

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4
5 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 19 DE ABRIL DE 2004**

6
7 **ACTA Nº 22-2004**

8
9 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con treinta minutos en la sede del BANHVI, con la
10 asistencia de los siguientes Directores: Helio Fallas Venegas, Presidente; Guillermo
11 Carazo Ramírez, Vicepresidente; Yesenia Calderón Solano, Juan José Mora Rivera,
12 Carlos Sequeira Lépez, Hubert Solano Herrera y Belisario Solís Mata.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Donald Murillo Pizarro, Gerente General;
15 Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal;
16 Susana Castro Alpízar, Asesora Externa de la Junta Directiva; y David López Pacheco,
17 Secretario de Junta Directiva.

18 -----
19

20 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

21
22 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 23 1. Solicitud de aprobación de 74 Bonos de Vivienda en el proyecto El Huerto, con el
24 Banco ELCA y al amparo del artículo 59.
25 2. Informe de gestión del FOSUVI con corte al 31/03/2004, e informe sobre Inversiones
26 en Títulos Valores, Fondos de Inversión y Cuentas Platino al 29 de febrero de 2004.
27 3. Visita de la Junta Directiva y la Gerencia General de la Mutual Alajuela de Ahorro y
28 Préstamo.

29 -----
30

31 **ARTÍCULO PRIMERO: Solicitud de aprobación de 74 Bonos de Vivienda en el**
32 **proyecto El Huerto, con el Banco ELCA y al amparo del**
33 **artículo 59**
34

Se conoce el oficio GG-0309-2004 del 19 de abril de 2004, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala los informes DF-0458-2004 y DF-0592-2004 de la Dirección FOSUVI, referidos a la solicitud del Banco ELCA S.A., al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para financiar la compra de 74 lotes y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto de vivienda El Huerto, ubicado en el cantón de Desamparados, con el propósito de atender a familias que habitan en situación de pobreza extrema.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión el Licenciado Juan de Dios Rojas Cascante y la Ingeniera Lucrecia Coto Monge, Director del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) y funcionaria de la Unidad Técnica de esa Dirección, respectivamente.

El señor Gerente General expone los alcances del informe de la Dirección FOSUVI, haciendo énfasis en que el precio de los lotes, independientemente de sus áreas, es de ¢2.000.000,00 (inferior en todos los casos al monto del avalúo) y se construirían 50 viviendas de 42 m² a un costo unitario de ¢2.404.000,00, y 20 viviendas de 50 m² a un costo unitario de ¢2.948.730,00.

Agrega que la Dirección FOSUVI plantea una serie de recomendaciones en caso de aprobarse la solicitud del Banco ELCA, las cuales también son avaladas por la Gerencia General y por lo tanto se solicita aprobar el financiamiento requerido bajo las condiciones indicadas por la Dirección FOSUVI.

Seguidamente, tanto el Licenciado Rojas Cascante como la Ingeniera Coto Monge atienden algunas consultas generales de los señores Directores sobre los informes presentados y, finalmente, con base en el análisis realizado, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración, adicionando las siguientes condiciones: que la servidumbre para la evacuación de aguas pluviales debe ser constituida en forma perpetua, gratuita (o al menos no cargados sus costos al FOSUVI), y deberá tener las medidas y requerimientos técnicos y legales necesarios para satisfacer las necesidades de evacuación de las aguas pluviales del proyecto habitacional; que al menos los tanques sépticos de las viviendas del Bloque E, deberán estar instalados al frente de las viviendas; que el compromiso adquirido por este Banco es por un monto fijo y definitivo durante un

plazo máximo de 4 meses a partir de la formalización de las operaciones; y que los lotes deben quedar libres de gravámenes al momento de la formalización de las operaciones.

En consecuencia, se acuerda:

ACUERDO #1:

Considerando:

A. Que el Banco ELCA S.A. presenta solicitud de financiamiento, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para la compra de lotes y la construcción de viviendas en el proyecto de vivienda El Huerto, ubicado en el cantón de Desamparados, con el propósito de dar solución habitacional a 74 familias que habitan en situación de pobreza extrema.

B. Que mediante oficios DF-0458-2004 y DF-0592-2004, del 24 de marzo de 2004 y 19 de abril de 2004, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Banco ELCA —el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-0309-2004 del 19 de abril de 2004—, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Dirección, recomienda acoger la solicitud planteada por el Banco ELCA, estableciendo algunas condiciones en relación con la servidumbre para el desfogue de las aguas pluviales, con la Directriz Gubernamental Nº 27, con el diseño de las cimentaciones, con la conclusión de obras urbanísticas faltantes y con el acatamiento de las recomendaciones contenidas en el estudio de suelos y las obras sépticas de las viviendas.

C. Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos citados en los referidos oficios de la Dirección FOSUVI y la Gerencia General, adicionando lo siguiente: a) Que la servidumbre para la evacuación de aguas pluviales debe ser constituida en forma perpetua, gratuita (o al menos no cargados sus costos al FOSUVI), y deberá tener las medidas y requerimientos técnicos y legales necesarios para satisfacer las necesidades de evacuación de las aguas pluviales del proyecto habitacional; b) Que al menos los tanques sépticos de las viviendas del Bloque E, deberán estar instalados al frente de las viviendas; c) Que el compromiso adquirido por este Banco es por un monto fijo y definitivo durante un plazo máximo de 4

meses a partir de la formalización de las operaciones; y d) Que los lotes deben quedar libres de gravámenes al momento de la formalización de las operaciones.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, 74 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto denominado El Huerto, ubicado en el cantón de Desamparados, dando solución habitacional a 74 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Banco ELCA S. A. como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢353.379.500,00**, distribuido de la siguiente forma:

i) La compra de 74 lotes urbanizados (conforme el detalle que se adjunta al informe DF-0458-2004 de la Dirección FOSUVI) a un precio unitario, independientemente de sus áreas, de ¢2.000.000,00, para un total de **¢148.000.000,00**.

ii) La construcción de 20 viviendas con un área de 50,0 m² con tres dormitorios, a un costo unitario máximo de ¢2.858.730,00, para un total de **¢57.174.600,00**.

iii) La construcción de 54 viviendas con un área de 42,0 m² con dos dormitorios, a un costo unitario máximo de ¢2.614.350,00, para un total de **¢141.174.900,00**.

iv) La cobertura de gastos de formalización y cierre de las 74 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo unitario de ¢90.000,00, para un total de **¢6.660.000,00**. Dichos gastos deberán ser registrados en el expediente de cada operación, de acuerdo con la tabla machote de gastos de formalización y cierre del BANHVI. De resultar mayor el monto de los gastos de formalización de la operación, la diferencia deberá ser cubierta por el interesado y, en el caso de que el monto de los gastos sea inferior a lo indicado en los presupuestos, la diferencia sobrante deberá ser reintegrada al FOSUVI por parte de la Entidad Autorizada.

v) La confección para cada familia de la Ficha de Información Social (FIS) por un monto unitario de ¢5.000,00, para un total de **¢370.000,00**.

vi) En vista de que no se cuenta con el alineamiento municipal, se considera el monto por concepto de columna eléctrica dentro de los presupuestos; sin embargo, de no requerirse su construcción, se establecería una disminución de costos, por lo que su ajuste deberá ser presentado nuevamente a esta Junta Directiva para su aprobación.

1
2 **3)** Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el detalle de lotes y de
3 beneficiarios que se adjunta a los informes DF-0458-2004 y DF-0592-2004 de la Dirección
4 FOSUVI, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de la Dirección FOSUVI,
5 verificar que las familias cumplan con los requisitos correspondientes, según cada caso, y
6 realizar, con base en la normativa establecida, los eventuales cambios de beneficiarios
7 que se requieran hasta completar las 74 familias.

8
9 **4)** La entidad autorizada debe velar porque el constructor de las viviendas cumpla con las
10 especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Asimismo, se
11 debe cumplir en todos sus extremos con la Directriz Gubernamental N° 27, de acabados
12 de la vivienda.

13
14 **5)** La entidad autorizada debe velar porque el constructor de las viviendas cumpla con el
15 diseño de cimentaciones según las recomendaciones realizadas por el ingeniero
16 estructural y según se establece en los planos constructivos.

17
18 **6)** Previo al giro de recursos por parte de este Banco, la entidad autorizada debe
19 garantizar que esté debidamente legalizada en escritura pública, ante notario, la
20 servidumbre que se genera al desfogar las aguas pluviales en la Quebrada Dolores que
21 se ubica en la propiedad de un tercero. Dicha servidumbre debe ser constituida en forma
22 perpetua, gratuita (o al menos no cargados sus costos al FOSUVI), y deberá tener las
23 medidas y requerimientos técnicos y legales necesarios para satisfacer las necesidades
24 de evacuación de las aguas pluviales del proyecto habitacional.

25
26 **7)** La entidad autorizada deberá velar porque el vendedor de los lotes del proyecto
27 complete las obras de infraestructura faltantes, según se detalla en el punto 6 del informe
28 DF-0458-2004 de la Dirección FOSUVI, el que en lo conducente, señala lo siguiente:

29
30 *“Algunos ítems de las obras de infraestructura aún no están terminados, específicamente,*
31 *colocación de lámparas, cajas para la colocación de los medidores, previstas pluviales,*
32 *demarcación topográfica. En este sentido se recomienda que la entidad autorizada haga una*
33 *retención en el pago de los lotes, de un monto igual al 20% del valor de compra-venta.*

34
35 *Es importante recalcar que:*
36

- 1 a. Las aceras deben cumplir la especificación emitida en la directriz gubernamental. Las aceras
2 deben quedar en todo el ancho del lote, y también se debe construir acera de acceso a cada
3 vivienda.
4 b. Las aceras deben tener las previstas para la colocación de hidrómetros.
5 c. Marcar mediante topografía el frente y fondo de los lotes; además la numeración de los lotes
6 deberá quedar marcado sobre el cordón de caño y deberá coincidir con cada plano de catastro.
7 d. Los lotes 19, 20 y 21 del bloque D, corresponden a lotes comerciales, por lo tanto, su pago
8 queda condicionado a la autorización del cambio de uso a comercial-mixto, por parte del INVU y
9 la Municipalidad.
10 e. El lote 18-D según el plano de diseño de sitio, corresponde a un lote comercial, sin embargo no
11 está incluido en la oferta y según informe del Fiscal, no cuenta con plano de catastro, por lo
12 tanto no se considera.
13 f. Para los lotes 12-D y 9-D se detectó que en el estudio de registro se consigna un mismo número
14 de plano de catastro No. 894764-2003, por lo tanto, al momento de la formalización, se debe
15 corregir esta situación en la escritura.
16 g. En el caso del lote 18-E, por su forma se deberá verificar su área efectiva una vez considerados
17 los retiros, área de vivienda y drenajes con su ubicación correspondiente. Se recomienda
18 condicionar su pago a esta situación.
19 h. Para el lote 1-E la acera debe ser reparada, lote 20-E se deben remover escombros.
20 i. Todos los lotes deben contar con cordón y caño en buen estado y limpios de maleza y
21 escombros.”
22

23 Para estos efectos, la entidad autorizada deberá hacer una retención de al menos un 20%
24 del valor de los lotes, monto que será pagado cuando las citadas obras de infraestructura
25 estén debidamente concluidas a satisfacción de la Entidad.
26

27 **8)** La entidad autorizada deberá velar porque previo a la construcción de las viviendas se
28 cuente con el visto bueno por parte del Ministerio de Salud para el sistema de evacuación
29 de aguas negras que se propone, correspondiente a tanques sépticos de alcantarilla.
30

31 **9)** Asimismo, la entidad autorizada en la figura del fiscal de inversión, deberá verificar el
32 cumplimiento de las recomendaciones emitidas en el estudio de infiltración, con respecto
33 al drenaje, esto es una longitud de 5,12 metros por persona, un ancho de zanja de 0,50
34 metros, una profundidad de grava bajo el tubo filtrante de 0,60 metros y una separación
35 de zanjas de al menos 2,0 metros. Además, al menos los tanques sépticos de las
36 viviendas del Bloque E, deberán estar instalados al frente de las viviendas.
37

38 **10)** Se deja clara constancia de que el compromiso adquirido por este Banco es por un
39 monto fijo y definitivo durante un plazo máximo de 4 meses a partir de la formalización de
40 las operaciones. Adicionalmente, se hace una excitativa a la Entidad Autorizada para que
41 realice el mayor de los esfuerzos a fin de que la formalización de las operaciones se lleve

a cabo en el menor plazo posible y, en consecuencia, se eviten atrasos en el inicio de la construcción de las viviendas del proyecto.

11) La entidad autorizada debe velar porque al momento de la formalización de las operaciones, los lotes estén libres de gravámenes.

12) La entidad autorizada deberá velar porque previo a la construcción de las viviendas, los lotes deben estar debidamente delimitados y enumerados sobre el cordón de caño.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe de gestión del FOSUVI con corte al 31/03/2004, e informe sobre Inversiones en Títulos Valores, Fondos de Inversión y Cuentas Platino al 29 de febrero de 2004

- Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión la Ingeniera Coto Monge.

De conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 2 de la sesión 28-2003 del 12 de junio del año 2003, la Gerencia General procede a presentar un informe sobre la gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) correspondiente al período comprendido entre el 01 de enero de 2004 y el 31 de marzo del mismo año. Para estos efectos la Junta Directiva resuelve sesionar a partir de este momento únicamente con la presencia de los señores Directores y el Gerente General, y en consecuencia, se retiran de la sesión los siguientes funcionarios: Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; Susana Castro Alpízar, Asesora Externa de la Junta Directiva; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Inicialmente, el Licenciado Rojas Cascante procede a presentar unos gráficos con los que analiza la cantidad de Bonos Familiares de Vivienda pagados por estrato socioeconómico, por zona geográfica, por programa de financiamiento (compra de lote y construcción; construcción en lote propio; compra de vivienda existente; compra de lote; y reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de vivienda), por Entidad Autorizada y por mes.

1 Sobre esto último, los señores Directores coinciden en la importante evolución que se ha
2 venido evidenciando a lo largo del año en materia de aprobación y pago de Bonos
3 Familiares de Vivienda, toda vez que en el mes de marzo se pagaron 1.449 Bonos, para
4 una inversión total de ¢3.321 millones, cifra que es la más alta de los últimos 40 meses, y
5 se emitieron 1.474 Bonos de Vivienda, lo que representa un monto de ¢3.790 millones, la
6 cifra más alta de los anteriores 73 meses, es decir, más de seis años.

7
8 Seguidamente, el Licenciado Rojas Cascante comenta los gráficos de los casos pagados
9 del Programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC) durante el período indicado, así como el
10 cronograma de desembolsos comprometidos de dicho Programa para el presente año.

11
12 Luego presenta y explica un gráfico con información sobre los Bonos emitidos por mes, y
13 después se refiere a otro gráfico con el que se evidencia la cantidad de Bonos y montos
14 de las operaciones correspondientes al Programa de Reparaciones, Ampliaciones,
15 Mejoras y Terminación de Vivienda (RAMT).

16
17 Por otro lado, expone información sobre la cantidad de subsidios emitidos y pagados por
18 Entidad Autorizada en el período indicado, destacando que la Fundación Costa Rica -
19 Canadá es la entidad a través de la cual se pagaron más operaciones en el período,
20 seguida por la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo y el INVU, en ese orden.

21
22 Posteriormente, explica un cuadro sobre el número de soluciones y el monto de cada uno
23 de los proyectos de vivienda que se aprobaron en los primeros dos meses del presente
24 año al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

25
26 Comenta luego dos gráficos que contienen información sobre la ejecución del
27 presupuesto del FOSUVI por los diferentes programas de financiamiento (artículo 59,
28 ABC, RAMT y BFV Ordinario), así como por entidad autorizada; y adicionalmente, se
29 refiere a un cuadro sobre la ejecución del presupuesto del FOSUVI según la modalidad de
30 recursos, por entidad autorizada y por programa de financiamiento.

31
32 Finalmente se refiere a un cuadro sobre los proyectos y casos individuales que se han
33 tramitado al amparo del Programa ABC y cuyas formalizaciones y los respectivos pagos
34 (en una gran parte de los casos) están programados para el presente año.

Posteriormente, se procede a conocer el oficio GG-0297-2004 del 14 de abril de 2004, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe de Inversiones en Títulos Valores, Fondos de Inversión y Cuentas Platino al 29 de febrero de 2004.

Para exponer los alcances de dicho informe, se incorpora a la sesión el Licenciado José Pablo Durán Rodríguez, Asistente de la Gerencia General, quien inicialmente se refiere a la forma en que están colocados los recursos de las tres cuentas del Banco, así como los rendimientos de cada una de ellas con corte al 29 de febrero del año en curso.

Posteriormente explica la información que está contenida en los cuadros que se adjuntan al mismo, detallando las inversiones para cada una de las fuentes, a saber: Cuenta General, FONAVI y FOSUVI. Informa sobre los saldos de recursos según el mecanismo de inversión y el rendimiento de cada instrumento, así como el rendimiento ponderado de cada fuente de fondos y el rendimiento ponderado total de la cartera de inversiones del Banco. Destaca que si bien es cierto el saldo de las inversiones de los recursos del FOSUVI es de ¢19.000 millones, esa cifra es superada en más de ¢2.000 millones por los recursos que de ese Fondo están comprometidos en los diferentes programas de financiamiento y en los proyectos de vivienda no desembolsados. Además, aclara que la fecha de corte de este informe es el 29 de febrero de 2004 y lo cierto es que en el pasado mes de marzo el saldo de las inversiones de los recursos del FOSUVI se ha reducido sustancialmente en virtud del monto de los Bonos de Vivienda pagados durante ese mes, cuya suma superó los ¢3.320 millones.

Seguidamente el Gerente General atiende algunas consultas de los señores Directores sobre la información suministrada, y con base en el análisis realizado, la Junta Directiva coincide, acogiendo una propuesta del Director Presidente, en que dada la buena situación financiera del Banco y la importante cantidad de recursos que oportunamente han venido ingresando al FOSUVI por parte de la Caja Costarricense de Seguro Social, y al FONAVI por parte del Ministerio de Hacienda, es importante girar instrucciones a la Administración para que, en un plazo no mayor de dos semanas, presente a este Órgano Colegiado una propuesta para la colocación de los recursos que se tienen disponibles en las cuentas FOSUVI y FONAVI, a fin de que con los primeros se fortalezca el Programa

Ahorro-Bono-Crédito, y que con los segundos se fortalezcan programas de vivienda para la clase media por medio de las Entidades Autorizadas.

En consecuencia, se acuerda:

ACUERDO #2:

Instruir a la Gerencia General para que con el concurso de las Direcciones FOSUVI y FONAVI (y esta última a su vez bajo la coordinación de la Subgerencia General), presente a esta Junta Directiva, en un plazo no mayor de dos semanas, una propuesta para la colocación de los recursos que se tienen disponibles en las cuentas FOSUVI y FONAVI, a fin de que con los primeros se fortalezca el Programa Ahorro-Bono-Crédito, y que con los segundos se fortalezcan programas de vivienda para la clase media por medio de las Entidades Autorizadas.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Visita de la Junta Directiva y la Gerencia General de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión los Licenciados Juan de Dios Rojas Cascante y José Pablo Durán Rodríguez.

De conformidad con lo dispuesto por la Junta Directiva en el Artículo Octavo de la sesión 18-2004 del 25 de marzo del año en curso, se recibe a los Licenciados Oscar Alvarado Bogantes y Mayela Rojas Solórzano, Gerente General y Subgerente General de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, respectivamente, así como a los siguientes señores miembros de la Junta Directiva de esa Mutual: Lic. Francisco Llobet Rodríguez, Lic. Carlos Humberto León Gamboa, Sr. Rafael Ángel Alfaro Vargas y Lic. Dagoberto González López.

Los señores miembros de ambas Juntas Directivas analizan la situación general del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, concretando en los aspectos que se refieren al aporte de la Mutual Alajuela dentro del sector de vivienda de interés social y al trabajo que se ha venido realizando y proyectando para el corto y mediano plazo en lo

1 que tiene que ver con la implementación de programas de subsidio habitacional con
2 recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), así como en la canalización
3 de recursos que se traduzcan en créditos para dotar de vivienda a las familias de la clase
4 media.

5
6 Entre otras cosas, los señores miembros de la Junta Directiva de la Mutual hacen patente
7 su felicitación a la Junta Directiva y a la Administración Superior del BANHVI por los
8 logros obtenidos en materia financiera y, por otro lado, manifiestan su compromiso y
9 permanente disposición por continuar colaborando con las autoridades del sector vivienda
10 y este Banco en la ejecución de las tareas que le corresponden dentro del Sistema
11 Financiero Nacional para la Vivienda, para lo cual, los señores Directores ofrecen todo el
12 apoyo del BANHVI a la importante función que cumple esa Mutual en el país y la cual
13 tiene como propósito ulterior, el desarrollar y ejecutar programas y proyectos de vivienda
14 que lleguen a beneficiar a las familias de menores recursos de la población.

15
16 Finalmente, luego de un amplio intercambio de criterios, se coincide en la importancia de
17 continuar realizando este tipo de encuentros entre las autoridades de ambas entidades,
18 como un elemento fundamental para coordinar esfuerzos e intercambiar inquietudes que
19 permitan garantizar el fortalecimiento efectivo y creciente del Sistema Financiero Nacional
20 para la Vivienda.

21 -----

22
23 Siendo las diecinueve horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

24 -----

25