servicio de agua potable (AyA, Municipalidad o Asociación Administradora del Acueducto Rural), que indique la disposición de brindar el correspondiente servicio a cada uno de los lotes. La carta de disponibilidad deberá indicar:

1. Plano de catastro o Folio real de cada lote.
2. Vigencia de la disponibilidad de agua.
3. En el caso de ASADAS, se deberá adjuntar fotocopia de la personaría de quien suscribe la nota, en donde conste su vigencia y el poder de otorgar la disponibilidad de agua potable.

**4. Declaración Jurada:** Esta deberá contemplar como mínimo los siguientes aspectos, sin ser una lista taxativa:

1. Referirse a la disponibilidad de los servicios públicos básicos: agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad.
2. Solución al sistema de tratamiento de aguas negras: Referirse al sistema de tratamiento a utilizar, ya sea por conexión al servicio público o por medio de un sistema individual, si es este el caso, debe referirse a los resultados de las pruebas de infiltración realizadas, indicando que los diseños cumplen con las recomendaciones que dicho estudio arroje. Además de indicar las características de las obras a construir (p.e. tanque séptico, líneas de drenaje), materiales predominantes, dimensiones, tipo de accesorios y retiros mínimos permitidos. Se debe cumplir con las disposiciones de los reglamentos, normativa y códigos vigentes del país además de contemplar las regulaciones que para tal fin determine el BANHVI.
3. Referirse al cumplimiento del Código Eléctrico de Costa Rica vigente y al cumplimiento del Código Sísmico de Costa Rica vigente.
4. Certificar que los terrenos no presentan problemas por vulnerabilidad de inundación, deslizamiento o fallamiento tectónico. De ser procedente, indicar las obras de mitigación necesarias para poder llevar a cabo la construcción de las viviendas. Indicar qué documentación utilizó para confeccionar dicha certificación, como por ejemplo, informes de la Comisión Nacional de Emergencias y documentos Municipales, entre otros que estime convenientes.
5. Referirse a la afectación de servidumbres de ser procedente.
6. Hacer referencia a la cesión de áreas públicas donde corresponda.
7. Certificación indicando que en el mismo fraccionamiento no se tramitarán casos adicionales a los ya postulados.

**5. Plano Constructivo:** Adjuntar las láminas constructivas de cada tipo de vivienda a desarrollarse en el grupo de casos de acuerdo con la normativa establecida por el CFIA. Las mismas deben venir firmadas por todos los profesionales responsables involucrados en la obra.

**6. Presupuesto:** Se deberá presentar el presupuesto utilizando los formatos establecidos para tales efectos por la Dirección FOSUVI de cada tipo de vivienda a desarrollarse en el grupo de casos. Todos los presupuestos deberán estar firmados por el profesional responsable y avalados por el Fiscal de Inversión de la Entidad Autorizada.

**7. Avalúo:** Realizado por un profesional activo, asignado por la Entidad Autorizada, miembro del CFIA. Cumpliendo el formato establecido para tal fin por la Dirección FOSUVI. Este no debe tener más de seis meses de realizado al momento de su presentación al BANHVI.

**8. Plano de Catastro e Informe Registral:** Copia legible y de tamaño original del plano catastrado de la propiedad en la que se construirá la vivienda. Estudio registral de las propiedades que componen el grupo de casos.

**9. Dictamen Técnico Entidad Autorizada:** elaborado por el profesional en el área de la ingeniería o arquitectura, externos o de planta, de la Entidad Autorizada, el cual debe referirse a los siguientes aspectos, sin ser una lista taxativa:

* 1. Características generales de los lotes, como geometría, dimensiones típicas, entre otros.
	2. Afectación de riesgos.
	3. Afectación de servidumbres o gravámenes pueden afectar o no el desarrollo de las obras.
	4. Servicios básicos existentes.
	5. Hacer referencia a la cesión de áreas públicas donde corresponda.
	6. Deberá el Fiscal garantizar que la revisión de los planos constructivos y los presupuestos se realizó a la luz de lo dispuesto en la Directriz No.27 o sus reformas, disposiciones Municipales y demás Reglamentación vinculante.
	7. Indicar el plazo de construcción de las viviendas y si este es razonable.

**10. Otra documentación de la Entidad Autorizada:** Remitido por el profesional en el área de la ingeniería o arquitectura, externos o de planta, de la Entidad Autorizada.

1. Listado de las propiedades postuladas, que incluya; número de lote, número de folio real, número de plano de catastro; área del inmueble, valor tasado por el perito de la Entidad Autorizada y precio de venta.
2. Diseño de sitio, mostrando los elementos que considere importante, como las áreas públicas cedidas a la Municipalidad.
3. Política conozca a su cliente del vendedor de los lotes y la empresa constructora de las viviendas.
4. Certificación indicando que en el mismo fraccionamiento no se tramitarán casos adicionales a los ya postulados.
5. **Requisitos administrativos:**

Rigen los mismos que para casos individuales artículo 59 en cada uno de sus programas.

Los casos con viviendas ya construidas, se analizarán bajo el procedimiento de compra de vivienda existente.

El BANHVI se reserva el derecho de rechazar la solicitud presentada por defectos dentro de la misma. Así mismo, se reserva el derecho de solicitar los documentos aclaratorios adicionales, cuando así lo considere necesario.»

**B.-** Se instruye a la Administración, para que en un plazo de un año, realice una evaluación sobre la aplicación del presente acuerdo y remita a esta Junta Directiva sus resultados y las eventuales recomendaciones.

**C.-** Se instruye a la Administración, para que solicite a las empresas desarrolladoras que actúen al amparo de las presentes disposiciones, la información que sea necesaria para generar un sistema de información geográfica de los casos y contar así con un mapa de ubicación que contribuya a la toma de decisiones.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°7:

**A)** Con el fin de resolver lo planteado en el oficio GG-ME-0076-2021 de la Gerencia General, en relación con los terrenos de los proyectos Jardín de Mansión, Villa Verde y Nuestros Sueños, se instruye a la Administración para que realice una visita de campo a cada terreno, con el propósito de comprobar la condición de cada uno y presente a esta Junta Directiva los resultados de la valoración técnica efectuada y una recomendación clara sobre la utilización de estos terrenos, para proyectos de vivienda a financiar con recursos del FOSUVI.

**B)** Complementariamente, se instruye a la Administración, para que, en conjunto con los demás actores del Sector Vivienda, revise la metodología contenida en el “*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)*”, así como los procesos asociados a su aplicación, a fin de hacerla más eficiente y acorde con los objetivos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Para presentar los resultados de dicha propuesta de mejora, se otorga a la Administración un plazo de hasta el 22 de agosto de 2021.

**C)** Se solicita a la Administración, que en una próxima sesión exponga a esta Junta Directiva, el contenido del citado reglamento.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°8:

Instruir a la Administración, para que lo antes posible remita la información requerida en el escrito del 01 de febrero de 2021, mediante el cual, el Ingeniero Diego León Carazo, Gerente General de la Constructora León Aguilar, detalla los datos requeridos con respecto a los estudios de consultoría realizados por la empresa KPMG.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°9:

Instruir a la Administración, para que lo antes posible resuelva lo solicitado en el oficio COPENAE-DVS-0022-2021 del 01 de febrero de 2021, mediante el cual, la Licda. Elba Marina Castro Pérez, Coordinadora de Vivienda Social de Coopenae R.L., solicita resolver 15 solicitudes de bono, cuyos beneficiarios poseen derecho de posesión y el acceso a la propiedad es por servidumbre.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°10:

Instruir a la Administración, para que en un plazo máximo de 15 días, atienda lo solicitado en el oficio del 02 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Flora Badilla Fernández solicita la colaboración de este Banco, para resolver su problema habitacional con recursos del bono de vivienda.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°11:

Instruir a la Administración, para que en un plazo máximo de 15 días, atienda lo solicitado en el oficio del 02 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Yoselyn Ramírez Badilla solicita la colaboración de este Banco, para resolver su problema habitacional con recursos del bono de vivienda.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°12:

Instruir a la Administración, para que en un plazo máximo de 15 días, atienda lo solicitado en el oficio del 02 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Jessica Badilla Fernández solicita la colaboración de este Banco, para resolver su problema habitacional con recursos del bono de vivienda.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°13:

Instruir a la Administración, para que de inmediato tome las acciones pertinentes con respecto a lo indicado en el oficio de enero 2021, según el cual, un denunciante informa sobre la aparente invasión que se está dando en el terreno del proyecto Juan Pablo II en Turrialba.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°14:

Instruir a la Gerencia General, para que presente a esta Junta Directiva el proyecto de respuesta pertinente, en relación con el escrito del 03 de febrero de 2021, mediante el cual, una empresa manifiesta su disconformidad con lo actuado por el Banco en relación con una serie de hechos denunciados.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°15:

Instruir a la Administración, para que en un plazo máximo de 15 días, atienda lo solicitado en el escrito del 5 de febrero del 2021, mediante el cual, la señora Graciela Vega solicita la colaboración de este Banco, para resolver su problema habitacional mediante un bono de vivienda extraordinario.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°16:

Instruir a la Administración, para que en un plazo máximo de 15 días, atienda lo solicitado en el escrito del 05 de febrero de 2021, mediante el cual, el Ing. Diego León Carazo, Gerente General de la empresa Constructora León Aguilar, reitera solicitud sobre la fecha en que recibirá copia de los estudios de consultoría realizados por la empresa KPMG en el año 2020.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°17:

Instruir a la Administración, para que el próximo jueves 11 de febrero, presente a esta Junta Directiva el informe correspondiente, sobre lo indicado en el oficio N° 01869 (DFOE-SD-0200) del 08 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Ligia Segura Salazar, Fiscalizadora del Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, solicita información para acreditar el cumplimiento de la disposición 4.5 del informe N° DFOE-EC-IF-00010-2019, relacionada con el análisis y la reglamentación de la participación de terceros en el trámite de bonos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°18:

Instruir a la Administración, para que el próximo jueves 11 de febrero, presente a esta Junta Directiva el informe correspondiente, sobre lo indicado en el oficio N° 01871 (DFOE-SD-0201) del 08 de febrero de 2021, mediante el cual, la señora Ligia Segura Salazar, Fiscalizadora del Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, solicita información para acreditar el avance de la disposición 4.4 del informe N° DFOE-EC-IF-00026-2019, en lo que respecta al proyecto “Optimización de procesos y tecnologías de información medulares para los usuarios BANHVI OPTIMUS”.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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