**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 94-2021**

**DEL 20 DE DICIEMBRE 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, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta, y Jorge Carranza González, se incorporan a la sesión a partir de los minutos 03:09 y 30:14 respectivamente.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. La licenciada Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal, se incorpora a la sesión a partir del minuto 15:12.

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

#### 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° 91-2021 del 09/12/2021 y N° 92-2021 del 13/12/2021.
2. Solicitud de aprobación de 37 bonos extraordinarios en el proyecto Amapolas.
3. Solicitud de aprobación de 57 bonos extraordinarios en el territorio indígena Bribri.
4. Solicitud de aprobación de 43 bonos extraordinarios en los territorios indígena Conte Burica, Boruca, Guaymí, Kekoldi y Cabécar.
5. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Torres de la Montaña.
6. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Hojancha.
7. Solicitud de modificación al acuerdo de aprobación de un segundo bono, para la familia que encabeza el señor Hugo Campos Cascante.
8. Informe sobre la gestión del FOSUVI, al 30 de noviembre de 2021.
9. Recordatorio sobre informe para la Ministra Rectora del Sector Vivienda.
10. Consultas sobre el marco sancionatorio y el próximo Plan Estratégico Institucional.
11. Consultas sobre la reunión con las entidades autorizadas, el proyecto Lomas del Convento y los recursos del FOSUVI para el año 2022.
12. Consulta sobre la publicación del cartel para la contratación del proyecto OPTIMUS.
13. Aprobación de permiso sin goce de salario al Subgerente de Operaciones.
14. Información sobre estudios de la Auditoría Interna.
15. Informe sobre el cumplimiento del Plan Estratégico institucional 2016-2021 y el seguimiento a las proyecciones financieras.
16. Oficio del Concejo Municipal de Matina, solicitando información sobre la tercera etapa del proyecto Matinitas.
17. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo el informe de avance, sobre las acciones referidas al estudio de gestión de riesgos del FOSUVI y de la cartera de crédito del FONAVI, al 30 de noviembre de 2021.
18. Copia de oficios enviados por la Gerencia General a la Asamblea Legislativa, remitiendo el criterio del BANHVI sobre el proyecto de ley “Impuesto a inmuebles de lujo para uso habitacional, ocasional o de recreo”.
19. Oficio de Elizabeth Castillo Alfaro, solicitando el levantamiento de las limitaciones de la Ley 7052, debido a que su operación de bono fue anulada.
20. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo el informe mensual de avance, sobre la ejecución del plan de gestión de la cartera de crédito, al 30 de noviembre de 2021.
21. Informe sobre la razonabilidad del costo de la vivienda en el caso del bono de Elsie Barrantes Saldaña.
22. Tema confidencial de la Junta Directiva (Propuesta de conciliación con la empresa Promociones de Viviendas Económicas, en el caso del proyecto Guapinol).

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

**1° Lectura y aprobación de las actas N° 91-2021 del 09/12/2021 y N° 92-2021 del 13/12/2021**

Minuto 03:38 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión extraordinaria N° 91-2021, celebrada el 09 de diciembre de 2021.

Minuto 07:23 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban en forma unánime por parte de los señores Directores.

Minuto 07:55 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión ordinaria N° 92-2021, celebrada el 13 de diciembre de 2021.

Minuto 21:55 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 37 bonos extraordinarios en el proyecto Amapolas**

Minuto 22:49 Se conoce el oficio GG-ME-1838-2021 del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1783-2021/SO-OF-0200-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por Asedemasa, para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, la compra de 37 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Amapolas, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 37 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes seis temas, se incorporan a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico, y Sebastián Barahona Martínez, funcionario del Departamento Técnico.

Luego de una introducción al tema por pate de la licenciada Camacho Murillo, la arquitecta Salas Rodríguez presenta los antecedentes del trámite de este proyecto de vivienda, así como el detalle de la referida solicitud de financiamiento, destacando las condiciones bajo las cuales se recomienda su aprobación, haciendo ver que el financiamiento es por un monto total de hasta ¢799,9 millones, que incluye la compra de los lotes, la construcción de las viviendas, la fiscalización de las soluciones de vivienda, el kilometraje de fiscalización y los gastos de formalización de las operaciones.

Minuto 52:37 La licenciada Masís Calderón atiende una consulta de la Directora Chavarría Núñez sobre la conformación del consorcio que desarrollará el proyecto, y luego la arquitecta Salas Rodríguez responde varias inquietudes de la Directora Pérez Gutiérrez con respecto a la evacuación de las aguas pluviales y la permeabilidad del suelo, señalando, en lo conducente, que los lotes están en una pendiente y no existe riesgo de inundación en el proyecto. Además aclara, atendiendo una consulta del Director Alvarado Herrera, que el área de zona pública y juegos infantiles cumple satisfactoriamente con lo establecido en la normativa vigente.

Minuto 74:04 Conocidos y suficientemente discutidos los informes de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de operaciones, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve autorizar los referidos bonos de vivienda, según lo recomienda la Administración y en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**3° Solicitud de aprobación de 57 bonos extraordinarios en el territorio indígena Bribri**

Minuto 76:49 Se conoce el oficio GG-ME-1831-2021 del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1774-2021/SO-OF-0193-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, cincuenta y siete operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en el territorio indígena Bribri, ubicado en el cantón de Talamanca, provincia de Limón. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del Departamento Técnico.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, presentando el detalle de la solicitud de la entidad autorizada y destacando que el monto total del financiamiento requerido es de ¢689,7 millones, incluyendo los gastos de formalización y el transporte extraordinario de materiales, monto que es avalado por el Departamento Técnico del FOSUVI y por lo tanto se recomienda su aprobación, siendo que también se ha verificado el cumplimiento de los requisitos vigentes por parte de las familias.

Minuto 88:40 Los señores Directores plantean una serie de inquietudes sobre la información expuesta por la Dirección FOSUVI, particularmente sobre el procedimiento para realizar la fiscalización de las obras, coincidiendo finalmente en la pertinencia de girar instrucciones para que las visitas de los fiscalizadores a la obra, se verifique a través de la bitácora de obra.

Minuto 103:35 Conocido el informe presentado sobre la referida solicitud de financiamiento y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se indican en el informe de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, adicionando una instrucción para que la asistencia de los fiscalizadores a la obra, se verifique a través de la bitácora de obra. Lo anterior, según consta en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta

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

**4°** **Solicitud de aprobación de 43 bonos extraordinarios en los territorios indígena Conte Burica, Boruca, Guaymí, Kekoldi y Cabécar**

Minuto 107:46 Se conoce el oficio GG-ME-1833-2021 del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1778-2021/SO-OF-0197-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coopeservidores R.L., para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, cuarenta y tres operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en los territorios indígenas Conte Burica, Boruca, Guaymí, Kekoldi y Cabécar, ubicados en las provincias de Puntarenas y Limón. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, presentando el detalle de la solicitud de la entidad autorizada y destacando que el monto total del financiamiento requerido es de ¢495,0 millones, incluyendo los gastos de formalización y el transporte extraordinario de materiales, monto que es avalado por el Departamento Técnico del FOSUVI y por lo tanto se recomienda su aprobación, siendo que también se ha verificado el cumplimiento de los requisitos vigentes por parte de las familias.

Minuto 118:55 Los señores Directores proceden a analizar los informes presentados y particularmente preocupa la gran cantidad de viviendas (32) que se proponen construir con baldosas y columnas, a pesar de que aparentemente se ubican en zonas montañosas y sin que se cuente con una adecuada y suficiente justificación sobre las razones por las cuales se ha decidido utilizar este sistema constructivo, especialmente en lo que respecta a la voluntad de los potenciales beneficiarios y a la pertinencia legal de la tipología constructiva; esto último, en línea con lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 2 de la sesión 85-2021.

Minuto 168:58 De la discusión realizada al respecto, la mayoría se pronuncia en contra de acoger la solicitud de financiamiento, debido a que, con vista de los documentos presentados por la Administración, no se tiene información sobre la vida útil de los pedestales de madera, no se tiene claridad sobre la planta de distribución en las casas de madera, y no se cuenta con una adecuada y suficiente justificación sobre las razones por las cuales se ha decidido utilizar el sistema de baldosas y columnas en 32 de las viviendas propuestas, especialmente en lo que respecta a la voluntad de los potenciales beneficiarios y a la pertinencia legal de la tipología constructiva; esto último, en línea con lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 2 de la sesión 85-2021. Lo anterior, según se indica en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

Se apartan de este razonamiento la Directora Presidenta y la Directora Ulibarri Pernús, quienes concuerdan en la preocupación expuesta por los demás señores Directores, pero estiman que, tal y como lo propuso el señor Gerente General, están de acuerdo en aprobar el financiamiento de las 11 viviendas que serían construidas en madera.

Acto seguido, se retiran de la sesión los funcionarios Salas Rodríguez, Segura Fernández y Barahona Martínez.

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

**5° Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Torres de la Montaña**

Minuto 195:36 Se retira temporalmente de la sesión el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de este asunto; y además se retira temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de éste y el siguiente tema, por tratarse de un proyecto relacionado con la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI).

Se conoce el oficio SO-ME-0198-2021 del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1781-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado 2021 a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para prorrogar el plazo de vencimiento del contrato de administración de recursos, correspondiente al proyecto Condominio Torres de la Montaña, ubicado en el distrito Los Guido del cantón de Desamparados, provincia de San José, y aprobado mediante el acuerdo N° 6 de la sesión 32-2019 del 29 de abril de 2019. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando las razones en las que se fundamenta la entidad para justificar su solicitud, concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa mutual, se recomienda autorizar una prórroga total de cuatro meses y 20 días al respectivo contrato de administración de recursos, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Minuto 201:52 Conocida la propuesta de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma que recomienda la Administración. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta.

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

**6° Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Hojancha**

Minuto 203:35 Se reincorpora a la sesión el señor Gerente General y se procede a conocer el oficio GG-ME-1837-2021 del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1782-2021/SO-OF-0199-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando que una vez valorados los documentos que sustentan la solicitud de la entidad autorizada, se recomienda prorrogar los plazos para la finalización de las obras, la formalización de las operaciones y la entrega del cierre técnico y financiero del proyecto, por un período total de hasta el 1° de agosto de 2022. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Minuto 209:09 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta minuta.

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

**7° Solicitud de modificación al acuerdo de aprobación de un segundo bono, para la familia que encabeza el señor Hugo Campos Cascante**

Minuto 210:06 Se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús y se procede a conocer el oficio GG-ME-1830-2021 del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-OF-1775-2021/SO-OF-0194-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene una solicitud para modificar la fuente de recursos del segundo bono de vivienda aprobado con el acuerdo N° 4 de la sesión 64-2021, del 30 de agosto de 2021, a favor de la familia que encabeza el señor Hugo Campos Cascante, cédula N° 2-0318-0612, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando que la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), ha comunicado a este Banco que no cuenta con recursos suficientes para financiar este caso y, por consiguiente, se solicita cambiar la fuente de recursos a FODESAF, dado que se aprobó con recursos de la CNE.

Minuto 211:48 Conocido y suficientemente discutido el informe de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta minuta.

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

**8° Informe sobre la gestión del FOSUVI, al 30 de noviembre de 2021**

Minuto 212:38 Se conoce el oficio GG-IN18-1800-2021 del 14 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-IN05-1757-2021/SO-IN05-0184-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados de la gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda, con corte al 30 de noviembre de 2021. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone el contenido del citado informe, refiriéndose a la información relacionada con los bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona geográfica, propósito, rango de edad y género, así como el comportamiento de la emisión y la formalización de operaciones durante el pasado mes de noviembre, concluyendo que, en términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 109,7% con respecto a la meta anual.

Expone, además, la información correspondiente a las solicitudes de financiamiento, de proyectos que se encuentran en análisis en el Departamento Técnico y en la Dirección FOSUVI, atendiendo, a su vez, las consultas que al respecto van planteando los señores Directores, particularmente sobre las solicitudes de financiamiento pendientes, tanto de proyectos como de casos individuales, así como con respecto a la proyección de ejecución presupuestaria al cierre del presente año.

Minuto 234:57 La Junta Directiva da por conocido el referido informe de la Dirección FOSUVI y se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

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

**9° Recordatorio sobre informe para la Ministra Rectora del Sector Vivienda**

Minuto 235:21 El señor Gerente General toma nota de un recordatorio de la Directora Chavarría Núñez, para que se le prepare el reporte trimestral de gestión del Banco, para la rectoría del Sector Vivienda.

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

**10° Consultas sobre el marco sancionatorio y el próximo Plan Estratégico Institucional**

Minuto 235:47 El señor Gerente General atiende una consulta de la Directora Pérez Gutiérrez, sobre las fechas en las que se estarán sometiendo a la consideración de esta Junta Directiva, tanto el proyecto de marco sancionatorio para las entidades autorizadas, como el nuevo Plan estratégico Institucional.

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

**11° Consultas sobre la reunión con las entidades autorizadas, el proyecto Lomas del Convento y los recursos del FOSUVI para el año 2022**

Minuto 238:03 El señor Gerente General atiende varias consultas de la Directora Ulibarri Pernús sobre la fecha de la reunión con las entidades autorizadas para discutir los proyectos gestionados al amparo del artículo 59, así como con respecto al presupuesto del FOSUVI para el año 2022 y la pertinencia de aplicar la Directriz N° 54 del MIVAH para el caso del proyecto Lomas del Convento.

Sobre esto último, la licenciada Masís Calderón afirma que la Directriz N° 54 del MIVAH está vigente y su aplicación es vinculante para el BANHVI.

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

**12° Consulta sobre la publicación del cartel para la contratación del proyecto OPTIMUS**

Minuto 05:26 (grabación B) El señor Gerente General atiende una consulta del Director Pérez Venegas, sobre la fecha en la que se publicará el cartel para el proyecto OPTIMUS, señalando que se tiene previsto publicarlo la próxima semana.

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

**13° Aprobación de permiso sin goce de salario al Subgerente de Operaciones**

Minuto 07:46 (grabación B) Se conoce el oficio GG-OF-1841-2021, del 20 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General la solicitud planteada por el señor Subgerente de Operaciones para que se le autorice una licencia sin goce de salario, durante los cinco días comprendidos entre el 03 y 07 de enero de 2022, según lo indicado en el oficio SO-OF-0186-2021 de esa Subgerencia.

Acogiendo la indicada solicitud, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta minuta.

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

**14° Información sobre estudios de la Auditoría Interna**

Minuto 09:40 (grabación B) El señor Auditor Interno informa sobre varios estudios que está emitiendo la Auditoría Interna, relacionados con el Sistema OPTIMUS, el expediente digital y el manejo de los recursos del FOSUVI por parte de las entidades autorizadas.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada.

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

**15° Informe sobre el cumplimiento del Plan Estratégico institucional 2016-2021 y el seguimiento a las proyecciones financieras**

Minuto 11:29 (grabación B) Se conoce el oficio CPEI-IN02/IN03-004-2021 del 08 de diciembre de 2021, mediante el cual, el Comité de Planeamiento Estratégico remite al conocimiento de esta Junta Directiva, el informe de cumplimiento del Plan Estratégico institucional 2016-2021 y el seguimiento a las proyecciones financieras del PEI 2016-2021, con corte al 30 de junio de 2021.

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

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

**16° Oficio del Concejo Municipal de Matina, solicitando información sobre la tercera etapa del proyecto Matinitas**

Minuto 11:46 (grabación B) Se conoce el oficio MM-DSM-0537-2021 del 10 de diciembre de 2021, mediante el cual, la señora Rode Raquel Ramírez Dawvison, Secretaria Municipal de la Municipalidad de Matina, comunica el acuerdo emitido por el Concejo Municipal de dicho cantón en su sesión N° 137 del 09 de diciembre de 2021, con el que se solicita a este Banco, información sobre la tercera etapa del proyecto de vivienda Matinitas y se convoca a una sesión extraordinaria que será coordinada para el próximo mes de enero.

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

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

**17° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo el informe de avance, sobre las acciones referidas al estudio de gestión de riesgos del FOSUVI y de la cartera de crédito del FONAVI, al 30 de noviembre de 2021**

Minuto 11:58 (grabación B) Se conoce copia del oficio GG-OF-1797-2021 del 14 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Superintendencia General de entidades Financieras (SUGEF), el informe de avance sobre las acciones referidas al estudio de gestión de riesgos del FOSUVI y de la cartera de crédito del FONAVI, con corte al 30 de noviembre de 2021.

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

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

**18° Copia de oficios enviados por la Gerencia General a la Asamblea Legislativa, remitiendo el criterio del BANHVI sobre el proyecto de ley “Impuesto a inmuebles de lujo para uso habitacional, ocasional o de recreo”**

Minuto 12:12 (grabación B) Se conoce copia de los oficios GG-OF-1802-2021, GG-OF-1805-2021, GG-OF-1806-2021, GG-OF-1807-2021, GG-OF-1808-2021, GG-OF-1809-2021, GG-OF-1810-2021, GG-OF-1811-2021, GG-OF-1812-2021, GG-OF-1814-2021, GG-OF-1815-2021, GG-OF-1816-2021, GG-OF-1817-2021 y GG-OF-1818-2021, todos del 15 de diciembre de 2021, por medio de los cuales, la Gerencia General remite a la Presidenta de la Asamblea Legislativa, a los Diputados miembros de la Comisión Permanente de Asuntos Jurídicos y a los jefes de las fracciones legislativas, el criterio del BANHVI sobre el proyecto de ley denominado “Impuesto a inmuebles de lujo para uso habitacional, ocasional o de recreo”, tramitado en el expediente N° 22.382.

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

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

**19° Oficio de Elizabeth Castillo Alfaro, solicitando el levantamiento de las limitaciones de la Ley 7052, debido a que su operación de bono fue anulada**

Minuto 12:26 (grabación B) Se conoce escrito del 16 de diciembre de 2021, mediante el cual, la señora Elizabeth Castillo Alfaro solicita el levantamiento de las limitaciones de la Ley 7052, debido a que su operación de bono fue anulada.

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

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

**20° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo el informe mensual de avance, sobre la ejecución del plan de gestión de la cartera de crédito, al 30 de noviembre de 2021**

Minuto 12:40 (grabación B) Se conoce copia del oficio GG-OF-1832-2021 del 17 de diciembre de 20921, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), el informe mensual de avance sobre la ejecución del plan de gestión de la cartera de crédito, con corte al 30 de noviembre de 2021.

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

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

**21° Informe sobre la razonabilidad del costo de la vivienda en el caso del bono de Elsie Barrantes Saldaña**

Minuto 12:49 (grabación B) Se conoce el oficio GG-ME-1829-2021 del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 3 de la sesión 05-2021, del 18 de enero de 2021, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1776-2021/SO-OF-0195-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, según el cual, de conformidad con el análisis de costos realizado por el Departamento Técnico, se ha determinado que el monto de la solución habitacional para la familia que encabeza la señora Elsie Karina Barrantes Saldaña, cédula 7-0255-0636, es razonable y, por consiguiente, se recomienda su aprobación.

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

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

**22° Tema confidencial de la Junta Directiva (Propuesta de conciliación con la empresa Promociones de Viviendas Económicas, en el caso del proyecto Guapinol).**

Minuto 13:36 (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, el señor Gerente General y la licenciada Masís Calderón, con el propósito de conocer un tema considerado confidencial, relacionado con la propuesta de conciliación planteada por la empresa Promociones de Viviendas Económicas S.A., por medio de oficio del 23 de noviembre de 2021, en torno al proceso judicial que se tramita en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, número 14-006515-1027-CA.

Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Barrantes Villarevia, Flores Oviedo y López Pacheco, suspendiéndose la grabación de la sesión.

De conformidad con el análisis que se realiza en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 11** que se anexa a esta minuta.

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

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

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

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 94-2021**

**DEL 20 DE DICIEMBRE DE 2021**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que Asedemasa ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 37 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Amapolas, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a 37 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

**Segundo:** Que por medio de los informes DF-DT-IN-1020-2021 del 10 de noviembre de 2021, DF-DT-IN-1021-2021 y DF-DT-ME-1039-2021, ambos del 17 de diciembre de 2021, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Asedemasa, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que el valor de los lotes es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa asociación solidarista, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, a la actualización del formulario S-002-17, la presentación del plano visado del lote 4A-1, la remoción de las anclas de algunos postes eléctricos, la vigencia de los permisos de construcción, el acatamiento de las especificaciones técnicas, el cumplimiento de la Directriz N° 27, la retención de fondos para garantizar la ejecución de las obras pendientes, la liquidación de los costos administrativos y el giro de los recursos correspondientes a costos directos e indirectos.

**Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-1783-2021/SO-OF-0200-2021 del 17 de diciembre de 2021 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1838-2021, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones se refieren a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Asedemasa, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones adicionales bajo las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad autorizada.

**Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, siendo que –según lo ha documentado la Administración–se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**Por tanto, se acuerda:**

**1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 37 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Amapolas, ubicado en el distrito y cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Asedemasa como entidad autorizada y el consorcio Las Rosas de Pocosol S.A.-Ventanales e Instalaciones Nacionales VIN S.A., como desarrolladora del proyecto, por un monto total de ¢799.993.706,14 (setecientos noventa y nueve millones novecientos noventa y tres mil setecientos seis colones con 14/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 37 lotes por un monto total de ¢392.566.860,00.

b) Construcción de 37 viviendas por un monto total de ¢392.004.508,88.

c) Proporcional para el rubro de fiscalización de las 37 viviendas, por un monto total de ¢2.940.033,82.

d) Kilometraje de la fiscalización para las 37 soluciones habitacionales, por un monto total de ¢1.509.600,00.

e) Gastos de formalización para las 37 soluciones habitacionales, por un monto total de ¢10.642.416,86.

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Jefatura de familia | Cédula | Monto de terreno (¢) | Monto de vivienda (¢) | Fiscaliza-ción (¢) | Kilome-traje fisca-lización (¢) | Gastos de formali-zación totales (¢) | GF a financiar por BANHVI (¢) | Monto del Bono (¢) | Aporte familiar (¢) |
| Ávila Madrigal Nataly | 1-1471-0639 | 11.460.000,00 | 11.882.612,23 | 89.119,59 | 40.800,00 | 471.837,97 | 330.286,58 | 23.802.818,40 | 141.551,39 |
| Brenes Quesada Andrés | 6-0355-0478 | 11.460.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 458.066,36 | 320.646,45 | 22.459.580,08 | 137.419,91 |
| Alvarado Parra Laura | 6-0402-0697 | 11.460.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 458.066,36 | 229.033,18 | 22.367.966,81 | 229.033,18 |
| Chacón Ruiz Willam Andrés | 1-1554-0560 | 11.460.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 458.066,36 | 229.033,18 | 22.367.966,81 | 229.033,18 |
| Monge Salazar Allen | 1-1504-0040 | 9.052.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 415.996,16 | 291.197,31 | 20.022.130,94 | 124.798,85 |
| Fallas Chaves Marcos Mauricio | 6-0252-0487 | 9.052.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 415.996,16 | 291.197,31 | 20.022.130,94 | 124.798,85 |
| Quesada Mosquera Leonardo | 6-0403-0473 | 9.052.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 415.996,16 | 374.396,54 | 20.105.330,18 | 41.599,62 |
| Maradiaga Pérez María Eufamia | 155808-244722 | 9.052.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 415.996,16 | 207.998,08 | 19.938.931,71 | 207.998,08 |
| Pérez Pérez Jordan | 6-0395-0400 | 12.750.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 478.674,11 | 335.071,87 | 23.764.005,51 | 143.602,23 |
| Maradiaga Pérez Junior | 155808-245225 | 12.330.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 471.964,61 | 330.375,22 | 23.339.308,86 | 141.589,38 |
| Gamboa Elizondo Jorge Steyler | 6-0422-0334 | 12.330.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 471.964,61 | 330.375,22 | 23.339.308,86 | 141.589,38 |
| Méndez Guzmán Efrén | 6-0344-0397 | 12.330.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 471.964,61 | 330.375,22 | 23.339.308,86 | 141.589,38 |
| Salazar Torres Olman | 1-1009-0676 | 12.330.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 471.964,61 | 235.982,30 | 23.244.915,94 | 235.982,30 |
| Acuña Piedra Andres Freddy | 6-0384-0936 | 12.330.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 471.964,61 | 235.982,30 | 23.244.915,94 | 235.982,30 |
| Elizondo Castillo Daniel Gonzalo | 1-1571-0903 | 10.650.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 445.126,61 | 311.588,62 | 21.640.522,26 | 133.537,98 |
| Quesada Villavicencio María Isabel | 6-0444-0872 | 10.650.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 445.126,61 | 311.588,62 | 21.640.522,26 | 133.537,98 |
| Sánchez Sánchez Ana Jansy | 6-0267-0402 | 10.650.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 445.126,61 | 311.588,62 | 21.640.522,26 | 133.537,98 |
| Fonseca Acosta Emilet | 6-0371-0343 | 10.650.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 445.126,61 | 311.588,62 | 21.640.522,26 | 133.537,98 |
| Piedra Calderón Ricardo | 1-1098-0232 | 11.460.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 458.066,36 | 320.646,45 | 22.459.580,08 | 137.419,91 |
| Chacon Cascante María | 1-1057-0831 | 9.550.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 425.844,11 | 298.090,87 | 20.527.024,51 | 127.753,23 |
| Maradiaga Pérez Carlos Eduardo | 155808-245332 | 9.550.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 425.844,11 | 298.090,87 | 20.527.024,51 | 127.753,23 |
| Olivar Hernández Lester | 155804-404506 | 10.650.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 445.126,61 | 311.588,62 | 21.640.522,26 | 133.537,98 |
| Rojas Ramírez Jean Carlos | 1-1561-0583 | 10.650.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 445.126,61 | 311.588,62 | 21.640.522,26 | 133.537,98 |
| Morales Cascante Diana | 6-0406-0637 | 12.600.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 476.277,86 | 428.650,07 | 23.707.583,71 | 47.627,79 |
| Rivas Cedeño Stefanny | 6-0398-0560 | 12.600.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 476.277,86 | 428.650,07 | 23.707.583,71 | 47.627,79 |
| Arias Arias Francisco | 6-0404-0986 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 213.920,69 | 20.543.854,33 | 213.920,69 |
| Mora Ríos Martin | 1-1454-0013 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 213.920,69 | 20.543.854,33 | 213.920,69 |
| Berrocal López Byron | 6-0431-0437 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 213.920,69 | 20.543.854,33 | 213.920,69 |
| Ríos Mora Henry | 1-1409-0432 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 213.920,69 | 20.543.854,33 | 213.920,69 |
| Sánchez Quirós Michael | 1-1363-0964 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 213.920,69 | 20.543.854,33 | 213.920,69 |
| Garita Céspedes Wilbert | 1-0805-0310 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 385.057,24 | 20.714.990,88 | 42.784,14 |
| Espinoza Góngora Mireya | 155811-667825 | 8.299.860,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 401.125,36 | 280.787,75 | 19.259.581,38 | 120.337,61 |
| Ureña Mora Daniel | 1-1396-0162 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 299.488,97 | 20.629.422,60 | 128.352,41 |
| García Sandí José Pablo | 4-0203-0409 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 299.488,97 | 20.629.422,60 | 128.352,41 |
| Vindas Quirós Víctor Julio | 6-0403-0386 | 9.651.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 427.841,38 | 299.488,97 | 20.629.422,60 | 128.352,41 |
| Cubillo Morales Bernardo | 5-0101-0706 | 10.650.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 445.126,61 | 311.588,62 | 21.640.522,26 | 133.537,98 |
| Quintanilla León Kenyi Sujey | 6-0395-0300 | 10.650.000,00 | 10.558.941,57 | 79.192,06 | 40.800,00 | 445.126,61 | 311.588,62 | 21.640.522,26 | 133.537,98 |

**3.** El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

**3.1 Entidad autorizada:** ASEDEMASA

**3.2** **Constructor**: Consorcio Las Rosas de Pocosol S.A., cédula jurídica 3-101-628349, no aparece inscrita como patrono al día, y Ventanales e Instalaciones Nacionales VIN S.A., cédula jurídica 3-101-311968, bajo el modelo de trato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y construcción de las viviendas, a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**3.3** **Alcance de los contratos**: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este Banco, en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

**3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía del 10% del monto total del financiamiento de las viviendas, sin considerar el valor de los terrenos, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual ASEDEMASA, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

**3.6** **Adelanto de recursos:** En caso de que el Consorcio solicite a la entidad autorizada adelanto de recursos para la construcción de las viviendas por medio de garantías, según lo indicado en el punto 3.5 anterior, la empresa constructora deberá presentar, junto con la garantía, el cronograma de recuperación de recursos y la orden de inicio de obras, avaladas por la entidad autorizada.

**3.7 Plazo:** El plazo del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada es de trece meses en total, a partir de la orden de inicio otorgada por la entidad autorizada, la cual no debe exceder 8 días naturales una vez firmado el contrato entre la entidad y el desarrollador, y compuesto de la siguiente forma:

a) Cuatro meses como máximo para la formalización de las operaciones;

b) Seis meses como máximo para la construcción de viviendas, una vez formalizadas. La construcción podrá llevarse a cabo, en la medida de las posibilidades, en paralelo con la formalización; y

c) Tres meses para la entrega del cierre técnico y financiero.

**3.8 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos con la entidad autorizada, será contra la presentación del informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 37 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por el monto individual que se indica en el apartado 2 del presente acuerdo.

**4.** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad. Se deberá verificar, de igual forma, que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la municipalidad local, correspondan al sistema constructivo de mampostería reforzada integral de bloques de concreto, con las áreas y distribuciones avaladas por el fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI, y se encuentre debidamente inscrita la responsabilidad ante el CFIA, de cada uno de los profesionales involucrados en la obra.

**5.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará al constructor en tractos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

**6.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según el detalle indicado en el apartado 2 del presente acuerdo, para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las soluciones habitacionales.

**7.** La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

**8.** El monto de gastos de formalización, no financiado por BANHVI, deberá ser aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el punto 2 del presente acuerdo.

**9.** Los gastos de formalización de cada operación, deberán ser registrados por la entidad autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos de formalización establecida por el BANHVI.

**10.** Previo al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la inclusión, en cada expediente, de las opciones de compraventa con los montos indicados en el punto 2 del presente acuerdo, para cada solución habitacional.

**11.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, que el contrato de construcción respete la normativa vigente, tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**12.** Se deberá cumplir en todos sus extremos la Directriz N° 27 de acabados de la vivienda.

**13.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los casos individuales.

**14.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión en la publicidad del proyecto, tanto al BANHVI como al MIVAH, según lo dispuesto en el acuerdo N° 7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

**15.** Para el desarrollo de este proyecto, se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de Inspección de calidad de obras, avalado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 6 de la sesión 64-2012.

**16.** La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes, al momento de entregar las viviendas, haya finalizado los compromisos respecto a las obras de infraestructura pendientes. Para tal efecto, el BANHVI deberá retener la suma de **₡111.000.000,00** para las obras pendientes de ejecutar, detalladas en el informe DF-DT-IN-1021-2021 del Departamento Técnico del BANHVI. Este monto será desembolsado una vez se construyan dichas obras, y que las mismas hayan sido recibidas a satisfacción por la entidad autorizada y por el inspector de calidad del BANHVI. (La entidad autorizada, mediante oficio ASE-OF99-2021 del 17 de diciembre de 2021, acepta la indicada retención de recursos).

**17.** Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de obras, bodeguero y guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia del personal a tiempo completo en el proyecto. En caso contrario, se cancelará el proporcional de los días laborados.

**18.** La entidad autorizada deberá remitir al BANHVI, copia del contrato entre la entidad autorizada y el constructor, el cual deberá tener el visto bueno de la Asesoría Legal del BANHVI y de la Dirección FOSUVI, previa firma entre las partes.

**19.** La firma del contrato entre el BANHVI y la entidad autorizada, queda condicionada a la inscripción de la empresa Las Rosas de Pocosol ante la CCSS, en un plazo no mayor a 15 días hábiles, una vez comunicado el presente acuerdo. Lo anterior, según nota de compromiso remitida por la entidad autorizada, mediante oficio ASE-OF99-2021 del 17 de diciembre de 2021, donde se adjunta nota del señor José Mario Jara Alvarado, en la cual acepta y se compromete a inscribir la empresa Las Rosas de Pocosol S.A. ante la C.C.S.S., en un plazo no mayor a 15 días hábiles una vez comunicado el acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, del 17 de diciembre de 2021.

**20.** Deberán acatarse todas las recomendaciones señaladas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-1021-2021.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (en adelante Fundación CR-Canadá), ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), cincuenta y siete operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad, en el territorio indígena Bribri, ubicado en el cantón de Talamanca, provincia de Limón.

**Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-1774-2021/SO-OF-0193-2021 del 16 de diciembre de 2021 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1831-2021, del 17 de diciembre del año en curso–, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación CR–Canadá y con base en la documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por la Dirección FOSUVI y la verificación de la normativa vigente para este tipo de operaciones, recomiendan aprobar las respectivas solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

**Tercero:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que se proponen en el informe DF-OF-1774-2021/SO-OF-0193-2021, de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, adicionando una instrucción para que la asistencia de los fiscalizadores a la obra, se verifique a través de la bitácora de obra.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, cincuenta y siete operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, para igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Bribri, ubicado en el cantón de Talamanca, provincia de Limón, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada y la empresa Constructora Darqco, cédula jurídica 3-102-670041, como constructora de las viviendas.

**2)** Para estos efectos, se autorizan cincuenta y siete operaciones de Bono Familiar de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

| Jefe de familia | Cédula | Área (m2) | Monto de la construcción (¢) | Monto de transporte (¢) | Fiscaliza-ción (¢) | Kilome-traje (¢) | Monto gastos de formaliza-ción (¢) | Monto del Bono (¢) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Adrián Molina Torres | 702070548 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Adrián Sánchez Sánchez | 700740734 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Aira Melissa Ellis Ellis | 702130055 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Alejandra Esmeralda Vargas Torres | 702740614 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Ana Lorena Vargas Sánchez | 702610212 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Aylin Dayana Hernández Morales | 702660502 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Bernald Arce Ellis | 702410483 | 50 | 12.621.095,48 | 606.625,00 | 103.176,22 | 38.504,00 | 169.923,32 | 13.539.324,02 |
| Briseida Arce Ellis | 702770487 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Creis Fernández Fernández | 702930612 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Cyndi Mariana Rodríguez Morales | 702270221 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Daisy Maritza Pereira Pereira | 702520137 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Daniela Ariany Nercis Navas | 702670519 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Dayana Fernández Jackson | 703040023 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Dayana López Herrera | 702900671 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Deylin Elisa García Jackson | 702440913 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Elizabeth González Hernández | 702620837 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Elvir Torres Hernández | 702410486 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Emelin Andrea Morales Jacson | 702980400 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Emelin Marin Cruz | 702710375 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Emely Cordero Hernández | 702820926 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Emerita Obando Sancho | 701340395 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Ericka Buitrago Ellis | 702720252 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Ernier Guzman Ellis | 701960730 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Esther Morales Ellis | 702770739 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Evelyn Fernández Morales | 702970632 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Flori Berta Vargas Morales | 702240862 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Francini Smith Torres | 702650088 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Gardenia Rocío Morales Nercis | 702700094 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Glenda Fabiola Escalante León | 702830206 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Glenda Morales Hernández | 702630387 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Heorgelia Herrera Morales | 702020276 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Ingrid Damaris Morales Rodríguez | 703220827 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Jeaneth Aguirre Blanco | 702160961 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Karla Porras Torres | 702640626 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Kerstin Heiri Obando Sancho | 702830537 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Keylor Martínez Martínez | 702100266 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Ligia Marisol Fernández Vargas | 702380987 | 50 | 12.621.095,48 | 606.625,00 | 103.176,22 | 38.504,00 | 169.923,32 | 13.539.324,02 |
| Madelin Paola Blanco Morales | 702920550 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Maribel Fernández Waisa | 702780076 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Maribel Valdez Hernández | 702290770 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Marquela Arelis Suarez Gabb | 702140186 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Maureen Paola Morales Hernández | 702850481 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Melissa Marin Ellis | 702720392 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Mixel Aguirre Blanco | 702280938 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Neiby Berchi Martínez | 702980696 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Odili Almengor Herrera | 702520654 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Sherliyn Morales Hernández | 702710928 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Silvia Leiva Morales | 702880682 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Urcinia Yenori Guzmán Sánchez | 702440053 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Wendy Mellisa Hernández Morales | 702700735 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Yaibeth Torres Torres | 702450797 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Yehire Yulissa Pereira Ellis | 702840796 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Yeini Yesenia Buitrago Ellis | 702180146 | 42 | 11.135.121,49 | 606.625,00 | 91.585,62 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.026.502,81 |
| Yeiny Mirlena Brown Aguirre | 702810742 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Yenory Laya Lupario | 701660143 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Yocelyn Tatiana Vargas Morales, | 702580226 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |
| Zisar Sánchez Fernández | 702410485 | 42 | 11.161.384,69 | 606.625,00 | 91.790,48 | 38.504,00 | 154.666,70 | 12.052.970,87 |

**3)** Los gastos de formalización, incluyen el monto correspondiente al IVA por gastos legales.

**4)** El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en el acuerdo número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

**5)** El kilometraje del fiscal de inversiones es liquidable, respecto a la cantidad de visitas del profesional al sitio de la obra, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

**6)** La entidad autorizada deberá realizar una fiscalización de inversiones rigurosa, para garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual se garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente, que se está presupuestando por parte de la empresa constructora. La asistencia de los fiscalizadores a la obra, deberá verificarse a través de la bitácora de obra.

**7)** La entidad autorizada y el fiscal de inversiones, deberán velar porque las viviendas se construyan en el lugar que indica el croquis de la ubicación en cada uno de los expedientes de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá informarlo de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias del cambio efectuado, con el aval del fiscalizador de inversiones.

**8)** La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones habitacionales, que las viviendas se encuentren en excelentes condiciones de funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados que se están financiando.

**9)** El plazo estimado para la construcción y ejecución de las viviendas, una vez formalizadas las operaciones, es de 4 meses máximos. Posteriormente se realizará el cierre técnico y financiero en cada expediente, con el aval de la entidad autorizada y la recepción de la vivienda por parte del beneficiario.

**10)** El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía terrestre, será liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de inversiones de la entidad autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada familia, lo cual podrá ser verificado por el BANHVI en sus auditorías.

**11)** Deberán acatarse las recomendaciones contenidas en el informe DF-DT-IN-1026-2021 del Departamento Técnico, del 12 de diciembre de 2021.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

Rechazar la solicitud de financiamiento presentada por Coopeservidores R.L., para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, cuarenta y tres operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para familias de los territorios indígenas Conte Burica, Boruca, Guaymí, Kekoldi y Cabécar.

Lo anterior, por cuanto según los datos brindados por la Administración en los documentos adjuntos al oficio GG-ME-1833-2021 de la Gerencia General, no se dispone de información sobre la vida útil de los pedestales de madera, no se tiene claridad sobre la planta de distribución de las casas de madera, y no se cuenta con una adecuada y suficiente justificación sobre las razones por las cuales se ha decidido utilizar el sistema de baldosas y columnas en 32 de las viviendas propuestas, especialmente en lo que respecta a la voluntad de los potenciales beneficiarios a la luz de sus tradiciones y cultura, así como a la pertinencia legal de la tipología constructiva; esto último, en línea con lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 2 de la sesión 85-2021.

## Acuerdo por Mayoría.-

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

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) ha solicitado la autorización de este Banco para prorrogar el plazo de vencimiento del contrato de administración de recursos, correspondiente al proyecto Condominio Torres de la Montaña, ubicado en el distrito Los Guido del cantón de Desamparados, provincia de San José, y aprobado mediante el acuerdo N° 6 de la sesión 32-2019 del 29 de abril de 2019.

**Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-1781-2021 del 17 de diciembre de 2021 –el cual es avalado por la Subgerencia de Operaciones con la nota SO-ME-0198-2021, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio efectuado a la solicitud de MUCAP, concluyendo que, con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido, recomienda autorizar una prórroga total de cuatro meses y 20 días al respectivo 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, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI, en el informe DF-OF-1781-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

**1.-** Autorizar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, una ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Torres de la Montaña, por un total de cuatro meses y veinte días, según el siguiente detalle:

a) Ampliación de plazo para la fase constructiva, hasta el **09 de febrero de 2022**, a partir de la fecha de vencimiento de esta etapa, que fue el 11 de junio de 2021, cobrando las multas respectivas establecidas en el contrato.

b) Ampliación de plazo para la fase de formalización de las operaciones, incluyendo el trámite de segregación e inscripción registral, hasta el **05 de octubre de 2022**, a partir de la fecha de vencimiento de esta etapa, que será el 14 de mayo de 2022.

c) Ampliación de plazo para la fase de cierre técnico y financiero, hasta el **05 de enero de 2023**, a partir de la fecha de vencimiento de esta etapa, que es el 14 de agosto de 2022.

1. **2.-** Deberá realizarse un nuevo contrato de administración de recursos, independiente al principal, con los plazos indicados en el presente acuerdo.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-1837-2021 del 17 de diciembre de 2021, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-OF-1782-2021/SO-OF-0199-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar los plazos para la finalización de las obras, la formalización de las operaciones y la entrega del cierre técnico y financiero del proyecto, por un período total de hasta el 1° de agosto de 2022.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones en el informe DF-OF-1782-2021/SO-OF-0199-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, una ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Hojancha, según el siguiente detalle:

a) Hasta el 18 de enero de 2022, para la finalización de obras pendientes, continuando con el proceso de cobro de multas. Estas obras consisten principalmente en barandas sobre los muros ya construidos.

b) Hasta el 02 de mayo de 2022, para la formalización de las operaciones de bono.

c) Hasta el 01 de agosto de 2022, para la entrega del cierre técnico y financiero del proyecto.

**2)** Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, independiente al principal, incorporando los plazos establecidos en el presente acuerdo.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°6:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-1830-2021 del 17 de diciembre de 2021, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-OF-1775-2021/SO-OF-0194-2021 del 16 de diciembre de 2021, que contiene una solicitud para modificar la fuente de recursos del segundo bono de vivienda aprobado con el acuerdo N° 4 de la sesión 64-2021, del 30 de agosto de 2021, a favor de la familia que encabeza el señor Hugo Campos Cascante, cédula N° 2-0318-0612, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

**Segundo:** Que según lo indican en dicho informe la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), ha comunicado a este Banco que no cuenta con recursos suficientes para financiar este caso y, por consiguiente, se solicita cambiar la fuente de recursos a FODESAF, dado que se aprobó con recursos de la CNE.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones en el informe DF-OF-1775-2021/SO-OF-0194-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

Modificar la fuente de recursos para el segundo bono de vivienda, aprobado en el acuerdo N° 4 de la sesión 64-2021, del 30 de agosto de 2021, a favor de la familia que encabeza el señor Hugo Campos Cascante, cédula N° 2-0318-0612, de forma tal que se proceda a su financiamiento con recursos del FODESAF.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°7:

Autorizar una licencia sin goce de salario al señor Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones, durante los cinco días comprendidos entre el 03 y 07 de enero de 2022, según lo indicado en el oficio GG-OF-1841-2021 de la Gerencia General y SO-OF-0186-2021 de la Subgerencia de Operaciones.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°8:

Instruir a la Dirección FOSUVI, para que dentro del plazo de ley remita la información solicitada y coordine lo pertinente, sobre lo indicado en el oficio MM-DSM-0537-2021 del 10 de diciembre de 2021, mediante el cual, la señora Rode Raquel Ramírez Dawvison, Secretaria Municipal de la Municipalidad de Matina, comunica el acuerdo emitido por el Concejo Municipal de dicho cantón en su sesión N° 137 del 09 de diciembre de 2021, con el que se solicita a este Banco, información sobre la tercera etapa del proyecto de vivienda Matinitas y se convoca a una sesión extraordinaria que será coordinada para el próximo mes de enero.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°9:

Instruir a la Dirección FOSUVI, para que dentro del plazo de 10 días hábiles valore y tome las acciones pertinentes, con respecto a lo indicado en el escrito del 16 de diciembre de 2021, mediante el cual, la señora Elizabeth Castillo Alfaro solicita el levantamiento de las limitaciones de la Ley 7052, debido a que su operación de bono fue anulada.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°10:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del acuerdo N° 3 de la sesión 05-2021 del 18 de enero de 2021, esta Junta Directiva aprobó, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, una operación individual de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, a favor de la familia que encabeza la señora Elsie Karina Barrantes Saldaña, cédula 7-0255-0636, actuando como entidad autorizada la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

**Segundo:** Que según lo dispuesto en el punto 6 de dicha resolución, la validez y la eficacia de la aprobación del subsidio, quedaron sujetas que la Gerencia General se pronunciara ante esta Junta Directiva sobre la razonabilidad del costo de la vivienda.

**Tercero:** Que por medio del oficio GG-ME-1829-2021 del 17 de diciembre de 2021, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1776-2021/SO-OF-0195-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, según el cual, de conformidad con el análisis de costos realizado por el Departamento Técnico, se ha determinado que el monto de la solución habitacional es razonable y, por consiguiente, se recomienda su aprobación.

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, según lo indicado en el oficio GG-ME-1829-2021 de la Gerencia General.

**Por tanto, se acuerda:**

Declarar la validez y la eficacia del acuerdo N° 3 de la sesión 05-2021, del 18 de enero de 2021, y consecuentemente, se autoriza la continuación del proceso de emisión, formalización y pago del bono de vivienda otorgado a la familia que encabeza la señora Elsie Karina Barrantes Saldaña, cédula 7-0255-0636.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°11:

**CONSIDERANDO:**

**A-)** Que la Junta Directiva del Banco Hipotecario para la Vivienda (EL BANHVI) dictó los acuerdos N° 4 de la sesión 83-2012, aprobación de 9 bonos extraordinarios en el proyecto Guapinol y acuerdo N° 6 de la sesión 87-2012, aprobación de un bono extraordinario en el proyecto Guapinol (en lo que ahora interesan):

***“ ACUERDO N. 4: Considerando: Primero:*** *Que mediante los oficios UV-9-2012 y UV-173-2012, Coocique R.L. presenta solicitud para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, nueve Bonos de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste …* ***Por tanto, se acuerda: 1)*** *Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, nueve operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada …* ***4)*** *El BANHVI realizará una retención del 10% del monto de las soluciones habitacionales, con el fin de que el propietario-vendedor de los terrenos, ejecute lo siguiente: a) obras hidráulicas necesarias para asegurar el paso a través de la quebrada; y b) colocación de las tapas de pozos pluviales faltantes. El monto de dicha retención, se liberará cuando el BANHVI reciba el informe técnico de la entidad autorizada, con el cumplimiento por parte del vendedor, en la ejecución de las obras de infraestructura pendientes …*  ***Acuerdo Unánime”.***

***“ ACUERDO N.6: Considerando: Primero:*** *Que Coocique R.L. ha solicitado la autorización de esta Junta Directiva, para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, un Bono de extrema necesidad para compra de vivienda existente a favor de la familia que encabeza el señor Pedro Jesús Gazo Hernández, cédula número 5-0398-0242, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢120.000.00, proveniente de las labores que realiza el señor Gazo Hernández como jornalero...****Por tanto, se acuerda:* 1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, por un monto de **¢11.050.201,00** (once millones cincuenta mil doscientos un colones) para la familia que encabeza el señor **Pedro Jesús Gazo Hernández**, cédula número 5-0398-0242, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada…***5)*** *El BANHVI deberá hacer una retención del 10% del monto de la solución habitacional, con el fin de que el propietario-vendedor del terreno, ejecute las obras hidráulicas necesarias para asegurar el paso a través de la quebrada, y coloque las tapas de pozos pluviales faltantes. El referido monto de retención, se liberará una vez que el BANHVI reciba el informe técnico de la entidad autorizada, con el cumplimiento por parte del vendedor en la ejecución de las indicadas obras de infraestructura pendientes…* ***Acuerdo Unánime.-”***

**B-)** Que la empresa Promociones de Viviendas Económicas, Sociedad Anónima (LA EMPRESA), con cédula de persona jurídica número 3-101-566115, representada por el señor Guillermo Puchol González, en su condición de presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, tramita en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, el proceso judicial número 14-006515-1027-CA contra el Banco Hipotecario para la Vivienda (BANHVI), COOCIQUE R.L., el señor Juan de Dios Rojas Cascante y la señora Martha Camacho Murillo.

**C-)** Que mediante oficio del 23 de noviembre de 2021, el señor Puchol González presenta a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta de conciliación con El BANHVI, en torno al referido proceso judicial.

**D-)** Que con respecto a dicha propuesta de conciliación, la Gerencia General y la Asesoría Legal de este Banco, en forma conjunta y mediante el oficio GG-OF-1846-2021/AL-OF-125-2021, de fecha 21 de diciembre de 2021 presentan a este Órgano Colegiado el respectivo dictamen y recomendación, señalando, en lo conducente, lo siguiente:

“**I.** Las partes en un proceso judicial tienen potestades para resolver el litigio utilizando alguna de las figuras legales previstas en el Ordenamiento Jurídico. La posibilidad de una conciliación o de una transacción para poner fin a un proceso judicial, de manera total o parcial, es una opción que se encuentra prevista en el Ordenamiento Jurídico para un ente público, incluso en forma expresa para la Administración Pública y, entre otras normas, en los artículos 72 inciso 1 y 79 del Código Procesal Contencioso Administrativo y en otra normativa conexa.

**II.** El trámite y resolución del proceso judicial que se tramita por esta causa, puede tardar varios años con el desgaste que ello representa para las partes, las cuales, se encuentran en disposición de firmar el acuerdo conciliatorio extrajudicial (que se adjunta) como el medio más adecuado para dar fin, al menos de forma parcial, de las pretensiones económicas del proceso citado, en cuanto al BANHVI. Lo cual evidentemente representa un beneficio para la Administración, dado que quedaría exenta del pago de las costas personales y procesales del actor, del pago de indexación y del reajuste de precio del valor de las viviendas. Manteniendo la defensa del proceso, sólo respecto de las dos pretensiones relacionadas con aspectos administrativos, sobre los cuales presentamos ante el Tribunal Contencioso, la estrategia de defensa y prueba de descargo pertinente en la contestación de la demanda y las audiencias preliminares del proceso.

**III.** Siendo que la Junta Directiva de EL BANHVI dictó los acuerdos: 4 artículo 6 de la sesión 83-2012, (aprobación de 9 bonos extraordinarios en el proyecto Guapinol) y acuerdo 6 artículo 6 de la sesión 87-2012, (aprobación de un bono extraordinario en el proyecto Guapinol), en lo que ahora interesan:

*“… realizar una retención del 10% del monto de las soluciones habitacionales, con el fin de que el propietario-vendedor de los terrenos, ejecute lo siguiente: a) obras hidráulicas necesarias para asegurar el paso a través de la quebrada; y b) colocación de las tapas de pozos pluviales faltantes. El monto de dicha retención se liberará cuando el BANHVI reciba el informe técnico de la entidad autorizada, con el cumplimiento por parte del vendedor, en la ejecución de las obras de infraestructura pendientes …”*

A la fecha dichas obras se encuentran debidamente construidas, según consta en el informe UV-PV-004-2019 del 06 de marzo de 2019, del MBA. José Manuel Salazar Quesada, Jefe de la Unidad de Vivienda de COOCIQUE R.L.; en el que comunica a la Ing. Pamela Quirós Espinoza del BANHVI, el informe de la visita de campo realizada el5 de febrero de 2019, por el Arq. José Fernando Rojas Segura, fiscal de planta de COOCIQUE, en el cual valida la existencia del puente sobre la quebrada El Caoba y corrobora la instalación de la tapa sobre el pozo de registro pluvial.

Es nuestro criterio que, aun estando el proceso judicial en curso, la propuesta de proyecto de conciliación formulada por el señor Puchol, nos parece formal y solemne además de que favorece a los intereses económicos y legales del BANHVI, en cuanto a la administración de los fondos públicos y no le ocasiona más perjuicios legales. Bajo las anteriores circunstancias, recomendamos emplear el procedimiento de conciliación extrajudicial parcial propuesto, en los términos del acuerdo conciliatorio que se adjunta al presente dictamen.”

**E-)** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomiendan la Gerencia General y la Asesoría Legal, en el tanto, según se expone en el citado oficio GG-OF-1846-2021/AL-OF-125-2021, las obras referidas en los acuerdos de esta Junta Directiva, N° 4 de la sesión 83-2012 y N° 6 de la sesión 87-2012, se encuentran debidamente ejecutadas y, además, la propuesta de conciliación formulada por el señor Puchol favorece a los intereses económicos y legales del BANHVI, en cuanto a la administración de los fondos públicos y no le ocasiona más perjuicios legales.

**POR TANTO, se acuerda:** Aprobar y autorizar la suscripción de un acuerdo de conciliación extrajudicial parcial por parte del Gerente General, regido por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** La Junta Directiva de EL BANHVI dictó los acuerdos **4 artículo 6 de la sesión 83**-**2012**, aprobación de 9 bonos extraordinarios en el proyecto Guapinol y **acuerdo 6 artículo 6 de la sesión 87-2012**, aprobación de un bono extraordinario en el proyecto Guapinol (en lo que ahora interesan):

***“ ACUERDO N. 4: Considerando: Primero:*** *Que mediante los oficios UV-9-2012 y UV-173-2012, Coocique R.L. presenta solicitud para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, nueve Bonos de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste …* ***Por tanto, se acuerda: 1)*** *Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, nueve operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada …* ***4)*** *El BANHVI realizará una retención del 10% del monto de las soluciones habitacionales, con el fin de que el propietario-vendedor de los terrenos, ejecute lo siguiente: a) obras hidráulicas necesarias para asegurar el paso a través de la quebrada; y b) colocación de las tapas de pozos pluviales faltantes. El monto de dicha retención, se liberará cuando el BANHVI reciba el informe técnico de la entidad autorizada, con el cumplimiento por parte del vendedor, en la ejecución de las obras de infraestructura pendientes …*  ***Acuerdo Unánime”.***

***“ ACUERDO N.6: Considerando: Primero:*** *Que Coocique R.L. ha solicitado la autorización de esta Junta Directiva, para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, un Bono de extrema necesidad para compra de vivienda existente a favor de la familia que encabeza el señor Pedro Jesús Gazo Hernández, cédula número 5-0398-0242, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢120.000.00, proveniente de las labores que realiza el señor Gazo Hernández como jornalero...****Por tanto, se acuerda:* 1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, por un monto de **¢11.050.201,00** (once millones cincuenta mil doscientos un colones) para la familia que encabeza el señor **Pedro Jesús Gazo Hernández**, cédula número 5-0398-0242, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada…***5)*** *El BANHVI deberá hacer una retención del 10% del monto de la solución habitacional, con el fin de que el propietario-vendedor del terreno, ejecute las obras hidráulicas necesarias para asegurar el paso a través de la quebrada, y coloque las tapas de pozos pluviales faltantes. El referido monto de retención, se liberará una vez que el BANHVI reciba el informe técnico de la entidad autorizada, con el cumplimiento por parte del vendedor en la ejecución de las indicadas obras de infraestructura pendientes…* ***Acuerdo Unánime.-”.***

**SEGUNDA:** EL BANHVI y LA EMPRESA manifiestan en forma conjunta que, a esta fecha, las obras a que se refieren los acuerdos de la Junta Directiva de EL BANHVI citados en la cláusula anterior, se encuentran debidamente realizadas a satisfacción del BANHVI, por lo que una vez suscrito el presente acuerdo y presentado al Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, al proceso judicial que se tramita bajo el expediente número: 14-006515-1027-CA; EL BANHVI procederá a girar a LA EMPRESA a más tardar el día 23 de diciembre de los corrientes, las retenciones que le fueron practicadas, correspondiente a la suma de ₡10.701.511,20, más los intereses civiles legales calculados desde el 08 de marzo del año 2013 y hasta el 23 de diciembre de 2021, por la suma de ₡ 5.189.925,03 para un total (principal más intereses) de ₡ 15.891.436,23, suma que será depositada en la cuenta del Banco Promérica número CR17011610300033300029 a nombre de Promociones de Viviendas Económicas S.A.

**TERCERA:** Con la suscripción del presente acuerdo LA EMPRESA **desiste en cuanto al BANHVI** de las pretensiones numeradas en el escrito de la demanda de la siguiente manera:

1. Desiste del siguiente párrafo final de la pretensión numerada como **segunda**, que cita; “Se ordene a esa institución que proceda a girar la orden para el pago de los montos retenidos de inmediato”. Pretensión que pierde interés para LA EMPRESA por haber sido reintegrada ya las sumas retenidas.
2. Con relación a la pretensión **tercera** se desiste de: “Que se condene en forma subsidiaria al Banco Hipotecario de la Vivienda, al pago de los daños y perjuicios ocasionados a mi representada, en cuanto a lo siguiente:
3. La suma de diez millones de colones retenida ilegalmente con sus intereses de Ley.
4. La diferencia del valor real asignado a las segundas diez soluciones de vivienda de la lotificación de Guapinol, a fijar por medio de perito, respecto del monto arbitrariamente fijado por los demandados.
5. Daño moral objetivo que se fija de manera provisional y sujeta a informe pericial en la suma de diez mil dólares, o su equivalente en moneda nacional, al momento de pago correspondiente: en relación con el costo de informar y demostrar en el mercado de la vivienda de la credibilidad y confiabilidad de la empresa.
6. Que se le condene al pago de la indexación e intereses de las sumas dejadas de percibir por mi representada, desde el momento en que los rubros anteriores debieron ser cancelados y hasta su pago efectivo,
7. Se desiste de la condenatoria del pago de ambas costas del proceso. “

Así como de cualquier otra pretensión económica o pecuniaria fijada en dicho proceso en contra del BANHVI, lo anterior incluye cualquier reclamo sobre indexaciones, daño moral, reajuste de precios sobre el precio de venta de los inmuebles. En relación con estas pretensiones y las citadas en el párrafo anterior, ambas partes se dan por satisfechas de manera total y definitiva, y respecto a ellas, no tienen, ni tendrán mutuamente ningún reclamo adicional que formularse.

El proceso judicial continuará su trámite normal contra el BANHVI respecto a las demás pretensiones formuladas.

**CUARTA:** Es entendido que por la etapa procesal en la que se encuentra el presente litigio, se dictará condenatoria en costas. Sin embargo, cada parte firmante asumirá el pago de las costas personales y procesales del proceso judicial objeto de esta transacción y de ninguna manera procederá a ejecutar cualquier condenatoria en costas que al efecto se llegare a dictar de parte del Tribunal respecto de la otra firmante, sin perjuicio de lo que proceda respecto de los codemandados.

**QUINTA:**El presente acuerdo extrajudicial fue debidamente aprobado por la Junta Directiva de EL BANHVI, mediante acuerdo número 11 de la sesión 94-2021, el cual se encuentra firme. El representante legal de LA EMPRESA manifiesta estar totalmente legitimado y facultado para firmar, a nombre su representada, el presente acuerdo.

**SEXTA:** Este acuerdo está exento del pago de todo tipo de impuestos y derechos de conformidad con el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**SÉTIMA:**  De conformidad con el artículo 117.2 del Código Procesal Contencioso Administrativo, se solicita al Tribunal la homologación de la presente transacción.

**OCTAVA:**  La validez del presente acuerdo queda condicionada al pago establecido en la cláusula segunda. En el evento de que el BANHVI no realice el pago establecido en la cláusula segunda de este acuerdo y en la fecha indicada, la EMPRESA continuará el proceso en contra del BANHVI, solicitándose al Tribunal que no homologue dicho acuerdo.

Las partes aceptan y aprueban en todos sus extremos el presente acuerdo de conciliación extrajudicial y firman en San José, en el BANHVI, a las xxx horas del día veintidós de diciembre del año dos mil veintiuno. Es todo.”

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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