

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 18 DE JUNIO DE 2007**

5
6 **ACTA Nº 40-2007**

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 de las actas de las sesiones Nº 38-2007 del 12/06/2007 y Nº 39-
23 2007 del 14/06/2007.
- 24 2. Solicitud de financiamiento adicional para la vigilancia y mantenimiento del proyecto
25 Los Reformadores.
- 26 3. Propuesta de sustitución del avalúo en los casos de reservas indígenas.
- 27 4. Solicitud de reducción de la tasa de interés de los créditos otorgados a Coopenae R.L.
- 28 5. Entrega de las proyecciones de los estados financieros del período 2007.
- 29 6. Solicitud en relación con los actos de inauguración de los proyectos de vivienda.
- 30 7. Nombramiento de Auditora Interna en forma interina.
- 31 8. Oficio de Carmen Altamirano Hernández, solicitando un segundo Bono de Vivienda.
- 32 9. Copia de oficio remitido por el Gerente General al Tesorero Nacional, en relación con
33 el cobro por la liquidación de la operación de asistencia financiera a Coovivienda R.L.

10. Oficio del Diputado Ovidio Agüero Acuña, en relación con el caso de la señora Meylin Alvarado Mora.

11. Copia de oficio remitido por el Gerente General a FUPROVI, en relación con los alcances del artículo 9 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

12. Oficio de miembros de la comunidad de Tuis de Turrialba, denunciando el caso del señor Crisanto Pérez Madrigal.

13. Oficio de miembros de la comunidad de Tuis de Turrialba, denunciando el caso del señor Minor Romero Martínez.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 38-2007 del 12/06/2007 y N° 39-2007 del 14/06/2007

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 38-2007 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 12 de junio de 2007. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Seguidamente se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 39-2007 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 14 de junio de 2007. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores y adicionalmente –a raíz de lo indicado en el acuerdo con el que se autoriza el programa Bn-Vivienda de Interés Social– se resuelve solicitar a la Administración que lleve una base de datos en la que se registre la información que permita identificar a todos los núcleos familiares que realicen operaciones sin Bono dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que obtengan con éstas los beneficios que comprende la Declaratoria de Interés Social.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

Solicitar a la Administración que lleve una base de datos en la que se registre la información que permita identificar todos los núcleos familiares que realicen operaciones sin Bono dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que obtengan con

éstas los beneficios que comprende la Declaratoria de Interés Social. Deberá la Administración definir la forma en que las Entidades Autorizadas remitirán al Banco la información correspondiente para mantener actualizada la citada base de datos.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de financiamiento adicional para la vigilancia y mantenimiento del proyecto Los Reformadores

Se conoce el oficio GG-ME-0353-2007 del 15 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1277-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de Banca Promérica S.A., para financiar el cuido y mantenimiento del proyecto Los Reformadores, ubicado en el cantón de Parrita, provincia de Puntarenas.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI.

A modo de introducción, el señor Gerente General señala que aunque el proyecto de vivienda ya está terminado, el trámite de formalización va lento y por ende se presenta el tema de la necesidad de sufragar el cuido y el mantenimiento de las obras. Explica que el atraso en la postulación de los expedientes no es imputable al desarrollador, pues se sabe que las listas de beneficiarios fueron preparadas en su oportunidad por el Ministerio de Vivienda, y el Sistema tampoco las filtró adecuadamente, y como resultado de eso se está requiriendo más tiempo para concluir la formalización de los casos.

Agrega que en vista de que hubo un atraso que viene desde el origen del proyecto, así como que el rezago no es imputable al desarrollador y que para este Banco es conveniente garantizar la vigilancia de las obras construidas con recursos del FOSUVI (dado que no es razonable que para estos efectos se le siga pidiendo al desarrollador que incurra en costos mucho más allá de lo presupuestado), la Entidad Autorizada ha solicitado el pago por seis meses de cuido y mantenimiento del proyecto, pero la Administración considera que en este caso el Banco debe ser más estricto y ejercer un

1 poco más de presión a la Entidad, por lo que se recomienda que el pago se haga
2 únicamente por tres meses.

3
4 Seguidamente el Director Murillo Monge manifiesta que el hecho de que a esta fecha
5 (cerca de 18 meses después de haberse aprobado el proyecto) sólo 26 de las 221
6 familias beneficiarias han formalizado sus operaciones, evidencia que en efecto se dieron
7 serias deficiencias al momento de elaborar la lista de beneficiarios, pues es inconcebible
8 que una familia que vive en situación de extrema necesidad no se interese por
9 presentarse a la Entidad y entregar los documentos que le permitan recibir una vivienda
10 que se le está ofreciendo en forma gratuita.

11
12 Agrega que aunque es claro que este problema viene del pasado y ha sido heredado a la
13 presente Administración, debe servir de acicate para tomar o reforzar las acciones que
14 sean necesarias para garantizar que esto no vuelva a suceder, pues además no es
15 conveniente que el Banco siga pagando con recursos del FOSUVI los costos por la
16 vigilancia de otros proyectos.

17
18 Seguidamente y respondiendo una consulta de la Directora Alfaro Murillo sobre la fecha
19 en que se considera posible que todas las familias puedan estar habitando las viviendas,
20 la Licenciada Camacho Murillo explica que en la última reunión que se celebró para
21 analizar este tema y con el fin de colaborar con la Entidad en el trámite de expedientes, el
22 desarrollador ofreció su ayuda para que en el tiempo estimado se recolecte la
23 documentación de los beneficiarios y eventualmente de los sustitutos que se aprobaron, y
24 de ser necesario se solicitaría el apoyo del Ministerio de Vivienda para que suministre
25 nombres de posibles beneficiarios.

26
27 Adicionalmente el señor Subgerente General aclara que el hecho de que a la fecha hay
28 193 casos pendientes de postulación no significa que esas familias no existen, lo cual es
29 reforzado por la Licenciada Camacho Murillo al afirmar que en efecto son sólo 44 familias
30 las que no han aparecido en las direcciones conocidas.

31
32 Además, a raíz de un comentario del Director Presidente –secundado luego por el
33 Director Murillo Monge– sobre la necesidad de insistir con las Entidades Autorizadas para
34 que en forma paralela a la construcción de los proyectos se vayan calificando a los

beneficiarios, la Licenciada Camacho Murillo explica que en efecto ésta ha sido una de las fallas que se han presentado en los proyectos y se está trabajando con las Entidades en subsanar este problema.

Posteriormente la Licenciada Camacho Murillo concluye manifestando que la recomendación de la Dirección FOSUVI, y que avala la Gerencia General, es sufragar el costo de dos puestos de vigilancia las 24 horas y un peón para que le dé mantenimiento a la urbanización, todo esto por un monto total de ¢6.697.020,00 por los tres meses.

De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 5 de la sesión 08-2006 del 30 de enero de 2006, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Banca Promérica S.A. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)– financiamiento de corto plazo y la emisión de los Bonos solicitados para el desarrollo del proyecto Los Reformadores, ubicado en el cantón de Parrita, provincia de Puntarenas, con el propósito de dar solución habitacional a 221 familias que habitan en situación de extrema necesidad o que han sido afectadas por situaciones de emergencia.

Segundo: Que por medio del oficio CDV-152/2007 del 31 de mayo de 2007 Banca Promérica S.A. presenta una solicitud tendiente a que se amplíe la línea de crédito que da financiamiento al citado proyecto de vivienda, con el propósito de dotar a la referida urbanización del resguardo y mantenimiento necesarios por un plazo de seis meses prorrogables y fundamentado esto, entre otras cosas, en lo siguiente: que la obra civil ha sido totalmente concluida; que los planos de catastro fueron visados por la Municipalidad de Parrita, la que también recibió las obras de orden público; que ya fue autorizada y presentada al Registro Público la escritura de segregación de lotes en cabeza de su dueño; que la calificación de los casos se ha dilatado porque no se ha contado con la colaboración de los futuros beneficiarios, los que han sido llamados, incluso mediante publicaciones hechas en diarios de circulación nacional; que la comisión de un 1% que cobra la Entidad por el financiamiento del proyecto es insuficiente para asumir el costo de

1 vigilancia y mantenimiento; que la empresa desarrolladora manifiesta no contar con los
2 recursos económicos propios para cubrir el costo de los servicios indicados, dada la
3 terminación de la obra civil y la imposibilidad de concretar la situación legal del proyecto; y
4 que dentro del presupuesto para el desarrollo y construcción de obra no fue incluido un
5 rubro específico para cubrir los costos supra citados.

6
7 **Tercero:** Que por medio del oficio DF-OF-1277-2007 del 15 de junio de 2007, la Dirección
8 FOSUVI remite el análisis y las recomendaciones respecto del estudio realizado por la
9 Unidad Técnica de esa Dirección (contenido en el oficio DF-IN-1218-2007 del
10 11/06/2007) a la referida solicitud de Banca Promérica S.A., señalando y concluyendo, en
11 lo conducente, lo siguiente:

12
13 **«A. Antecedentes:**

14
15 (...) 2. Referente al avance físico de las obras se puede indicar que según informe de la
16 Unidad Técnica -(21 de febrero del 2007)-, el avance general del proyecto es del 99.1%
17 faltando algunas obras mínimas en la electrificación del proyecto y equipamiento de juegos
18 infantiles.

19
20 3. Los planos de catastro se encuentran debidamente visados por la Municipalidad de Parrita y
21 los lotes se encuentran segregados, las áreas públicas ya fueron recibidas por la
22 Municipalidad.

23
24 4. Referente al estado de las postulaciones de las familias, a la fecha se tienen 28 familias con
25 bono emitido, de los cuales 26 se encuentran formalizados y dos pendientes de formalizar,
26 además 193 expedientes pendientes de postulación.

27
28 **B. Solicitud Presentada:**

29
30 La solicitud presentada por la empresa constructora del proyecto y avalada por la Entidad,
31 consiste en solicitar financiamiento por seis meses prorrogables, para contratar una empresa
32 de vigilancia y personal de mantenimiento e insumos necesarios para el mantenimiento.

33
34 Vigilancia:

35
36 La empresa constructora recomienda una vigilancia desde tres puntos diferentes del proyecto y
37 en dos turnos (día y noche), es decir un total de seis personas destinadas al resguardo de las
38 obras las 24 horas del día, los 7 días de la semana, cada uno por un costo mensual de
39 ₡500.000,00 (quinientos mil colones), monto que incluiría cargas sociales, aguinaldo,
40 vacaciones y póliza de riesgos de trabajo. Corresponde en este caso a cada vigilante la
41 responsabilidad de un sector que comprende al menos 73 casas.

42
43 De esta forma el monto total de la solicitud por vigilancia es de ₡ 18,000,000.00 (dieciocho
44 millones de colones).

45
46 Cabe destacar que actualmente en el proyecto durante el día se encuentran 3 guardas
47 cuidando el proyecto, más una cuadrilla de trabajadores, finiquitando obras menores. Dado que
48 el proyecto ya está terminado, esta cuadrilla de trabajadores se estará retirando en los
49 próximos días.

Mantenimiento e insumos:

En relación con el mantenimiento y la limpieza del proyecto, la Empresa Desarrolladora solicita que se financie la contratación de un operario y dos peones según el siguiente detalle de costos:

- √ Operario 220 horas/mes x ¢1.650.00 costo/hora, incluye cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo.
- √ Peón 220 horas/mes x ¢1.200.00 costo/hora incluye cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo.
- √ Insumos (material de apoyo a trabajadores) costo/mes ¢200.000.00.

Para un subtotal de ¢ 5,346,000.00 en salarios y ¢ 1,200,000.00 en insumos para el mantenimiento.

En resumen la solicitud de financiamiento adicional propuesta por la Entidad Autorizada para cuido y mantenimiento es por un monto total de ¢24.546.000.00 (Veinticuatro millones quinientos cuarenta y seis mil colones con 00/100).

C. Análisis de la Solicitud:

Al respecto, el informe No. DF-IN-1218-2007 del Ing. Roberto Jiménez, funcionario de la Dirección FOSUVI de este Banco, indica:

"Se debe aclarar antes de entrar a valorar la propuesta hecha por el desarrollador y avalada por la entidad autorizada, que en relación a esos rubros ahora solicitados como financiamiento adicional (vigilancia y mantenimiento de obras); el desarrollador ya había incluido en el presupuesto original una partida de vigilancia y de limpieza final del proyecto; pero se debe entender que se entendía como aquella vigilancia propia del proceso constructivo."

"Es un hecho que si las viviendas se mantienen desocupadas, independientemente de las razones que conlleven a esa circunstancia y que no son de análisis en este informe, se podrían producir hechos de vandalismo en el proyecto, ó bien ocupación no deseada de las viviendas; por lo cual se justifica el hecho de mantener en el sitio tanto el cuerpo de vigilancia solicitado como la cuadrilla de operarios y peones para que den un adecuado mantenimiento a las obras ya construidas."

De lo anterior, se desprende que, estos rubros forman parte del presupuesto inicial para efectos del tiempo en el cual se lleva el proceso constructivo, en este caso se solicita por parte de la empresa -(por una situación extraordinaria)-, se le de contenido presupuestario, por un periodo de 6 meses posterior a la conclusión del proyecto.

Aunado a lo anterior, es necesario resaltar algunos hechos relevantes que sustentan la presente solicitud:

1. El Desarrollador ha cumplido con la conclusión de las obras civiles del proyecto, situación que ha sido verificada por la parte técnica de la Entidad Autorizada y de este Banco.
2. El Desarrollador del proyecto ha manifestado en diferentes reuniones con funcionarios tanto de la Entidad Autorizada como del BANHVI, que es incapaz desde el punto de vista económico de proseguir brindando vigilancia y mantenimiento al proyecto con recursos propios.

3. En diferentes reuniones con funcionarios de la Entidad Autorizada, La Empresa Constructora y el BANHVI se ha planteado y discutido que tanto el cuido como el mantenimiento son consustanciales al proyecto.
4. En procura de velar por los recursos públicos invertidos, se requiere buscar los mecanismos idóneos para dotar de la adecuada protección y mantenimiento de las obras ya construidas en el proyecto.
5. Que lo acontecido con el listado de las familias, es un aspecto que escapa a la competencia de la empresa constructora, situación que ha atrasado la calificación de los beneficiarios por parte de la Entidad autorizada.
6. Que se trata de una situación de carácter excepcional, fuera del control de la empresa constructora y que indudablemente requiere de una solución inmediata.

En el informe del Ingeniero Jiménez se puede observar el cálculo salarial tanto para los guardas como para el peón, según lo dispuesto por el Ministerio de Trabajo según Decreto N° 33437-MTSS.

Se modifica según informe DF-IN-1218-2007 el monto máximo solicitado por la empresa de salarios a pagar para mantenimiento según el siguiente detalle:

- ✓ Un operario 220 horas/mes x ₡1.317.00 costo/hora, incluye cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo.
- ✓ Dos peones 220 horas/mes x ₡1.147.00 costo/hora (cada uno) incluye cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo.
- ✓ Seis vigilantes, para un costo unitario mensual de ₡ 495.000.00 incluye cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo.

D. Recomendación:

Con base en la información aportada por la Entidad, la opinión del Ing. Jiménez y el análisis de la Dirección FOSUVI de los hechos presentados en torno a este proyecto, se recomienda aprobar el financiamiento requerido según el siguiente detalle:

Vigilancia:

Dos puestos de vigilancia (cuatro personas en total) destinadas al resguardo de las obras las 24 horas del día, los 7 días de la semana por tres meses, cada uno por un costo mensual de ₡495.000,00 (cuatrocientos noventa y cinco mil con 00/100) para un total de ₡5,940,000.00 (cinco millones novecientos cuarenta mil con 00/100).

Mantenimiento:

Un Peón 220 horas/mes x ₡1.147.00 costo/hora incluye cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo por tres meses, para un total de ₡ 757,020,.00 (setecientos cincuenta y siete mil veinte colones).

La solicitud de financiamiento requerida será por un plazo máximo de 3 meses y por un monto total de ₡ 6,697,020.00 (seis millones seiscientos noventa y siete mil veinte colones con 00/100).

Se modifica el monto total de financiamiento total del proyecto a ¢ 1,376,046,695.13 (mil trescientos setenta y seis millones cuarenta y seis mil seiscientos noventa y cinco colones con 13/100)

Debido a que a la fecha se han formalizado 26 operaciones, el financiamiento adicional deberá ser distribuido entre los 195 casos pendientes de formalizar, para un monto de bono máximo de ¢ 6,230,496.07 (seis millones doscientos treinta mil cuatrocientos noventa y seis colones con 7/100). (...)

E. Consideraciones:

De aprobarse la solicitud planteada debe quedar en actas y comunicarse a la Entidad las siguientes consideraciones:

1. La presentación de esta solicitud no faculta ni constituye antecedente para que se pueda aprobar dicho financiamiento adicional a otras solicitudes, pues se considera un hecho excepcional por las características del proyecto Reformadores.
2. Conforme el proyecto sea habitado, el BANHVI se reserva el derecho de disminuir el financiamiento adicional por cuidado y mantenimiento, incluso tendrá la facultad para suprimirlo de forma unilateral si así lo considera conveniente antes de vencer el plazo estipulado.
3. Que el financiamiento adicional se brinda a la Entidad Autorizada como una extensión del financiamiento de construcción total del proyecto, lo cual no exime a la Entidad de la responsabilidad sobre lo pactado contractualmente con este Banco y de la responsabilidad del Desarrollador sobre lo pactado contractualmente con la Entidad.
4. Que el BANHVI deberá quedar facultado para realizar supervisión en el momento que así lo considere necesario, de las labores de cuidado y mantenimiento que se realizarán con el financiamiento adicional propuesto en esta solicitud.
5. Los recursos serán girados mensualmente contra petición de la Entidad. En cada solicitud la Entidad deberá presentar la factura de cobro respectiva e informar sobre los avances en los diferentes procesos que se ejecuten en torno a la postulación de las familias y liquidación de la línea de crédito otorgada a Banca PROMERICA.
6. Debido a que los planos de catastro se encuentran debidamente visados y segregados, la entidad autorizada deberá procurar que en el plazo de tres meses se formalice la totalidad de las operaciones del proyecto.»

Cuarto: Que con vista de los documentos que han sido suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva concuerda en que lo procedente es acoger la recomendación de la Administración bajo los mismos términos y condiciones planteados por la Dirección FOSUVI en el oficio DF-OF-1277-2007, valorando principalmente que tal y como lo ha indicado la Administración, el desarrollador ha cumplido a cabalidad con la construcción de las obras civiles del proyecto y desde el punto de vista económico es incapaz de proseguir brindando vigilancia y mantenimiento al proyecto con recursos propios, por lo que se trata entonces de una situación de carácter excepcional, fuera del control de la empresa constructora y que indudablemente requiere de una solución

1 inmediata en procura de velar por los recursos públicos invertidos en el proyecto de
2 vivienda.

3
4 **Por tanto, se acuerda:**

5 **1)** Aprobar un financiamiento adicional a Banca Promérica S.A., hasta por un plazo de tres
6 meses y por un monto total máximo de hasta **¢6.697.020.00** (seis millones seiscientos
7 noventa y siete mil veinte colones exactos) para el cuido y mantenimiento del proyecto de
8 vivienda Los Reformadores, en los términos señalados por la Dirección FOSUVI en el
9 oficio DF-OF-1277-2007 del 15 de junio de 2007; esto es:

10
11 a) Dos puestos de vigilancia (cuatro personas en total) destinadas al resguardo de las
12 obras las 24 horas del día, los 7 días de la semana por tres meses, cada uno por un costo
13 mensual de ¢495.000,00 (cuatrocientos noventa y cinco mil colones exactos) para un total
14 de hasta ¢5,940,000.00 (cinco millones novecientos cuarenta mil colones exactos).

15 b) Un Peón 220 horas/mes x ¢1.147.00 costo/hora, que incluye cargas sociales y póliza
16 de riesgos de trabajo por tres meses, para un total de ¢757,020,00 (setecientos cincuenta
17 y siete mil veinte colones exactos).

18
19 **2)** Este financiamiento adicional se aprueba por un plazo máximo de 3 meses y por un
20 monto total de hasta ¢6.697.020,00 (seis millones seiscientos noventa y siete mil veinte
21 colones exactos).

22
23 **3)** Se modifica el monto total de financiamiento del proyecto a ¢1.376.046.695,13 (mil
24 trescientos setenta y seis millones cuarenta y seis mil seiscientos noventa y cinco colones
25 con 13/100).

26
27 **4)** Debido a que a la fecha se han formalizado 26 operaciones, el financiamiento adicional
28 deberá ser distribuido entre los 195 casos pendientes de formalizar, para un monto de
29 bono máximo de ¢6.230.496,07 (seis millones doscientos treinta mil cuatrocientos noventa
30 y seis colones con 07/100).

31
32 **5)** La aprobación de este financiamiento no faculta ni constituye antecedente para que se
33 pueda aprobar financiamiento adicional a otras solicitudes, pues se considera un hecho
34 excepcional por las características del proyecto Los Reformadores.

1 **6)** Conforme el proyecto sea habitado, el BANHVI se reserva el derecho de disminuir el
2 financiamiento adicional por cuidado y mantenimiento, incluso tendrá la facultad para
3 suprimirlo de forma unilateral si así lo considera conveniente antes de vencer el plazo
4 estipulado.

5
6 **7)** Que el financiamiento adicional se brinda a la Entidad Autorizada como una extensión
7 del financiamiento de construcción total del proyecto, lo cual no exime a la Entidad de la
8 responsabilidad sobre lo pactado contractualmente con este Banco y de la
9 responsabilidad del Desarrollador sobre lo pactado contractualmente con la Entidad.

10
11 **8)** El BANHVI queda facultado para supervisar en el momento que así lo considere
12 necesario, las labores de cuidado y mantenimiento que se realizarán con el financiamiento
13 adicional aprobado en el presente acuerdo.

14
15 **9)** Los recursos serán girados mensualmente contra petición de la Entidad. En cada
16 solicitud la Entidad deberá presentar la factura de cobro respectiva e informar sobre los
17 avances en los diferentes procesos que se ejecuten en torno a la postulación de las
18 familias y liquidación de la línea de crédito otorgada a Banca Promérica S.A.

19
20 **10)** Debido a que los planos de catastro se encuentran debidamente visados y
21 segregados, la Entidad Autorizada deberá procurar que en el plazo de tres meses se
22 formalice la totalidad de las operaciones del proyecto.

23 **Acuerdo Unánime.-**

24 -----

25
26 **ARTÍCULO TERCERO: Propuesta de sustitución del avalúo en los casos de**
27 **reservas indígenas**

28
29 Se conoce el oficio GG-ME-0354-2007 del 15 de junio de 2007, mediante el cual, la
30 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1276-2007 de la Dirección FOSUVI,
31 referido a la propuesta para sustituir el requisito de avalúo de la propiedad en los casos
32 ubicados en reservas indígenas de difícil acceso.

1 Al respecto, el señor Subgerente General explica que con la solicitud se pretende, en
2 resumen, que el avalúo en el caso del programa de vivienda indígena sea sustituido por
3 un croquis de ubicación.

4
5 Añade que uno de los requisitos establecidos para la postulación al Bono en todos los
6 programas es el avalúo, que viene a ser una herramienta técnica por medio de la cual un
7 profesional en ingeniería o arquitectura emite su opinión sobre la vocación habitacional
8 del inmueble y establece la existencia de los servicios básicos de electricidad, agua
9 potable y sistemas de evacuación de agua pluvial, utilizando para ello el plano de catastro
10 y el estudio de registro de la propiedad.

11
12 Continúa explicando que no obstante lo anterior, en el caso particular de las reservas
13 indígenas, la propiedad no es de la familia, no hay servicio de electricidad y el agua
14 potable se recoge de una quebrada cercana, lo que claramente reúne condiciones muy
15 diferentes a las de un caso típico del Sistema y por esta razón no se considera que en
16 estos casos el avalúo tenga un valor agregado dentro del proceso de otorgamiento del
17 Bono.

18
19 Concluida la exposición de la propuesta y requerido el criterio del Asesor Legal y el
20 Auditor Interno al respecto, ambos funcionarios manifiestan que no encuentran objeción
21 en actuar de la manera que recomienda la Administración.

22
23 De esta forma, conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones por
24 parte de los presentes, la Junta Directiva resuelve acoger en todos sus extremos la
25 recomendación de la Gerencia General y de la Dirección FOSUVI y, en consecuencia,
26 toma el siguiente acuerdo:

27
28 **ACUERDO #3:**

29 **Considerando:**

30 **Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0354-2007 del 15 de junio de 2007, la
31 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1276-2007 de la Dirección FOSUVI,
32 referido a la propuesta para sustituir el avalúo como requisito para el otorgamiento del
33 Bono Familiar de Vivienda en los casos de familias que habitan en algunas reservas

indígenas de difícil acceso; proponiendo que en su lugar se utilice un “Croquis de Ubicación”.

Segundo: Que para sustentar su propuesta, la Dirección FOSUVI señala, en lo conducente, lo siguiente:

«El avalúo de la propiedad es uno de los requisitos establecidos para la tramitación del Bono Familiar de Vivienda. El avalúo se puede definir como la valoración técnica de un bien determinado o determinable, lo que implica un peritaje, referido a una moneda de curso legal y a una fecha determinada. En el caso de operaciones del SFNV, por medio de este instrumento de valoración un profesional en ingeniería o arquitectura, determina la vocación habitacional del inmueble, consigna la existencia de los servicios básicos de agua y luz y la forma en que se dispondrá de las aguas pluviales y residuales, utilizando para ello elementos imprescindibles como el plano catastrado del lote y el estudio de registro de la propiedad.

En el Programa de Vivienda Indígena, las condiciones que presentan algunas zonas montañosas, son radicalmente diferentes a las que se presentan en el resto del país para un caso típico. En efecto, en estos casos se construye dentro de una gran reserva y consecuentemente no se tiene el plano de catastro del lote en donde se edificará la construcción. Además, el lugar escogido para levantar la vivienda, no tiene ningún tipo de infraestructura y carece del servicio de electricidad, el agua es abastecida por medio de tuberías colocadas en quebradas cercanas, el tratamiento de las aguas residuales es por medio de letrinas y el acceso a la vivienda es por medio de “trillos” o senderos.

Con el propósito de identificar estas reservas de difícil acceso, se requirió de la Comisión Nacional de Asuntos Indígenas (CONAI), el listado correspondiente; asunto que fue atendido por el Geógrafo José Manuel Paniagua Vargas, en su condición de jefe del Departamento de Estudios Territoriales de la citada Institución, según oficio CEDET-025-2007, del 12 de junio pasado y del cual se adjunta copia.

Ante esta situación, desde el punto de vista técnico es escaso el aporte que para este tipo de casos provee el avalúo, con el agravante que por lo difícil del acceso a estas reservas, el avalúo se ha constituido en un requisito que atrasa la postulación de estos casos, definidos como prioritarios dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2010. De acuerdo con la información aportada por las 2 empresas que tramitan los casos en estos programas, se está tardando entre 4 y 6 meses en la elaboración de los avalúos, de los casos de una determinada zona, una vez realizado en la entidad el pago respectivo.

Por otra parte, es importante indicar que el lugar en donde se levanta la vivienda se define de común acuerdo entre la empresa constructora, la familia indígena y la Asociación de Desarrollo Integral. Esta ubicación queda consignada en un formato que por medio de coordenadas ubica el lugar en donde se construirá la vivienda, tal y como se observa en documento adjunto, conocido como “**Croquis de Ubicación**”.

Con base en lo antes citado, esta Dirección recomienda sustituir el avalúo de la entidad por el denominado “Croquis de Ubicación”, al que deberá agregarse una casilla en que comparezca el profesional de la empresa constructora y en el que se estampará el sello de la Asociación de Desarrollo Integral. Cabe destacar que este documento no tendrá costo alguno ni para el FOSUVI ni para el beneficiario.

De acuerdo con la información aportada por el CONAI, la presente propuesta regiría para las siguientes reservas:

- 1 • Cabécar de Chirripó
- 2 • Cabécar de Bajo Chirripó
- 3 • Nairi Awari: Sector Awari y sector Barbilla
- 4 • Cabécar de Tayni
- 5 • Cabécar de Telire
- 6 • Cabécar de Talamanca
- 7 • Telire
- 8 • Bribri de Cabagra
- 9 • Guaymí de Conteburica
- 10 • Guaymí de Osa
- 11 • Guaymí de Coto Brus
- 12 • Abrojo Montezuma»
- 13

14 **Tercero:** Que esta Junta Directiva considera que la propuesta de la Administración es
15 razonable y se ajusta a los intereses del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en
16 el tanto contribuye con la ejecución del Programa de Vivienda Indígena (definido como
17 prioritario dentro del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2010) y, a su vez, con el
18 otorgamiento de soluciones habitacionales a las familias que habitan en las reservas
19 indígenas de más difícil acceso.

20

21 **Por tanto, se acuerda:**

22 **1)** Sustituir el avalúo como requisito para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda
23 en los casos de familias que habitan en reservas indígenas de difícil acceso,
24 estableciendo en su lugar la utilización de un “Croquis de Ubicación” (que no tendrá costo
25 alguno ni para el FOSUVI ni para el beneficiario), y al que deberá agregarse una casilla en
26 que comparezca el profesional de la empresa constructora y se estampará el sello de la
27 Asociación de Desarrollo Integral.

28

29 **2)** La presente disposición rige únicamente para las siguientes reservas indígenas:

- 30 • Cabécar de Chirripó
- 31 • Cabécar de Bajo Chirripó
- 32 • Nairi Awari: Sector Awari y sector Barbilla
- 33 • Cabécar de Tayni
- 34 • Cabécar de Telire
- 35 • Cabécar de Talamanca
- 36 • Telire
- 37 • Bribri de Cabagra
- 38 • Guaymí de Conteburica

- Guaymí de Osa
- Guaymí de Coto Brus
- Abrojo Montezuma

3) En lo indicado, téngase por modificado el formulario BANHVI 1-99 aprobado mediante el acuerdo número 1 de la sesión 54-99 del 21 de octubre de 1999 y sus aclaraciones (aprobadas por medio del acuerdo número 6 de la sesión 05-2000 del 27 de enero del 2000); y téngase por adicionado el acuerdo número 1 de la sesión 19-2004 del 01 de abril de 2004.

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

5) Comuníquese al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, y a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de reducción de la tasa de interés de los créditos otorgados a Coopenae R.L.

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Licenciada Camacho Murillo.

Se conoce el oficio GG-ME-0351-2007 del 15 de junio de 2007, por medio del cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-0864-2007 de la Dirección FONAVI, referido a los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (Coopenae R.L.) para disminuir la tasa de interés de las operaciones de crédito que mantiene esa entidad con el BANHVI.

En dicho informe, concluye y recomienda la Dirección FONAVI lo siguiente:

“A partir del análisis efectuado a la propuesta presentada por Coopenae R.L. para que se efectúe una reducción en la tasa de interés de las operaciones de crédito vigentes con el BANHVI, se derivan las siguientes conclusiones:

1
2 a) Existe evidencia de que Coopenae R.L. cuenta con opciones de financiamiento con
3 entidades financieras del país que resultan más atractivas respecto de los créditos
4 vigentes con el BANHVI, en términos de la tasa de interés aplicada a las operaciones, sin
5 que pueda justificarse el diferencial referido en otras condiciones del financiamiento tales
6 como plazo, naturaleza de las garantías u otros.

7
8 b) Ante estas condiciones, con el objetivo de mejorar la competitividad de la Entidad en el
9 mercado del crédito para vivienda, se ha iniciado un proceso de análisis para la
10 recomposición de sus pasivos; no obstante, antes de efectuar la cancelación anticipada
11 de las operaciones con el BANHVI, Coopenae R.L. propone la reducción de las tasas de
12 interés asociadas, con el objetivo de mantener y fortalecer la relación de negocio con este
13 Banco.

14
15 c) El efecto lógico de una reducción en la tasa de interés de las operaciones de crédito de
16 Coopenae R.L. es la disminución en el monto de ingresos percibidos por el BANHVI por
17 concepto de intereses sobre cartera de crédito; no obstante, este efecto no resulta muy
18 significativo bajo el supuesto de que la reducción se realiza a un nivel de TBP más dos
19 p.p.

20
21 d) En el caso de que no se acceda a la petición de la Entidad, existe un riesgo significativo
22 de que se realice la cancelación anticipada de estas operaciones, lo cual generaría
23 efectos mucho más negativos que la reducción solicitada a las tasas de interés, tanto en
24 términos de la generación de ingresos financieros, como sobre la calificación global del
25 BANHVI generada por el Modelo CAMELS.

26
27 Con base en los elementos anteriormente expuestos, se considera que es conveniente
28 para el BANHVI acceder a la propuesta presentada por Coopenae R.L. para que se
29 realice la revisión de las tasas de interés de sus operaciones de crédito vigentes,
30 planteando la alternativa de que en las tres operaciones de referencia la tasa de interés
31 sea establecida en TBP más dos p.p.”

32
33 Conocido el informe de la Dirección FONAVI y no habiendo objeciones de los señores
34 Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva coincide en que es

oportuno y conveniente acoger la recomendación de la Administración en todos sus extremos y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #4:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio del 25 de mayo de 2007 la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (Coopenae R.L.), presenta solicitud para disminuir la tasa de interés de las operaciones de crédito que mantiene esa entidad con el BANHVI.

Segundo: Que mediante el oficio DFNV-ME-0864-2007 del 14 de junio de 2007 – avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-0351-2007 del 15 de junio de 2007–, la Dirección FONAVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la referida solicitud de Coopenae R.L., concluyendo y recomendando, en lo conducente, lo siguiente:

«A partir del análisis efectuado a la propuesta presentada por Coopenae R.L. para que se efectúe una reducción en la tasa de interés se las operaciones de crédito vigentes con el BANHVI, se derivan las siguientes conclusiones:

- a) Existe evidencia de que Coopenae R.L. cuenta con opciones de financiamiento con entidades financieras del país que resultan más atractivas respecto de los créditos vigentes con el BANHVI, en términos de la tasa de interés aplicada a las operaciones, sin que pueda justificarse el diferencial referido en otras condiciones del financiamiento tales como plazo, naturaleza de las garantías u otros.
- b) Ante estas condiciones, con el objetivo de mejorar la competitividad de la Entidad en el mercado del crédito para vivienda, se ha iniciado un proceso de análisis para la recomposición de sus pasivos; no obstante, antes de efectuar la cancelación anticipada de las operaciones con el BANHVI, Coopenae R.L. propone la reducción de las tasas de interés asociadas, con el objetivo de mantener y fortalecer la relación de negocio con este Banco.
- c) El efecto lógico de una reducción en la tasa de interés de las operaciones de crédito de Coopenae R.L. es la disminución en el monto de ingresos percibidos por el BANHVI por concepto de intereses sobre cartera de crédito; no obstante, este efecto no resulta muy significativo bajo el supuesto de que la reducción se realiza a un nivel de TBP más dos p.p.
- d) En el caso de que no se acceda a la petición de la Entidad, existe un riesgo significativo de que se realice la cancelación anticipada de estas operaciones, lo cual generaría efectos mucho más negativos que la reducción solicitada a las tasas de interés, tanto en términos de la generación de ingresos financieros, como sobre la calificación global del BANHVI generada por el Modelo CAMELS.

Con base en los elementos anteriormente expuestos, se considera que es conveniente para el BANHVI acceder a la propuesta presentada por Coopenae R.L. para que se realice la revisión de las tasas de interés de sus operaciones de crédito vigentes, planteando la alternativa de

que en las tres operaciones de referencia la tasa de interés sea establecida en TBP más dos p.p.»

Tercero: Que conocida la recomendación de la Administración, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acogerla en los mismos términos señalados en el citado oficio DFNV-ME-0864-2007 y, por ende, lo procedente es autorizar la modificación de los respectivos contratos de crédito en este particular, quedando invariables el resto de las cláusulas y condiciones.

Por tanto, se acuerda:

1) Modificar la tasa de interés de los tres créditos otorgados por este Banco a la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., estableciendo ésta en Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica más dos puntos (2.0) porcentuales.

2) En lo indicado, ténganse por modificados los siguientes acuerdos: número 1 de la sesión 55-2003 del 06 de noviembre de 2003, número 2 de la sesión 03-2005 del 13 de enero de 2005 y número 5 de la sesión 70-2005 del 29 de noviembre de 2005.

3) Se instruye a la Administración para que modifique los respectivos contratos de crédito, de conformidad con lo dispuesto en el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Entrega de las proyecciones de los estados financieros del período 2007

Para el estudio de los señores Directores y con el propósito de que sea conocido en una próxima sesión, junto con otros documentos relacionados que servirán de base para analizar los lineamientos estratégicos del Banco, se entregan copias del oficio GG-ME-0338-2007 del 12 de junio de 2007, por medio del cual, la Gerencia General remite un informe de avance sobre la actualización de las proyecciones financieras del período 2007, correspondientes al escenario realista.

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

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud en relación con los actos de inauguración de los proyectos de vivienda

La Directora Segura Flores le solicita a la Administración que para los futuros actos de inauguración de proyectos de vivienda que realice el Banco, se les cursen invitaciones a los miembros de esta Junta Directiva.

Al respecto, el señor Gerente General toma nota de dicha solicitud para proceder de conformidad.

ARTÍCULO SÉTIMO: Nombramiento de Auditora Interna en forma interina

El señor Auditor Interno manifiesta que en virtud de las vacaciones que disfrutará durante los días comprendidos entre el 22 y el 29 del presente mes (conforme lo autorizado por la Junta Directiva en el acuerdo número 5 de la sesión 36-2007 del pasado 04 de junio), solicita que para ese período se designe a la Licenciada Hellen Hernández Pérez como Auditora Interna en forma interina.

Acogiendo dicha solicitud, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #5:

En virtud de las vacaciones que disfrutará el Licenciado Rodolfo Hernández Sibaja durante los días comprendidos entre el 22 y el 29 de junio de 2007 (de conformidad con lo autorizado por esta Junta Directiva en el acuerdo número 5 de la sesión 36-2007 del pasado 04 de junio), se nombra en forma interina y por el período indicado, a la Licenciada Hellen Hernández Pérez, funcionaria de la Auditoría Interna, como Auditora Interna del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO OCTAVO: Oficio de Carmen Altamirano Hernández, solicitando un segundo Bono de Vivienda

Se conoce oficio del 13 de junio de 2007, mediante el cual, la señora Carmen Altamirano Hernández solicita el otorgamiento de un segundo Bono Familiar de Vivienda, por cuanto su vivienda fue declarada inhabitable.

Sobre el particular, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #6:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 13 de junio de 2007, mediante el cual, la señora Carmen Altamirano Hernández solicita el otorgamiento de un segundo Bono Familiar de Vivienda, por cuanto su vivienda fue declarada inhabitable.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO NOVENO: Copia de oficio remitido por el Gerente General al Tesorero Nacional, en relación con el cobro por la liquidación de la operación de asistencia financiera a Coovivienda R.L.

Se conoce copia del oficio GG-OF-0346-2007 del 14 de junio de 2007, por medio del cual, el señor Gerente General le solicita al Licenciado José Adrián Vargas Barrantes, Tesorero Nacional, el pago del abono al principal e intereses generados por la liquidación de la operación de asistencia financiera a Coovivienda R.L, correspondiente al bimestre mayo-junio de 2007.

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

ARTÍCULO DÉCIMO: Oficio del Diputado Ovidio Aqüero Acuña, en relación con el caso de la señora Meylin Alvarado Mora

Se conoce el oficio OAA-300-06-2007 del 13 de junio de 2007, mediante el cual, el señor Ovidio Agüero Acuña, Diputado a la Asamblea Legislativa por el Movimiento Libertario, solicita analizar y resolver el caso de la señora Meylin Alvarado Mora, quien habita en una vivienda prestada que se ubica en la urbanización La Sole, ubicada en Cariari de Pococí, provincia de Limón, y solicita que le sea adjudicada por cuanto aparentemente el beneficiario original no la necesita.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #7:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio OAA-300-06-2007 del 13 de junio de 2007, mediante el cual, el señor Ovidio Agüero Acuña, Diputado a la Asamblea Legislativa por el Movimiento Libertario, solicita analizar y resolver el caso de la señora Meylin Alvarado Mora, quien habita en una vivienda prestada que se ubica en la urbanización La Sole, ubicada en Cariari de Pococí, provincia de Limón, y solicita que le sea adjudicada por cuanto aparentemente el beneficiario original no la necesita.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Copia de oficio remitido por el Gerente General a FUPROVI, en relación con los alcances del artículo 9 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Se conoce copia del oficio GG-OF-0321-2007 del 07 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), la información solicitada por medio de la nota D.E. 32-07 del 20 de abril de 2007, acerca de los alcances del artículo 9 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en lo referido a la participación de entidades públicas y privadas en la concesión de préstamos a las personas calificadas como usuarios del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Entre otras cosas, señala la Gerencia General en dicha nota que las operaciones del Sistema conllevan una relación bipartita de este Banco con sus entidades autorizadas y el

nuevo texto del referido artículo 9 no implica que el BANHVI pueda tramitar sus operaciones con “cualquier” entidad porque el resto de la normativa no ha sufrido cambio alguno y el concepto de entidad autorizada se mantiene incólume.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicho oficio.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Oficio de miembros de la comunidad de Tuis de Turrialba, denunciando el caso del señor Crisanto Pérez Madrigal

Se conoce oficio del 07 de junio de 2007, mediante el cual, en forma anónima y con la anotación “Miembros de la Comunidad de Tuis de Turrialba”, se solicita investigar el Bono Familiar de Vivienda otorgado al señor Crisanto Pérez Madrigal, quien según dicha nota, ya contaba con una vivienda cuando recibió el subsidio.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #8:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente de conformidad con lo establecido en los “Lineamientos reglamentarios para la aplicación procedimental del Artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, el oficio del 07 de junio de 2007, mediante el cual, en forma anónima y con la anotación “Miembros de la Comunidad de Tuis de Turrialba”, se solicita investigar el Bono Familiar de Vivienda otorgado al señor Crisanto Pérez Madrigal, quien según dicha nota, ya contaba con una vivienda cuando recibió el subsidio.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Oficio de miembros de la comunidad de Tuis de Turrialba, denunciando el caso del señor Minor Romero Martínez

1 Se conoce oficio del 07 de junio de 2007, mediante el cual, en forma anónima y con la
2 anotación "Miembros de la Comunidad de Tuis de Turrialba", se solicita investigar el Bono
3 Familiar de Vivienda otorgado al señor Minor Alexis Romero Martínez, quien según dicha
4 nota, construyó la vivienda en Tuis de Turrialba y no en La Suiza, donde registralmente
5 consta que se ubica la solución habitacional.

6
7 Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

8
9 **ACUERDO #9:**

10 Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente de
11 conformidad con lo establecido en los "Lineamientos reglamentarios para la aplicación
12 procedimental del Artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
13 Vivienda", el oficio del 07 de junio de 2007, mediante el cual, en forma anónima y con la
14 anotación "Miembros de la Comunidad de Tuis de Turrialba", se solicita investigar el Bono
15 Familiar de Vivienda otorgado al señor Minor Alexis Romero Martínez, quien según dicha
16 nota, construyó la vivienda en Tuis de Turrialba y no en La Suiza, donde registralmente
17 consta que se ubica la solución habitacional.

18 **Acuerdo Unánime.-**

19 -----

20
21 Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.

22 -----