

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 30 DE SETIEMBRE DE 2004**

5
6 **ACTA N° 57-2004**

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con treinta minutos en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Helio Fallas Venegas, Presidente; Guillermo
10 Carazo Ramírez, Vicepresidente; Yesenia Calderón Solano, Juan José Mora Rivera y
11 Hubert Solano Herrera.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Donald Murillo Pizarro, Gerente General;
14 Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; Carolina Argüello Bogantes, Asesora Legal
15 a.i.; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

16
17 Ausentes con justificación: Eugenia María Zamora Chavarría y Belisario Solís Mata,
18 Directores; y Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal.

19 -----

20
21 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

- 24 1. Lectura y aprobación del Acta N° 55-2004 del 23 de setiembre de 2004.
25 2. Visita de la Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo.
26 3. Visita de representante de Price Waterhouse Cooper para informar sobre avance en
27 el diseño del sistema de medición de ejecutoria del negocio, el sistema de evaluación
28 del desempeño y el sistema de remuneración.
29 4. Solicitud de ampliación de plazos para liquidar líneas de crédito de proyectos
30 aprobados al amparo del artículo 59.
31 5. Solicitud de financiamiento a la Fundación Costa Rica-Canadá para el desarrollo del
32 proyecto Camino Real, en Sarapiquí, al amparo del artículo 59.
33 6. Propuesta de ajuste al monto de las viviendas del proyecto La Sole II.
34 7. Propuesta de ajuste al monto de las viviendas del proyecto Los Colegios.

- 1 8. Propuesta de modificación al Programa Ahorro-Bono-Crédito.
2 9. Solicitud de aprobación de un Bono de extrema necesidad para María Fernández
3 Garita, a través de la Mutual Cartago y al amparo del artículo 59.
4 10. Informe sobre el análisis de riegos al mes de julio de 2004.
5 11. Informe del Director Presidente sobre evaluación de los funcionarios cuyo desempeño
6 debe ser calificado por la Junta Directiva.
7 12. Informe sobre avances en relación con el expediente electrónico del Bono y sobre
8 reunión con el Ministerio de Salud.
9 13. Solicitud de informe sobre vacaciones de los funcionarios.
10 14. Participación de dos funcionarios del BANHVI en seminario sobre riesgos financieros.
11 15. Entrega de documentos para que sean conocidos en una próxima sesión.
12 16. Copia de oficio remitido por la señora Alice Calderón Cordero al Ministro de Vivienda y
13 Asentamientos Humanos, en relación con un proyecto de vivienda en el cantón de
14 Oreamuno.
15 17. Copia de oficio remitido por la Asociación Pro Familias 2000 al Ministerio Público,
16 presentando denuncia sobre eventual estafa a familias del cantón de Aserrí.
17 18. Oficio de la Defensoría de los Habitantes, solicitando información sobre labor del
18 BANHVI en las comunidades indígenas durante el año 2003.
19 19. Oficio de la señora María Lucía Villarreal Vargas solicitando un Bono Familiar de
20 Vivienda por discapacidad.
21 20. Oficio de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas solicitando la
22 aclaración de un acuerdo de la Junta Directiva.
23 21. Oficio de familias de Parcelas Quebrada Azul de Tilarán, solicitando información sobre
24 la situación de sus operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

25 -----
26

27 **ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación del Acta N° 55-2004 del 23 de setiembre**
28 **de 2004**
29

30 Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 55-2004
31 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 23 de setiembre
32 de 2004. No habiendo enmiendas a la misma, se aprueba en forma unánime por parte
33 de los señores Directores.
34 -----

ARTÍCULO SEGUNDO: Visita de la Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo

De conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 4 de la sesión 55-2004 del 23 de setiembre en curso, se procede a recibir a las siguientes autoridades de la Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo: Licenciado Oscar Alvarado Bogantes, Presidente, y Licenciada Lilliam Agüero Valerín, Directora Ejecutiva.

Inicialmente, el Licenciado Alvarado Bogantes agradece a los señores Directores la audiencia brindada por esta Junta Directiva, con la cual se pretende plantear en forma verbal, aunque ya se ha presentado la solicitud por escrito, algunas propuestas para modificar varios alcances de la Línea de Crédito de Bienestar Familiar, así como del Programa de Financiamiento de Cuota Real.

En cuanto a la Línea de Bienestar Familiar, destaca lo siguiente: en primer lugar, que el producto está limitado a un monto máximo de crédito, vinculado al monto estimado como vivienda de interés social, lo cual reduce la capacidad de oferta del producto en el mercado, pues existe una gran demanda de créditos de esta línea que supera en monto al máximo autorizado. Por lo anterior, manifiesta que la solicitud de la Federación de Mutuales en este sentido, es que se elimine la referida restricción y que el monto máximo a financiar sea establecido en función de la capacidad de pago del cliente y hasta un 85% del avalúo de la propiedad a hipotecar.

En segundo lugar, explica que el reglamento actual establece dos limitaciones, en el sentido que la garantía de estas operaciones debe ser obligatoriamente una vivienda y que ésta debe estar habitada por parte del solicitante. Comenta que estas dos condiciones limitan el producto, pues no les permite ofrecerlo como alternativa a aquellos clientes que, por condiciones particulares, requieren liquidez y prefieren ofrecer en garantía un lote o una vivienda distinta a aquella que ocupan. En consecuencia, la Federación ha considerado necesario plantear a este Banco que se les permita contar con mayor flexibilidad a la hora de definir las garantías.

En tercer lugar, explica que las disposiciones reglamentarias vigentes establecen como condición para el otorgamiento de este tipo de créditos la obligación del cliente de ser parte integrante de un núcleo familiar, situación que debe demostrarse mediante

1 certificaciones registrales, tales como constancias de matrimonio, certificaciones de
2 nacimiento de los hijos, etc.

3
4 Señala que estas modificaciones le permitirían a las mutuales competir con otras
5 entidades financieras del país, con lo cual, a su vez, se lograría mantener una tasa de
6 interés competitiva en los créditos para vivienda.

7
8 Sobre lo expuesto, el señor Gerente General comenta que actualmente se está
9 analizando la propuesta que sobre este tema ha presentado formalmente al Banco la
10 Federación de Mutuales y espera que en los próximos días se tenga una propuesta
11 concreta al respecto, con el fin de someterla a la consideración de esta Junta Directiva.
12 Sin embargo, adelanta que, en principio, no encuentra ningún problema en acoger lo
13 requerido por la Federación de Mutuales, considerando que la realidad del mercado hace
14 que las mutuales deban competir muy fuertemente.

15
16 En relación con el Sistema de Financiamiento de Cuota Real, el Licenciado Alvarado
17 Bogantes señala que a raíz del temor a la dolarización, así como en virtud de que
18 muchas personas no pueden acceder a un préstamo con las cuotas normales, la
19 Federación de Mutuales lanzó el Programa de Cuota Real, implementado de conformidad
20 con el reglamento vigente. Sin embargo, hay varios artículos que no están aplicando
21 porque más bien van en contra del usuario, como por ejemplo, el que establece que la
22 tasa de interés tiene que ser el promedio de los últimos 36 meses. Sin embargo, como
23 desde hace unos años se ha venido cobrando una tasa de interés mayor, si se saca este
24 promedio tendría que ser mayor a la tasa actual (19%) y por eso se está aplicando esta
25 tasa y no la que establece el reglamento.

26
27 Agrega que este Programa ha tenido mucho éxito y solo este año se han colocado cerca
28 de ¢6.000 millones entre las dos mutuales (MADAP y MUCAP), para un total de 667
29 préstamos, con un promedio de nueve millones de colones. En este sentido, solicita que
30 se revisen, a la luz de la experiencia que están teniendo ambas mutuales, algunos
31 alcances del reglamento, aclarando que se trata de aspectos más que todo de forma y no
32 de fondo.

33

1 Sobre este segundo tema, el señor Gerente General se compromete a analizar la
2 propuesta que ha presentado la Federación de Mutuales.

3
4 Para concluir, el Licenciado Alvarado Bogantes comenta que el otro tema que la
5 Federación de Mutuales deseaba analizar con esta Junta Directiva era el de la garantía
6 del Estado, pero en los últimos días se les ha explicado, por parte del Director Presidente,
7 que este asunto está fuera del alcance del BANHVI, toda vez que el reglamento se
8 encuentra en análisis por parte del Ministerio de Hacienda y será ante esa instancia que
9 en su oportunidad la Federación deberá plantear su criterio al respecto.

10
11 De esta forma, concluida la presentación por parte de la Federación de Mutuales y luego
12 de algunos comentarios sobre el tema, la Junta Directiva da por conocida la información
13 suministrada, solicitándole al Gerente General dar un oportuno seguimiento a la
14 propuesta planteada por la Federación y presentar a este Órgano Colegiado su criterio y
15 recomendación en el menor plazo posible.

16
17 Finalmente, se agradece tanto al Licenciado Alvarado Bogantes como a la Licenciada
18 Agüero Valerín su asistencia a esta sesión, haciéndoles ver la necesidad de que las
19 Mutuales intensifiquen sus esfuerzos por contribuir en la ejecución de los diferentes
20 programas de subsidio habitacional.

21 -----

22
23 **ARTÍCULO TERCERO: Visita de representante de Price Waterhouse Cooper para**
24 **informar sobre avance en el diseño del sistema de**
25 **medición de ejecutoria del negocio, el sistema de**
26 **evaluación del desempeño y el sistema de remuneración**

27
28 - Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión el Licenciado Oscar Alvarado
29 Bogantes y la Licenciada Lilliam Agüero Valerín.

30
31 Se procede a conocer un informe de avance sobre la elaboración del "Sistema de
32 Administración del Desempeño Basado en Indicadores", y para estos efectos se incorpora
33 a la sesión el Licenciado Antonio Grijalva Mata, Gerente General de Price Waterhouse
34 Coopers, empresa contratada para dicha labor, quien inicialmente explica que el proyecto

se ha dividido en las siguientes dos etapas: la primera, la denominada ejecutoria del negocio, que consistió en determinar los diferentes procesos que se tienen dentro de la organización para cumplir con los requerimientos de los órganos y entes relacionados con el Banco. Agrega que para estos efectos se identificaron las diferentes estrategias que se están llevando a cabo actualmente, así como una revisión del plan estratégico institucional y luego se realizó una sesión de trabajo con todas las jefaturas para revisar las estrategias y definir los posibles indicadores sobre los cuales se puedan sustentar las evaluaciones para el cumplimiento de las estrategias y, finalmente, se definió un conjunto de indicadores sobre los que se mide la institución.

Explica que cumplido lo anterior, se ha pasado a la segunda etapa que se inicia con la definición de los indicadores (cómo se miden, quién los mide, cuál es la fórmula de medición, etc.) para efectos de que la evaluación del desempeño sea lo más objetiva posible. Comenta que con esta información se procederá a elaborar el sistema de evaluación del desempeño y que, en síntesis, busca aplicar cada uno de los indicadores de gestión a los diferentes puestos de la organización, considerando tres tipos de indicadores: los de resultados institucionales, los de cumplimiento individual y los de cumplimiento grupal.

Comenta que con base en el sistema de evaluación que se defina, se establecerán las políticas y la forma de aplicar el sistema de compensación, considerando para ello la idea de trabajar bajo el concepto de un salario único que se modifique solo de acuerdo con el mercado y con el desempeño de los funcionarios.

Seguidamente explica un cronograma de las actividades pendientes para completar el sistema de administración del desempeño, haciendo énfasis en que el proyecto debe estar terminado el próximo 22 de octubre, luego de lo cual podrá ser sometido a la consideración de esta Junta Directiva.

Posteriormente el Licenciado Grijalva Mata explica ampliamente y atiende consultas y observaciones de los señores Directores sobre lo que se refiere a la cadena de valor y a las iniciativas estratégicas del Banco Hipotecario de la Vivienda, así como a los objetivos y acciones estratégicas asociadas con cada segmento de la cadena de valor junto con los factores críticos del éxito del Sistema de Medición de la Ejecutoria del Negocio.

1 Para concluir la exposición hace un análisis de los indicadores de gestión que fueron
2 definidos junto con las jefaturas de las diferentes unidades del Banco, señalando luego
3 que a partir de ellos se tendrán que establecer la correspondencia de los indicadores con
4 cada área funcional y con cada puesto de la institución.

5
6 Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, pero
7 adicionalmente, valorando la conveniencia de que este Órgano resuelva la propuesta
8 definitiva sobre este tema, se resuelve sesionar en forma extraordinaria el próximo lunes
9 25 de octubre a partir de las 16:30 horas, ocasión en la cual la Administración deberá
10 presentar el informe final y las recomendaciones que correspondan sobre el referido
11 Sistema de Administración del Desempeño Basado en Indicadores.

12
13 En consecuencia, se acuerda:

14
15 **ACUERDO #1:**

16 Dar por conocido el informe de avance sobre la elaboración del Sistema de
17 Administración del Desempeño Basado en Indicadores, el cual ha sido contratado a la
18 empresa Price Waterhouse Coopers.

19
20 Se instruye a la Gerencia General para que, de conformidad con el cronograma
21 establecido, presente a esta Junta Directiva la propuesta final sobre dicho Sistema el
22 próximo lunes 25 de octubre, en ocasión de la sesión extraordinaria que para estos
23 efectos queda convocada a través del presente acuerdo.

24 **Acuerdo Unánime.-**

25 -----

26
27 **ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de ampliación de plazos para liquidar líneas de**
28 **crédito de proyectos aprobados al amparo del artículo 59**

29
30 - Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión el Licenciado Grijalva Mata e
31 ingresa el Licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Director del Fondo de Subsidios para
32 la Vivienda.

33

1 Se conoce el oficio GG-0799-2004 del 22 de setiembre de 2004, mediante el cual, la
2 Gerencia General remite y avala el informe DF-1534-2004 de la Dirección FOSUVI,
3 referido a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo para prorrogar, hasta el
4 30 de diciembre de 2004, la fecha de vencimiento de la Línea de Crédito del proyecto Las
5 Amelias, ubicado en el cantón de Goicoechea y tramitado al amparo del artículo 59 de la
6 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

7
8 Al respecto, el señor Gerente General expone los alcances del informe de la Dirección
9 FOSUVI, destacando que la solicitud se fundamenta, básicamente, en las dificultades que
10 se han presentado en la postulación de algunos casos, toda vez que aunque ya fueron
11 segregados los lotes, se necesita arreglar algunas incongruencias en las cuales
12 actualmente trabaja el desarrollador del proyecto.

13
14 Seguidamente se conoce el oficio GG-0800-2004 del 22 de setiembre de 2004, mediante
15 el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-1532-2004 de la Dirección
16 FOSUVI, referido a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para
17 prorrogar, hasta el 30 de noviembre de 2004, la fecha de vencimiento de la Línea de
18 Crédito del proyecto Mata de Mora, ubicado en el cantón de Oreamuno y tramitado al
19 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

20
21 El señor Gerente General expone los alcances del informe de la Dirección FOSUVI,
22 destacando que la solicitud se fundamenta, básicamente, en que aunque solo falta un
23 caso por descontar, no todos los Bonos fueron totales y por tanto se requiere de dos
24 meses más para concluir la liquidación y el cierre financiero.

25
26 Adicionalmente, se conoce el oficio GG-0815-2004 del 28 de setiembre de 2004,
27 mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-1558-2004 de la
28 Dirección FOSUVI, referido a la solicitud de la Fundación Costa Rica – Canadá para
29 prorrogar la fecha de vencimiento de las Líneas de Crédito de los proyectos Las Brisas,
30 Inmaculada, Bajo Los Rodríguez, Santo Cristo de Esquipulas, Santa Elena y La Sole II;
31 los cuales fueron financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
32 Nacional para la Vivienda.

33

1 El señor Gerente General expone los alcances del informe de la Dirección FOSUVI,
2 destacando las razones en las que se fundamenta la Entidad para justificar tanto el atraso
3 sufrido en dichos proyectos de vivienda, como la necesidad de ampliar los plazos de las
4 respectivas Líneas de Crédito, los cuales se consideran razonables por parte de la
5 Dirección FOSUVI y la Gerencia General.

6
7 Concluida la exposición de los citados informes, el Licenciado Rojas Cascante atiende
8 algunas consultas de los señores Directores en relación con la ejecución de los proyectos
9 de vivienda y sobre las justificaciones que señalan las entidades para prorrogar las
10 referidas líneas de crédito, luego de lo cual, no habiendo objeciones de los señores
11 Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la
12 recomendación de la Administración y, en consecuencia, acuerda:

13
14 **ACUERDO #2:**

15 **Considerando:**

16 1. Que mediante oficio DC/672/2004 del 16 de setiembre de 2004 la Mutual Cartago de
17 Ahorro y Préstamo (MUCAP) solicita la autorización de este Banco para prorrogar hasta el
18 30 de diciembre de 2004 la fecha de vencimiento de la Línea de Crédito suscrita para el
19 desarrollo del proyecto Las Amelias, ubicado en el cantón de Goicoechea y tramitado al
20 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
21 Argumenta la MUCAP, entre otras cosas, que la solicitud se fundamenta básicamente en
22 las dificultades que se han presentado en la postulación de algunos casos, toda vez que
23 aunque ya fueron segregados los lotes, se necesita arreglar algunas incongruencias en
24 las cuales actualmente trabaja el desarrollador del proyecto.

25
26 2. Que mediante oficio DF-1534-2004 del 22 de setiembre de 2004 –avalado en todos
27 sus extremos por la Gerencia General a través de la nota GG-0799-2004 del 22 de
28 setiembre del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis
29 realizado a la solicitud de la MUCAP, concluyendo que con base en los argumentos
30 señalados por esa Entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar la
31 prórroga solicitada.

32
33 3. Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la
34 Dirección FOSUVI y de la Gerencia General, en el entendido que ambas Dependencias

deberán realizar las gestiones pertinentes para que dicho proyecto sea liquidado dentro del nuevo plazo señalado.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, una prórroga al Contrato de la Línea de Crédito aprobada para la ejecución del proyecto de vivienda Las Amelias, siendo la nueva fecha de vencimiento el 30 de diciembre de 2004.

Se instruye a la Gerencia General para que, a través de la Dirección FOSUVI, vele por el debido cumplimiento del plazo aquí establecido.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO #3:

Considerando:

1. Que mediante oficio UEPN-348-2004 del 21 de setiembre de 2004 el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) solicita la autorización de este Banco para prorrogar hasta el 30 de noviembre de 2004 la fecha de vencimiento de la Línea de Crédito suscrita para el desarrollo del proyecto Mata de Mora, ubicado en el cantón de Oreamuno y tramitado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Argumenta el INVU, entre otras cosas, que la solicitud se fundamenta básicamente en que aunque solo falta un caso por descontar, no todos los Bonos fueron totales y por tanto se requiere de dos meses más para concluir la liquidación y el cierre financiero.

2. Que mediante oficio DF-1532-2004 del 22 de setiembre de 2004 –avalado en todos sus extremos por la Gerencia General a través de la nota GG-0800-2004 del 22 de setiembre del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud del INVU, concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa Entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar la prórroga solicitada.

3. Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI y de la Gerencia General, en el entendido de que ambas dependencias

realizarán el mayor de los esfuerzos para que dicho proyecto sea liquidado dentro del nuevo plazo planteado.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar al INVU una prórroga al Contrato de la Línea de Crédito aprobada para la ejecución del proyecto de vivienda Mata de Mora, siendo la nueva fecha de vencimiento el 30 de noviembre de 2004.

Se instruye a la Gerencia General para que a través de la Dirección FOSUVI, vele por el debido cumplimiento del plazo establecido en el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO #4:

Considerando:

1. Que mediante oficio FVR-GG-264-2004 del 23 de setiembre de 2004 la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (FVR) solicita la autorización de este Banco para prorrogar las fechas de vencimiento de las Líneas de Crédito de los proyectos: Las Brisas, Inmaculada, Bajo Los Rodríguez, Santo Cristo de Esquipulas, Santa Elena y La Sole II; los cuales fueron financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2. Que mediante oficio DF-1558-2004 del 27 de setiembre de 2004 –avalado en todos sus extremos por la Gerencia General a través de la nota GG-0815-2004 del 28 de setiembre del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la FVR, concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa Entidad para justificar los plazos requeridos, recomienda aprobar las prórrogas solicitadas.

3. Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI y de la Gerencia General, en el entendido de que ambas dependencias realizarán el mayor de los esfuerzos para que dichos proyectos sean liquidados dentro de los nuevos plazos planteados.

Por tanto, se acuerda:

A. Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, la prórroga a los Contratos de Línea de Crédito aprobados para la ejecución de los proyectos: Las Brisas, Inmaculada, Bajo Los Rodríguez, Santo Cristo de Esquipulas, Santa Elena y La Sole II, de conformidad con el siguiente detalle:

Proyecto	Nueva fecha de vencimiento
Las Brisas	31 de diciembre de 2004
Inmaculada	31 de diciembre de 2004
Bajo Los Rodríguez	31 de marzo de 2005
Santo Cristo de Esquipulas	31 de diciembre de 2004
Santa Elena	31 de diciembre de 2004
La Sole II	31 de diciembre de 2004

B. Se instruye a la Gerencia General para que a través de la Dirección FOSUVI, vele por el debido cumplimiento de los plazos establecidos en el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

**ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de financiamiento a la Fundación Costa Rica-
Canadá para el desarrollo del proyecto Camino Real, en
Sarapiquí, al amparo del artículo 59**

Se conoce el oficio GG-0834-2004 del 29 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala los informes DF-1552-2004 y DF-1579-2004 de la Dirección FOSUVI, referidos a la solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), 55 operaciones de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda en el proyecto de vivienda Camino Real, ubicado en el cantón de Sarapiquí, con el propósito de dar solución habitacional a 55 familias que viven en situación de extrema necesidad.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la

1 sesión el Ingeniero Roberto Jiménez Mata, funcionario de la Unidad Técnica de la
2 Dirección FOSUVI.

3
4 El señor Gerente General expone los alcances de los informes de la Dirección FOSUVI,
5 haciendo énfasis en que el proyecto consta de 55 soluciones, y el precio del lote
6 urbanizado se negoció a ¢7.500,00 por metro cuadrado y por eso cada lote tiene un valor
7 de ¢1,2 millones, excepto dos de ellos que tienen un precio inferior.

8
9 Agrega que las viviendas se construirán bajo la modalidad de autoconstrucción y por ello,
10 aunque el costo para el FOSUVI es de ¢2,625 millones, su valor sin este sistema sería de
11 ¢2.860.050,00, toda vez que las viviendas, entre otras cosas, serán construidas en block
12 y tendrán repello en sus paredes.

13
14 Añade que la Dirección FOSUVI plantea una serie de recomendaciones en caso de
15 aprobarse la solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá, las cuales también son
16 avaladas por la Gerencia General y por lo tanto se solicita aprobar el financiamiento
17 requerido bajo las condiciones indicadas por la Dirección FOSUVI.

18
19 Seguidamente, a raíz de una consulta del Licenciado Hernández Sibaja sobre las mejoras
20 que incluyen las viviendas por cuanto tienen la misma área y costo que las que no se
21 construyen bajo la modalidad de autoconstrucción, el Licenciado Rojas Cascante señala
22 que las viviendas serán construidas en bloques de concreto, cuyo valor es
23 considerablemente mayor al de una construcción en sistema prefabricado, y además
24 llevan un trabajo especial en la cimentación, con un relleno de sustitución de lastre y la
25 colocación de una malla electrosoldada. Por lo anterior, el señor Auditor Interno
26 recomienda, lo que posteriormente es avalado por los señores Directores, que estas
27 mejoras y acabados en las viviendas sean incluidas en el respectivo acuerdo, así como
28 las actividades de autoconstrucción que van a realizar los beneficiarios.

29
30 Por otro lado, el Licenciado Hernández Sibaja recuerda que está pendiente, por parte de
31 la Administración, la presentación de una propuesta de parámetros técnicos sobre los
32 cuales se pueda utilizar el sistema de autoconstrucción asistida, como mecanismo para la
33 construcción de viviendas financiadas con recursos del FOSUVI, considerando
34 particularmente lo que se refiere a la calidad de la obra a construir. Esto, de conformidad

1 con lo dispuesto por esta Junta Directiva mediante el acuerdo número 1 de la sesión 04-
2 2004 del pasado 26 de enero.

3
4 Sobre esto último, el señor Gerente General señala que próximamente se estará
5 presentando este informe a la Junta Directiva, pero aclara que esos parámetros serán
6 muy generales, toda vez que cada proyecto debe estar sujeto a un análisis con base en
7 sus condiciones particulares.

8
9 De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de
10 los funcionarios presentes, así como con base en el análisis realizado, la Junta Directiva
11 acuerda:

12
13 **ACUERDO #5:**

14 **Considerando:**

15 **A.** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (en adelante la
16 Fundación) presentó solicitud de financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley del
17 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para tramitar 55 operaciones
18 individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción
19 de vivienda, en el proyecto denominado Camino Real, ubicado en el cantón de Sarapiquí,
20 dando solución habitacional a 55 familias que viven en situación de extrema necesidad.

21
22 **B.** Que mediante los oficios DF-1552-2004 y DF-1579-2004, del 28 y 29 de setiembre de
23 2004, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen
24 técnico sobre la solicitud de la Fundación –el cual es avalado en todos sus extremos por
25 la Gerencia General según consta en el oficio GG-0834-2004 del 29 de setiembre de
26 2004–, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios
27 realizados por esa Dirección, recomienda acoger la solicitud planteada por dicha
28 Fundación, estableciendo algunas condiciones, fundamentalmente en relación con el
29 estudio de suelos, los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz
30 Gubernamental Nº 27, las mejoras en las obras de infraestructura y la construcción de los
31 tanques sépticos.

32
33 **C.** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han
34 presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la

Administración en los mismos términos citados en los referidos oficios DF-1552-2004 y DF-1579-2004 de la Dirección FOSUVI, adicionando que se considera razonable el costo de las viviendas bajo la modalidad de autoconstrucción asistida, toda vez que, entre otras cosas, éstas serán construidas en bloques de concreto, cuyo valor es considerablemente mayor al de una construcción en sistema prefabricado, y además llevan un trabajo especial en la cimentación, con un relleno de sustitución de lastre y la colocación de una malla electrosoldada. Finalmente, se estima necesario detallar en el presente acuerdo las actividades que realizarán las familias beneficiarias durante la construcción de sus viviendas.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, 55 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Camino Real, ubicado en el cantón de Sarapiquí, dando solución habitacional a 55 familias que viven en situación de extrema necesidad, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢210.584.300,00**, distribuido de la siguiente forma:

i) La compra de 53 lotes urbanizados (conforme el detalle que se adjunta al informe DF-1552-2004 de la Dirección FOSUVI) por un monto unitario de ¢1.200.000,00 y dos lotes (D-01 y D-05) a un precio unitario de ¢1.167.150,00, para un total de **¢65.934.300,00**.

ii) La construcción de 55 viviendas con un área de 42,0 m² con dos dormitorios, a un costo unitario de ¢2.560.050,00, para un total de **¢140.802.750,00**.

iii) La cobertura de gastos de formalización y cierre de las 55 operaciones (conforme los gastos autorizados mediante acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06/02/2002) hasta por un máximo unitario de ¢64.950,00, para un total de **¢3.572.250,00**. 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.

iv) La elaboración de la Ficha de Información Social (FIS) de cada familia beneficiaria, a un costo máximo unitario de ¢5.000,00, para un total de hasta **¢275.000,00**.

3) Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de dicha

Dirección, verificar que las familias cumplan con los requisitos correspondientes, según corresponda en cada caso, y realizar, con base en la normativa establecida, los eventuales cambios de beneficiarios que se requieran hasta completar las 55 familias:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Adalia Mora Barrantes	202010307	Margarita Moreno Bucardo	
Alvaro Bejarano Rodríguez	2320698	María Bolaños Bermúdez	106550817
Angela Machado Pérez	701180184	María Cantillano Jirón	800530576
Aurelia Guerrero Herrera	401590773	María Carmen García Ruiz	002RE0143001999
Azucena Camacho Méndez	2805339	María Elena Ferreto Arias	2469292
Carmen Lidia Camacho Méndez	204890479	Marianela Villegas Méndez	205800068
Cecilia Pérez Marín	104600080	Mariano Morales León	602620593
Cindy Rodríguez Rojas	205960003	Maribel Rocha Díaz	075RE003400001999
Danny Solano Chavez	602720671	Marielos Castro Suárez	502510846
Dennis Campo Cordero		Marlene Madrigal Flores	204740785
Dennis Pizarro Reyes	602150434	Marta Cortés Mora	107420676
Edie Alberto Vega Jara	205180363	Martina Dolores Porras	502630109
Efrén Tarcisio Alvarado Vega	1080990991	Nelis Martínez Díaz	025RE00098600
Esperanza Gutiérrez Arrollo	5135266	Nidia Aburto Avilés	700680521
Esperanza Martínez Flores		Ofelia Herrera Rivera	601350804
Evelyn Munjía Sánchez	701360838	Rebeca Espinoza Almanza	
Feliciano Retana Vega	201830296	Reina Sambrana Montiel	
Garbey Segura Castro	2357615	Rose Mary Elizondo Arias	3338132
Gladis Castillo Pérez	205200406	Sandra Fonseca Orozco	205380118
Gliney Vega Rivera	502980829	Secundino Castro Lemaítel	602490007
Hazel Reyes Alvarado	701750151	Seiler Porras González	205320191
Heidi Matarrita Matarrita	107820838	Udencio Adili Matarrita Matarrita	500910343
Hilda Alvarado Moreno	502990786	Warner López Prendas	502430889
Juana Gaitán Cortés	201910037	Vanessa Vilafuerte Guzmán	603390652
Julia Carmenza Miranda González	7500010500	Vivian Monge Paniagua	205640917
Kathy Hernández Rueda	701330283	Yamileth Valverde Naranjo	602530894
Laura Patricia Mena González	11243660	Yeraldin Machado Almanza	
Lorena Ferreto Oviedo	204100604	Yislen Barquero Chavarria	701460454
Luisa Cerdas Agüero	600600762	----- U.L. -----	-----

4) La entidad autorizada debe velar porque al momento de hacerse el pago de desembolsos para la construcción de las viviendas, se hayan cumplido con todos los requisitos de permisos de construcción de las viviendas.

5) La entidad autorizada debe velar porque el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Así mismo se debe cumplir en todos sus extremos la Directriz gubernamental N° 27, de acabados de la vivienda.

6) La entidad autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto, al momento de entregar las viviendas, haya realizado las mejoras en las obras de infraestructura, según se detalla en el punto 6 del informe DF-1552-2004 de la Dirección FOSUVI, que, en lo conducente, señala lo siguiente:

1 “Se recomienda que la entidad autorizada haga una retención de los pagos por concepto de venta
2 de lotes al dueño de los terrenos, con el fin de que sirva de garantía de que los parques infantiles
3 sean mejorados y equipados; así como otras mejoras que son requeridas, ésta retención debe ser
4 no menor al 25%, ya que debe tenerse en cuenta no solo el costo del equipamiento, sino los
5 perjuicios que se ocasionarían si esto no se realiza.

6
7 Las obras a mejorar, y con las cuales el proyecto cumpliría con la directriz gubernamental # 27,
8 son:

9 a. Limpieza de las aceras y partes de las calles de material vegetal, que actualmente las cubre en
10 una buena cantidad; además, los lotes muestran gran cantidad de maleza.

11 b. Los parques infantiles requieren de reparaciones en su mobiliario, así como una limpieza general
12 de material de maleza y de un mejoramiento de la malla.

13 c. Se deben colocar los hidrantes del proyecto, que si están previstos.

14 d. Se deben limpiar algunos tragantes del sistema de alcantarillado pluvial y verificar al momento
15 de la compra de los lotes que están todas las tapas y que el sistema se encuentre limpio.”

16
17 Para estos efectos, la entidad autorizada deberá hacer una retención del 25% del valor de
18 los lotes, el cual debe ser pagado cuando las obras de infraestructura estén mejoradas a
19 satisfacción de la entidad.

20
21 **7)** La entidad autorizada deberá velar porque las obras sépticas se hagan de acuerdo a lo
22 indicado en este informe; esto es: tanques sépticos de concreto chorreado, con las
23 siguientes dimensiones: 2,17 metros de largo, 0,71 metros de ancho y un hondo líquido
24 de 1,00 metros. Los drenajes serán de una longitud de 21,50 metros; el ancho de zanja
25 será de 0,50 metros y la profundidad de grava bajo el tubo filtrante de 0,30 metros.

26
27 **8)** La entidad autorizada debe velar porque al momento de la formalización de las
28 operaciones, sea corregido el problema de numeración del plano de catastro del lote C-
29 11.

30
31 **9)** Se deja clara constancia de que para efectos de la construcción de las viviendas, las
32 familias beneficiarias deberán contribuir únicamente en la ejecución de las siguientes
33 actividades: colocación de lastre de relleno para el contrapiso, colado de concreto para el
34 contrapiso, cielos en aleros y corredor, instalación pluvial, instalación mecánica, repellos

quemados externos y filos, colocación de marcos y puertas, pintura externa, colocación de inodoro, lavatorio y muebles, y la instalación eléctrica.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Propuesta de ajuste al monto de las viviendas del proyecto La Sole II

Se conoce el oficio GG-0823-2004 del 29 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-1565-2004 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá para reajustar el costo de las viviendas del proyecto La Sole II, ubicado en el cantón de Pococí.

El Licenciado Rojas Cascante expone los antecedentes de este proyecto de vivienda y luego se refiere al análisis realizado por la Dirección FOSUVI a la solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá, destacando que de acuerdo con la metodología que se ha venido aplicando para estos casos, procede un reajuste de ¢225.000,00 para cada una de las 143 viviendas del proyecto, para un total de ¢32.175.000,00, lo que implica que se tendrán Bonos de ¢4.043.583,26 para las 113 operaciones con viviendas de 42 m² y de ¢4.251.798,54 para los 30 casos de viviendas con un área de 50 m².

Concluida la exposición del informe, el Licenciado Hernández Sibaja opina que la información suministrada por la entidad no permite evidenciar la aprobación de ésta a la solicitud del desarrollador; sin embargo, el Licenciado Rojas Cascante señala que en efecto la entidad avala la solicitud y de hecho no la sometería a la consideración del BANHVI si no estuviera avalándola en todos sus extremos.

Por otro lado, con base en la información que ha sido suministrada por la Administración y luego de un amplio análisis de ésta, los señores Directores consideran necesario que la Gerencia General presente una ampliación a dicho informe, con al menos los siguientes aspectos: a) la evidencia de que el atraso en la construcción de las viviendas no es imputable al constructor, toda vez que esta comprobación no se cita en los documentos que se han tenido a la vista; b) una explicación sobre el hecho de que el proyecto haya cambiado de empresa constructora y la procedencia de aplicar el reajuste bajo estas

1 circunstancias, ya que el cambio de constructor no cita en los documentos entregados por
2 la Gerencia General, pero ha sido de conocimiento de esta Junta Directiva porque se
3 mencionó en el oficio remitido por la Fundación Costa Rica-Canadá para requerir la
4 ampliación al plazo para liquidar la línea de crédito de dicho proyecto de vivienda, asunto
5 que fue resuelto en un artículo anterior de la presente sesión; c) una aclaración sobre el
6 avance en la construcción de cada una de las viviendas del proyecto, toda vez que
7 aunque el informe de la Dirección FOSUVI señala que se presenta un avance del 49% en
8 las viviendas, no es claro si se trata de que el 49% de las viviendas están terminadas
9 (ante lo que no procedería un reajuste a ese grupo de viviendas) o si cada vivienda
10 presenta un avance del 49% en su construcción; d) una revisión sobre el número de
11 viviendas a las que se les debe valorar la procedencia del reajuste de costos, ya que por
12 un lado, el constructor remite a la Fundación Costa Rica-Canadá una lista de 74 viviendas
13 (60 de 42 m² y 14 de 50 m²), mientras que, por otro lado, la Fundación Costa Rica-
14 Canadá solicita un reajuste a 143 viviendas (113 de 42 m² y 30 de 50 m²).

15
16 En consecuencia, se resuelve suspender la discusión y resolución sobre este asunto, con
17 el fin de que en una próxima sesión la Gerencia General presente una ampliación a dicho
18 informe con los aspectos señalados anteriormente.
19 -----

20
21 **ARTÍCULO SÉTIMO: Propuesta de ajuste al monto de las viviendas del proyecto**

22 **Los Colegios**

23
24 Se conoce el oficio GG-0835-2004 del 29 de setiembre de 2004, mediante el cual, la
25 Gerencia General remite y avala el informe DF-1571-2004 de la Dirección FOSUVI,
26 referido a la solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá para reajustar el costo de las
27 viviendas del proyecto Los Colegios, ubicado en el cantón de Guácimo.

28
29 El Licenciado Rojas Cascante expone los antecedentes de este proyecto de vivienda y
30 luego se refiere al análisis realizado por la Dirección FOSUVI a la solicitud de la
31 Fundación Costa Rica-Canadá, destacando que de acuerdo con la metodología que se
32 ha venido aplicando para estos casos, procede un reajuste de ¢225.000,00 para cada
33 una de las 19 viviendas del proyecto, para un total de ¢4.275.000,00. Además, aclara
34 que en este caso no se suscribió una línea de crédito para adelanto de recursos, pues el

1 proyecto se ha tramitado bajo la modalidad de casos individuales que se pagan después
2 de formalizadas las operaciones.

3
4 Explica que a las fechas las viviendas ya se encuentran terminadas a esta fecha, pero al
5 30 de junio no estaban concluidas. No obstante, dado que en los documentos
6 presentados no se indica el grado de avance de las viviendas al pasado 30 de junio, los
7 señores Directores consideran necesario que la Gerencia General presente una
8 ampliación a dicho informe, aclarando lo referido al avance en la construcción de cada
9 una de las viviendas del proyecto al pasado 30 de junio.

10
11 En consecuencia, se resuelve suspender la discusión y resolución sobre este asunto, con
12 el fin de que en una próxima sesión la Gerencia General presente una ampliación a dicho
13 informe con los aspectos señalados anteriormente.

14 -----

15
16 **ARTÍCULO OCTAVO: Propuesta de modificación al Programa Ahorro-Bono-Crédito**

17
18 Se conoce el oficio GG-0816-2004 del 28 de setiembre de 2004, mediante el cual, la
19 Gerencia General remite y avala el informe DF-1543-2004 de la Dirección FOSUVI,
20 referido a la solicitud para modificar el Programa Ahorro-Bono-Crédito, con el fin de
21 posibilitar la utilización de este Programa para adquisición de viviendas usadas, ya sea
22 como casos individuales o bienes readquiridos de las propias entidades autorizadas.

23
24 El señor Gerente General expone los alcances del informe presentado, luego de lo cual,
25 no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios
26 presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en
27 consecuencia, acuerda:

28
29 **ACUERDO #6:**

30 **Considerando:**

31 **Primero:** Que mediante el acuerdo número 1 de la sesión 73-2002 del 07 de noviembre
32 de 2002, esta Junta Directiva aprobó los parámetros para la aplicación del programa de
33 financiamiento Ahorro-Bono-Crédito, estableciendo (en el inciso h de dicha norma) que

las modalidades de postulación serán: compra de vivienda nueva, compra de lote y construcción, y construcción en lote propio.

Segundo: Que mediante el oficio GG-0816-2004 del 28 de setiembre de 2004, la Gerencia General solicita modificar dicho Programa de financiamiento, con el fin de posibilitar la utilización de este Programa para adquisición de viviendas usadas, ya sea como casos individuales o bienes readquiridos de las propias entidades autorizadas.

Tercero: Que con vista de los argumentos planteados por la Gerencia General al respecto, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar el referido Programa de financiamiento en los alcances indicados, toda vez que ello constituye una alternativa más para contribuir a resolver el problema habitacional de un número muy importante de familias costarricenses.

Por tanto se acuerda:

1) Modificar y adicionar el inciso h del acuerdo número 1 de la sesión 73-2002 del 07 de noviembre de 2002, referido a las modalidades para la postulación al Programa Ahorro-Bono-Crédito (Programa ABC), el cual se leerá como sigue:

«h) Las modalidades de postulación autorizadas serán: compra de vivienda nueva, compra de lote y construcción, construcción en lote propio y compra de vivienda usada.

En los casos de compra de vivienda usada, las viviendas no deberán tener más de cinco años de construidas y además deberán cumplir como mínimo con la Directriz N° 27 del Poder Ejecutivo (publicada en La Gaceta N° 175 del 11 de setiembre de 2003), en relación con los acabados y especificaciones técnicas.»

2) Se instruye a la Dirección FOSUVI para que como parte de las estadísticas mensuales del informe de gestión de esa Dirección, reporte en forma separada, dentro del Programa ABC, los casos que se postulen tanto para adquisición de vivienda nueva como de usada.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO NOVENO: Solicitud de aprobación de un Bono de extrema necesidad para María Fernández Garita, a través de la Mutual Cartago y al amparo del artículo 59

Se conoce el oficio GG-0801-2004 del 22 de setiembre de 2004, a través del cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-1529-2004 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda de extrema necesidad para la familia que encabeza la señora María Fernández Garita, cédula número 3-109-107, a quien se le otorgaría una solución habitacional por cuanto el ingreso familiar bruto mensual es de ¢83.800,00, compuesto por ¢13.800,00 que recibe la señora Fernández Garita por pensión del Régimen No Contributivo de la Caja Costarricense de Seguro Social, más ¢70.000,00 que recibe uno de sus hijos como obrero ocasional en construcción.

El señor Gerente General expone en forma detallada los alcances del informe presentado, destacando que la solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI, la que finalmente recomienda aprobar un subsidio total de ¢4.987.500,00, que incluye un monto de ¢2.387.500,00 por el costo del terreno, ubicado en el cantón de Oreamuno, y de ¢2.600.000,00 por concepto del valor de una vivienda de 52 m².

Conocida la información suministrada por la Gerencia General y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, acuerda:

ACUERDO #7:

Considerando:

A. Que mediante el oficio GG-199-2004 del 08 de julio de 2004 la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) solicita la autorización de esta Junta Directiva para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), un Bono Familiar de Vivienda de extrema necesidad para compra de vivienda, por un monto total de ¢4.987.500,00, a favor de la familia que encabeza la señora María Fernández Garita, cédula número 3-109-107, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el Distrito Cot, cantón Oreamuno, por cuanto el ingreso familiar bruto

mensual es de ₡83.800,00, compuesto por ₡13.800,00 que recibe la señora Fernández Garita por pensión del Régimen No Contributivo de la Caja Costarricense de Seguro Social, más ₡70.000,00 que recibe uno de sus hijos como obrero ocasional en construcción. Para estos efectos, la MUCAP ha suministrado los documentos correspondientes, incluyendo la Declaración Jurada suscrita por su Subgerente General, en la cual se certifica que la información del expediente cumple con todas las disposiciones y requisitos establecidos por el Reglamento para la aplicación de los Programas Especiales de Vivienda previstos en el Artículo 59 de la Ley del SFNV.

B. Que mediante el oficio DF-1529-2004 del 21 de setiembre de 2004 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General a través del oficio GG-0801-2004 del 22 de setiembre de 2004– la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente estudio técnico, el cual contiene las características y costos de la vivienda que se otorgaría a la familia de la señora Fernández Garita, concluyendo que, con base en la normativa establecida para estos casos y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda hasta por el monto de ₡4.987.500,00 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe de esa Dirección.

C. Que conocida la información suministrada por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los términos y condiciones planteados en el oficio GG-0801-2004 y sus anexos.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda de extrema necesidad para compra de vivienda existente por un monto de hasta ₡4.987.500,00 (cuatro millones novecientos ochenta y siete mil quinientos colones exactos) para la familia que encabeza la señora **María Fernández Garita**, cédula número 3-109-107, actuando la MUCAP como Entidad Autorizada.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Informe sobre el análisis de riesgos al mes de julio de 2004

- Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión el Licenciado Rojas Cascante.

Se procede a conocer el oficio GG-0759-2004 del 09 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Gerencia General remite el Informe de Gestión de Riesgos del BANHVI al mes de julio de 2004.

Para estos efectos, se incorpora a la sesión la Licenciada Magaly Longan Moya, Jefa de la Unidad de Planificación Institucional, quien realiza una exposición de cada uno de los riesgos analizados, iniciando con el Riesgo de Tasa, sobre el cual destaca que presenta niveles bastante aceptables por cuanto la exposición al patrimonio es de 24.9 millones de colones, monto que representa un 0.10% del patrimonio total del Banco, lo cual se ve afectado principalmente por la composición de la exposición del patrimonio en moneda extranjera, pues dado el valor de mercado de capital en moneda extranjera a julio de este año, decrecería si las variaciones en las tasas de interés son hacia la baja y como dado que el comportamiento en la tasa Líbor o el esperado, las expectativas es hacia el aumento, en realidad de lo que se hablaría es de una exposición del patrimonio de 24.9 millones. Señala que en este caso, la historia de las tasas de que suban y bajen y que impacten el patrimonio en forma negativa, se da porque en este caso el monto de los Pasivos y la duración también de los Pasivos en moneda extranjera, son mucho mayores que el monto y la duración de los Activos en la misma moneda.

Agrega que lo anterior implica que ante variaciones en la tasa de interés, el valor del mercado, de capital en moneda extranjera, decrecería si las variaciones de la tasa de interés son hacia la baja y aumentaría si las tasas suben. Así, de darse una disminución en la tasa de interés de acuerdo con la variación esperada en el próximo mes, que de acuerdo con la sensibilización realizada es poco probable que se haya dado por la posición o el piso en que se encuentra la tasa Líbor de 1.20%, el Banco tendría una desvalorización de su patrimonio del 207.8%. Añade que por eso es que al hacerlo consolidado, el peso está dado por esa composición en moneda extranjera y de materializarse el riesgo, si en este momento se hiciera una liquidación monetaria del patrimonio, el riesgo estaría expuesto en 32.000 dólares.

En cuanto a la Exposición al margen, destaca que los resultados de este indicador a julio 2004 indican que en un horizonte de 360 días, el margen financiero sensible en moneda nacional es de ¢542.95 millones y que se experimentarían ganancias adicionales sobre el margen al momento, si las tasas aumentan, y entonces se espera que prevalezca, dado el comportamiento que ha venido teniendo la tasa Líbor. Con respecto a los resultados del mismo indicador pero en moneda extranjera, también en un horizonte de 360 días y se evidenció que el margen financiero sensible es de -\$29.232,7 dólares y que se experimentarían pérdidas adicionales sobre el margen, pues si las tasas aumentan, entonces también espera que prevalezca, dado el comportamiento que ha tenido en los últimos meses la tasa Líbor.

Refiriéndose luego al Riesgo Cambiario, hace énfasis en que ese riesgo existe cuando el valor de los Activos y Pasivos en moneda extranjera se ven afectados por las variaciones en el tipo de cambio, y para medir este riesgo se utiliza un modelo de posición neta, analizado a partir del valor de la diferencia entre los valores de los Activos y Pasivos denominados en moneda extranjera que se presentan. De esta forma, de acuerdo con los resultados de este indicador, al mes de julio, la posición en moneda extranjera del Banco es de -1.033.096 millones, afectada por el tipo de cambio que al mes de julio es de ¢440.76 por dólar. Adiciona que viendo el comportamiento histórico que ha tenido el tipo de cambio, se espera que éste varíe, que se deprecie a un mes, en 0.75 puntos porcentuales; esa es la máxima variación esperada con un 97% de confianza y pues al multiplicar esta posición neta por esta máxima variación esperada en el tipo de cambio, se obtiene el valor en riesgo del patrimonio.

En relación con el Riesgo de Liquidez, comenta que los resultados del indicador con calce a uno y tres meses, durante los últimos seis meses, han mostrado niveles de normalidad al encontrarse por encima del límite establecido por la SUGEF, que permite, a un mes plazo, un descalce mayor a 1 vez, y a tres meses plazo, un descalce mayor a 0,85 veces.

Posteriormente presente y hace un análisis de un cuadro que contiene el detalle de los indicadores de riesgo de mercado y de liquidez, así como su comportamiento en los últimos seis meses, luego de lo cual se refiere al Riesgo de Crédito, destacando que la situación actual que se presenta con el crédito que posee el BANHVI del Banco ELCA, podría eventualmente afectar el indicador de morosidad, si los pagos de la deuda no se

1 realizaran en forma oportuna, y si el atraso en dichos pagos superara los 90 días,
2 manteniéndose constante el volumen total de la cartera de crédito, el coeficiente de
3 morosidad sería de 4,99%, por lo que el indicador se ubicaría en grado de irregularidad 1
4 a partir del próximo mes de octubre, fecha a partir de la cual, la calificación del Área de
5 Calidad de Activos (CAMELS) sería de Irregularidad grado 1, puesto que el otro indicador
6 que compone esta Área (Pérdida Esperada sobre Cartera Total) se encuentra en
7 irregularidad.

8
9 Finalmente la Licenciada Longan Moya y el señor Gerente General atienden algunas
10 consultas de los señores Directores sobre los datos expuestos, luego de lo cual, la Junta
11 Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General
12 dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano
13 Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

14 -----

15
16 **ARTÍCULO UNDÉCIMO: Informe del Director Presidente sobre evaluación de los**
17 **funcionarios cuyo desempeño debe ser calificado por la**
18 **Junta Directiva**

19
20 El Director Presidente informa que ha entregado a la Secretaría de la Junta Directiva las
21 calificaciones realizadas por este Órgano Colegiado a los puestos de Gerente General,
22 Subgerente General, Auditor Interno y Secretario de Junta Directiva; esto con el fin de
23 que se realice la ponderación de estas calificaciones con el resto de los componentes de
24 cada evaluación, cuyo resultado será conocido por esta Junta Directiva y comunicado
25 luego formalmente a cada uno de los citados funcionarios.

26
27 Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada.

28 -----

29
30 **ARTÍCULO DUODÉCIMO: Informe sobre avances en relación con el expediente**
31 **electrónico del Bono y sobre reunión con el Ministerio de**
32 **Salud**

33

1 El Director Presidente informa que se realizó una reunión con autoridades de la Caja
2 Costarricense de Seguro Social para discutir, en lo que a esa institución le compete, la
3 propuesta del expediente electrónico del Bono Familiar de Vivienda, y se espera que
4 pronto se llegue a un acuerdo definitivo.

5
6 Por otro lado, comenta que se ha avanzado en las negociaciones con el Ministerio de
7 Salud para definir lo referente a las características de los tanques sépticos que deben
8 instalarse en los proyectos de vivienda de interés social. Agrega que incluso se acordó
9 realizar en un proyecto de vivienda varios diseños de tanques séptico, a fin de que sean
10 valorados por ese Ministerio y se pronuncie posteriormente sobre los mismos.

11
12 Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada.

13 -----
14

15 **ARTÍCULO DECIMOTERCERO: Solicitud de informe sobre vacaciones de los**
16 **funcionarios**

17
18 El Director Presidente comenta que se le ha brindado información sobre las vacaciones
19 que tienen pendientes de disfrutar los funcionarios del Banco y pudo evidenciar que hay
20 varios funcionarios que tienen una cantidad excesiva (incluso de cuatro o más meses) de
21 vacaciones acumuladas.

22
23 En ese sentido, considera que el Banco debería establecer algún mecanismo para evitar
24 la acumulación tan desproporcionada de vacaciones. Acogiendo y ampliando lo anterior,
25 los señores Directores coinciden en la necesidad de que en la próxima sesión de esta
26 Junta Directiva, la Gerencia General presente un informe sobre las vacaciones pendientes
27 de disfrutar por parte de los funcionarios del Banco, que incluya lo siguiente: una
28 propuesta para aplicar las vacaciones de los funcionarios que en este momento cuentan
29 con mayor cantidad de días pendientes de disfrutar; un plan para garantizar que en
30 adelante se evite la acumulación excesiva de vacaciones por parte del personal; y un
31 análisis legal y financiero sobre la viabilidad de pagar, al menos parcialmente, las
32 vacaciones no disfrutadas por algunos funcionarios que han acumulado un número
33 importante de vacaciones y que por sus obligaciones y responsabilidades laborales, a

1 criterio de la Gerencia General, se considera inconveniente o inviable que disfruten de la
2 totalidad de las mismas.

3
4 En consecuencia, se acuerda:

5
6 **ACUERDO #8:**

7 Instruir a la Gerencia General para que en la próxima sesión ordinaria de esta Junta
8 Directiva presente un informe sobre las vacaciones pendientes de disfrutar por parte de
9 los funcionarios del Banco, que incluya lo siguiente:

- 10 a) Una propuesta para aplicar las vacaciones de los funcionarios que en este momento
11 cuentan con mayor cantidad de días pendientes de disfrutar;
12 b) Un plan para garantizar que en adelante se evite la acumulación excesiva de
13 vacaciones por parte del personal; y
14 c) Un análisis legal y financiero sobre la viabilidad de pagar, al menos parcialmente, las
15 vacaciones no disfrutadas por algunos funcionarios que han acumulado un número
16 importante de vacaciones y que por sus obligaciones y responsabilidades laborales, a
17 criterio de la Gerencia General, se considera inconveniente o inviable que disfruten de
18 la totalidad de las mismas.

19 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

20 -----
21

22 **ARTÍCULO DECIMOCUARTO: Participación de dos funcionarios del BANHVI en**
23 **seminario sobre riesgos financieros**
24

25 Se conoce el oficio GG-0840-2004 del 30 de setiembre de 2004, mediante el cual, la
26 Gerencia General solicita la autorización de esta Junta Directiva para que la Jefa de
27 Unidad de Planificación Institucional y el Asistente de la Gerencia General, participen en
28 el seminario "Administración de Riesgos en Instituciones Financieras: Transición hacia
29 Basilea II", a realizarse en la República de Panamá del 25 al 29 de octubre de 2004.

30
31 Conocida la solicitud de la Gerencia General y valorando la importancia que tiene para
32 este Banco participar en dicho seminario, se coincide en la conveniencia de acoger la
33 recomendación de la Administración y, en consecuencia, se acuerda:

34

[NOTA: En la sesión 58-2004 se revisó el presente artículo, corrigiendo las fechas del evento y adicionando la participación de otro funcionario].

ACUERDO #9:

Autorizar a los funcionarios Magaly Longan Moya, Carlos Castro Miranda y José Pablo Durán Rodríguez, Jefe de la Unidad de Planificación Institucional, Director a.i. del FONAVI, y Asistente de la Gerencia General, respectivamente, para que en representación de este Banco viajen a la ciudad de Panamá, República de Panamá, del 14 al 20 de noviembre de 2004 y participen en el Seminario “Administración de Riesgos en Instituciones Financieras: Transición hacia Basilea II”, organizado por el Instituto Centroamericano de Administración de Empresas (INCAE) y que se llevará a cabo en la citada ciudad del 15 al 19 de noviembre del año en curso.

Se autoriza al BANHVI para que cubra los pasajes aéreos, viáticos y gastos de inscripción de los citados funcionarios, autorizando para cada uno de ellos, lo siguiente: por concepto de adelanto de gastos de viaje (viáticos) la suma de US\$761,25 (setecientos sesenta y un dólares con 25/100), y para la cuota de inscripción al evento la suma de US\$2.200,00 (dos mil doscientos dólares), la cual incluye colegiatura, material didáctico, alimentación (almuerzos y refrigerios) y certificado de participación.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DECIMOQUINTO: Entrega de documentos para que sean conocidos en una próxima sesión

Para el estudio por parte de los señores Directores y con el propósito de que sean analizados por la Junta Directiva en una próxima sesión, se hace entrega de copias de los siguientes documentos: Solicitud de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo para incrementar el tope de captación con la garantía del Estado (oficio GG-0829-2004 del 29 de setiembre de 2004); e Informe sobre el cumplimiento del cronograma de informes del Sistema de Información Gerencial (oficio GG-0836-2004).

Sobre el particular, la Junta Directiva da por recibidos los citados documentos.

ARTÍCULO DECIMOSEXTO: Copia de oficio remitido por la señora Alice Calderón Cordero al Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, en relación con un proyecto de vivienda en el cantón de Oreamuno

Se conoce copia de oficio del 23 de setiembre de 2004, mediante el cual, la señora Alice Calderón Cordero le comunica al señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, supuestas irregularidades por parte de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) y de la Municipalidad de Oreamuno en un proyecto de vivienda que se desarrolla en ese cantón.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #10:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y trámite correspondiente, la copia del oficio del 23 de setiembre de 2004, mediante el cual, la señora Alice Calderón Cordero le comunica al señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, supuestas irregularidades por parte de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) y de la Municipalidad de Oreamuno en un proyecto de vivienda que se desarrolla en ese cantón.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DECIMOSÉTIMO: Copia de oficio remitido por la Asociación Pro Familias 2000 al Ministerio Público, presentando denuncia sobre eventual estafa a familias del cantón de Aserri

Se conoce copia de oficio del 24 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Asociación Pro Familias 2000 solicita a la Sección de Delitos Económicos del Ministerio Público, investigas supuestos fraudes y estafas que están cometiendo algunas personas en contra de un grupo de familias que esperan una solución habitacional en la comunidad de Aserri.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #11:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y trámite correspondiente, la copia del oficio del 24 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Asociación Pro Familias 2000 solicita a la Sección de Delitos Económicos del Ministerio Público, investigar supuestos fraudes y estafas que están cometiendo algunas personas en contra de un grupo de familias que esperan una solución habitacional en la comunidad de Aserri.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DECIMOCTAVO: Oficio de la Defensoría de los Habitantes, solicitando información sobre labor del BANHVI en las comunidades indígenas durante el año 2003

Se conoce el oficio PE-347-2004 del 27 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Defensoría de los Habitantes solicita información detallada sobre las actividades y logros del BANHVI durante el período 2003 en materia de atención a las comunidades indígenas.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #12:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y la remisión de la respuesta correspondiente, el oficio PE-347-2004 del 27 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Defensoría de los Habitantes solicita información detallada sobre las actividades y logros del BANHVI durante el período 2003 en materia de atención a las comunidades indígenas.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DECIMONOVENO: Oficio de la señora María Lucía Villarreal Vargas solicitando un Bono Familiar de Vivienda por discapacidad

Se conoce oficio del 24 de setiembre de 2004, mediante el cual, la señora María Lucía Villarreal Vargas solicita el otorgamiento de un Bono por discapacidad para adquirir una vivienda.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #13:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y trámite correspondiente, el oficio del 24 de setiembre de 2004, mediante el cual, la señora María Lucía Villarreal Vargas solicita el otorgamiento de un Bono por discapacidad para adquirir una vivienda.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Oficio de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas solicitando la aclaración de un acuerdo de la Junta Directiva

Se conoce el oficio DSEA-361-2004 del 23 de setiembre de 2004, mediante el cual, el Licenciado Alejandro Bejarano Castillo, Director de Supervisión de Entidades Autorizadas, solicita aclarar los puntos b y d del acuerdo número 7 de la sesión 48-2004 del 19 de agosto de 2004, referido a la información que dicha Dirección deberá presentar a esta Junta Directiva mensualmente en relación con los recursos del FOSUVI que administran las Entidades Autorizadas.

Según dicho oficio, en primer lugar se requiere aclarar si la Junta Directiva requiere conocer el número de cuenta contable o a la cuenta bancaria en el que se encuentran los recursos del FOSUVI en las entidades. En segundo lugar, se solicita aclarar si el detalle de los saldos al final del mes, se refiere a los saldos acumulados por el BANHVI a la entidad autorizada a fin de mes o a los saldos pendientes de desembolsar por parte de las entidades al final del mes.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #14:

Modificar y adicionar los apartes b y d del acuerdo número 7 de la sesión 48-2004 del 19 de agosto de 2004, para que se lean como sigue:

“b) Número de cuenta contable y de cuenta bancaria en el que se encuentran los recursos del FOSUVI en cada una de las Entidades Autorizadas.”

“d) Detalle de los saldos acumulados por el BANHVI a cada Entidad Autorizada a fin de mes y de los saldos pendientes de desembolsar por parte de cada Entidad al final del mes.”

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO VIGESIMOPRIMERO: Oficio de familias de Parcelas Quebrada Azul de Tilarán, solicitando información sobre la situación de sus operaciones de Bono Familiar de Vivienda

Se conoce oficio del 21 de setiembre de 2004, mediante el cual, la señora Sobeida Rojas Rojas y otro grupo de personas de la comunidad de Parcelas Quebrada Azul de Tilarán, solicitan información sobre la situación de los trámites tendientes a reintegrarles el Bono Familiar de Vivienda cuyos recursos fueron desviados por el Banco Cooperativo R.L.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #15:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y trámite correspondiente, el oficio del 21 de setiembre de 2004, mediante el cual, la señora Sobeida Rojas Rojas y otro grupo de personas de la comunidad de Parcelas Quebrada Azul de Tilarán, solicitan información sobre la situación de los trámites tendientes a reintegrarles el Bono Familiar de Vivienda cuyos recursos fueron desviados por el Banco Cooperativo R.L.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
