

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 02 DE JULIO DE 2007**

5
6 **ACTA Nº 43-2007**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
10 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
11 María Estela Segura Flores, Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
14 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,
15 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17 -----

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Lectura y aprobación del acta de la sesión Nº 42-2007 del 25/06/2007.
23 2. Solicitud de aprobación un Bono de extrema necesidad para Jenny Lloyd Vargas, a
24 través de Coopemex R.L.
25 3. Solicitud de aprobación un Bono de extrema necesidad para Laura Marín Araya, a
26 través del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.
27 4. Solicitud aprobación del perfil y registro de parámetros del proyecto Las Mandarinas.
28 5. Propuesta de refinanciamiento de deudas de corto plazo al INVU.
29 6. Informe sobre la solicitud de Coopeacosta R.L. para obtener la condición de Entidad
30 Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
31 7. Entrega de informe sobre la ejecución de acuerdos tomados por la Junta Directiva al
32 31/05/2007.
33 8. Copia de oficio remitido por la Auditoría Interna al Organismo de Investigación
34 Judicial, en relación con el informe sobre el proyecto Vista Hermosa.

9. Oficio de la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., presentando reclamo sobre costos indirectos de la planta de tratamiento y pavimentación del proyecto Vista Hermosa.

10. Oficio de la Junta Administrativa del Liceo de Higuito, solicitando resolver la donación del terreno para ese centro educativo.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación del acta de la sesión N° 42-2007 del 25/06/2007

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 42-2007 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 25 de junio de 2007. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores, excepto por el Director Zumbado Jiménez, quien justifica que no estuvo presente en dicha sesión.

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de aprobación un Bono de extrema necesidad para Jenny Lloyd Vargas, a través de Coopemex R.L.

Se conoce el oficio GG-ME-0376-2007 del 29 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1364-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de Coopemex R.L. para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, a favor de la familia que encabeza la señora Jenny Lloyd Vargas, cédula número 1-0814-0774, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito de Pavas, Cantón Central de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢89.720,00 por concepto de la pensión voluntaria que reciben sus hijos.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes dos temas, se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien destaca que el caso propuesto fue debidamente analizado por la Dirección FOSUVI y se determinó que éste cumple con

1 todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón por la cual se
2 recomienda aprobar un subsidio de ¢4.569.006,00, bajo las condiciones señaladas por
3 esa Dirección.

4
5 Seguidamente y atendiendo una consulta de la Directora Segura Flores sobre la
6 procedencia legal del subsidio que se propone, ya que el dueño de la propiedad vive
7 actualmente en ella y la beneficiaria es su hija, el Licenciado Mora Villalobos señala que
8 aunque no hay ningún problema legal en financiar la operación, lo que recomienda es que
9 exista un mecanismo para fiscalizar que el vendedor no vaya a seguir usufructuando la
10 vivienda y garantizar así que la venta no haya sido simulada.

11
12 De esta forma, conocida la documentación remitida por la Dirección FOSUVI y no
13 habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes,
14 la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración, pero adicionando que la
15 Dirección FOSUVI, en coordinación con la Entidad Autorizada, deberán fiscalizar en al
16 menos dos oportunidades, luego de los tres y seis meses posteriores al pago del Bono
17 Familiar de Vivienda, que el vendedor no esté usufructuando la vivienda.

18
19 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

20
21 **ACUERDO #1:**

22 **Considerando:**

23 **Primero:** Que mediante oficio del 03 de junio de 2007, Coopemex R.L. solicita la
24 autorización de esta Junta Directiva para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del
25 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por
26 situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, a favor de la familia
27 que encabeza la señora Jenny Lloyd Vargas, cédula número 1-0814-0774, a quien se le
28 otorgaría una solución habitacional en el distrito de Pavas, Cantón Central de San José,
29 toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢89.720,00 por concepto de la pensión
30 voluntaria que reciben sus hijos.

31
32 **Segundo:** Que para los efectos de esta solicitud, la Entidad Autorizada ha suministrado
33 los documentos correspondientes, incluyendo la Declaración Jurada suscrita por su
34 Gerente General, en la cual se certifica que la información del expediente cumple con

1 todas las disposiciones y requisitos establecidos por el Reglamento para la aplicación de
2 los Programas Especiales de Vivienda previstos en el Artículo 59 de la LSFNV.

3
4 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-1364-2007 del 29 de junio de 2007 —el cual es
5 avalado en todos sus extremos por la Gerencia General, según consta en la nota GG-ME-
6 0376-2007 de esa misma fecha—, la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que
7 contiene las características y costos de la vivienda que se otorgaría a la familia de la
8 señora Lloyd Vargas, concluyendo que con base en la normativa establecida para estos
9 casos y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado,
10 se recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda hasta por un
11 monto de ¢4.569.006,00 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

12
13 **Cuarto:** Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección
14 FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la
15 Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado
16 Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos y condiciones planteados en el oficio
17 DF-OF-1364-2007, pero adicionando que la Dirección FOSUVI, en coordinación con la
18 Entidad Autorizada, deberán fiscalizar en al menos dos oportunidades, luego de los tres y
19 seis meses posteriores al pago del Bono Familiar de Vivienda, que el vendedor no esté
20 usufructuando la vivienda.

21
22 **Por tanto, se acuerda:**

23 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
24 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente por un
25 monto de **¢4.569.006,00** (cuatro millones quinientos sesenta y nueve mil seis colones
26 exactos) para la familia que encabeza la señora **Jenny Lloyd Vargas**, cédula número 1-
27 0814-0774, actuando Coopemex R.L. como Entidad Autorizada.

28
29 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo está compuesto por la suma de
30 ¢4.500.000,00 por el costo del inmueble con Folio Real N° 1-355366-000, ubicado en el
31 distrito de Pavas, Cantón Central de San José; y ¢69.006,00 por concepto de gastos de
32 formalización de la operación.

33

1 **3)** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada asegurarse de que al momento de la
2 formalización, la beneficiaria reciba el bien sin gravámenes y libre de deudas con la
3 Entidad.

4
5 **4)** La Dirección FOSUVI, en coordinación con la Entidad Autorizada, la Dirección FOSUVI,
6 en coordinación con la Entidad Autorizada, deberán fiscalizar en al menos dos
7 oportunidades, luego de los tres y seis meses posteriores al pago del Bono Familiar de
8 Vivienda, que el vendedor no esté usufructuando la vivienda.

9 **Acuerdo Unánime.-**

10 -----

11
12 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación un Bono de extrema necesidad**
13 **para Laura Marín Araya, a través del Grupo Mutal Alajuela**
14 **– La Vivienda**

15
16 Se conoce el oficio GG-ME-0377-2007 del 29 de junio de 2007, mediante el cual, la
17 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1366-2007 de la Dirección FOSUVI,
18 referido a los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud del Grupo Mutal
19 Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo para tramitar, al amparo del artículo 59 de la
20 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda por
21 situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, a favor de la familia
22 que encabeza la señora Laura Marín Araya, cédula número 1-0757-0638, a quien se le
23 otorgaría una solución habitacional en el barrio Santa Fe de Ciruelas, cantón de Alajuela,
24 provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢90.000,00 por
25 concepto del trabajo que realiza la señora Marín Araya como empleada doméstica y por la
26 ayuda voluntaria que recibe de su ex esposo.

27
28 La Licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando que
29 el caso propuesto fue debidamente analizado por la Dirección FOSUVI y se determinó
30 que éste cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón
31 por la cual se recomienda aprobar un subsidio de ¢6.020.000,00, bajo las condiciones
32 señaladas por esa Dirección.

33

De esta forma, conocida la documentación remitida por la Dirección FOSUVI 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, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo solicita la autorización de esta Junta Directiva para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, a favor de la familia que encabeza la señora Laura Marín Araya, cédula número 1-0757-0638, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el barrio Santa Fe de Ciruelas, cantón de Alajuela, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢90.000,00 por concepto del trabajo que realiza la señora Marín Araya como empleada doméstica y por la ayuda voluntaria que recibe de su ex esposo.

Segundo: Que para los efectos de esta solicitud, la Entidad Autorizada ha suministrado los documentos correspondientes, incluyendo la Declaración Jurada suscrita por su Gerente 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 LSFNV.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1366-2007 del 29 de junio de 2007 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General, según consta en la nota GG-ME-0377-2007 de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene las características y costos de la vivienda que se otorgaría a la familia de la señora Marín Araya, 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 un monto de ¢6.020.000,00 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Cuarto: Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la

Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos y condiciones planteados en el oficio DF-OF-1366-2007.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente por un monto de **¢6.020.000,00** (seis millones veinte mil colones exactos) para la familia que encabeza la señora **Laura Marín Araya**, cédula número 1-0757-0638, actuando como Entidad Autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo está compuesto por la suma de ¢6.000.000,00 por el costo del inmueble con Folio Real N° 2-324997-000, ubicado en el Barrio Santa Fe de Ciruelas, distrito San Antonio, Cantón Central de Alajuela; y ¢20.000,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

3) Será responsabilidad de la Entidad Autorizada asegurarse de que al momento de la formalización, la beneficiaria reciba el bien sin gravámenes y libre de deudas con la Entidad.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud aprobación del perfil y registro de parámetros del proyecto Las Mandarinas

Se conoce el oficio GG-ME-0378-2007 del 29 de mayo de 2007, por medio del cual, la Gerencia General remite y avala los informes DF-OF-0367-2007 y DF-IN-1255-2007 de la Dirección FOSUVI, referidos al estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, para la aprobación –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– de los parámetros del perfil del proyecto Las Mandarinas, ubicado en Los Guido, cantón de Desamparados, como parte del Programa de Erradicación de Precarios.

1 Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la
2 sesión el Ingeniero Roberto Jiménez Mata, funcionario de la Unidad Técnica de la
3 Dirección FOSUVI.

4
5 Inicialmente la Licenciada Camacho Murillo da lectura a un resumen sobre las
6 especificaciones del proyecto propuesto por la Fundación Costa Rica-Canadá y, entre
7 otras cosas, hace énfasis en que con respecto a los planos constructivos y trámite de
8 permisos, actualmente la empresa Constructora Técnica Herediana (COTHESA) ya tiene
9 un diseño de sitio, ha desarrollado planos constructivos de todas las obras y además ha
10 iniciado el trámite del anteproyecto ante el INVU y la Municipalidad de Desamparados.

11
12 Agrega que el anteproyecto ya fue aprobado por la Municipalidad y además –atendiendo
13 una consulta del Director Murillo Monge sobre quién contrató los servicios de esa
14 empresa– explica que COTHESA empezó a trabajar hace mucho tiempo con las familias,
15 pues aún y cuando este proyecto ha tenido varias iniciativas para su ejecución, se ha
16 desestimado como en dos ocasiones y hace bastante tiempo atrás la empresa, en
17 conjunto con las familias, decidieron empezar con los trámites.

18
19 Sobre esto último, el señor Gerente General añade que esta situación es anterior al
20 reglamento que aprobó esta Junta Directiva para los proyectos del artículo 59, y en ese
21 entonces estaba el IMAS como propietario del terreno, el INVU como posible Entidad
22 Autorizada y COTHESA como última empresa desarrolladora, y de esta forma, cuando
23 entraron el Ministerio de Vivienda y la Administración del BANHVI, se encontraron que se
24 había avanzado mucho y por ello se aceptó que la empresa terminara la parte de diseño y
25 permisos.

26
27 Seguidamente la Licenciada Camacho Murillo da lectura a las recomendaciones que
28 plantea la Dirección FOSUVI en su informe, luego de lo cual, el Auditor Interno recuerda
29 que el rubro correspondiente a los costos de administración debe ser liquidado por la
30 Entidad y además consulta si en el cartel de licitación de las obras se va a indicar que la
31 empresa que resulte seleccionada, debe comprometerse a utilizar los planos elaborados
32 por COTHESA. Sobre esto último, el Ingeniero Jiménez Mata aclara que de hecho el
33 cartel de licitación se elaborará con base en los planos elaborados por esta empresa.

34

1 Por otro lado, y atendiendo una consulta de la Directora Alfaro Murillo sobre la etapa en
2 que se deberá contar con la evaluación ambiental del proyecto por parte de la SETENA, el
3 Ingeniero Jiménez Mata explica que actualmente está en trámite y se tendría que tener
4 para el momento en que se presente la solicitud de financiamiento.

5
6 Por su parte, el Director Murillo Monge manifiesta que aunque es totalmente aceptable la
7 idea de erradicar este tipo de tugurios y mejorar la densificación del uso del suelo, le
8 surge una preocupación sobre el monto de la inversión que debe realizar el Estado para
9 resolver el problema habitacional de estas familias, razón por la cual considera que se
10 deben estudiar otras alternativas menos costosas para la erradicación de precarios a
11 través de proyectos en condominio.

12
13 Sobre esta observación, el Director Vargas Baldares hace ver que si se aprueba la
14 conexión a la red de alcantarillado sanitario, no se tendría que construir la planta de
15 tratamiento (para lo que el Ingeniero Jiménez Mata señala que se han presupuestado
16 cerca de ¢100 millones), y en consecuencia se disminuiría significativamente el monto de
17 la inversión.

18
19 Adicionalmente el señor Gerente General aclara que se debe tener en cuenta que el
20 proyecto se va a sacar a concurso y ahí se va a dar competencia entre las empresas
21 interesadas en desarrollar las obras. No obstante, hace ver que la realidad es que se han
22 visto varios esquemas de condominio en dos pisos, y hasta ahora no se han conocido
23 soluciones con costos muy diferentes a los que ahora se proponen. A manera de ejemplo
24 cita el proyecto de densificación El Verolís que se está gestando en Puntarenas.

25
26 Seguidamente la Directora Calderón Solano considera que aunque sea para efectos de
27 referencia, es necesario que en su momento se agregue al monto de las soluciones el
28 valor del terreno, pues aún y cuando ha sido donado por el IMAS, tiene un costo que
29 forma parte del subsidio que se otorgará a las familias. Además, refiriéndose a las
30 condiciones para la aprobación del perfil del proyecto, estima de la mayor importancia que
31 dentro de la capacitación que se le va a dar a los condóminos, debe incluirse el tema de
32 las cuotas de mantenimiento. Esto último es acogido por los demás señores Directores.

33

1 Por otro lado, señala la Directora Calderón Solano que en cuanto a los costos del diseño y
2 trámite de los permisos, eso tiene que ir a tasación al Colegio Federado de Ingenieros y
3 Arquitectos, y dado que existen tablas específicas en función del monto tasado, tiene que
4 considerarse que son viviendas de interés social y que hay una repetición de modelos que
5 según entiende son solo dos (el de la vivienda individual y el módulo de dos pisos),
6 entonces todas las tarifas siguientes debieran ser repetitivas. Al respecto, el Ingeniero
7 Jiménez Mata señala que cuando la Fundación negoció con COTHESA para efectos de
8 calcular el costo de los planos, estimaron el monto de ¢1.200 millones que incluye la
9 urbanización y las viviendas, y sobre ese monto calcularon el costo de los honorarios.
10 Entonces, si el Colegio tasa un monto superior a ese, COTHESA acepta recibir honorarios
11 sobre los ¢1.200 millones; y si es inferior, entonces tienen que volver a renegociar sobre
12 el precio que tase el Colegio.

13
14 No obstante, la Directora Calderón Solano considera que sería ilegal pagarle a la empresa
15 menos de lo que está estipulado por ley y de ahí que su preocupación es que los cálculos
16 no se hagan tal y como está establecido, pues eso está en función del monto tasado,
17 considerando los modelos repetitivos y las tarifas de interés social.

18
19 Por otro lado, considera que en el cartel de licitación se deberían aceptar otros diseños
20 finales diferentes al que elaboró la empresa COTHESA, ya que eventualmente podría
21 presentarse el caso de que alguien haga un planteamiento mejor desde el punto de vista
22 arquitectónico o con el que se puedan abaratar los costos.

23
24 Sin embargo, el Ingeniero Jiménez Mata indica que si se acogiera la sugerencia de la
25 Directora Calderón Solano se tendría que replantear el concurso, porque se esperaba
26 aprovechar lo que ha avanzado COTHESA. Adicionalmente, señala que si se hace de
27 esta otra forma, entonces la empresa debería suspender el trámite de los permisos,
28 porque no tendría certeza de que se va a construir con su diseño.

29
30 Al respecto, el Director Presidente hace ver que si el diseño se saca a concurso, entonces
31 el trámite se va a atrasar muchos meses más. Además, el señor Gerente General explica
32 que con la propuesta de la Administración se está aprovechando un trabajo que realizó
33 COTHESA, bajo criterios de costo y tiempo; y en ese sentido, considera que el diseño es

1 suficiente, los costos son razonables, se ha trabajado profesionalmente y además se
2 puede ganar mucho tiempo si se hace una licitación sobre el diseño elaborado.

3
4 En virtud de lo anterior, se concuerda en que por razones de oportunidad y conveniencia
5 lo que procede es avalar la recomendación de la Administración en cuanto a que los
6 planos de COTHESA sean la base del concurso para la construcción del proyecto.

7
8 Finalmente coinciden los señores Directores en que aunque los costos de las soluciones
9 de este proyecto son superiores a los que tradicionalmente ha financiado el Sistema para
10 resolver el problema habitacional de familias en extrema necesidad o que habitan en
11 asentamientos en precario, ciertamente se trata en este caso de un ensayo dentro de un
12 procedimiento extraordinario, sustentado en el alto costo y en la cada vez menor
13 disponibilidad de terrenos en las zonas urbanas, lo que sumado a la creciente necesidad
14 de vivienda en estas zonas, obliga a tomar acciones para hacer un uso intensivo del suelo
15 en las áreas urbanas, promoviendo proyectos habitacionales de interés social bajo
16 modalidades constructivas que, aún y cuando requieren de una mayor inversión de
17 recursos del Estado, maximicen el uso del suelo, eviten el desarraigo de las familias con
18 su entorno geográfico y aprovechen la disponibilidad de infraestructura ya existente,
19 tomando en cuenta, además, criterios de mejoramiento y regeneración de las zonas
20 urbanas de alto riesgo social.

21
22 Adicionalmente se comenta sobre la importancia que tienen las acciones que se deben
23 llevar a cabo para capacitar adecuadamente a las familias, con el propósito de que con
24 base en todas las disposiciones que rigen la materia, reconozcan las relaciones de
25 convivencia que exige un condominio. Y en este sentido, el señor Gerente General
26 comenta que se dará mucho énfasis a la capacitación y seguimiento que deberá asumir la
27 Entidad Autorizada con las familias y particularmente a la junta de condóminos. Además,
28 señala que pensando en que este modelo se va a repetir en el futuro, se está valorando la
29 posibilidad de que el IMAS tenga un programa permanente para la capacitación y apoyo
30 de los condóminos.

31
32 No obstante, sobre esto último acoge el señor Gerente General una sugerencia de los
33 señores Directores, en el sentido de considerar también la posibilidad de gestionar la
34 colaboración de una universidad estatal o de alguna organización no gubernamental

(ONG), en cuanto al seguimiento y apoyo que, necesariamente, se deberá dar a las familias que habiten en condominios financiados con recursos del FOSUVI.

De esta forma, con base en análisis de la información suministrada por la Administración y no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios DF-IN-1255-2007 y DF-OF-1367-2007, del 20 y 29 de junio de 2007, respectivamente –avalados en todos sus extremos por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-0378-2007–, la Dirección FOSUVI remite el informe técnico correspondiente a la solicitud de aprobación de los parámetros del perfil que ha sido presentada por parte de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)–, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas del proyecto denominado Las Mandarinas, ubicado en Los Guido, Desamparados, provincia de San José.

Segundo: Que en el citado informe DF-IN-1255-2007, la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«2. Antecedentes

El Proyecto Las Mandarinas, se conformó a gestar en el año 1994, antes de esa fecha el asentamiento fue conocido como Los Higueros.

El Proyecto se conformó a partir de la invasión de familias provenientes de Guadalupe y de zonas aledañas a Los Guido, quienes contaron con una organización incipiente que tenía como objetivo inicial recaudar fondos para comprar la finca, sin embargo por diversas razones no fue posible.

Por gestión gubernamental se negoció la compra de la finca y se admitieron nuevas familias, decidiendo en ese momento que el desarrollo del proyecto estaría a cargo de la Fundación Promotora de Vivienda. El desarrollo del proyecto no dio los resultados esperados y en 1998 decidieron romper los compromisos.

Durante este proceso muchas familias al ver que el proyecto de vivienda no prosperaba, se fueron alejando del lugar y para octubre del 2001 se consolida el grupo de 80 familias que actualmente habita el lugar.

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, mediante acuerdo número 3 de la sesión 78-2006 del día 23 de noviembre del año anterior, acordó recibir en donación el inmueble con folio real 1-263767-000; en donde actualmente se encuentra el asentamiento en estudio.

3. Condiciones técnicas actuales del proyecto.

a. Red de abastecimiento de Agua Potable

Actualmente el proyecto cuenta con un sistema de abastecimiento de agua potable que fue construido para atender a las 80 familias que viven en el sitio, éste sistema incluye: línea de conducción, válvulas, previstas y medidores. Su estado es de regular a bueno.

b. Red de conducción de Aguas Sanitarias

La red sanitaria de aguas negras se encuentra construida aproximadamente en un 50%, la línea de conducción se colocó en tubería de PVC de 200 mm de diámetro y los pozos de registro cuentan con las dimensiones adecuadas.

c. Red de evacuación de Aguas Pluviales

En el sitio ya se había construido un sistema de conducción de aguas pluviales, aproximadamente tiene un porcentaje de construcción del 70%. La línea de conducción fue construida en tubería de PVC, los pozos se encuentran en buenas condiciones y las tapas de concreto están muy deterioradas.

Los tragantes tienen sus conchas muy dañadas y la mayoría no cuenta con las respectivas parrillas; en todo el sistema se encuentra gran cantidad de sedimentos y basura que debe ser eliminado para lograr un diagnóstico más preciso.

d. Red Eléctrica

Al igual que el sistema de agua potable, se había construido en el sitio una red eléctrica capaz de abastecer a las 80 familias que se encuentran habitando el sitio, contando con postes de concreto y metálicos; algunos de ellos están fracturados o mal ubicados.

Las líneas de distribución se encuentran en buen estado, pero una buena cantidad de luminarias están quebradas.

e. Vialidad

La vialidad del proyecto consiste en una calle central cuya superficie de rodamiento actualmente es de lastre; ésta calle está muy deteriorada y contaminada de material orgánico en algunos sectores. A partir de ésta calle central, se extienden seis alamedas laterales, las cuales en este momento se encuentran sin acabado de superficie.

Las aceras construidas en el sitio constituyen aproximadamente el 20% del total del proyecto a ejecutar; sin embargo, las existentes se encuentran muy deterioradas.

f. Parques y juegos infantiles

Las áreas de parques y juegos infantiles se encuentran, en su mayoría, invadidas por algunas de las familias que habitan el lugar; en este momento no existe ningún accesorio de juegos.

g. Estado actual de Viviendas

Como ya se ha indicado, existen en el sitio del proyecto 80 unidades habitacionales, construidas todas con materiales reutilizados, entre los que predominan madera y láminas de hierro galvanizado; sus instalaciones mecánicas y eléctricas son artesanales y no se cuenta con sistemas de tratamiento de aguas sanitarias adecuado, siendo actualmente el más utilizado la letrina.

Todas las viviendas deben ser demolidas y construidas nuevamente, puesto que ninguna cumple con los requerimientos para entrar en el programa de reparaciones, ampliaciones, mejoras y/o terminación de viviendas (RAMT).

4. Obras a realizar

a. Planos constructivos y trámite de permisos

La empresa "Constructora Técnica Herediana" (COTHESA), se encargó de forma independiente a este proceso de atención, de desarrollar los planos constructivos de todas las obras, e iniciar el trámite del anteproyecto ante la Dirección de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y la Municipalidad de Desamparados. Actualmente dicho trámite se encuentra en su etapa final.

Al incluir este proyecto en el Plan Nacional de Erradicación de Precarios, la Fundación Costa Rica – Canadá se dio a la tarea de negociar con la empresa constructora; como resultado de tal negociación, la empresa seguirá a cargo del proceso de elaboración y trámite de planos constructivos. Los tramites deberán de cumplir con los parámetros establecidos por el INVU, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y la Municipalidad de Desamparados.

La entidad autorizada tramitadora del proyecto y la empresa constructora negociaron el monto a pagar por los servicios de consultoría por el diseño y trámite de los permisos, en un monto total de ₡ 42.800.000.00; en base a un precio global del proyecto de ₡ 1.200.000.000.00. Esto incluye el monto correspondiente a las obras de infraestructura del condominio y al monto correspondiente al diseño de las edificaciones habitacionales. En caso de que el valor del proyecto al final sea más elevado, la empresa seguirá percibiendo el monto aquí detallado, por el contrario, si el valor del proyecto fuera inferior al estimado, se deberá calcular el valor de los honorarios por el diseño del proyecto.

Estos planos serán la base del concurso para la construcción del proyecto que la entidad debe iniciar una vez aprobado este perfil de proyecto por parte de la Junta Directiva del Banco Hipotecario, la empresa diseñadora podrá participar en dicho concurso y de no ser favorecida, le será cancelado el monto correspondiente a los planos en el momento que se giren los recursos respectivos.

En caso que se dé ésta última opción, le será cedida a la empresa constructora ganadora del concurso, la responsabilidad de la dirección técnica de la obra, de acuerdo a los mecanismos que establece el Colegio Federado.

Debe entenderse que lo anterior no significa para la empresa ningún tipo de ventaja o plus, por el hecho de haber desarrollado los planos constructivos.

b. Obras de infraestructura

Una vez realizado el análisis de las obras que se encuentran ya construidas y de los planos de construcción elaborados, la entidad autorizada ha estimado como obras que deben realizarse en el sitio, lo siguiente:

i) Obras de corte y relleno en los lotes individuales, para efectos de la construcción de las edificaciones habitacionales; así como obras de limpieza en todo el terreno.

ii) Construcción de todo el sistema de agua potable del proyecto, que permita dotar del servicio a las 208 familias que habitarán el mismo; con sus respectivos hidrantes, cajas de medidor, válvulas y la conexión a la red de Acueductos y Alcantarillados.

iii) Conclusión del sistema de recolección y el tratamiento de las aguas negras; colocando el 50% restante de tubería, las tapas de concreto que se encuentran dañadas y limpiando todos los pozos existentes. Además se colocarán las cajas sifón de todas las soluciones.

En el proyecto se plantea la construcción de una planta de tratamiento para aguas sanitarias, a ubicarse en el sector norte; el efluente será desfogado a la Quebrada Dolores. Dada la topografía del proyecto, el 50% de las aguas sanitarias serán transportadas por tubería en la calle del proyecto colindante denominado Las Victorias, se cuenta con un convenio firmado para dicha autorización.

Actualmente se encuentra en proceso de negociación con Acueductos y Alcantarillados, la conexión al colector público que existe en la zona, debido a que se está construyendo un sistema de bombeo y una extensión de la línea de tubería existente, que permitiría que el presupuesto del proyecto sea rebajado en un porcentaje importante.

iv) Se construirán las líneas de conducción de aguas pluviales faltantes en el proyecto; así como los tragantes y pozos faltantes; así mismo se repararán las tapas de concreto de los pozos existentes. Se construirá todo el sistema de cunetas y cordón y caño requerido.

v) Se colocarán ó reubicarán doce postes nuevos, con sus respectivas líneas de conducción y lámparas de alumbrado público.

vi) En la parte de vialidad, se debe construir prácticamente toda la red; se conformará la rasante, se colocará la subbase y la base y se colocará la carpeta de rodamiento en asfalto. Se colocará toda la señalización vial, tanto vertical como horizontal.

Pese a que existe un porcentaje de aceras del proyecto construidas, éstas se encuentran muy deterioradas, por lo que se construirá nuevamente el 100% de aceras del proyecto con sus respectivas rampas de minuválidos.

vii) Las áreas de parques y juegos infantiles que se encuentran en su mayoría invadidos por las familias que habitan el proyecto, serán habilitados en su totalidad. Se colocarán los módulos respectivos con sus cerramientos y portones, así como el enzacatado y aceras internas.

viii) Por tratarse de un condominio, se incorporaron al presupuesto todas aquellas obras que por la legislación son necesarias en este tipo de proyectos; tales como cerramientos completos, caseta de guarda, caseta de mantenimiento, depósitos para basura.

En la colindancia oeste se construirán muros de retención para evitar posibles deslizamientos.

b. Soluciones de Vivienda

El proyecto de vivienda se ha tramitado ante las autoridades, bajo el sistema de condominio; consistiendo en 208 soluciones de vivienda, divididos en dos sistemas de construcción:

i) 76 condominios horizontales de un piso, con un área privativa de 48.60 metros cuadrados. Serán construidas de bloques de concreto.

ii) 132 condominios verticales en módulos de dos pisos, con una finca filial por cada uno de los pisos. Del total, 66 se ubican en primer piso con un área privativa de 45.20 metros cuadrados y otros 66 se ubican en segundo piso, con un área privativa de 40.70 metros cuadrados. Estos módulos también serán construidos de bloques de concreto, con entrepiso en losa de concreto y gradas para cada dos condominios de segundo piso. (...)

De acuerdo a los planos constructivos entregados por la entidad autorizada, se considera que los costos para las obras de infraestructura y las edificaciones habitacionales a construir son razonables; sin embargo, los costos finales estarían definiéndose de acuerdo a la propuesta ganadora en el concurso que llevará a cabo la entidad autorizada.

5. Solicitud de la entidad autorizada

La Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, en su calidad de ente autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, solicita al Banco Hipotecario de la Vivienda la aprobación preliminar de los parámetros de formalización para el proyecto Las Mandarinas.

(...)

Adicionalmente, la Fundación Costa Rica – Canadá solicita la aprobación del monto de administración correspondiente, el cual se indica en la solicitud de un 5.00% del total del proyecto, conforme lo previsto en el reglamento respectivo.

Se recomienda entonces aprobar el financiamiento para los costos de administración propios de la Entidad Autorizada, en los que ésta incurriría para el desarrollo del proyecto Las Mandarinas, acorde a lo establecido en la reforma del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero, cuyo monto máximo será de hasta ₡ 85.151.375.40, de acuerdo a los costos presupuestados en éste perfil.

El monto de gastos administrativos podrá ser ajustado según los costos reales del proyecto que se determinen cuando se apruebe el proyecto definitivo (...).

Los rubros de administración girados a la entidad autorizada deberán ser liquidados conforme lo previsto en el reglamento respectivo.»

Tercero: Que adicionalmente la Dirección FOSUVI, mediante el oficio DF-OF-1367-2007, avala lo indicado por la Unidad Técnica de esa Dirección y adicionalmente recomienda establecer las siguientes condiciones:

«Condiciones para la aprobación del Perfil del proyecto:

1. A pesar de que ya con anterioridad se han financiado con recursos del bono familiar de vivienda, proyectos afectados por La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, se requiere debido a las características particulares de la experiencia de vivir bajo el régimen de copropiedad, -(donde cada propietario es dueño exclusivo de su vivienda, y comparte a su vez los bienes de dominio común dentro del condominio)-, establecer algunas condiciones especiales que deberá la Entidad Autorizada realizar para el análisis de la etapa de factibilidad del proyecto:

- a. Deberá elaborar una propuesta para la organización y asesoramiento de los futuros beneficiarios, preparándolos para la convivencia bajo la figura del condominio, donde al menos se contemplen los derechos y responsabilidades de los habitantes del condominio,

así como el manejo de conceptos básicos por parte de las familias relacionados con: áreas privativas, áreas de uso restringido, áreas comunes.

b. Deberá presentar una propuesta para la capacitación requerida de los miembros de la Junta de condóminos del proyecto.

c. Deberá finalmente presentar la propuesta del “Reglamento del Condominio y su Administración”, donde se establezcan claramente los derechos y deberes de los condóminos.

Una vez aprobada la etapa de factibilidad, estos aspectos deberán quedar totalmente cumplidos al inicio del proceso de formalización de las operaciones individuales, de lo cual quedará constancia en los expedientes individuales de cada familia.

Los costos que se generen para la elaboración, planeación, y ejecución de estas condiciones serán con cargo al 5% de administración, previsto en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2. Será la Entidad Autorizada –(mediante su Asesoría Legal o la contratación de un notario externo)-, la encargada de constituir legalmente el Condominio, hacer efectiva la entrega a los condóminos, así como a los miembros de la Junta de Condóminos del Proyecto.

3. El inicio del proceso de formalización se dará hasta que el condominio se encuentre en funcionamiento.»

Cuarto: Que conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración, esta Junta Directiva estima razonable la recomendación que se ha propuesto, razón por la cual lo que procede es autorizar los parámetros de registro del perfil para el proyecto Las Mandarinas, en los mismos términos y condiciones señalados en los citados informes de la Dirección FOSUVI y considerando además que aunque los costos de las soluciones de este proyecto son superiores a los que tradicionalmente ha financiado el Sistema para resolver el problema habitacional de familias en extrema necesidad o que habitan en asentamientos en precario, ciertamente se trata en este caso de un ensayo dentro de un procedimiento extraordinario, sustentado en el alto costo y en la cada vez menor disponibilidad de terrenos en las zonas urbanas, lo que sumado a la creciente necesidad de vivienda en estas zonas, obliga a tomar acciones para hacer un uso más intensivo del suelo en las áreas urbanas, promoviendo proyectos habitacionales de interés social bajo modalidades constructivas que, aún y cuando requieren de una mayor inversión de recursos del Estado, maximicen el uso del suelo, eviten el desarraigo de las familias con su entorno geográfico y aprovechen la disponibilidad de infraestructura ya existente, tomando en cuenta, además, criterios de mejoramiento y regeneración de las zonas urbanas de alto riesgo social.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar los parámetros de registro del perfil para el proyecto Las Mandarinas, de conformidad con el siguiente detalle:

a) Número de casos:	208
b) Valor financiable de obras:	¢635.027.508,00
c) Valor por condominio sin edificación:	¢3.053.016,87
d) Valor total de edificaciones:	¢1.068.000.000,00
e) Monto a financiar por unidad:	¢5.134.615,38
f) Total a financiar por solución:	¢8.187.632,25
g) Total:	¢1.703.027.508,00

2) Se aprueba el financiamiento para los costos de administración propios de la Entidad Autorizada, en los que ésta incurriría para el desarrollo del proyecto, cuyo monto máximo será de hasta ¢85.151.375,40 (ochenta y cinco millones ciento cincuenta y un mil trescientos setenta y cinco colones con 40/100).

Dicho financiamiento se desembolsará de la siguiente forma:

a) Con esta aprobación del perfil, un 2,0% del financiamiento estimado para el proyecto, que provendrá de los fondos del FOSUVI equivalente a la suma de ¢34.060.550,16 (treinta y cuatro millones sesenta mil quinientos cincuenta colones con 16/100).

b) Al aprobarse el financiamiento definitivo para el proyecto y cumplidos todos los requisitos establecidos por la ley, reglamentos y disposiciones técnicas, un adicional de hasta el 2,0% del financiamiento estimado para el proyecto, que provendrá de los fondos del FOSUVI equivalente a la suma de ¢34.060.550,16 (treinta y cuatro millones sesenta mil quinientos cincuenta colones con 16/100).

c) Al formalizarse la totalidad de los casos y recibirse a satisfacción de la Entidad Autorizada las obras ejecutadas, un último 1,0% del financiamiento estimado para el proyecto, que provendrá de los fondos del FOSUVI, equivalente a la suma de ¢17.030.275,08 (diecisiete millones treinta mil doscientos setenta y cinco colones con 08/100).

3) Los rubros de administración a la Entidad Autorizada deberán ser desembolsados y liquidados de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Operaciones del SFNV.

1
2 **4)** Una vez que se haya definido el monto que finalmente se va a requerir para el
3 financiamiento final del proyecto, se deberán ajustar los rubros por concepto de costos
4 administrativos para la Entidad Autorizada, para que sean acordes a éste. Cualquier
5 monto girado de más, deberá ser reintegrado al fondo FOSUVI.

6
7 **5)** A pesar de que ya con anterioridad se han financiado con recursos del Bono Familiar
8 de Vivienda, proyectos afectados por La Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,
9 se requiere debido a las características particulares de la experiencia de vivir bajo el
10 régimen de copropiedad (donde cada propietario es dueño exclusivo de su vivienda, y
11 comparte a su vez los bienes de dominio común dentro del condominio), establecer las
12 siguientes condiciones especiales que deberá la Entidad Autorizada realizar para el
13 análisis de la etapa de factibilidad del proyecto:

14
15 **5.1)** Deberá elaborar una propuesta para la organización y asesoramiento de los
16 futuros beneficiarios, preparándolos para la convivencia bajo la figura del condominio,
17 donde al menos se contemplen los derechos y responsabilidades de los habitantes del
18 condominio, así como el manejo de conceptos básicos por parte de las familias
19 relacionados con: áreas privativas, áreas de uso restringido, áreas comunes, y siendo
20 de la mayor importancia que dentro de la capacitación se haga hincapié en el tema de
21 las cuotas de mantenimiento.

22
23 **5.2)** Deberá presentar una propuesta para la capacitación requerida de los miembros
24 de la Junta de condóminos del proyecto.

25
26 **5.3)** Deberá finalmente presentar la propuesta del “Reglamento del Condominio y su
27 Administración”, donde se establezcan claramente los derechos y deberes de los
28 condóminos.

29
30 **5.4)** Una vez aprobada la etapa de factibilidad, estos aspectos deberán quedar
31 totalmente cumplidos al inicio del proceso de formalización de las operaciones
32 individuales, de lo cual quedará constancia en los expedientes individuales de cada
33 familia.

34

5.5) Los costos que se generen para la elaboración, planeación, y ejecución de estas condiciones serán con cargo al 5% de administración, previsto en el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

6) Será la Entidad Autorizada –mediante su Asesoría Legal o la contratación de un notario externo– la encargada de constituir legalmente el Condominio, hacer efectiva la entrega a los condóminos, así como a los miembros de la Junta de Condóminos del Proyecto.

7) El inicio del proceso de formalización se dará hasta que el condominio se encuentre en funcionamiento.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Propuesta de refinanciamiento de deudas de corto plazo al INVU

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la Licenciada Camacho Murillo y el Ingeniero Jiménez Mata.

Se conoce el oficio GG-ME-0367-2007 del 25 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-0903-2007 de la Dirección FONAVI, referido a la propuesta para refinanciar las deudas en morosidad del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien inicialmente se refiere a los antecedentes del caso, destacando que el INVU mantiene dos operaciones con el BANHVI en estado de morosidad, con un significativo período de atraso, correspondientes a operaciones de corto plazo asociadas a los proyectos San Juan y Residencial Belén.

Agrega que los recursos de estas operaciones se esperaban recuperar en un período relativamente corto, pero a raíz del cierre de la Comisión Especial de Vivienda y de otras situaciones, se empezaron a generar atrasos y por lo tanto se acumularon los saldos.

1 Se refiere luego al caso del proyecto San Juan, detallando el monto original y el saldo de
2 las obligaciones, haciendo énfasis en que estos recursos no están generando intereses,
3 por cuanto en el año 1996 la Junta Directiva decidió eliminar la carga financiera y
4 entonces desde el año 1997 se mantiene ese saldo sin modificar.

5
6 Seguidamente explica el detalle de las obligaciones asociadas al proyecto Residencial
7 Belén, luego de lo cual, señala que el monto total adeudado por estas dos operaciones
8 asciende a ¢175.124.893,09 y por ende la propuesta consiste en refinanciar las
9 operaciones por este monto total, a una tasa de interés equivalente a la Tasa Básica
10 Pasiva más 2 puntos porcentuales a un plazo de 5 años y con cuotas mensuales
11 uniformes por mes vencido, condiciones que se consideran satisfactorias en el tanto la
12 tasa de interés cubre el costo de los recursos de intermediación del FONAVI.

13
14 Posteriormente la Licenciada Hernández Brenes se refiere a los efectos que tendría el
15 refinanciamiento de las citadas operaciones de corto plazo, destacando el incremento en
16 los ingresos por concepto de intereses de cartera de crédito, la recuperación de activos
17 financieros castigados, la reducción de la estimación estructural sobre créditos de largo
18 plazo del INVU y la mejora en el récord crediticio de ese Instituto.

19
20 Después la Licenciada Hernández Brenes y el señor Gerente General atienden varias
21 consultas puntuales de los señores Directores sobre los efectos en la reducción de las
22 estimaciones y sobre la aplicación del Transitorio I del Acuerdo SUGEF 1-05, luego de lo
23 cual, respondiendo una consulta del Auditor Interno sobre el vencimiento de las Cédulas
24 Hipotecarias que se darán en garantía por el crédito, la Licenciada Hernández Brenes
25 explica que vencieron en el año 2003 y por ende están vigentes hasta el 2013, razón por
26 la cual estarán cubriendo sobradamente el período del crédito.

27
28 De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de
29 los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la
30 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

31
32 **ACUERDO #4:**

33 **Considerando:**

34 **Primero:** Que por medio del oficio DFNV-ME-0903-2007 del 22/06/2007 –avalado en
35 todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-0367-2007 del

25/06/2007—, la Dirección FONAVI presenta los resultados del estudio realizado a la solicitud presentada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en el oficio GG-156-2007, tendiente a refinanciar las dos operaciones de corto plazo asociadas a los proyectos San Juan y Residencial Belén, las cuales se encuentran en morosidad y con un significativo período de atraso.

Segundo: Que en su informe técnico, la Dirección FONAVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

(...) La deuda que mantiene el INVU con este Banco asociada al Proyecto San Juan se origina en el adelanto de Bonos Familiares de Vivienda efectuado con recursos del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI); en principio este financiamiento se recuperaría en un plazo de seis meses a través de la formalización de los casos. A pesar de lo anterior, desde el mes de junio de 1997 se encuentra pendiente de recuperar la suma de ¢61,6 millones por este concepto, producto de desembolsos efectuados entre 1993 y 1997, (...).

Adicionalmente, debe indicarse que aunque originalmente se estableció una tasa de interés aplicable a los montos de adelanto de BFV realizados con recursos del FONAVI, debido a que los proyectos no se finiquitaron en el plazo esperado, se empezó a generar una carga financiera que no podría ser cubierta con la formalización de los casos, por lo que mediante Acuerdo 8, de la Sesión 56-96 del 29 de agosto de 1996, la Junta Directiva del BANHVI aprobó la propuesta de corregir la carga de los intereses correspondientes a los proyectos de vivienda desarrollados por la CEV, eliminando la aplicación de intereses sobre esas operaciones. En este sentido, el saldo pendiente de pago del Proyecto San Juan no genera carga financiera.

*De igual forma, los recursos que se giraron para el **PROYECTO RESIDENCIAL BELÉN** corresponden a adelantos de BFV realizados con recursos del FONAVI, que debieron recuperarse en el corto plazo mediante la formalización de los casos de subsidio. Sobre este proyecto se realizaron desembolsos en el periodo de abril de 1987 a junio de 1990 por ¢172.151.611,30; de este monto se encuentra pendiente de recuperación desde el 05 de noviembre de 1992 la suma de ¢38.181.705,03, (...).*

Adicionalmente, sobre este financiamiento se aplica una tasa de interés equivalente al costo de los recursos de captación del BANHVI más dos puntos porcentuales, la cual al 31 de mayo de 2007 alcanzó el valor de 11,80%. De conformidad con lo anterior, entre 1992 y el año 2001 el saldo al descubierto del Proyecto Residencial Belén acumuló intereses por un monto de ¢75,323,315.24, suma que también se encuentra pendiente de pago.

A partir del mes de noviembre del 2001, el INVU inició la cancelación mensual de los intereses asociados a este Proyecto, con lo cual se detuvo la acumulación de carga financiera; lo anterior fue el resultado de una de las gestiones de cobro efectuadas por este Banco ante el INVU en relación con estas operaciones.

(...) Al respecto, en virtud de la escasa expectativa de recuperación de estas operaciones, desde el mes de agosto de 1999 los saldos de referencia fueron trasladados a Cuentas de Orden, registrándose el gasto respectivo por este concepto.

A pesar de lo anterior, debe indicarse que en ocasiones previas, al menos desde el año 2001, este Banco ha efectuado trámites de cobro para recuperar los montos asociados a estas operaciones, sin que se obtuvieran resultados positivos de la gestión realizada.

II. PROPUESTA DEL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Con el objetivo de normalizar la situación de las operaciones INVU asociadas a proyectos de corto plazo y que se encuentran en estado de morosidad, esta Dirección gestionó ante ese Instituto la readecuación de las operaciones, a partir de lo cual mediante oficio GG-156-2007 del 18 de mayo de los corrientes, la Gerencia General de la Entidad comunica la anuencia para que la cancelación de los saldos adeudados en los Proyectos San Juan y Residencial Belén mediante un refinanciamiento (...).

Al respecto, debe indicarse que las condiciones de plazo y tasa de interés se consideran apropiadas. En particular, la tasa de interés permite dar cobertura al costo de los recursos de intermediación del BANHVI (...).

Respecto de la garantía de este financiamiento, debe señalarse que las operaciones de crédito de largo plazo del INVU actualmente cuentan con un exceso de garantía que permitiría dar cobertura al refinanciamiento de los saldos de los Proyectos de corto plazo. En este sentido, al 31 de mayo de 2007 el saldo total adeudado por el INVU en operaciones de largo plazo ascendió a ¢102.944.102,82, mientras que la garantía otorgada, conformada por cinco cédulas hipotecarias contempla un valor de ¢354,212,080.00. Así, en caso de que se conceda el refinanciamiento solicitado, el monto total adeudado del INVU ascendería a ¢278,068,995.91, por lo que aplicando un 10% de sobrecobertura a dicho saldo el monto global de garantía requerido sería de ¢305,875,895.50, manteniéndose aún un exceso de cobertura en garantías de ¢48,336,184.50.

III. ANÁLISIS DE LA PROPUESTA DEL INVU

Respecto de la posibilidad de refinanciamiento de las operaciones de corto plazo en estado de morosidad del INVU, se han identificado los siguientes efectos:

1. Incremento en los Ingresos por Concepto de Intereses de Cartera de Crédito:

En relación con las operaciones de referencia, actualmente se aplican intereses únicamente sobre el monto de principal del Proyecto Residencial Belén de ¢38,2 millones a una tasa de interés del 11.80% con cifras a mayo de 2007, esto es el costo promedio de los recursos de captación del FONAVI más dos puntos porcentuales; el monto anual de intereses generado por este concepto asciende a ¢4.5 millones.

Con el refinanciamiento de las operaciones de referencia, se estaría aplicando el cobro de intereses sobre un monto global de principal de ¢175,1 millones, a una tasa de interés equivalente a la TBP más dos puntos porcentuales, esto es 9.25% al cierre de mayo del presente año; en este caso el monto anual de intereses recibidos por el BANHVI se incrementa a ¢16,2 millones.

2. Recuperación de Activos Castigados

En virtud de que los saldos de los Proyectos San Juan y Residencial Belén, así como los intereses asociados a este último correspondientes al periodo de 1992 al año 2001, se encuentran registrados en Cuentas de Orden, la operación de refinanciamiento que se analiza implicaría el registro de un ingreso para el BANHVI en la partida de Recuperaciones de Activos Financieros Castigados, por un monto total de ¢175,124,893.09.

3. Reducción de Estimación Estructural sobre Créditos de Largo Plazo del INVU

Mediante la aplicación de los procedimientos establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, será factible mejorar la calificación del deudor, actualmente en categoría de riesgo E y, por tanto, propiciar una reducción en el monto de las estimaciones asociadas a la totalidad de las operaciones de la Entidad.

Al respecto, al mes de mayo de 2007 el monto del saldo total adeudado por el INVU en créditos de largo plazo ascendió a ¢102.082.365,99; el monto de estimaciones correspondiente asciende al 100% de ese valor en virtud de la categoría de riesgo aplicada al deudor. En este sentido, se estima que aplicando los procedimientos pertinentes en un periodo aproximado de tres meses se podrá mejorar la calificación de riesgo del INVU a categoría A1, con lo cual el monto de la estimación estructural correspondiente disminuirá a un 0.5% del saldo adeudado; con cifras al mes de mayo de 2007 este efecto implicaría una disminución en la estimación estructural de alrededor de ¢101,6 millones. (...)

4. Mejora en el récord crediticio del INVU

La aplicación de una calificación de riesgo en categoría E al INVU, implica que actualmente es improcedente cualquier gestión de nuevos créditos ante el BANHVI por parte de esa Entidad; de igual forma, esta condición genera un efecto negativo en el trámite de cualquier gestión de financiamiento que realice ese Instituto ante terceros. En este sentido, la operación de refinanciamiento permite una mejora en la calificación de riesgo del deudor y, por tanto, favorece la gestión de nuevas operaciones de financiamiento para la Entidad, lo cual podría llegar a ser de interés incluso para el BANHVI.

IV. RECOMENDACIÓN

Con base en los elementos anteriormente expuestos, se considera que es conveniente para el BANHVI acceder a la propuesta de refinanciamiento de los saldos adeudados por el INVU asociados a los proyectos de corto plazo denominados San Juan y Residencial Belén; en este sentido, se recomienda someter a la aprobación de la Junta Directiva de este Banco el refinanciamiento de las operaciones referidas bajo las condiciones que se detallan a continuación:

Condiciones	Refinanciamiento Proyectos San Juan y Residencial Belén
Principal	¢175,124,893.09
Tasa de interés	TBP más dos puntos porcentuales ajustable mensualmente
Plazo	Cinco años
Forma de pago	Cuotas mensuales uniformes por mes vencido
Garantía	Cédulas hipotecarias entregadas en exceso para créditos de largo plazo (Cédulas hipotecarias N°141 y N°142 por ¢200 millones)

Tercero: Que conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, esta Junta Directiva considera que la recomendación es razonable y se ajusta a los intereses de este Banco, por lo que lo procedente es avalar ésta en los mismos términos propuestos por la Dirección FONAVI en el citado oficio DFNV-ME-0903-2007.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar el refinanciamiento de los saldos adeudados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo a este Banco, correspondientes a las operaciones de corto plazo asociadas a los proyectos de vivienda denominados San Juan y Residencial Belén, bajo las siguientes condiciones:

- Principal: ¢175.124.893,09

- Tasa de interés: Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica más dos puntos porcentuales, ajustable mensualmente.

- Plazo: Cinco años.

- Forma de pago: Cuotas mensuales uniformes por mes vencido.

- Garantía: Cédulas hipotecarias entregadas en exceso para créditos de largo plazo (Cédulas hipotecarias N° 141 y N° 142 por ¢200 millones)

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEXTO: Informe sobre la solicitud de Coopeacosta R.L. para obtener la condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Licenciada Hernández Brenes.

Se conoce el oficio GG-ME-0365-2007 del 25 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DSEA-ME-0270-2007 de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, referido a los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de los Vecinos de San Ignacio de Acosta (Coopeacosta R.L.) para constituirse en Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Para exponer los alcances de dicho informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el Licenciado Alejandro Bejarano Castillo, Director de Supervisión de Entidades Autorizadas, quien explica que como producto del estudio realizado a solicitud de dicha cooperativa, se considera factible otorgarle la condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, una

1 vez que se ha corregido el inconveniente de no tener dentro del organigrama una unidad
2 especializada en vivienda, lo cual fue subsanado con un acuerdo del Consejo de
3 Administración, con el que se demuestra que esa cooperativa tiene una unidad de
4 vivienda instalada y tiene experiencia en materia de vivienda, por el hecho de haber sido
5 una ventanilla o entidad coadyuvante de la Fundación Costa Rica-Canadá.

6
7 Destaca que los indicadores del modelo CAMELS de la SUGEF arrojan a esa cooperativa
8 una calificación de normalidad financiera, su sede central se ubica en San Ignacio de
9 Acosta y tiene sucursales en Vuelta de Jorco de Aserrí y en Rosario de Desamparados.

10
11 Seguidamente, y atendiendo una consulta del Director Murillo Monge sobre la
12 capacitación que se le brindará a la unidad encargada de vivienda sobre los diferentes
13 programas de financiamiento del FOSUVI, el Licenciado Bejarano Castillo explica que esa
14 capacitación está debidamente contemplada en caso de otorgársele la condición de
15 Entidad Autorizada y estaría a cargo de la Dirección FOSUVI, la Dirección de Supervisión
16 de Entidades Autorizadas y el Departamento de Tecnología de Información.

17
18 Adicionalmente el señor Subgerente General explica que una vez que se otorga la
19 condición de Entidad Autorizada, la Dirección FOSUVI inicia un proceso de inducción a la
20 unidad de vivienda de la entidad e incluso se hacen simulaciones sobre el trámite de
21 Bonos, para que los encargados queden suficientemente capacitados para operar.

22
23 Finalmente, los señores Directores coinciden en que con vista en la información que al
24 respecto se ha suministrado a esta Junta Directiva, lo que procede es otorgar a
25 Coopeacosta R.L. la condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional
26 para la Vivienda, toda vez que esa cooperativa cumple satisfactoriamente con todos los
27 requisitos financieros y legales para obtener tal condición.

28
29 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

30
31 **ACUERDO #5:**

32 **Considerando:**

33 **Primero:** Que mediante el oficio C.A. 144-2006 del 17 de octubre de 2006 y documentos
34 anexos, la Cooperativa de Ahorro y Crédito de los Vecinos de San Ignacio de Acosta R.L.

(Coopeacosta R.L.), solicita el otorgamiento de la condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Segundo: Que como producto del análisis técnico realizado por este Banco a la solicitud de Coopeacosta R.L., la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, por medio del oficio DSEA-ME-0270-2007 del 22 de junio de 2007 –avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-0365-2007 del 25/06/2007–, concluye que dicha cooperativa cumple satisfactoriamente con los requerimientos establecidos en el artículo 20 del “Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, para obtener la condición de Entidad Autorizada del SFNV, razón por la cual se recomienda la aprobación de la solicitud de Coopeacosta R.L.

Tercero: Que conocida y suficientemente discutida la información que al respecto se ha suministrado a esta Junta Directiva, no se encuentra objeción en acoger en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es otorgar a Coopeacosta R.L. la condición de Entidad Autorizada del SFNV.

Por tanto, se acuerda:

1) Otorgar a la Cooperativa de Ahorro y Crédito de los Vecinos de San Ignacio de Acosta R.L. (Coopeacosta R.L.) la condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2) Se autoriza a la Administración para que realice los trámites correspondientes para la implementación del presente acuerdo y se instruye a la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas para que, de conformidad con las funciones y atribuciones propias de su naturaleza, brinde un permanente seguimiento a la situación financiera de dicha Cooperativa.

3) Se instruye a la Administración para que le dé una oportuna y suficiente capacitación a la unidad de vivienda de la referida Entidad en cuanto a los diferentes programas de financiamiento del FOSUVI, con el fin de garantizar su capacidad para atender cabalmente las solicitudes de Bono Familiar de Vivienda.

4) El presente acuerdo rige a partir de la fecha en que adquiera firmeza el acta que lo contiene.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Entrega de informe sobre la ejecución de acuerdos tomados por la Junta Directiva al 31/05/2007

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Licenciado Bejarano Castillo.

Para el conocimiento de los señores Directores, se distribuyen copias del oficio JD-252-2007 del 29 de junio de 2007, mediante el cual, en cumplimiento del cronograma y los lineamientos establecidos en el Sistema de Información Gerencial, la Secretaría de Junta Directiva remite un informe sobre los acuerdos tomados por este Órgano Colegiado al 31 de mayo de 2007 y cuyo cumplimiento, por parte de la Unidad responsable de su ejecución, no se ha dado a la fecha.

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

ARTÍCULO OCTAVO: Copia de oficio remitido por la Auditoría Interna al Organismo de Investigación Judicial, en relación con el informe sobre el proyecto Vista Hermosa

Se conoce copia del oficio AI-OF-258-2007 del 29 de junio de 2007, mediante el cual, respondiendo una solicitud de la Sección de Delitos Económicos y Financieros del Organismo de Investigación Judicial, tendiente a que se le suministre copia del informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Vista Hermosa, la Licenciada Hellen Hernández Pérez, Auditora Interna a.i., indica que dicho informe está en poder de la Junta Directiva para su discusión y resolución final, por lo que una vez que sea resuelto por este Órgano Colegiado, le será remitido el documento solicitado.

1 Sobre el particular, la Junta Directiva resuelve continuar analizando y resolver el citado
2 informe de la Auditoría Interna, en la sesión extraordinaria que para estos efectos se
3 convoca en este acto para el próximo jueves 5 de julio a partir de la 17:00 horas.

4 -----

5
6 **ARTÍCULO NOVENO: Oficio de la empresa Construcciones Modulares de Costa**
7 **Rica S.A., presentando reclamo sobre costos indirectos de**
8 **la planta de tratamiento y pavimentación del proyecto Vista**
9 **Hermosa**

10
11 Se conoce oficio de fecha 31 de mayo de 2007 y recibido en la Secretaría de Junta
12 Directiva el 27 de junio de 2007, mediante el cual, la empresa Construcciones Modulares
13 de Costa Rica S.A. presenta un reclamo administrativo tendiente a que, con base en los
14 argumentos planteados en dicho documento, se reconozca plenamente la situación
15 jurídica individualizada a favor de dicha empresa en cuanto al monto de los costos
16 indirectos correspondientes a la planta de tratamiento y la pavimentación del proyecto
17 Vista Hermosa, así como sus reajustes e intereses moratorios al tipo de ley.

18
19 Sobre el particular y para los efectos de resolver el citado reclamo administrativo, la Junta
20 Directiva toma el siguiente acuerdo:

21
22 **ACUERDO #6:**

23 Trasladar a la Gerencia General, para su estudio y la presentación a esta Junta Directiva
24 del informe y recomendación correspondientes, dentro del plazo debido, el oficio de fecha
25 31 de mayo de 2007 y recibido en la Secretaría de Junta Directiva el 27 de junio de 2007,
26 mediante el cual, la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica S.A. presenta un
27 reclamo administrativo tendiente a que, con base en los argumentos planteados en dicho
28 documento, se reconozca plenamente la situación jurídica individualizada a favor de dicha
29 empresa en cuanto al monto de los costos indirectos correspondientes a la planta de
30 tratamiento y la pavimentación del proyecto Vista Hermosa, así como sus reajustes e
31 intereses moratorios al tipo de ley.

32 **Acuerdo Unánime.-**

33 -----

ARTÍCULO DÉCIMO: Oficio de la Junta Administrativa del Liceo de Higuito,
solicitando resolver la donación del terreno para ese centro
educativo

Se conoce el oficio OJALH 031-2007 del 26 de junio de 2007, mediante el cual, el señor Rafael Ángel Guzmán Chinchilla, presidente de la Junta Administrativa del Liceo de Higuito, solicita una respuesta sobre la situación actual del proyecto de donación de la finca Rodillal (propiedad del BANHVI) al Ministerio de Educación Pública.

Sobre el particular, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #7:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y la remisión de la respuesta correspondiente, el oficio OJALH 031-2007 del 26 de junio de 2007, mediante el cual, el señor Rafael Ángel Guzmán Chinchilla, presidente de la Junta Administrativa del Liceo de Higuito, solicita información sobre la situación actual del proyecto de donación de la finca Rodillal (propiedad del BANHVI) al Ministerio de Educación Pública.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
