BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 46-2022**

**DEL 05 DE SETIEMBRE DE 2022**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las dieciséis horas, con la asistencia de los siguientes Directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; 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° 42-2022 del 22/08/2022 y N° 43-2022 del 25/08/2022.
2. Solicitud de aprobación de 7 bonos extraordinarios individuales.
3. Propuesta de redistribución del presupuesto 2022 del FOSUVI.
4. Criterio legal sobre el financiamiento adicional por ajuste de precios en proyectos tramitados en la modalidad S-002.
5. Análisis y propuesta sobre solicitud presentada por la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica, para la autorización de financiamiento adicional del proyecto Santa Luisa II.
6. Análisis y discusión de oficio de la Fundación Costa Rica – Canadá, solicitando que se retire el llamado de atención por los atrasos en la formalización de un caso del proyecto Cartagena, y pidiendo que se autorice el pago de los honorarios y la comisión del último caso formalizado.
7. Información sobre la recepción del informe de la Contraloría General de la República, sobre la inversión de recursos de la Cuenta General en el FONAVI.
8. Comunicación del Director Carazo Campos, sobre próxima salida del país.
9. Comunicación de la Directora Ulibarri Pernús, sobre próxima salida del país y solicitudes sobre el estudio de modernización institucional, el Plan Estratégico Institucional y el proceso de fusión entre instituciones del sector vivienda.
10. Solicitud de informe sobre acuerdos pendientes de atender y para conocer las ofertas recibidas por los interesados en ocupar los puestos de subgerentes.
11. Solicitud de informe sobre las improbaciones del Presupuesto Ordinario 2022 y comentario sobre el proceso de fusión entre instituciones del sector vivienda.

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

**1° Lectura y aprobación de las actas N° 42-2022 del 22/08/2022 y N° 43-2022 del 25/08/2022**

Minuto 01:12 Una vez conocido y aprobado el orden del día, la Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión ordinaria N° 42-2022, celebrada el 22 de agosto de 2022.

Minuto 13:45 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban en forma unánime por parte de los señores Directores.

Minuto 15:25 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión extraordinaria N° 43-2022, celebrada el 25 de agosto de 2022.

Minuto 24:56 Luego de conocer lo resuelto en dicha sesión (acuerdo N° 4), con respecto al caso de un lote que se encuentra en una servidumbre de 5 metros de ancho y que no está inscrita en el Registro, se acuerda solicitar a la Administración que remita a los miembros de esta Junta Directiva, para su valoración en una próxima sesión, el criterio legal sobre las constituciones y uso de las servidumbres de paso o áreas de acceso excepcionales, en terrenos para uso residencial tramitados bajo la modalidad de bono individuales. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

Minuto 27:07 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 7 bonos extraordinarios individuales**

Minuto 27:22 Se conoce el oficio GG-ME-1093-2022 del 02 de setiembre de 2022, por medio del cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0928-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Banco de Costa Rica y Coopealianza, R.L., para financiar siete 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 del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes cuatro temas, se incorporan a la sesión el Lic. Walter Bolaños Rojas, funcionario de la Dirección FOSUVI; y 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 31:25 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 resuelve autorizar los referidos bonos de vivienda conforme lo recomienda la Administración y según se indica en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**3° Propuesta de redistribución del presupuesto 2022 del FOSUVI**

Minuto 31:55 Se conoce el oficio GG-ME-1092-2022 del 02 de setiembre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0927-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para redistribuir, entre las entidades autorizadas, los recursos disponibles del Presupuesto 2022 del FOSUVI, con el fin de ajustar la disponibilidad presupuestaria para maximizar la colocación de los recursos en lo que resta del presente año. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Luego de una introducción al tema por parte del Gerente General, el licenciado Bolaños Rojas expone el contenido del citado informe, presentando la justificación y los alcances de la referida propuesta, al tiempo que atiende las consultas que al respecto plantean varios señores Directores, destacando que esta reasignación de fondos se fundamenta en los resultados del estudio efectuado a la ejecución a los recursos asignados para los programas de bono ordinario y artículo 59 del Presupuesto 2022 del FOSUVI, considerando la ejecución presupuestaria que se tiene a la fecha, así como la distribución de recursos pendientes de asignar, con el fin de ajustar la distribución presupuestaria de los fondos.

Minuto 40:15 El licenciado Bolaños Rojas atiende varias consultas e inquietudes de los señores sobre la propuesta de la Administración, particularmente con respecto a la baja ejecución presupuestaria de algunas entidades autorizadas, la necesidad de conocer el estado de los proyectos de vivienda que se encuentran en trámite, las razones por las cuales se le incorporan nuevos recursos a entidades que no han ejecutado todo el presupuesto, la cantidad de casos individuales (ordinarios y del artículo 59) que están en trámite en las entidades autorizadas y en el BANHVI, y el criterio de las entidades autorizadas sobre la redistribución que se propone.

De conformidad con el análisis que se realiza al respecto, los señores Directores concuerdan en la conveniencia, de previo a resolver la solicitud que ahora se conoce, de contar con información actualizada sobre el balance presupuestario del FOSUVI para el año 2022.

Minuto 86:00 Complementariamente, se estima oportuno girar instrucciones a la Dirección FOSUVI, para que quincenalmente informe a esta Junta Directiva, sobre la gestión del Departamento de Análisis y Control, con respecto a las solicitudes individuales de bono ordinario y al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, indicando la cantidad de solicitudes que han ingresado en el período y el número de casos revisados, así como el detalle de la antigüedad de los expedientes pendientes de revisar.

Minuto 94:55 Adicionalmente, se resuelve girar instrucciones a la Gerencia General, para que elabore y presente a esta Junta Directiva, una propuesta de reuniones entre este Órgano Colegiado y las autoridades de las entidades que tienen mayor participación en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el objetivo de intercambiar criterios, intereses y propósitos para los próximos años.

Lo anterior, según se consigna en los **acuerdos N° 3** y **N° 4** que se anexan a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Bolaños Rojas.

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

**4°** **Criterio legal sobre el financiamiento adicional por ajuste de precios en proyectos tramitados en la modalidad S-002**

Minuto 97:15 Se conoce el oficio AL-OF-062-2022 del 16 de junio de 2022, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 13 de la sesión 21-2021, del 15 de abril de 2022, la Asesoría Legal remite dictamen sobre la posibilidad jurídica de que en los contratos para los proyectos de compra de lotes urbanizados y construcción de viviendas, se incluya la cláusula de reajuste de precios. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para atender eventuales consultas sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General.

La licenciada Masís Calderón expone el contenido del citado dictamen, concluyendo, en lo conducente, lo siguiente:

*“En razón del principio de legalidad, el cual se encuentra fundamentado en los artículos 11 de la Constitución Política y 11 de la Ley General de la Administración Pública (LGAP), así como lo contemplado en el artículo 16 de la Ley General de la Administración Pública, donde no solo se regula el accionar discrecional, sino que lo hace restrictivamente al imponer como límites: las reglas unívocas de la ciencia o de la técnica y los principios de elementales de justicia, lógica o conveniencia.*

*Además, considerando que se trata de un contrato de financiamiento donde los desarrolladores deben asumir los riesgos potenciales, con el monto otorgado como parte del financiamiento, para lo cual han debido prever la totalidad de los costos asociados, las contingencias normales y previsibles por incrementos inflacionarios y otras circunstancias previsibles.*

*A partir de lo resuelto por la jurisprudencia de la Contraloría General de la República, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia y el Tribunal Contencioso Administrativo antes expuesta que reconoce que la inaplicabilidad del régimen contractualista administrativo no es sinónimo de la imposibilidad de mantener el equilibro en las prestaciones de las partes, incluso en contratos privados.*

*Es claro que el BANHVI puede valorar a partir de criterios de la técnica y la ciencia, aplicando métodos o procedimientos que consideren las diferencias entre los proyectos habitacionales tipo S02, consideraciones tales como tamaño del proyecto (número de casas) y el tiempo para su desarrollo; los ajustes o actualizaciones al financiamiento bajo circunstancias muy excepcionales relacionadas a situaciones imprevisibles y que el desarrollador no hubiera podido prever en la presentación de la propuesta del proyecto, de manera que ponga en riesgo la culminación de las obras que buscan satisfacer un fin social.*

*Claro está que las afectaciones al costo del proyecto deben ser tratadas como un financiamiento adicional por incrementos en los costos de los insumos y no como un ajuste de precios, para lo cual se deben tomar una serie de medidas que permitan identificar de una manera más exacta y puntual las eventuales afectaciones a los costos incluidos en el presupuesto del proyecto, para lo cual incluso la administración debe valorar como parte del análisis y aprobación de los proyectos, el solicitar un presupuesto más detallado donde se puedan al menos identificar aquellos costos que tienen una incidencia más grande en el desarrollo de este.”*

Minuto 115:47 La Junta Directiva da por conocido el referido dictamen de la Asesoría Legal.

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

**5° Análisis y propuesta sobre solicitud presentada por la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica, para la autorización de financiamiento adicional del proyecto Santa Luisa II**

Minuto 116:09 Se conoce el oficio GG-OF-1097-2022, del 02 de setiembre de 2022, mediante el cual, atendiendo lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 7 de la sesión 18-2022, del 07 de marzo de 2022, la Gerencia General remite los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., para que se le autorice un financiamiento adicional por incrementos en los costos de los insumos en el proyecto Santa Luisa II. Adjunta la Gerencia General al citado informe, el dictamen que al respecto ha emitido la asesoría Legal con el oficio AL-OF-062-2022, del 16 de junio de 2022. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Luego de una introducción al tema por parte del Gerente General, el licenciado Castro Miranda expone los antecedentes, los alcances y los resultados contenidos en el citado informe, concluyendo y recomendando, en lo conducente, lo siguiente:

*“Considerando que el financiamiento adicional por aumento de precios para los proyectos financiados bajo modalidad S-002 ayudaría a fortalecer el equilibrio económico de las empresas que actualmente trabajan en el desarrollo de proyectos de interés social y, principalmente, lo establecido en el acuerdo de aprobación del financiamiento y el criterio emitido por la Asesoría Legal del Banco, este Despacho no encuentra objeción para que la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., a través de la entidad autorizada, Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, presente una solicitud de financiamiento adicional por incrementos en los costos de los insumos en el proyecto Santa Luisa II, lo anterior en virtud de garantizar el equilibrio económico del contrato y por cuanto en los últimos meses se han venido presentando circunstancias muy excepcionales relacionadas a incrementos en los costos de la construcción y que el desarrollador no hubiera podido prever en la presentación de la propuesta del proyecto.*

*En ese sentido la entidad autorizada Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, deberá presentar a la Dirección FOSUVI la solicitud de financiamiento adicional de acuerdo con la normativa destinada para tal fin, tomando en consideración que para poder recomendar un financiamiento adicional ante la Junta Directiva es necesario tener el contrato de administración de recursos y el contrato de obra determinada vigentes.”*

Minuto 118:45 Se conoce y analiza una inquietud de la Directora Ulibarri Pernús, en el sentido que debido a que los casos de proyectos S-002, igual que los casos individuales, se formalizan de previo al giro de los recursos, entonces el otorgamiento de un financiamiento adicional por incremento en los costos vendría a constituirse en un segundo bono de vivienda, lo cual este Banco no está autorizado a otorgar, salvo las excepciones que establece la Ley 7052.

Adicionalmente, el Director Alvarado Herrera se refiere a la falta de coherencia institucional que, en su criterio, se ha evidenciado en los últimos meses, debido a que en diciembre de 2021 se rechazó esta misma solicitud de la empresa desarrolladora, señalando que no se contaba con un procedimiento normado para otorgar financiamientos adicionales por incremento de costos en los proyectos S-002. Este rechazo se reiteró en febrero del año en curso bajo los mismos argumentos y, sin embargo, ahora, seis meses después, sin que esta Junta Directiva haya conocido el procedimiento que mencionó la Administración en dos oportunidades, se dice que sí es legalmente viable resolver este tipo de solicitudes. Y a esta evidente falta de coherencia institucional, debe sumarse que en octubre de 2021 (acuerdo N° 8 de la sesión 79-2021) se recomendó a esta Junta Directiva, la aprobación de un ajuste, por incremento de costos, a un grupo de casos individuales para familias indígenas, argumentándose en esa oportunidad que se contaba con la suficiente normativa legal para aprobar la solicitud. Por lo anterior, concluye que esta Junta Directiva debe analizar el informe que ahora presenta la Administración, tomando en consideración lo actuado por el Banco al respecto.

Tanto el señor Gerente General como la licenciada Masís Calderón se refieren a la anterior inquietud, haciendo énfasis en que el dictamen de la Asesoría Legal que ahora se conoce, tal y como se expone en el oficio AL-OF-062-2022, está debidamente fundamentado jurídicamente y pretende aclarar este asunto de forma definitiva.

Además, la licenciada Masís Calderón se refiere a la anterior inquietud de la Directora Ulibarri Pernús, afirmando (minuto 171:25), en resumen, que existe normativa legal para sustentar el otorgamiento de financiamientos adicionales por incremento de costos en los proyectos S-002; pero el mecanismo bajo el cual se pueda aplicar en estos caos un eventual aumento en el monto de los bonos, debe ser planteado y ejecutado por el área técnica correspondiente.

Minuto 178:00 De conformidad con lo expuesto por la Gerencia General y la Asesoría Legal en los oficios GG-OF-1097-2022 y AL-OF-062-2022, respectivamente, la mayoría de los señores Directores concuerda en la pertinencia de actuar conforme lo recomienda la Administración, en el sentido de autorizar a la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., para que, a través de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, presente una solicitud de financiamiento adicional por incrementos en los costos de los insumos en el proyecto Santa Luisa II, con el fin de garantizar el equilibrio económico del contrato, dado que en los últimos meses se han venido presentando circunstancias muy excepcionales relacionadas con incrementos en los costos de la construcción y que el desarrollador no hubiera podido prever en la presentación de la propuesta del proyecto.

Se apartan de este criterio el Director Alvarado Herrera, el Director Presidente y la Directora Ulibarri Pernús, quienes argumentan, en resumen, lo siguiente:

- El Director Alvarado Herrera sostiene que aunque está claro en que debe buscarse el equilibrio presupuestario de los proyectos de vivienda y los casos individuales en territorios indígenas, y reconociendo la excepcionalidad del incremento de los costos de los insumos de la construcción, se aparta de la recomendación porque tanto en diciembre de 2021 como en febrero de 2022 se afirmó que el Banco solo tiene reglamentación para incrementar el financiamiento, por aumento de costos, de los proyectos S-001, y al día de hoy no se ha presentado a esta Junta Directiva una propuesta de normativa para los proyectos S-002 ni los casos indígenas, y aunque ahora se diga que se dispone de un reglamento que aparentemente aplica para todo tipo de proyectos, lo cierto es que no hay un procedimiento técnico y legalmente sustentado que permita resolver los casos de proyectos S-002 ni los individuales en territorios indígenas. Además, se aparta del criterio presentado, porque se ha mencionado que los casos formalizados no son objeto de incremento de costos y tiene la duda razonable sobre la legalidad de este aspecto.

- El Director Presidente manifiesta que le persiste la duda en cuanto a la pertinencia legal de que a los casos formalizados se les pueda otorgar un financiamiento adicional por incremento en los costos, sin que esto se constituya en un segundo bono de vivienda.

- La Directora Ulibarri Pernús justifica su voto en contra, reiterando su duda con respecto a la posibilidad legal de otorgar financiamiento adicional a casos ya formalizados, y además propone que se solicite el criterio de la Procuraduría General de la República, con el fin de aclarar la legalidad de otorgar financiamiento adicional por incremento de costos, a los casos individuales del artículo 59 que se encuentran formalizados, incluyendo naturalmente los casos de los proyectos tramitados al amparo de la modalidad S-002.

Minuto 188:11 Se procede a discutir la anterior propuesta de la Directora Ulibarri Pernús, la cual es acogida por la mayoría de los señores Directores, pero se apartan los Directores Carazo Campos, Barrantes Castegnaro y Grillo Espinoza, quienes argumentan, en resumen, que debe agotarse primero la vía administrativa interna para resolver este tipo de inquietudes y, consecuentemente, preferirían que antes de acudir a la Procuraduría General de la República, se solicite un criterio legal de una instancia institucional.

Lo anterior, según se consigna en los **acuerdos N° 5** y **N° 6** que se anexan a esta minuta. Acto seguido, se retiran de la sesión los funcionarios Castro Miranda y Salas Rodríguez.

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

**6° Análisis y discusión de oficio de la Fundación Costa Rica – Canadá, solicitando que se retire el llamado de atención por los atrasos en la formalización de un caso del proyecto Cartagena, y pidiendo que se autorice el pago de los honorarios y la comisión del último caso formalizado**

Minuto 195:21 Se retira temporalmente de la sesión el Director Carazo Campos y se procede a conocer el oficio FVR-GG-137-2022 del 26 de agosto de 2022, mediante el cual, el señor Juan José Umaña Vargas, en su condición de representante legal de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (en adelante Fundación), se refiere a los alcances de los acuerdos N° 3 de la sesión 38-2022, del 01 de agosto de 2022, y N° 1 de la sesión 41-2022, del 18 de agosto de 2022, y con fundamento en los hechos y argumentos que detalla en dicho escrito, solicita a esta Junta Directiva, en lo conducente, lo siguiente:

“…Basados en lo expuesto, con todo respeto se solicita a la Junta Directiva del BANHVI lo siguiente:

a) Se retire la llamada de atención girada a la Fundación ya que hemos podido demostrar que las razones que han motivado la misma resultan improcedentes, al haberse acreditado que el atraso en la formalización del último caso del proyecto Cartagena fue responsabilidad de terceros, diferentes a la Fundación (banco fiduciario y desarrolladora) y que, pese a ella, la Fundación ha mediado o intercedido para solucionar el diferendo presentado, motivados en el interés superior y derechos que asisten a la familia beneficiada.

b) Se autorice la prórroga solicitada por la Fundación, misma que ya cuenta con dictamen positivo de la Dirección FOSUVI, según lo expuso ya la señora Directora del FOSUVI en la sesión citada; para efectos de que se proceda con el pago de los honorarios y comisión del último caso formalizado, o en su defecto, la Fundación solicita que de manera oficiosa se instruya a la administración del BANHVI para que se proceda con el pago de los extremos citados; en caso de que se considere que dicha prorroga resulta innecesaria, dado que el proyecto Cartagena se encuentra concluido a la fecha y además todos los casos están formalizados.

Una vez escuchado el audio de la sesión citada, compartimos la preocupación de la Junta Directiva del BANHVI en cuanto a las implicaciones de las solicitudes de ampliación de plazo de los diferentes proyectos sin embargo es necesario aclarar que las solicitudes planteadas por la Fundación van siempre acompañadas de la debida justificación que ampara cada una, explicando los hechos concretos, la causa y su incidencia en el proceso de ejecución normal de cada proyecto…”

Los señores Directores proceden a analizar el referido documento, coincidiendo en que es primordial indicarle a la Fundación, que el acuerdo N° 3 de la sesión 38-2022 fue emitido por esta Junta Directiva con base en la información disponible y discutida en esa ocasión, la cual omitía una serie de aspectos relevantes que ahora han sido aportados por la Fundación en el oficio remitido, tales como los siguientes:

a) Cuando en dicha sesión se consultó a la Dirección FOSUVI sobre el caso que había estado pendiente de formalizar, se indicó que no se tenía conocimiento, a pesar de que es razonable pensar que para valorar y emitir criterio sobre la referida solicitud de ampliación de plazo, esa Dirección debió conocer las razones del retraso que se había dado en la formalización de la operación. No obstante, ahora se sabe (según lo informado por la Fundación), por un lado, que había una discusión de carácter pecuniario entre el desarrollador y el fiduciario, y que esa discusión llevó a postergar hasta el 16 de diciembre de 2021, la formalización del último subsidio del proyecto. Y por otro lado, la Fundación también ha afirmado que esta situación era del conocimiento de la Dirección FOSUVI desde enero de 2022, según se le informó mediante el oficio FVR-GN-UT-0002-2022, del 4 de enero de 2022.

b) Cuando en la sesión 38-2022 se discutió el tema relacionado con el hecho de que la entidad presentó la solicitud para ampliar el plazo con posterioridad a que el contrato había vencido, tampoco se explicó la razón de este retraso, según lo hizo ver esta Junta Directiva en el referido acuerdo N° 3 de la sesión 38-2022.

c) Cuando en esa misma sesión se analizó esta solicitud de ampliación de plazo, se señaló expresamente que como lo único que restaba era efectuar el cierre técnico y financiero del proyecto, no se requería una nueva ampliación, porque con el contrato vencido se podía desarrollar esta gestión, sin que se haya mencionado la necesidad de mantener la vigencia del contrato para realizar un pago pendiente al desarrollador.

Con base en lo anterior, se concuerda en que siendo claro que el acuerdo N° 3 de la sesión 38-2022 se emitió con base en la información disponible y discutida en esa ocasión, los argumentos expuestos por la Fundación son consecuentes y suficientes; razón por la cual lo que procede es dejar sin efecto la llamada de atención a la que se refieren los acuerdos N° 3 de la sesión 38-2022 y N° 1 de la sesión 41-2022, y autorizar la prórroga solicitada al contrato de administración de recursos del proyecto Cartagena, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI y la Gerencia General en los oficios DF-OF-0625-2022 y GG-ME-823-2022 respectivamente, pero estableciendo un plazo de hasta dos meses para que la entidad autorizada presente a este Banco el cierre técnico y financiero del proyecto, el cual –según lo afirmado por el Gerente General– se considera suficiente para realizar esta labor.

Adicionalmente, se resuelve que si la escritura de la última operación de bono se firmó desde el 16 de diciembre de 2021 (según lo indica la Fundación en el oficio FVR-GG-137-2022), es oportuno solicitar a dicha entidad que informe a esta Junta Directiva, sobre las razones por las cuales la prórroga de tres meses autorizada con el acuerdo N° 7 de la sesión 04-2022, del 17 de enero de 2022, la cual venció el 07 de mayo de 2022, no fue suficiente para efectuar el cierre técnico y financiero del proyecto.

Minuto 224:30 De conformidad con el anterior análisis, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta minuta.

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

**7° Información sobre la recepción del informe de la Contraloría General de la República, sobre la inversión de recursos de la Cuenta General en el FONAVI**

Minuto 227:15 Se reincorpora a la sesión el Director Carazo Campos y se toma nota de una información del Director Presidente, en el sentido que hoy ha recibido de la Contraloría General de la República, el informe sobre la inversión de recursos de la Cuenta General en el FONAVI, el cual será enviado a los demás señores Directores para su estudio, con el propósito de que sea conocido y resuelto en la próxima sesión.

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

**8° Comunicación del Director Carazo Campos, sobre próxima salida del país**

Minuto 228:08 Se toma nota de una información del Director Carazo Campos, quien indica que está fuera del país entre el 20 y el 24 de setiembre próximos.

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

**9° Comunicación de la Directora Ulibarri Pernús, sobre próxima salida del país y solicitudes sobre el estudio de modernización institucional, el Plan Estratégico Institucional y el proceso de fusión entre instituciones del sector vivienda**

Minuto 229:49 Se toma nota de una información de la Directora Ulibarri Pernús, quien indica que está fuera del país entre el 23 de setiembre y el 21 de octubre próximos.

Adicionalmente, le solicita al señor Gerente General, que le brinde información actualizada a esta Junta Directiva, sobre la consultoría para la modernización institucional y el nuevo Plan Estratégico Institucional. Sobre el primer tema, el señor Gerente General explica luego que el concurso se declaró desierto y, sobre el segundo tema, el borrador del Plan está concluido y será sometido al conocimiento de esta Junta Directiva en una próxima sesión.

Finalmente, la Directora Ulibarri Pernús le solicita al Director Presidente, que gestione una reunión entre esta Junta Directiva y la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos, con el propósito de conocer la situación de la iniciativa impulsada por el Gobierno de la República, en relación con las labores del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el BANHVI y el Ministerio de Vivienda.

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

**10° Solicitud de informe sobre acuerdos pendientes de atender y para conocer las ofertas recibidas por los interesados en ocupar los puestos de subgerentes**

Minuto 233:11 El señor Gerente General toma nota de un recordatorio del Director Carazo Campos, sobre la presentación de un informe sobre los acuerdos pendientes de atender, así como con respecto a la conveniencia de retomar la discusión y eventual resolución del proceso de selección y nombramiento de los subgerentes. Al respecto, el señor Gerente General explica luego que el informe de acuerdos pendientes se encuentra concluido y será sometido al conocimiento de este Órgano Colegiado en una próxima sesión.

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

**11° Solicitud de informe sobre las improbaciones del Presupuesto Ordinario 2022 y comentario sobre el proceso de fusión entre instituciones del sector vivienda**

Minuto 234:08 El señor Gerente General toma nota de una solicitud del Director Alvarado Herrera, para que, debido a que se está elaborando el Presupuesto Ordinario del Banco para el año 2023, se presente a esta Junta Directiva un detalle de las partidas que la Contraloría General de la República no aprobó del Presupuesto 2022.

Adicionalmente, secunda la solicitud de la Directora Ulibarri Pernús, en cuanto a gestionar una reunión próxima con la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

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

Minuto 242:26 Siendo las veinte horas con diez minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 46-2022**

**DEL 05 DE SETIEMBRE DE 2022**

## ACUERDO N°1:

Instruir a la Administración, para que remita a los miembros de esta Junta Directiva, para su valoración en una próxima sesión, el criterio legal sobre las constituciones y uso de las servidumbres de paso o áreas de acceso excepcionales, en terrenos para uso residencial tramitados bajo la modalidad de bono individuales.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-1093-2022 del 02 de setiembre de 2022, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0928-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, INVU, Banco de Costa Rica y Coopealianza, R.L., para financiar siete 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 citado informe DF-OF-0928-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de siete 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-0928-2022 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 (¢)** |
| Guillén Gutiérrez Raquel Abigail | 8-0131-0256 | 2-427158 | San Carlos | CLC | 8.848.000,00 | | 12.447.000,00 | 124.872,00 | 416.240,00 | 21.586.368,00 |
| **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 (¢)** |
| Mora Coronado Edwin Gerardo | 1-1314-0820 | 1-548510 | Acosta | CVE | No aplica | | 20.000.000,00 | 158.016,71 | 526.722,37 | 20.368.705,66 |
| **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 (¢)** |
| Solano Montoya Cinthia Vanessa | 1-1005-0508 | 6-235606 | Osa | CVE | No aplica | | 18.007.466,08 | 155.645,72 | 518.819,05 | 18.370.639,42 |
| Pérez Silva Stephanie de los Angeles | 1-1329-0431 | 6-235606 | Osa | CLC | 7.089.000,00 | | 10.918.466,08 | 155.645,72 | 518.819,05 | 18.370.639,42 |
| Aguilar López Belkys Josefa | 155821-683900 | 6-231216 | Buenos Aires | CLP | No aplica | | 13.000.000,00 | 130.091,55 | 433.638,50 | 13.303.546,95 |
| Meneses Arias Rudybel del Rosario | 155812-656822 | 1-655812 | Pérez Zeledón | CLC | 5.002.500,00 | | 10.920.000,00 | 153.413,03 | 479.726.78 | 16.248.813,75 |
| **Entidad Autorizada: Banco de Costa Rica** | | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito**  **(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| González Chaves Edwin Santiago | 6-0110-0487 | 6-238645 | Coto Brus | CLC | 3.750.000,00 | | 12.870.000,00 | 55.463,27 | 184.877,55 | 16.749.414,29 |
| (\*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda  CVE: Compra de Vivienda Existente | | | | | | CLP: Construcción en Lote Propio | | | | |

**2)** En los casos que incluyan la construcción de la 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 el 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:

Instruir a la Dirección FOSUVI, para que quincenalmente informe a esta Junta Directiva, sobre la gestión del Departamento de Análisis y Control, con respecto a las solicitudes individuales de bono ordinario y al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, indicando la cantidad de solicitudes que han ingresado en el período y el número de casos revisados, así como el detalle de la antigüedad de los expedientes pendientes de revisar.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

Instruir a la Gerencia General, para que elabore y presente a esta Junta Directiva, una propuesta de reuniones entre este Órgano Colegiado y las autoridades de las entidades que tienen mayor participación en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el objetivo de intercambiar criterios, intereses y propósitos para los próximos años.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

De conformidad con lo expuesto por la Gerencia General y la Asesoría Legal en los oficios GG-OF-1097-2022 y AL-OF-062-2022, respectivamente, se autoriza a la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., para que, a través de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, presente una solicitud de financiamiento adicional por incrementos en los costos de los insumos en el proyecto Santa Luisa II, con el fin de garantizar el equilibrio económico del contrato, dado que en los últimos meses se han venido presentando circunstancias muy excepcionales relacionadas con incrementos en los costos de la construcción y que el desarrollador no hubiera podido prever en la presentación de la propuesta del proyecto.

La entidad autorizada deberá presentar a la Dirección FOSUVI la solicitud de financiamiento adicional, de acuerdo con la normativa destinada para tal fin, tomando en consideración que para poder otorgar un financiamiento adicional es necesario tener vigentes tanto el contrato de administración de recursos, como el contrato de obra determinada.

## Acuerdo por Mayoría.-

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

## ACUERDO N°6:

Instruir a la Gerencia General, para que gestione el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República, con respecto a la legalidad de otorgar financiamientos adicionales por incremento de costos, a los casos individuales del artículo 59 que se encuentran formalizados, incluyendo naturalmente los casos de los proyectos tramitados en la modalidad S-002.

## Acuerdo por Mayoría.-

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

## ACUERDO N°7:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del acuerdo N° 3 de la sesión 38-2022, del 01 de agosto de 2022, y de conformidad con las consideraciones que se indican en dicha resolución, esta Junta Directiva dispuso lo siguiente:

“A) Llamar la atención a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, por las circunstancias que han llevado a esta Junta Directiva, según lo resuelto en el acuerdo N° 6 de la presente sesión, a rechazar la solicitud para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto de vivienda Cartagena.

B) Se le hacer ver a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá que, tal y como se indica en dicha resolución, la última prórroga aprobada para entregar el cierre técnico y financiero del proyecto venció desde el pasado 7 de mayo y, sin embargo, esa entidad no cumplió con ese plazo. Además, siendo que el proceso de formalización de las operaciones de bono está a cargo de las entidades autorizadas, el retraso que se ha dado para concluir la formalización de las operaciones de este proyecto es responsabilidad de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, sin que se haya presentado a esta Junta Directiva alguna justificación de ese retraso.

C) Se instruye a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para que presente a este Banco las medidas que estará tomando para evitar que, en adelante, se repitan las situaciones inadecuadas que se han dado en el proceso de liquidación de dicho proyecto de vivienda.”

**Segundo:** Que complementariamente y mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 41-2022, del 18 de agosto de 2022, esta Junta Directiva resolvió, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

“B-) Otorgar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, un plazo máximo de 10 días hábiles a partir de la fecha de comunicación del presente acuerdo, para atender lo dispuesto en el inciso C), del acuerdo N° 13 de la sesión 38-2022, del 01 de agosto de 2022, en cuanto a presentar a este Banco las medidas que estará tomando para evitar que, en adelante, se repitan las situaciones inadecuadas que se han dado en el proceso de liquidación del proyecto de vivienda Cartagena.”

**Tercero:** Que por medio del oficio FVR-GG-137-2022 del 27 de agosto de 2022, el señor Juan José Umaña Vargas, en su condición de representante legal de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (en adelante Fundación), se refiere a los alcances de los citados acuerdos y, con fundamento en los hechos y argumentos que detalla en dicho escrito, solicita a esta Junta Directiva, en lo conducente, lo siguiente:

“…Basados en lo expuesto, con todo respeto se solicita a la Junta Directiva del BANHVI lo siguiente:

a) Se retire la llamada de atención girada a la Fundación ya que hemos podido demostrar que las razones que han motivado la misma resultan improcedentes, al haberse acreditado que el atraso en la formalización del último caso del proyecto Cartagena fue responsabilidad de terceros, diferentes a la Fundación (banco fiduciario y desarrolladora) y que, pese a ella, la Fundación ha mediado o intercedido para solucionar el diferendo presentado, motivados en el interés superior y derechos que asisten a la familia beneficiada.

b) Se autorice la prórroga solicitada por la Fundación, misma que ya cuenta con dictamen positivo de la Dirección FOSUVI, según lo expuso ya la señora Directora del FOSUVI en la sesión citada; para efectos de que se proceda con el pago de los honorarios y comisión del último caso formalizado, o en su defecto, la Fundación solicita que de manera oficiosa se instruya a la administración del BANHVI para que se proceda con el pago de los extremos citados; en caso de que se considere que dicha prorroga resulta innecesaria, dado que el proyecto Cartagena se encuentra concluido a la fecha y además todos los casos están formalizados.

Una vez escuchado el audio de la sesión citada, compartimos la preocupación de la Junta Directiva del BANHVI en cuanto a las implicaciones de las solicitudes de ampliación de plazo de los diferentes proyectos sin embargo es necesario aclarar que las solicitudes planteadas por la Fundación van siempre acompañadas de la debida justificación que ampara cada una, explicando los hechos concretos, la causa y su incidencia en el proceso de ejecución normal de cada proyecto…”

**Cuarto:** Que una vez conocido el referido oficio de la Fundación, se estima primordial indicarle a esa entidad autorizada, que el acuerdo N° 3 de la sesión 38-2022 fue emitido por esta Junta Directiva con base en la información disponible y discutida en esa ocasión, la cual omitía una serie de aspectos relevantes que ahora han sido aportados por la Fundación en el oficio remitido, tales como los siguientes:

a) Cuando en dicha sesión se consultó a la Dirección FOSUVI sobre el caso que había estado pendiente de formalizar, se indicó que no se tenía conocimiento, a pesar de que es razonable pensar que para valorar y emitir criterio sobre la referida solicitud de ampliación de plazo, esa Dirección debió conocer las razones del retraso que se había dado en la formalización de la operación. No obstante, ahora se sabe (según lo informado por la Fundación), por un lado, que había una discusión de carácter pecuniario entre el desarrollador y el fiduciario, y que esa discusión llevó a postergar hasta el 16 de diciembre de 2021, la formalización del último subsidio del proyecto. Y por otro lado, la Fundación también ha afirmado que esta situación era del conocimiento de la Dirección FOSUVI desde enero de 2022, según se le informó mediante el oficio FVR-GN-UT-0002-2022, del 4 de enero de 2022.

b) Cuando en la sesión 38-2022 se discutió el tema relacionado con el hecho de que la entidad presentó la solicitud para ampliar el plazo con posterioridad a que el contrato había vencido, tampoco se explicó la razón de este retraso, según lo hizo ver esta Junta Directiva en el referido acuerdo N° 3 de la sesión 38-2022.

c) Cuando en esa misma sesión se analizó esta solicitud de ampliación de plazo, se señaló expresamente que como lo único que restaba era efectuar el cierre técnico y financiero del proyecto, no se requería una nueva ampliación, porque con el contrato vencido se podía desarrollar esta gestión, sin que se haya mencionado la necesidad de mantener la vigencia del contrato para realizar un pago pendiente al desarrollador.

**Quinto:** Que con base en lo anterior y estando claro que el acuerdo N° 3 de la sesión 38-2022 se emitió con base en la información disponible y discutida en esa ocasión, los argumentos expuestos por la Fundación se estiman consecuentes y suficientes; razón por la cual lo que procede es dejar sin efecto la llamada de atención a la que se refieren los acuerdos N° 3 de la sesión 38-2022 y N° 1 de la sesión 41-2022, y autorizar la prórroga solicitada al contrato de administración de recursos del proyecto Cartagena, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI y la Gerencia General en los oficios DF-OF-0625-2022 y GG-ME-823-2022 respectivamente, pero estableciendo un plazo de hasta dos meses para que la entidad autorizada presente a este Banco el cierre técnico y financiero del proyecto, el cual –según lo afirmado por el Gerente General– se considera suficiente para realizar esta labor.

**Sexto:** Que no obstante lo anterior, si la escritura de la última operación de bono se firmó desde el 16 de diciembre de 2021 (según lo indica la Fundación en el oficio FVR-GG-137-2022), se estima oportuno solicitar a dicha entidad que informe a esta Junta Directiva sobre las razones por las cuales la prórroga de tres meses autorizada con el acuerdo N° 7 de la sesión 04-2022, del 17 de enero de 2022, la cual venció el 07 de mayo de 2022, no fue suficiente para efectuar el cierre técnico y financiero del proyecto.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** De conformidad con los argumentos expuestos por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá en el oficio FVR-GG-137-2022, del 27 de agosto de 2022, se dejan sin efecto los acuerdos N° 3 de la sesión 38-2022 y N° 1 de la sesión 41-2022.

**2)** Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de vivienda Cartagena, un plazo adicional de dos meses, a partir de la firma del nuevo contrato de administración de recursos entre el BANHVI y dicha entidad autorizada, para que entregue a este Banco el cierre técnico y financiero de dicho proyecto.

**3)** Conforme lo recomendado por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0625-2022, se aclara que no se hará reconocimiento alguno de costos adicionales asociados a esta ampliación de plazo, ya que la responsabilidad de la formalización en el plazo establecido en el contrato es de la entidad autorizada.

**4)** Deberá realizarse un contrato de administración de recursos, independiente al principal, con el plazo establecido en el presente acuerdo.

**5)** Debido a que la escritura de la última operación de bono se firmó desde el 16 de diciembre de 2021 (según lo indica la Fundación en el oficio FVR-GG-137-2022), se solicita a dicha entidad autorizada, informar a esta Junta Directiva sobre las razones por las cuales la prórroga de tres meses, autorizada por este Banco con el acuerdo N° 7 de la sesión 04-2022, del 17 de enero de 2022, la cual venció el 07 de mayo de 2022, no fue suficiente para efectuar el cierre técnico y financiero del proyecto.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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