BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 61-2022**

**DEL 31 DE OCTUBRE DE 2022**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las dieciséis horas, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta y quien preside temporalmente; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez. Los Directores Guillermo Alvarado Herrera y Lina Barrantes Castegnaro, asisten virtualmente a la sesión, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda. El Director Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente, se incorpora a partir del minuto 23:50.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Marcela Alvarado Castro, 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° 58-2022 del 20/10/2022 y N° 59-2022 del 24/10/2022.
2. Criterio legal sobre la ampliación del monto de financiamientos, por aumentos de precios en las actividades constructivas de casos de bonos individuales.
3. Solicitud de aprobación de 22 bonos extraordinarios individuales.
4. Solicitud de financiamiento adicional por incremento del IVA, para el proyecto Puerto Escondido.
5. Sustitución de 6 beneficiarios del proyecto Bella Vista.
6. Sustitución de tres beneficiarios, cambio de lote y tipo de solución habitacional en un caso del proyecto José Villalobos.
7. Solicitud de anulación de 3 bonos extraordinarios tramitados por el INVU.
8. Solicitud de anulación de 2 bonos extraordinarios tramitados por COOPENAE R.L.
9. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Kilómetro 20.
10. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto La Simona.
11. Solicitud de cambio de lotes en 8 casos del proyecto Torres de la Montaña.
12. Informe sobre los resultados de la aplicación de la metodología sobre la tipología de terrenos del proyecto Corralillo de Nicoya.
13. Recordatorios sobre la reunión con las entidades autoridades, el informe sobre los proyectos de vivienda antiguos que están pendientes de liquidar, y el informe sobre los acuerdos en ejecución.
14. Consulta sobre la entrega de informes relacionados con el trámite de bonos por parte del Departamento de Análisis y Control.
15. Consultas sobre la presentación de informes relacionados con las principales causas de retraso en el desarrollo de los proyectos de vivienda, y sobre los avances logrados por la comisión que está analizando el proyecto OPTIMUS.
16. Autorización al Auditor Interno para participar en foro organizado por la UNED, sobre el proyecto de ley para reformar la Ley General de Control Interno.
17. Oficio de ASEMINA, solicitando información sobre el estado del trámite realizado por esa asociación, para que se le revoque la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
18. Copia de oficio enviado por la Gerencia General al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, solicitando retomar acciones para tramitar la solicitud de financiamiento del proyecto Duarco-Cocorí.
19. Oficio enviado por la Dirección FOSUVI, remitiendo información sobre las situaciones que provocaron demoras en el cierre técnico y la liquidación del proyecto Cartagena.
20. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo información complementaria al reporte de avance sobre la ejecución del plan de gestión de la cartera de crédito, con corte al 31 de agosto de 2022.
21. Oficio del Comité de Auditoría, comunicando ajustes a la periodicidad del conocimiento de los informes sobre el seguimiento a las recomendaciones y disposiciones de los órganos de fiscalización y control.
22. Oficio de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, solicitando los parámetros utilizados por el BANHVI para evaluar el riesgo de cada entidad, y remitiendo observaciones sobre los informes relacionados con el Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI.
23. Oficio de la Gerencia General, ofreciendo atender la observaciones y consultas que estimen pertinentes los miembros de la Junta Directiva, sobre el Plan Anual Operativo y el Presupuesto 2023.
24. Oficio de la Dirección FOSUVI, remitiendo informe de la Fundación Costa Rica – Canadá, sobre el retraso en la firma del contrato con la empresa desarrolladora del proyecto Aurora de Luz.
25. Oficio de la Dirección FOSUVI, remitiendo información sobre las actividades programadas para la recepción de la planta de tratamiento del proyecto Las Brisas II.
26. Oficio del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, presentando el detalle de los retrasos que se han dado en la liquidación del proyecto Caña Real y solicitando que se revoque la llamada de atención establecida en el acuerdo N° 6 de la sesión 39-2022.
27. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, remitiendo información complementaria sobre la cancelación de las inversiones de la Cuenta General en el FONAVI.
28. Oficio del señor Ignacio Alvarez, solicitando audiencia con la Junta Directiva, para exponer la situación de un grupo de bonos formalizados desde el año 2014 y cuyas viviendas no se han podido construir.
29. Oficio de la Dirección FOSUVI, comunicando que los profesionales del BANHVI que desarrollan funciones de inspector fiscalizador de inversión y calidad de las obras, cumplen con el perfil que exige la respectiva normativa.
30. Oficio de la Dirección FOSUVI, remitiendo el segundo informe sobre la atención adecuada del plan de fortalecimiento comunal y convivencia en el condominio Vistas de Guadalupe.
31. Copia de oficio enviado por la Auditoría Interna al Comité de Auditoría, remitiendo el informe de las labores ejecutadas por la Auditoría durante el tercer trimestre de 2022.
32. Copia de oficio enviado por la Auditoría Interna al Comité de Auditoría, remitiendo el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría para el 2023.
33. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, tramitando la aprobación del Presupuesto Extraordinario N° 3 al Presupuesto Ordinario 2022.
34. Oficio de la Dirección FOSUVI, comunicando los resultados de la corrección y la optimización del plazo de ejecución del proyecto Chachagua.
35. Oficio de la empresa Grupo Las Rosas, presentando Recurso de Reconsideración tendiente a que se apruebe el financiamiento condicionado del proyecto Las Rosas de Río Jiménez.
36. Oficio de la junta directiva del Residencial Loma Grande, solicitando apoyo para lograr el desarrollo del proyecto.
37. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo el informe de avance del plan de gestión de la cartera de crédito, con corte al 30 de setiembre de 2022.
38. Oficio del Comité de Riesgos, presentando el informe anual de riesgos, con corte al 31 de diciembre de 2021.
39. Oficios del Comité de Riesgos, remitiendo los informes sobre la gestión de riesgos, correspondientes a los períodos diciembre 2021 – febrero 2022, y marzo – mayo 2022.
40. Oficios de la Gerencia General, remitiendo los informes sobre la situación financiera de las entidades autorizadas, con corte a los meses de marzo y junio de 2022.

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

**1° Lectura y aprobación de las actas N° 58-2022 del 20/10/2022 y N° 59-2022 del 24/10/2022**

Minuto 11:18 Luego de conocer y aprobar el orden del día, la Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión extraordinaria N° 58-2022, celebrada el 20 de octubre de 2022.

Minuto 14:58 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban por parte de los señores Directores, excepto por la Directora Ulibarri Pernús, quien justifica que no estuvo presente en dicha sesión.

Minuto 15:17 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión ordinaria N° 59-2022, celebrada el 24 de octubre de 2022.

Minuto 18:08 Se conoce y avala una moción del Director Carazo Campos, para solicitar a la Auditoría Interna que emita criterio a esta Junta Directiva, sobre lo dispuesto en el acuerdo N° 2, referido al nombramiento del señor Guillermo Bolaños como Subgerente Financiero del Banco y quien ocupa un cargo en una entidad autorizada. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

Minuto 32:10 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban en forma unánime por parte de los señores Directores.

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

**2° Criterio legal sobre la ampliación del monto de financiamientos, por aumentos de precios en las actividades constructivas de casos de bonos individuales**

Minuto 32:31 De conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 50-2022, del 22 de setiembre de 2022, y según lo planteado por el Director Presidente en el oficio MIVAH-DMVAH-0133-2022, del 27 de setiembre de 2022, se procede a conocer el oficio de fecha 28 de octubre de 2022, mediante el cual, el licenciado Ronald Hidalgo Cuadra, asesor legal externo de esta Junta Directiva, rinde criterio 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. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para estos efectos, se incorporan a la sesión la Licda. Ericka Masís Calderón (virtualmente por medio de la plataforma Teams), funcionaria de la Asesoría Legal, así como el Lic. Hidalgo Cuadra, quien expone el contenido del referido criterio jurídico, concluyendo, en lo conducente, lo siguiente sobre cada una de las consultas planteadas por esta Junta Directiva:

“a) En casos individuales en los cuales las familias han firmado escritura de formalización, se puede dar una ampliación del monto del bono, alegando aumentos de precios en las actividades constructivas.

Dentro de lo establecido por el Reglamento para el Financiamiento Adicional a Proyectos de Vivienda Tramitados al amparo del Artículo 59 de la LSFNV, es procedente reconocer el incremento de costos de las actividades constructivas que se produzcan fuera del plazo establecido para el desarrollo del proyecto. Antes de ese momento, corren a cuenta y riesgo del desarrollador/constructor.

Como el Bono Familiar tiene como propósito financiar una solución a la necesidad de vivienda, el incremento que se produzca en el valor económico de esa solución puede aparejar un incremento en la expresión monetaria del Bono.

Si los incrementos se producen dentro del plazo, ese desequilibrio económico para que sea reestablecido deben ser producto de eventos extraordinarios (COVID-19, guerra en Ucrania, por ejemplo) que pongan en riesgo la terminación del proyecto.

b) Las empresas responsables de la ejecución de las obras con atino indican que los recursos a desembolsar en S02, son insuficientes y por ello solicitan ajustes a los montos a desembolsar. Bajo esa tesitura, cuál es el fundamento legal aplicable en estos casos.

Desde la perspectiva que se ha expuesto, el reconocimiento de los costos es independiente de si estamos frente a un procedimiento S01 ó S02.

c) Qué documento jurídico se debe suscribir con cada familia para reflejar el ajuste del monto del bono otorgado y ya formalizado.

Un adicional a la escritura pública del caso con el detalle del monto otorgado, en definitiva.

d) Qué documento jurídico se debe suscribir con el desarrollador-constructor para reflejar el ajuste del monto de desembolsos aprobada a la empresa que está requiriendo el ajuste de precios.

Tal y como se ha expuesto, dado que los contratos se han pactado bajo esquemas que inmunizan al BANHVI del riesgo por incremento de costos durante el plazo de ejecución normal del proyecto, el reconocimiento es procedente como financiamiento adicional.

Las revisiones que se produzcan por aumento en los costos no tienen que formalizarse. El reclamo del desarrollador/constructor, la documentación que lo sustente, los criterios técnicos que se rindan, y una resolución motivada, es suficiente, que puede hacerse levantando el expediente respectivo. Lo importante es que el aumento de costos sea documentado y cuantificado de manera rigurosa y técnica, a partir -por ejemplo- de índices de precios objetivos y oficiales.”

Minuto 45:24 El licenciado Hidalgo procede a atender –con la intervención luego de la licenciada Masís Calderón– una serie de consultas y observaciones que plantean varios señores Directores, con respecto a los alcances del criterio legal emitido.

Minuto 63:27 La Junta Directiva da por conocido el referido dictamen del Lic. Hidalgo Cuadra, quien se retira de la sesión, al igual que la Licda. Masís Calderón.

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

**3° Solicitud de aprobación de 22 bonos extraordinarios individuales**

Minuto 63:55 Se conocen los oficios BANHVI-GG-OF-1351-2022 del 21 de octubre de 2022 y BANHVI-GG-OF-1384-2022 del 28 de octubre de 2022, por medio de los cuales, la Gerencia General remite y avala los informes BANHVI-DF-OF-1138-2022 y BANHVI-DF-OF-1170-2022 de la Dirección FOSUVI, que contienen un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Coopealianza R.L., Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para financiar veintidós operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

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

Minuto 70:00 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. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**4°** **Solicitud de financiamiento adicional por incremento del IVA, para el proyecto Puerto Escondido**

Minuto 70:28 Se conoce el oficio BANHVI-GG-OF-1381-2022 del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General y avala el informe DF-OF-1161-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional Puerto Escondido, ubicado en el distrito de Puente de Piedra del cantón de Grecia, provincia de Alajuela, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 93-2021 del 16 de diciembre de 2021. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, destacando que una vez valorados técnica y financieramente los documentos que sustentan la solicitud de la entidad autorizada, se recomienda autorizar un financiamiento adicional por la suma de ¢65.258.552,89, para sufragar los costos de los servicios de infraestructura y viviendas con su respectivo Impuesto al Valor Agregado (IVA) al 8%, así como por concepto de fiscalización de obras con el respectivo IVA. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Minuto 79:04 Luego de que la arquitecta Salas Rodríguez atiende varias consultas de los miembros de la Junta Directiva sobre el tema y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, se resuelve acoger la recomendación de la Administración, según consta en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

**5° Sustitución de 6 beneficiarios del proyecto Bella Vista**

Minuto 79:44 Se retira temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús, quien se excusa se participar en la discusión de este tema por tratarse de un proyecto gestionado por la Fundación Promotora de Vivienda, y se procede a conocer el oficio BANHVI-GG-OF-1346-2022 del 20 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe BANHVI-DF-OF-1125-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para sustituir seis núcleos familiares del proyecto habitacional Bella Vista, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 30-2020 del 27 de abril de 2020. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone los alcances del referido informe, haciendo énfasis en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que los nuevos núcleos familiares califican para un subsidio al amparo del artículo 59 y son de la misma zona; razón por la cual se recomienda su aprobación.

Minuto 85:36 De conformidad con el análisis realizado en torno a los informes presentados, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma que recomienda la Administración, con las disposiciones adicionales antes indicadas y que se han estimado oportunas. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta.

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

**6° Sustitución de tres beneficiarios, cambio de lote y tipo de solución habitacional en un caso del proyecto José Villalobos**

Minuto 86:10 Se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús y se procede a conocer el oficio BANHVI-GG-OF-1364-2022 del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe BANHVI-DF-OF-1145-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., para sustituir tres beneficiarios y cambiar los lotes y modificar el tipo de vivienda a una familia del proyecto habitacional José Villalobos, ubicado en el distrito Pital del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 92-2021, del 13 de diciembre de 2021. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone los alcances del citado informe, señalando, en resumen, que la solicitud consiste en realizar los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento del citado proyecto: a) sustituir tres núcleos familiares, como consecuencia de la renuncia por parte de los beneficiarios originales; y b) cambiar el lote y modificar el tipo de vivienda para una familia, de acuerdo con la conformación actual del núcleo familiar.

Concluye afirmando que la propuesta de la entidad autorizada ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y se considera pertinente según la normativa establecida para estos casos, por lo que recomienda autorizar los cambios requeridos por la entidad autorizada, bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Minuto 91:34 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 acoger la recomendación de la Administración, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta minuta.

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

**7° Solicitud de anulación de 3 bonos extraordinarios tramitados por el INVU**

Minuto 92:02 Se retira temporalmente de la sesión el Director Carazo Campos y se procede Se conoce el oficio BANHVI-GG-OF-1359-2022 del 26 de octubre de 2022, por medio del cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-1140-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para anular tres operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas con el acuerdo N° 12 de la sesión 12-2011, del 14 de febrero de 2011, a favor de los señores Arana Núñez Carlos, cédula 8-0077-0066; Montes Zúñiga Ramón, cédula 1-0278-0507; y Ramírez Solís Fabián, cédula 1-0864-0859. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, destacando que se recomienda acoger la solicitud del INVU, en resumen, lo siguiente: los casos corresponden al proyecto Juan Rafael Mora, ubicado en el cantón de Alajuelita; los lotes fueron titulados por medio de otra fuente de financiamiento, por lo que los recursos aprobados para el bono de vivienda no serán utilizados para este fin; y las obras correspondientes a la infraestructura se devolvieron al Banco y se informó por medio del oficio DPH-UPH-368-2021, de fecha 21 de diciembre de 2021.

Minuto 93:48 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de actuar de la forma que recomienda la Administración, según se consigna en el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta minuta.

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

**8° Solicitud de anulación de 2 bonos extraordinarios tramitados por COOPENAE R.L.**

Minuto 94:30 Se conoce el oficio BANHVI-GG-OF-1358-2022 del 26 de octubre de 2022, por medio del cual, la Gerencia General remite el informe BANHVI-DF-OF-1139-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopenae R.L., para anular dos operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas con el acuerdo N° 1 de la sesión 79-2021, del 25 de octubre de 2021, a favor de las señoras Palacios Bejarano Micaela, cédula de identidad N° 6-0444-0162, y Palacios Bejarano Leidy, cédula de identidad N° 6-0453-0533. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, destacando que se recomienda acoger la solicitud de Coopenae R.L., señalando que la anulación de los bonos se gestiona a solicitud de ambas familias, quienes indican que no continuarán con los trámites porque no aceptan los materiales de construcción de las viviendas, en el tanto no están de acuerdo en usar madera en lugar de baldosas. Dado que la empresa constructora no puede cambiar el material ya destinado para la construcción, deberá procederse con la anulación de los casos, con base en el artículo 19 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y según lo establecido en la circular DF-Cl-1297-2021, de la Dirección FOSUVI, de fecha 14 de setiembre de 2021.

Minuto 96:33 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de actuar de la forma que recomienda la Administración, según se consigna en el **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta minuta.

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

**9° Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Kilómetro 20**

Minuto 97:10 Se conoce el oficio GG-ME-1315-2022 del 14 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1117-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopealianza R.L., para prorrogar la fecha de vencimiento del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Kilómetro 20, ubicado en el distrito y cantón de Golfito, provincia de Puntarenas, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 31-2018 del 07 de mayo de 2018. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone los alcances del citado informe, destacando las razones en las que se fundamenta la entidad para acreditar su solicitud y la consecuente necesidad de ampliar el plazo del contrato de administración de recursos, concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar una prórroga por un plazo total de cinco meses, compuesto de tres meses para que la entidad presente el cierre técnico y financiero del proyecto, y dos meses adicionales para la ejecución administrativa del cierre técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI, bajo las condiciones indicadas en dicho informe.

Minuto 101:48 La arquitecta Salas Rodríguez y el señor Gerente General atienden varias inquietudes y observaciones de los señores Directores sobre la solicitud de la entidad autorizada, particularmente sobre las situaciones que han generado retrasos en la liquidación de este proyecto de vivienda; la inconveniencia de haber gestionado la ampliación del plazo cuando el contrato ya estaba vencido; el procedimiento que se aplicará para sufragar las obras pendientes de los juegos infantiles, con los recursos retenidos a la empresa constructora; la conveniencia de gestionar que el cierre técnico y financiero del proyecto se realice antes de los tres meses que se proponen; las consecuencias ante la eventualidad de que no se autorice el plazo requerido por la entidad autorizada; y la necesidad de conocer la recomendación que presente la entidad con respecto a la continuidad de la empresa dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Minuto 123:37 Conocido y suficientemente discutido el informe de la Dirección FOSUVI y de conformidad con el análisis realizado al respecto, la mayoría de los señores Directores concuerda en la pertinencia de actuar conforme lo recomienda la Administración, pero estableciendo las siguientes disposiciones adicionales: a) que se remita copia a esta Junta Directiva, de las recomendaciones que presente la entidad autorizada con respecto a la continuidad de la empresa constructora en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; b) que debido a los retrasos que ha tenido este proyecto, se procure la entrega del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada, dentro de un plazo menor a los tres meses que ahora se autorizan; y c) llamar la atención a la entidad autorizada, por cuanto la solicitud para ampliar el plazo de liquidación del proyecto fue presentada a este Banco el 1° de setiembre de 2022, a pesar de que, según lo informado por la Administración, el contrato venció desde el 10 de agosto de 2022.

Se aparta de esta resolución el Director Carazo Campos, quien argumenta que no está de acuerdo en otorgar una nueva prórroga a la entidad autorizada para que liquide el proyecto, no solo porque se le han otorgado otras prórrogas sin que haya cumplido los plazos, sumado esto a que la presente solicitud la presentó la entidad cuando ya el contrato se encontraba vencido.

Por consiguiente, la Junta Directiva, con el voto negativo del Director Carazo Campos por las razones antes apuntadas, toma el **Acuerdo N° 8** que se anexa a esta minuta.

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

**10° Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto La Simona**

Minuto 131:55 Se conoce el oficio BANHVI-GG-OF-1348-2022 del 21 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe BANHVI-DF-OF-1131-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá), para prorrogar la fecha de vencimiento del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional La Simona, ubicado en el distrito San Gabriel del cantón de Aserrí, provincia de San José, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 44-2015 del 20 de julio de 2015. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone los alcances del citado informe, destacando las razones en las que se fundamenta la entidad para acreditar su solicitud y la consecuente necesidad de ampliar el plazo del contrato de administración de recursos, concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar una prórroga total de hasta el 31 de octubre de 2023, para finalizar los trámites pendientes y generar el cierre técnico y financiero del proyecto, bajo las condiciones indicadas en dicho informe.

Minuto 130:48 Los señores Directores plantean una serie de inquietudes y observaciones sobre las situaciones que han generado retrasos en la liquidación de este proyecto habitacional, relacionadas particularmente con las modificaciones realizadas al plano de catastro de la finca, la justificación del vencimiento del nuevo plano, las demoras en los respectivos visados, y la falta de oportunidad de la solicitud de ampliación de plazo.

Minuto 147:00 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI y debido a las dudas planteadas, se acoge una propuesta del señor Gerente General, para ampliar el informe con la documentación que permita justificar lo actuado desde el momento de aprobación del proyecto y que incluso asista la entidad autorizada para que atienda las consultas y las observaciones que eventualmente se estimen pertinentes.

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

**11° Solicitud de cambio de lotes en 8 casos del proyecto Torres de la Montaña**

Minuto 149:14 Se retiran temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús, quien se excusa se participar en la discusión de este tema por tratarse de un proyecto gestionado por la Fundación Promotora de Vivienda, así como el señor Gerente General, quien señala que se trata de un proyecto de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. Se procede a conocer el oficio BANHVI-GG-OF-1380-2022 del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, el asistente de la Gerencia General remite el informe BANHVI-DF-OF-1157-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para cambiar el lote a ocho familias del 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 a la presente acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone los alcances del citado informe, señalando, en resumen, que la solicitud consiste en cambiar el lote a ocho familias beneficiarias, debido a la condición de algunos de los miembros de cada núcleo familiar.

Concluye afirmando que la propuesta de la entidad autorizada ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y se considera pertinente según la normativa establecida para estos casos, por lo que recomienda autorizar los cambios requeridos.

Minuto 157:02 Conocida la propuesta de la Administración, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma que recomiendan la Dirección FOSUVI en el referido informe técnico, y conforme se indica en el **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el Director Alvarado Herrera.

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

**12° Informe sobre los resultados de la aplicación de la metodología sobre la tipología de terrenos del proyecto Corralillo de Nicoya**

Minuto 158:00 Se reincorporan a la sesión la Directora Ulibarri Pernús y el señor Gerente General, y se procede a conocer el oficio BANHVI-GG-OF-1386-2022, del 28 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, al amparo de lo establecido en el emitió el “*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)*”, el informe DF-OF-0986-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los informes técnicos con los resultados del estudio efectuado al terreno en el que se pretende desarrollar el proyecto de vivienda denominado Corralillo, ubicado en el cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, el ingeniero Luis Alfredo Oreamuno Pérez, funcionario del Departamento Técnico, quien destaca que la última revisión del terreno, en estricto apego al procedimiento vigente, arroja un resultado de 11 puntos, ante lo cual el Departamento Técnico considera que desde el punto de vista de la técnica de ingeniería no se considera recomendable el financiamiento de dicho terreno, pues podría requerir de inversiones en recursos que probablemente excederán los parámetros usuales de mercado.

No obstante, se presenta a la consideración de este Órgano Colegiado, debido a que la normativa prevé que los casos donde la puntuación del terreno se encuentre entre los 11 y 15 puntos, le corresponde a la Junta Directiva emitir el criterio final o aval sobre si considera que el terreno que se propone para el eventual desarrollo del proyecto es aceptable para un financiamiento de parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Minuto 170:00 Los señores Directores proceden a analizar la información técnica suministrada por la Dirección FOSUVI, coincidiendo finalmente en que desde el punto de vista de la técnica de la ingeniería y el urbanismo, es claro que, tal y como señala el informe del Departamento Técnico, el desarrollo de un proyecto de vivienda en el terreno propuesto, podría requerir una inversión de recursos que excedería los parámetros razonables del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y, por consiguiente, debe objetarse su trámite en este Sistema. Particularmente llama la atención la cantidad de mejoras al acueducto que deberán ejecutarse para que el proyecto cuente con la disponibilidad de agua, lo que, de acuerdo con lo manifestado por la empresa desarrolladora, se pretende que con cargo al financiamiento del BANHVI, se incluya la construcción de la tubería de conducción de agua potable entre el tanque de almacenamiento (que deberá ser construido) y el proyecto, en una distancia de aproximadamente 923 metros.

Adicionalmente el Director Presidente acoge y toma nota de una observación de la Directora Ulibarri Pernús, con respecto a la conveniencia de que el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos informe a esta Junta Directiva, sobre el déficit habitacional que existe en país a nivel distrital, para tomarla en cuenta al momento de tomar decisiones.

Minuto 176:05 De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva resuelve declarar la objeción de este Banco, bajo las condiciones planteadas en los informes técnicos presentados por la Gerencia General con el oficio BANHVI-GG-OF-1386-2022, para financiar con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el desarrollo del proyecto de vivienda denominado Corralillo. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 10** que se anexa a esta minuta.

Acto seguido, se retira de la sesión la arquitecta Salas Rodríguez.

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

**13° Recordatorios sobre la reunión con las entidades autoridades, el informe sobre los proyectos de vivienda antiguos que están pendientes de liquidar, y el informe sobre los acuerdos en ejecución**

Minuto 184:38 El señor Gerente General toma nota y responde a varios recordatorios del Director Carazo Campos, con respecto a los siguientes asuntos: la reunión de esta Junta Directiva con las entidades autoridades; el informe sobre los proyectos de vivienda antiguos que están pendientes de liquidar; y el informe sobre los acuerdos de esta Junta Directiva que se encuentran pendientes de atender.

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

**14° Consulta sobre la entrega de informes relacionados con el trámite de bonos por parte del Departamento de Análisis y Control**

Minuto 191:36 El señor Gerente General toma nota y responde a un recordatorio de la Directora Ulibarri Pernús, con respecto a la entrega de informes quincenales sobre el trámite de bonos por parte del Departamento de Análisis y Control.

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

**15° Consultas sobre la presentación de informes relacionados con las principales causas de retraso en el desarrollo de los proyectos de vivienda, y sobre los avances logrados por la comisión que está analizando el proyecto OPTIMUS**

Minuto 195:16 El señor Gerente General toma nota y responde a un recordatorio de la Directora Barrantes Castegnaro, con respecto al informe requerido sobre las principales casusas de retraso en el desarrollo de los proyectos de vivienda.

Adicionalmente, el Director Presidente responde otra consulta de la Directora Barrantes Castegnaro, sobre el avance del trabajo efectuado por la comisión designada por este Órgano Colegiado, para analizar y presentar recomendaciones sobre el proyecto OPTIMUS.

Acto seguido, se retira de la sesión la Directora Barrantes Castegnaro.

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

**16° Autorización al Auditor Interno para participar en foro organizado por la UNED, sobre el proyecto de ley para reformar la Ley General de Control Interno**

Minuto 199:33 Se conoce y avala una solicitud del señor Auditor Interno, para participar, durante la mañana del próximo 18 de noviembre, en el foro académico coordinado por la Maestría en Auditoría Gubernamental, de la Escuela de Ciencias de la Administración de la Universidad Estatal a Distancia, cuyo objetivo es analizar el proyecto de ley tramitado con el expediente legislativo N° 23.346, dirigido a reformar la Ley General de Control Interno y la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 11** que se anexa a esta minuta.

Acto seguido, se retira de la sesión el Director Carazo Campos.

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

**17° Oficio de ASEMINA, solicitando información sobre el estado del trámite realizado por esa asociación, para que se le revoque la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

Minuto 202:57 Se conoce el oficio ASEMINA-DE-837-2022 del 10 de octubre de 2022, mediante el cual, la señora Karla Vanessa Porras Coto, Directora Ejecutiva de ASEMINA, solicita información sobre el estado del trámite realizado por esa organización, para que se le revoque la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Al respecto, y según lo recomendado por la Gerencia General, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 12** que se anexa a esta minuta.

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

**18° Copia de oficio enviado por la Gerencia General al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, solicitando retomar acciones para tramitar la solicitud de financiamiento del proyecto Duarco-Cocorí**

Minuto 203:25 Se conoce copia del oficio GG-OF-1285-2022 del 10 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General le solicita al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, retomar las gestiones para tramitar la solicitud de financiamiento del proyecto de vivienda Duarco-Cocorí.

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

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

**19° Oficio enviado por la Dirección FOSUVI, remitiendo información sobre las situaciones que provocaron demoras en el cierre técnico y la liquidación del proyecto Cartagena**

Minuto 203:39 Se conoce copia del oficio DF-OF-1079-2022 del 11 de octubre de 2022, mediante el cual, la Dirección FOSUVI remite información solicitada por esta Junta Directiva, sobre las situaciones que provocaron demoras en el cierre técnico y la liquidación del proyecto Cartagena.

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

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

**20° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo información complementaria al reporte de avance sobre la ejecución del plan de gestión de la cartera de crédito, con corte al 31 de agosto de 2022**

Minuto 203:56 Se conoce copia del oficio GG-OF-1299-2022 del 12 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), información complementaria en torno al reporte mensual de avance sobre la ejecución del plan de gestión de la cartera de crédito, con corte al 31 de agosto de 2022.

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

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

**21° Oficio del Comité de Auditoría, comunicando ajustes a la periodicidad del conocimiento de los informes sobre el seguimiento a las recomendaciones y disposiciones de los órganos de fiscalización y control**

Minuto 204:07 Se conoce el oficio CABANHVI-038-2022 del 13 de octubre de 2022, mediante el cual, el Comité de Auditoría comunica a esta Junta Directiva, el cambio realizado a la periodicidad del conocimiento de los informes de seguimiento, sobre las recomendaciones y disposiciones de los órganos de fiscalización y control.

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

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

**22° Oficio de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, solicitando los parámetros utilizados por el BANHVI para evaluar el riesgo de cada entidad, y remitiendo observaciones sobre los informes relacionados con el Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI**

Minuto 204:21 Se conoce el oficio FVR-GG-166-2022 del 14 de octubre de 2022, mediante el cual, el señor Juan José Umaña Vargas, Gerente General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, solicita el detalle de los parámetros utilizados por el BANHVI para evaluar el riesgo de cada entidad, y remite una serie de observaciones sobre el contenido de los informes mensuales relacionados con el Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI.

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

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

**23° Oficio de la Gerencia General, ofreciendo atender la observaciones y consultas que estimen pertinentes los miembros de la Junta Directiva, sobre el Plan Anual Operativo y el Presupuesto 2023**

Minuto 205:03 Se conoce el oficio GG-ME-1238-2022, del 30 de setiembre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General ofrece a los miembros de esta Junta Directiva, atender la observaciones y consultas que estimen pertinentes sobre el Plan Anual Operativo y el Presupuesto Ordinario del período 2023.

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

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

**24° Oficio de la Dirección FOSUVI, remitiendo informe de la Fundación Costa Rica – Canadá, sobre el retraso en la firma del contrato con la empresa desarrolladora del proyecto Aurora de Luz**

Minuto 205:10 Se conoce el oficio DF-OF-1119-2022 del 17 de octubre de 2022, mediante el cual, la Dirección FOSUVI remite información solicitada por esta Junta Directiva, con respecto a las situaciones que han generado retrasos en la firma del contrato entre la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá y la empresa desarrolladora del proyecto Aurora de Luz.

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

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

**25° Oficio de la Dirección FOSUVI, remitiendo información sobre las actividades programadas para la recepción de la planta de tratamiento del proyecto Las Brisas II**

Minuto 205:28 Se conoce el oficio DF-OF-1123-2022 del 18 de octubre de 2022, mediante el cual, la Dirección FOSUVI remite información solicitada por esta Junta Directiva, con respecto a las actividades programadas para la recepción de la planta de tratamiento del proyecto Las Brisas II.

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

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

**26° Oficio del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, presentando el detalle de los retrasos que se han dado en la liquidación del proyecto Caña Real y solicitando que se revoque la llamada de atención establecida en el acuerdo N° 6 de la sesión 39-2022**

Minuto 205:38 Se conoce el oficio C-002-SGO-2022, del 19 de octubre de 2022, mediante el cual, la señora Mayela Rojas Solórzano, Gerente General de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, remita a esta Junta Directiva una detalle sobre los retrasos que se han dado en el proceso de liquidación del proyecto Caña Real y además solicita, con base en los argumentos que menciona en dicho escrito, que este Órgano Colegiado revoque la llamada de atención establecida en el acuerdo N° 6 de la sesión 39-2022, del 08 de agosto de 2022.

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

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

**27° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, remitiendo información complementaria sobre la cancelación de las inversiones de la Cuenta General en el FONAVI**

Minuto 206:25 Se conoce copia del oficio GG-CE-1303-2022 del 13 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite al Área de Fiscalización para el Desarrollo de las Ciudades, de la Contraloría General de la República, información complementaria relacionada con la cancelación de las inversiones de la Cuenta General en el FONAVI, en cumplimiento de la orden DFOE-CIU-ORD-00001-2022.

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

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

**28° Oficio del señor Ignacio Alvarez, solicitando audiencia con la Junta Directiva, para exponer la situación de un grupo de bonos formalizados desde el año 2014 y cuyas viviendas no se han podido construir**

Minuto 207:07 Se conoce escrito recibido por correo electrónico el 20 de octubre de 2022, mediante el cual, el señor Ignacio Álvarez solicita audiencia con esta Junta Directiva, con relación a unos bonos formalizados desde el año 2014 y cuyas viviendas no se han podido construir.

Sobre el particular y dado que el señor Gerente General informa de las gestiones que ha realizado para atender el requerimiento del señor Álvarez, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 15** que se anexa a esta minuta.

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

**29° Oficio de la Dirección FOSUVI, comunicando que los profesionales del BANHVI que desarrollan funciones de inspector fiscalizador de inversión y calidad de las obras, cumplen con el perfil que exige la respectiva normativa**

Minuto 211:38 Se conoce el oficio BANHVI-DF-OF-1143-2022 del 24 de octubre de 2022, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 9 de la sesión 48-2021, del 28 de junio de 2021, la Dirección FOSUVI informa que los profesionales del BANHVI que desarrollan funciones de inspector fiscalizador de inversión y calidad de las obras, cumplen a cabalidad con el perfil que exige la normativa del Colegio Federado del Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

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

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

**30° Oficio de la Dirección FOSUVI, remitiendo el segundo informe sobre la atención adecuada del plan de fortalecimiento comunal y convivencia en el condominio Vistas de Guadalupe**

Minuto 212:12 Se conoce el oficio BANHVI-DF-OF-1135-2022 del 21 de octubre de 2022, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 96-2021 del 27 de diciembre de 2021, la Dirección FOSUVI remite el segundo informe sobre la atención adecuada del plan de fortalecimiento comunal y convivencia en el condominio Vistas de Guadalupe.

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

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

**31° Copia de oficio enviado por la Auditoría Interna al Comité de Auditoría, remitiendo el informe de las labores ejecutadas por la Auditoría durante el tercer trimestre de 2022**

Minuto 212:29 Se conoce copia del oficio AI-OF-152-2022 del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, la Auditoría Interna remite al del Comité de Auditoría, el informe de las labores realizadas durante el tercer trimestre de 2022.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota, quedando a la espera de que el Comité de Auditoría someta dicho documento al conocimiento de esta Junta Directiva.

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

**32° Copia de oficio enviado por la Auditoría Interna al Comité de Auditoría, remitiendo el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría para el 2023**

Minuto 212:50 Se conoce copia del oficio AI-OF-153-2022 del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, la Auditoría Interna remite al del Comité de Auditoría, el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2023.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota, dado que este tema ya fue resuelto por este Órgano Colegiado en una sesión anterior.

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

**33° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, tramitando la aprobación del Presupuesto Extraordinario N° 3 al Presupuesto Ordinario 2022**

Minuto 213:04 Se conoce copia del oficio BANHVI-GG-OF-1357-2022 del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General somete a la aprobación del Área de Fiscalización para el Desarrollo de las Ciudades, de la Contraloría General de la República, el Presupuesto Extraordinario N° 3 al Presupuesto Ordinario 2022 del BANHVI.

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

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

**34° Oficio de la Dirección FOSUVI, comunicando los resultados de la corrección y la optimización del plazo de ejecución del proyecto Chachagua**

Minuto 213:15 Se conoce el oficio BANHVI-DF-OF-1160-2022 del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 1A de la sesión 48-2022, del 12 de setiembre de 2022, la Dirección FOSUVI comunica los resultados de la corrección y optimización del plazo de ejecución del proyecto Chachagua, pasando a 460 días naturales.

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

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

**35° Oficio de la empresa Grupo Las Rosas, presentando Recurso de Reconsideración tendiente a que se apruebe el financiamiento condicionado del proyecto Las Rosas de Río Jiménez**

Minuto 213:31 Se conoce el oficio JMJA-2610-2022 del 26 de octubre de 2022, mediante el cual el señor José Mario Jara Alvarado, vicepresidente de la empresa Las Rosas de Pocosol S.A., presenta Recurso de Reconsideración contra el acto emitido en la sesión 59-2022 del 24 de octubre de 2022, con el cual se resolvió denegar la aprobación condicionada del financiamiento de 82 bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de Río Jiménez.

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

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

**36° Oficio de la junta directiva del Residencial Loma Grande, solicitando apoyo para lograr el desarrollo del proyecto**

Minuto 216:00 Se conoce oficio del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, la Junta Directiva del Residencial Loma Grande, en el cantón de Turrialba, exponen al Presidente de la República, a la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, a la Gerencia General del BANHVI y a esta Junta Directiva, las acciones que han venido ejecutando desde hace cerca de 16 años para lograr el desarrollo del proyecto y solicitan colaboración para atender las necesidades de vivienda de las familias postuladas.

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

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

**37° Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo el informe de avance del plan de gestión de la cartera de crédito, con corte al 30 de setiembre de 2022**

Minuto 216:44 Se conoce copia del oficio BANHVI-GG-OF-1355-2022 del 21 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), el informe de avance del plan de gestión de la cartera de crédito del BANHVI, con corte al 30 de setiembre de 2022.

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

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

**38° Oficio del Comité de Riesgos, presentando el informe anual de riesgos, con corte al 31 de diciembre de 2021**

Minuto 216:52 Se conoce el oficio CR-ME-010-2022 del 02 de mayo de 2022, mediante el cual, el Comité de Riesgo somete a la consideración de los miembros de esta Junta Directiva, el informe anual de riesgos con corte al 31 de diciembre de 2021.

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

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

**39° Oficios del Comité de Riesgos, remitiendo los informes sobre la gestión de riesgos, correspondientes a los períodos diciembre 2021 – febrero 2022, y marzo – mayo 2022**

Minuto 217:20 Se conocen los oficios CR-IN02-008-2022 del 08 de abril de 2022, y CR-IN02-012-2022 del 18 de julio de 2022, por medio de los cuales, el Comité de Riesgos remite a los miembros de esta Junta Directiva, los informes sobre la gestión de riesgos, correspondientes a los períodos diciembre 2021 – febrero 2022, y marzo – mayo 2022, respectivamente.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocidos dichos documentos.

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

**40° Oficios de la Gerencia General, remitiendo los informes sobre la situación financiera de las entidades autorizadas, con corte a los meses de marzo y junio de 2022**

Minuto 217:29 Se conocen los oficios GG-IN02-0641-2022 del 20 de mayo de 2022, y GG-IN02-0932-2022 del 29 de julio de 2022, por medio de los cuales, el Comité de Riesgos remite a los miembros de esta Junta Directiva, los informes sobre la situación financiera de las entidades autorizadas, correspondientes al primero y al segundo trimestre de 2022, respectivamente.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocidos dichos documentos.

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

Minuto 222:00 Siendo las veintiuna horas con cincuenta minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 61-2022**

**DEL 31 DE OCTUBRE DE 2022**

## ACUERDO N°1:

Solicitar a la Auditoría Interna que emita criterio a esta Junta Directiva, sobre lo dispuesto en el acuerdo N° 2 de la sesión 59-2022, referido al nombramiento del señor Guillermo Bolaños como Subgerente Financiero del Banco y quien ocupa un cargo en una entidad autorizada.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-1351-2022 del 21 de octubre de 2022 y BANHVI-GG-OF-1384-2022 del 28 de octubre de 2022, la Gerencia General remite y avala los informes BANHVI-DF-OF-1138-2022 y BANHVI-DF-OF-1170-2022 de la Dirección FOSUVI, que contienen un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Coopealianza R.L., Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, e Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para financiar veintidós 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 dichos informes, 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 los citados informes BANHVI-DF-OF-1138-2022 y BANHVI-DF-OF-1170-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de veintidós operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con las condiciones que se consignan en los informes BANHVI-DF-OF-1138-2022 y BANHVI-DF-OF-1170-2022, 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 (¢)** |
| Gómez Corrales Kemberlyn | 1-1443-0437 | 2-603209 | Naranjo | CLC | 8.000.000,00 | | 11.338.177,39 | 61.733,59 | 617.335,91 | 19.893.779,71 |
| Ortega Ortega Carlos Alberto | 5-0117-0431 | 5-72563 | Cañas | CLP | No aplica | | 13.900.000,00 | 94.481,70 | 314.939,00 | 14.120.457,30 |
| Sánchez Sánchez Reducindo | 9-0054-0610 | 6-219313 | Golfito | CLC | 4.000.000,00 | | 13.260.000,00 | 171.506,25 | 599.353,23 | 17.687.846,98 |
| Mora González Ivannia | 7-0231-0397 | 7-146759 | Guácimo | CLC | 5.000.000,00 | | 12.306.000,00 | 52.037,64 | 420.000,00 | 17.673.962,36 |
| Chinchilla Pérez Floribethe | 6-0348-0763 | 6-221668 | Osa | CLC | 6.000.000,00 | | 10.920.000,00 | 168.817,98 | 562.726,59 | 17.313.908,61 |
| **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 (¢)** |
| Obando Mayorga Maribel | 155812-813607 | 5-207294 | Bagaces | CLC | 4.500.000,00 | | 11.748.786,73 | 55.396.51 | 553.965,06 | 16.747.355,28 |
| **Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo** | | | | | | | | | | |
| **Jefatura de familia** | **Cédula** | **Folio Real** | **Cantón** | **Propó-sito**  **(\*)** | **Costo de terreno (¢)** | | **Costo de vivienda (¢)** | **Aporte familiar (¢)** | **Gastos de formaliza-ción (¢)** | **Monto del Bono (¢)** |
| Hernández Oporta Valeria Valeska | 1-1707-0309 | 7-87440 | Pococí | CVE | No aplica | | 16.000.000,00 | 45.116,72 | 451.167,17 | 16.406.050,45 |
| Solís Calderón Juan Carlos | 3-0340-0659 | 3-260265 | Turrialba | CLC | 8.000.000,00 | | 11.340.000,00 | 55.825,34 | 558.253,43 | 19.842.428,09 |
| Ramírez Chacón Alejandra de los Ángeles | 6-0428-0168 | 7-180601 | Guácimo | CLC | 7.000.000,00 | | 12.306.000,00 | 56.306,48 | 563.064,78 | 19.812.758,30 |
| Carrasco Aburto Sandra Margarita | 155816-923123 | 7-180812 | Pococí | CLC | 8.250.000,00 | | 12.995.000,00 | 52.609,13 | 526.091,25 | 21.718.482,13 |
| Abarca Reyes Rina del Carmen | 155823-422017 | 2-524757 | San Carlos | CLC | 6.006.000,00 | | 10.919.000,00 | 52.609,13 | 526.091,25 | 17.398.482,13 |
| Ramírez Cruz Marvin Gerardo | 5-0251-0300 | 2-581386 | Upala | CLC | 4.777.500,00 | | 12.720.000,00 | 52.609,13 | 526.091,25 | 17.970.982,13 |
| Vargas Hernández Idania Isabel | 155820-149113 | 2-588066 | Upala | CLC | 4.510.800,00 | | 10.919.000,00 | 52.609,13 | 526.091,25 | 15.903.282,13 |
| Carrillo Serrano Luis Antonio | 5-0391-0293 | 2-571518 | Upala | CLC | 6.000.000,00 | | 10.919.000,00 | 52.609,13 | 526.091,25 | 17.392.482,13 |
| Espinoza Morales María Fernanda | 5-0367-0616 | 2-551799 | Alajuela | CLC | 3.024.000,00 | | 10.919.000,00 | 52.609,13 | 526.091,25 | 14.416.482,13 |
| Díaz Ivania del Rosario | 155834-284204 | 2-225607 | Upala | CLC | 4.753.000,00 | | 12.995.000,00 | 52.609,13 | 526.091,25 | 18.221.482,13 |
| Calderón Ramírez Junior Alberto | 3-0429-0869 | 3-161706 | Cartago | CVE | No aplica | | 25.000.000,00 | 160.377,38 | 534.591,25 | 25.374.213,88 |
| Marín Torres María Elena | 7-0157-0740 | 7-171706 | Pococí | CLC | 4.770.000,00 | | 12.995.000,00 | 52.609,13 | 526.091,25 | 18.238.482,13 |
| Arias Mata Yocelyn de los Ángeles | 7-0276-0796 | 7-181751 | Pococí | CLC | 5.500.000,00 | | 12.306.000,00 | 53.552,10 | 535.521,03 | 18.287.968,93 |
| **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 (¢) |
| Vargas Mena Rosita María | 1-1688-0749 | 1-692339 | Pérez Zeledón | CLC | 5.225.000,00 | | 11.340.000,00 | 49.470,37 | 494.703,74 | 17.010.233,37 |
| Esquivel Delgado Karolay Lizeth | 1-1401-0351 | 1-692340 | Pérez Zeledón | CLC | 5.225.000,00 | | 13.500.000,00 | 54.652,11 | 546.521,06 | 19.216.868,95 |
| Delgado Mora Yeilyn de los Ángeles | 1-1357-0157 | 1-692338 | Pérez Zeledón | CLC | 5.416.036,44 | | 13.500.000,00 | 55.002,90 | 550.028,97 | 19.411.062,51 |
| (\*) 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)** En el caso de la familia que encabeza la señora Floribethe Chinchilla Pérez, tramitado por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, previo a la formalización de la operación, la familia deberá entregar a la Municipalidad la propiedad folio real 6-155492-001-002, declarada inhabitable, o bien, deberá hacerse el trámite para cambiarle el uso de suelo, con el fin de que no se pueda volver a construir en esa propiedad. En caso de que la Municipalidad no acepte estas opciones, la familia deberá desalojar y comprometerse a no construir en dicha propiedad y así deberá quedar consignado en la escritura de formalización, sin que tome nota el Registro.

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

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1381-2022 del 26 de octubre de 2022, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-1161-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional Puerto Escondido, ubicado en el distrito de Puente de Piedra del cantón de Grecia, provincia de Alajuela, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 93-2021 del 16 de diciembre de 2021.

**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 aprobar un financiamiento adicional por la suma de ¢65.258.552,89, para sufragar los costos de los servicios de infraestructura y viviendas con su respectivo Impuesto al Valor Agregado (IVA) al 8%, así como por concepto de fiscalización de obras con el respectivo IVA. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

**Tercero:** Que con base en las justificaciones expuestas por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a Grupo Mutual para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos propuestos en el informe DF-OF-1161-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto Puerto Escondido, un financiamiento adicional por la suma total de ¢65.258.552,89 (sesenta y cinco millones doscientos cincuenta y ocho mil quinientos cincuenta y dos colones con 89/100), para incorporar el IVA en los presupuestos del proyecto, según el siguiente detalle:

a) Un monto de ¢64.918.241,20 (sesenta y cuatro millones novecientos dieciocho mil doscientos cuarenta y un colones con 20/100) para ajustar los costos de los servicios de infraestructura y viviendas con su respectivo IVA al 8%.

b) Fiscalización de obras con el respectivo IVA por un monto de ¢340.311,69 (trescientos cuarenta mil trescientos once colones con 69/100).

**2)** Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, independiente al principal, con el monto autorizado en el presente acuerdo.

**3)** La entidad autorizada deberá realizar la adenda al contrato de obra determinada con la empresa constructora, con el fin de incorporar el presente financiamiento adicional por concepto IVA servicios.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 30-2020 del 27 de abril de 2020, esta Junta Directiva otorgó al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración para el desarrollo del proyecto habitacional Bella Vista, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago.

**Segundo:** Que por medio de los oficios C-111-SCB-2022 del 21 de setiembre de 2022, Grupo Mutual ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir seis núcleos familiares del citado proyecto de vivienda, como consecuencia de la renuncia, el fallecimiento o el incumplimiento de requisitos por parte de los beneficiarios originales.

**Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-1125-2022, del 20 de octubre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1346-2022 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual, concluyendo que con base en la información presentada y la normativa establecida para estos casos, recomienda aprobar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración en el informe BANHVI-DF-OF-1125-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar la exclusión de los siguientes seis beneficiarios del proyecto Bella Vista:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Cédula** | **Nombre** | **Cédula** |
| Helen Álvarez Molina | 3-0340-0029 | Alejandro Méndez Solano | 3-0417-0801 |
| Ivannia Teresa Aguilar Monge | 3-0363-0935 | Sarita Vargas Sánchez | 3-0356-0511 |
| Mariela Vega Pereira | 3-0460-0608 | Marco Antonio Molina Madriz | 3-0188-0139 |

**2)** Autorizar la inclusión de los siguientes seis beneficiarios del proyecto Bella Vista:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Cédula** | **Nombre** | **Cédula** |
| Carol Verónica Molina Granados | 3-0385-0056 | Rebeca Madrigal Quirós | 3-0405-0712 |
| Ana María Rojas Garita | 3-0419-0033 | Adriana Isabel Madrigal Chaves | 3-0390-0578 |
| Anayansi Solís Matey | 3-0354-0795 | Melany Chantal Estrada Fonseca | 3-0461-0661 |

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 92-2021, del 13 de diciembre de 2021, esta Junta Directiva otorgó a Coocique R.L. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para el desarrollo del proyecto habitacional José Villalobos, ubicado en el distrito Pital del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela.

**Segundo:** Que Coocique R.L. ha solicitado la aprobación de este Banco para realizar los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento del citado proyecto: a) sustituir tres núcleos familiares, como consecuencia de la renuncia por parte de los beneficiarios originales; y b) cambiar el lote y modificar el tipo de vivienda para una familia, de acuerdo con la conformación actual del núcleo familiar.

**Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-1145-2022 del 25 de octubre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1364-2022, del 26 de octubre del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., concluyendo que con base en la información presentada por la entidad autorizada y según la normativa establecida para estos casos, recomienda autorizar los cambios requeridos por dicha cooperativa, certificando, además, que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

**Cuarto:** 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 BANHVI-DF-OF-1145-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar la exclusión de los siguientes tres beneficiarios del proyecto José Villalobos:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Cédula** | **Nombre** | **Cédula** |
| Yamileth Naranjo Salas | 2-0469-0241 | David Scott Partridge Ramírez | 1-1351-0636 |
| Brandon Cordero Quirós | 3-0478-0364 |  |  |

**2)** Autorizar la inclusión de los siguientes tres beneficiarios del proyecto José Villalobos:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **Cédula** | **Nombre** | **Cédula** |
| Jaime Moisés Soto Arguedas | 2-0607-0563 | Carmen Joseth Diaz Méndez | 2-0799-0623 |
| Katherine María Quirós Arguedas | 2-0689-0016 |  |  |

**3)** Autorizar el cambio de lote y la modificación del tipo de vivienda para la familia que encabeza la señora María Andreina Muñoz Salazar, cédula 2-0709-0561, en el proyecto habitacional José Villalobos, de conformidad con el detalle que indica la Dirección en el informe BANHVI-DF-OF-1145-2022.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°6:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1359-2022 del 26 de octubre de 2022, la Gerencia General remite a esta Junta Directiva el informe DF-OF-1140-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para anular tres operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas con el acuerdo N° 12 de la sesión 12-2011, del 14 de febrero de 2011, a favor de los señores Arana Núñez Carlos, cédula 8-0077-0066; Montes Zúñiga Ramón, cédula 1-0278-0507; y Ramírez Solís Fabián, cédula 1-0864-0859.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud del INVU, señalando, en resumen, lo siguiente: los casos corresponden al proyecto Juan Rafael Mora, ubicado en el cantón de Alajuelita; los lotes fueron titulados por medio de otra fuente de financiamiento, por lo que los recursos aprobados para el bono de vivienda no serán utilizados para este fin; y las obras correspondientes a la infraestructura se devolvieron al Banco y se informó por medio del oficio DPH-UPH-368-2021, de fecha 21 de diciembre de 2021.

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación de los respectivos bonos de vivienda, en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-1140-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

Anular, según lo recomendado en el informe BANHVI-DF-OF-1140-2022, las siguientes tres operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas actuando el INVU como entidad autorizada:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **N° de cédula** | **N° de Bono** | **N° de acuerdo y sesión** | **Monto del bono (¢)** |
| Arana Núñez Carlos | 8-0077-0066 | 1005862014 | N° 12 de la sesión 12-2011, del 14/02/2011 | 13.859.092,16 |
| Montes Zúñiga Ramón | 1-0278-0507 | 1005870014 | N° 12 de la sesión 12-2011, del 14/10/2011 | 14.193.950,67 |
| Ramírez Solís Fabián | 1-0864-0859 | 1005866014 | N° 12 de la sesión 12-2011, del 14/10/2011 | 12.870.462,45 |

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°7:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1358-2022, del 26 de octubre de 2022, la Gerencia General remite a esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-1139-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopenae R.L., para anular dos operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas con el acuerdo N° 1 de la sesión 79-2021, del 25 de octubre de 2021, a favor de las señoras Palacios Bejarano Micaela, cédula de identidad N° 6-0444-0162, y Palacios Bejarano Leidy, cédula de identidad N° 6-0453-0533.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Coopenae R.L., señalando, en resumen, que la anulación de los bonos se gestiona a solicitud de ambas familias, quienes indican que no continuarán con los trámites porque no aceptan los materiales de construcción de las viviendas, en el tanto no están de acuerdo en usar madera en lugar de baldosas. Dado que la empresa constructora no puede cambiar el material ya destinado para la construcción, deberá procederse con la anulación de los casos, con base en el artículo 19 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y según lo establecido en la circular DF-Cl-1297-2021, de la Dirección FOSUVI, de fecha 14 de setiembre de 2021.

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación de los respectivos bonos de vivienda, en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-1139-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

Anular, según lo recomendado en el informe BANHVI-DF-OF-1139-2022, las siguientes dos operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Nombre** | **N° de cédula** | **N° de Bono** | **N° de acuerdo y sesión** | **Monto del bono (¢)** |
| Palacios Bejarano Micaela | 6-0444-0162 | 1009122087 | N° 1 de la sesión 79-2021, del 25/10/2021 | 15.119.249,81 |
| Palacios Bejarano Leidy | 6-0453-0533 | 1009124087 | N° 1 de la sesión 79-2021, del 25/10/2021 | 15.119.249,81 |

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°8:

**Considerando:**

**Primero:** Que Coopealianza R.L. ha solicitado la autorización de este Banco, para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Kilómetro 20, ubicado en el distrito y cantón de Golfito, provincia de Puntarenas, y aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 31-2018 del 07 de mayo de 2018.

**Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-1117-2022, del 14 de octubre de 2022 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1315-2022, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio efectuado a la solicitud de Coopealianza R.L., concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar una prórroga por un plazo total de cinco meses, compuesto de tres meses para que la entidad presente el cierre técnico y financiero del proyecto, y dos meses adicionales para la ejecución administrativa del cierre técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Dirección FOSUVI en el citado informe, adicionando las siguientes disposiciones: a) que se remita copia a esta Junta Directiva, de las recomendaciones que presente la entidad autorizada con respecto a la continuidad de la empresa constructora en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; b) que debido a los retrasos que ha tenido este proyecto, se procure la entrega del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada, dentro de un plazo menor a los tres meses que ahora se autorizan; y c) llamar la atención a la entidad autorizada, por cuanto la solicitud para ampliar el plazo de liquidación del proyecto fue presentada a este Banco el 1° de setiembre de 2022, a pesar de que, según lo informado por la Administración, el contrato venció desde el 10 de agosto de 2022.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar a Coopealianza R.L., una ampliación al plazo del proyecto Kilómetro 20, según el siguiente detalle:

a) Tres meses, a partir de la firma de la adenda contractual, para la presentación del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada.

b) Dos meses adicionales, para la ejecución administrativa del cierre técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI.

**2)** La presente autorización no es en beneficio del desarrollador y de cualquier reclamo que tenga en curso.

**3)** La entidad autorizada deberá valorar la ejecución de la garantía de la empresa establecida en el contrato de obra determinada y hacer las recomendaciones con relación a la continuidad de esta empresa en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), en vista de los incumplimientos reiterados en el proyecto Kilómetro 20 y su capacidad financiera. Para lo anterior se le da un plazo de 30 días naturales para remitir estas recomendaciones al BANHVI, con copia a esta Junta Directiva.

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

**5)** Debido a los retrasos que ha tenido la liquidación de este proyecto, deberá procurarse que la entrega del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada, se lleve a cabo dentro de un plazo menor a los tres meses que ahora se autorizan.

**6)** Se llama la atención a la entidad autorizada, por cuanto la solicitud para ampliar el plazo de liquidación del proyecto fue presentada a este Banco el 1° de setiembre de 2022, a pesar de que, según lo informado por la Administración, el contrato venció desde el 10 de agosto de 2022.

## Acuerdo por Mayoría y Firme.-

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

## ACUERDO N°9:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 6 de la sesión 32-2019, del 29 de abril de 2019, la Junta Directiva de este Banco otorgó a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para el desarrollo del proyecto Condominio Torres de la Montaña, ubicado en el distrito Los Guido del cantón de Desamparados, provincia de San José.

**Segundo:** Que la MUCAP ha solicitado la aprobación de este Banco para realizar un ajuste a las condiciones del financiamiento del citado proyecto, con el fin de cambiar el lote a ocho familias beneficiarias, debido a la condición de algunos de los miembros de cada núcleo familiar.

**Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-1157-2022, del 26 de octubre de 2022 –el cual es avalado por el asistente de la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1380-2022, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la MUCAP, concluyendo que con base en la información presentada por la entidad autorizada y según la normativa establecida para estos casos, recomiendan autorizar los cambios requeridos por dicha Mutual.

**Cuarto:** 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 BANHVI-DF-OF-1157-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar el cambio de lote en ocho casos del proyecto Torres de la Montaña, de conformidad con el detalle que se indica en el informe BANHVI-DF-OF-1157-2022 de la Dirección FOSUVI.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°10:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 7 de la sesión 30-2018, del 04 de mayo de 2018, esta Junta Directiva emitió el “*Reglamento sobre tipologías de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)*”, cuyas normas, según lo indica su artículo 1, establecen “una metodología para la evaluación previa de las condiciones y bondades urbanísticas de los terrenos destinados a la construcción de proyectos de vivienda de interés social, en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas, conocida en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) como “Modalidad S-001”, ello con la finalidad de garantizar la adecuada inversión de los recursos públicos del Fondo de Subsidios para la Vivienda”.

**Segundo:** Que al amparo de dicho reglamento y por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1386-2022, del 28 de octubre de 2022, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-1172-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los informes técnicos con los resultados del estudio efectuado al terreno en el que se pretende desarrollar el denominado proyecto de vivienda Corralillo, ubicado en el cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste.

**Tercero:** Que según lo indicado por el Departamento Técnico en el informe DF-DT-IN-0752-2022, el resultado de la última revisión del terreno, en estricto apego a la aplicación de la respectiva reglamentación, arroja los siguientes puntajes:

| **Criterio** | **Observaciones** | **Puntaje** |
| --- | --- | --- |
| Factor de sustitución de terreno y tipo de cimentación | Hay presencia de limos de alta plasticidad en algunos sectores, debe eliminarse la capa A del suelo y para cimientos convencionales, el caso crítico requiere de una sustitución de al menos 0,40 m (con placa corrida) | **5** |
| Factor de diferencia de nivel | De acuerdo con las curvas de nivel aportadas, para el área que será objeto del desarrollo con la urbanización, se muestra una diferencia de nivel de hasta 11,00 m. | **0** |
| Factor de pendiente del terreno en verde | El promedio ponderado determinado para la pendiente del terreno es del orden de 6,34 %. | **4** |
| Factor del sistema de tratamiento de aguas servidas | No existe red de alcantarillado sanitario en la zona. La disposición de aguas servidas se debe realizar mediante tanques sépticos individuales y líneas de drenaje.  El nivel freático no se detectó a la profundidad que se logró alcanzar con la exploración (salvo en el punto P-5, tal y como se expuso en este informe); la tasa de infiltración crítica fue de 20 min/cm, y debe revisarse la propuesta de diseño de zanjas de drenaje de algunos sectores, pues incumple las disposiciones técnicas del nuevo Reglamento para la disposición al subsuelo de aguas residuales ordinarias tratadas (Decreto 42075- S-MINAE). | **1** |
| Factor de obras externas para la dotación de agua potable | La constancia emitida por la ASADA señala una serie de obras de mejoras al acueducto que deberán ser ejecutadas para contar con la disponibilidad de agua para el proyecto. De acuerdo con lo manifestado por la empresa desarrolladora:  -Con cargo al financiamiento se incluiría la construcción de la tubería de conducción de agua potable entre el tanque de almacenamiento (que deberá ser construido) y el proyecto en una distancia de aproximadamente 923 m.  El resto de las obras solicitadas por la ASADA en la constancia de capacidad hídrica, serian asumidas por cuenta y riesgo de la empresa desarrolladora con recursos propios | **1** |
| **Total** | | **11** |

**Cuarto:** Que de acuerdo con este resultado (11 puntos), el Departamento Técnico considera que “…desde el punto de vista de la técnica de ingeniería no se considera recomendable el financiamiento de dicho terreno, pues podría requerir de inversiones en recursos que probablemente excederán los parámetros usuales de mercado.

No obstante, la normativa prevé que los casos donde la puntuación del terreno se encuentre entre los 11 y 15 puntos, que le corresponda a la Junta Directiva del BANHVI emitir el criterio final o aval sobre si considera que el terreno que se propone para el eventual desarrollo del proyecto es aceptable para un financiamiento de parte del SFNV…”

**Quinto:** Que con base en la información suministrada por la Administración y desde el punto de vista de la técnica de la ingeniería y el urbanismo, es claro que, tal y como señala el informe del Departamento Técnico, el desarrollo de un proyecto de vivienda en el terreno propuesto podría requerir una inversión de recursos que excedería los parámetros razonables del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y, por consiguiente, debe objetarse su trámite en este Sistema.

Particularmente llama la atención la cantidad de mejoras al acueducto que deberán ejecutarse para que el proyecto cuente con la disponibilidad de agua, lo que, de acuerdo con lo manifestado por la empresa desarrolladora, se pretende que con cargo al financiamiento del BANHVI, se incluya la construcción de la tubería de conducción de agua potable entre el tanque de almacenamiento (que deberá ser construido) y el proyecto, en una distancia de aproximadamente 923 metros.

**Por tanto, se acuerda:**

Declarar la objeción del Banco Hipotecario de la Vivienda, bajo las condiciones planteadas en los informes técnicos presentados por la Gerencia General con el oficio BANHVI-GG-OF-1386-2022, para financiar con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el desarrollo del proyecto de vivienda Corralillo, ubicado en el cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°11:

Autorizar al señor Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno de este Banco, para que la mañana del próximo 18 de noviembre, participe en el foro académico coordinado por la Maestría en Auditoría Gubernamental, de la Escuela de Ciencias de la Administración de la Universidad Estatal a Distancia, cuyo objetivo es analizar el proyecto de ley tramitado con el expediente legislativo N° 23.346, dirigido a reformar la Ley General de Control Interno y la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°12:

Comunicarle a ASEMINA, como respuesta al oficio N° ASEMINA-DE-837-2022, del 10 de octubre de 2022, que según lo informado por la Gerencia General, la Administración se encuentra revisando la situación de los asuntos pendientes de esa entidad, previo a emitir el informe correspondiente, con respecto a la solicitud de esa organización, para que se le revoque la la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°13:

Instruir a la Dirección FONAVI, para que valore y remita la respuesta correspondiente, sobre lo indicado en el oficio FVR-GG-166-2022 del 14 de octubre de 2022, mediante el cual, el señor Juan José Umaña Vargas, Gerente General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, solicita el detalle de los parámetros utilizados por el BANHVI para evaluar el riesgo de cada entidad, y presenta una serie de observaciones sobre el contenido de los informes mensuales relacionados con el Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°14:

Dar por recibido y abocarse a su análisis, para resolver en una próxima sesión lo que se estime pertinente, con respecto a lo indicado en el oficio C-002-SGO-2022, del 19 de octubre de 2022, mediante el cual, la señora Mayela Rojas Solórzano, Gerente General de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, remite a esta Junta Directiva una detalle sobre los retrasos que se han dado en el proceso de liquidación del proyecto Caña Real y además solicita, con base en los argumentos que menciona en dicho escrito, que este Órgano Colegiado revoque la llamada de atención establecida en el acuerdo N° 6 de la sesión 39-2022, del 08 de agosto de 2022.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°15:

Instruir a la Gerencia General, para que oportunamente informe a esta Junta Directiva, sobre los resultados de las gestiones que está realizando para atender el requerimiento del señor Ignacio Álvarez, según escrito del 20 de octubre de 2022, relacionadas con un grupo de bonos de vivienda formalizados desde el año 2014 y cuyas casas no se han podido construir.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°16:

Instruir a la Administración, para que presente a esta Junta Directiva el dictamen y la recomendación correspondientes, sobre el Recurso de Reconsideración presentado por el señor José Mario Jara Alvarado, vicepresidente de la empresa Las Rosas de Pocosol S.A., por medio del oficio JMJA-2610-2022 del 26 de octubre de 2022, contra el acto emitido por este Órgano Colegiado en la sesión 59-2022, del 24 de octubre de 2022, con el cual se resolvió denegar la aprobación condicionada del financiamiento de 82 bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de Río Jiménez.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°17:

Instruir a la Dirección FOSUVI, para que remita la respuesta correspondiente, con respecto a lo indicado en el oficio del 26 de octubre de 2022, mediante el cual, la Junta Directiva del Residencial Loma Grande, en el cantón de Turrialba, expone al Presidente de la República, a la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, a la Gerencia General del BANHVI y a esta Junta Directiva, las acciones que han venido ejecutando desde hace cerca de 16 años para lograr el desarrollo del proyecto y solicitan colaboración para atender las necesidades de vivienda de las familias postuladas.

## Acuerdo Unánime.-

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