

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 16 DE MAYO DE 2007**

5
6 **ACTA Nº 31-2007**

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. Solicitud de financiamiento al INVU para el proyecto Villa Flor.
23 2. Propuesta de instructivo para la confección del estudio socio-económico en los casos
24 tramitados al amparo del artículo 59.
25 3. Detalle de programas y modalidades de financiamiento con recursos del FOSUVI.

26 -----

27
28 **ARTÍCULO PRIMERO: Solicitud de financiamiento al INVU para el proyecto Villa**
29 **Flor**

30
31 Se procede a conocer el oficio GG-ME-0266-2007 del 15 de mayo de 2007, por medio del
32 cual la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1033-2007 de la Unidad
33 Técnica del FOSUVI, referido al estudio realizado a la solicitud de financiamiento
34 presentada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para desarrollar –al amparo

del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el proyecto de vivienda denominado Villa Flor, ubicado en Chacarita de Puntarenas, con el propósito de dar solución habitacional a 22 familias de dicho asentamiento que viven en precario.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo y el Ingeniero Luis Alfredo Oreamuno Pérez, Directora del FOSUVI y funcionario de la Unidad Técnica de esa Dirección, respectivamente.

La Licenciada Camacho Murillo expone los antecedentes y alcances de la solicitud del INVU, destacando que en diciembre del año anterior esta Junta Directiva aprobó los parámetros del perfil de este proyecto, pero conforme se fue avanzando –en coordinación con la Entidad Autorizada– en la preparación de la solicitud de aprobación del proyecto, se determinó la necesidad de modificar la modalidad de financiamiento a casos individuales, dado que, entre otras, la propiedad está catastrada y visada por la Municipalidad de Puntarenas, y las familias decidieron libremente firmar con un constructor de la zona para que les construyera las viviendas. Aunado a esto, todos los expedientes de las familias están prácticamente completos.

Comenta que como producto de la revisión de los presupuestos del proyecto, se recomienda aprobar un financiamiento total de ¢152.347.939,84, lo que incluye la compra del terreno, las obras de infraestructura faltante y la construcción de las 22 viviendas.

Además hace ver que los beneficiarios ya están calificados y se cuenta con la respectiva certificación de la Entidad, en relación con el cumplimiento del artículo 23 del “Reglamento Sobre Opciones de Financiamiento en el Corto y en el Largo Plazo para Proyectos de Vivienda, con recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de Tugurios y casos de emergencia)”.

Seguidamente da lectura y explica las recomendaciones que plantea la Unidad Técnica del FOSUVI en caso de aprobarse la solicitud de financiamiento, luego de lo cual, y atendiendo una consulta de la Directora Alfaro Murillo sobre la modalidad de financiamiento propuesta, el señor Subgerente General explica que si bien es cierto

1 existen modalidades muy concretas para financiar proyectos de vivienda, en la práctica
2 los proyectos son de muy diferente naturaleza y, como sucede en este caso, se tiene un
3 terreno en verde parcialmente urbanizado, tal y como por ejemplo se dio en el caso del
4 proyecto La Sole en Pococí.

5
6 Además, atendiendo una consulta del Director Murillo Monge sobre el valor del terreno, el
7 señor Gerente General explica que para verificar la razonabilidad del precio se contó con
8 un avalúo realizado por el Ministerio de Hacienda (Tributación Directa) y además es claro
9 que el terreno es propiedad del INVU y aunque haya sido invadido, legalmente la
10 titularidad no prescribe por tratarse de una institución del Estado.

11
12 Por otro lado, la Directora Alfaro Murillo hace ver la necesidad de resolver el tema de la
13 viabilidad ambiental de la SETENA en los proyectos del Programa de Erradicación de
14 Precarios, con el fin de evitar los atrasos que pueden generarse en el desarrollo de los
15 proyectos, al tener que estar condicionando el giro de los recursos a que se otorgue o se
16 exima al proyecto de este requerimiento.

17
18 Sobre esto último, el Director Presidente comenta que se ha estado trabajando en la
19 emisión de un Decreto Ejecutivo, el cual vendría a resolver este asunto formal y
20 definitivamente.

21
22 Finalmente, y atendiendo una consulta del Director Murillo Monge sobre el plazo para la
23 ejecución de las obras, la Licenciada Camacho Murillo señala que en el expediente consta
24 el plazo que tendrá la empresa constructora para ejecutar las obras constructivas (tres
25 meses), pero aclara que para el inicio de las obras se debe tomar en cuenta el tiempo que
26 lleva el trámite ante la SETENA.

27
28 De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de
29 los funcionarios presentes, la Junta Directiva da por discutido el tema y resuelve acoger la
30 recomendación de la Administración en todos sus extremos.

31
32 En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

33

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), 22 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de finca, desarrollo de obras faltantes de infraestructura y construcción de viviendas, en el proyecto de vivienda Villa Flor, ubicado en Chacarita, cantón de Puntarenas, con el propósito de dar solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad y en precario.

Segundo: Que mediante los oficios DF-IN-1032-2007 y DF-OF-1033-2007 del 08/02/2007 y 15/05/2007, respectivamente, la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del INVU –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0266-2007 del 15 de mayo del presente año–, y con base en la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por esa Dirección, recomienda acoger la solicitud planteada por dicho Instituto, estableciendo algunas condiciones en relación con la viabilidad ambiental de la SETENA, los permisos de construcción, el visado de los planos constructivos por parte del Ministerio de Salud y el cumplimiento de la Directriz Gubernamental Nº 27.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos señalados en el oficio GG-ME-0266-2007 y sus anexos.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, 22 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de finca, desarrollo de obras faltantes de infraestructura y construcción de viviendas, en el proyecto de vivienda Villa Flor, ubicado en Chacarita, cantón de Puntarenas, con el propósito de dar solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad y en precario, actuando el INVU como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢152.347.939,84** (ciento cincuenta y dos millones trescientos cuarenta y siete mil novecientos treinta y nueve colones con 84/100) de conformidad con el siguiente detalle:

2.1) Compra de la finca a desarrollar, por un total de **¢24.097.500,00**.

2.2) Desarrollo de las obras de infraestructura faltantes, por un monto de hasta **¢36.307.301,30**.

2.3) Construcción de 22 viviendas de 42 m² con dos dormitorios, por un monto total de hasta **¢88.359.534,34**.

2.4) Cobertura de gastos de formalización de las 22 operaciones, por un total de hasta **¢3.583.604,20**, monto que incluye la segregación de los lotes. Dicha suma deberá ser justificada en cada expediente por la Entidad Autorizada al momento de la formalización de las operaciones.

3) Con base en lo anterior y siendo que los casos serán presentados con un precio de lote promedio, se autoriza la emisión de 22 Bonos Familiares de Vivienda por un monto promedio de **¢6.924.906,36**, para los siguientes potenciales beneficiarios, quedando bajo la responsabilidad de la Entidad y de la Dirección FOSUVI, verificar que las familias cumplan con los requisitos correspondientes:

Lote	Nombre	Identificación
1	Juan Emilio Gutiérrez Peralta	6-0246-0782
2	Denia Contreras Atencio	6-0231-0744
3	Gladys Gabriela Rojas Solano	6-0300-0135
4	Rebeca Lobo Pazos	6-0273-0033
5	Cindy Baletti Salazar, cc. Cindy Salazar Gómez	6-0347-0092
6	María Camila Samudio Aviléz	6-0244-0475
7	Yorleny Molina Chavarría	6-0288-0228
8	Norma Iris Casares Noguera	6-0141-0833
9	Yahaira Gómez Gómez	6-0325-0879
10	Roxana Espinoza Casares	6-0343-0405
11	Sara Flores Flores	6-0061-0232
12	David Vindel Moreno	6-0239-0550
13	Belania Gómez Gómez	6-0282-0791
14	Exadora Ramos Pérez	003-RE-004208-00-1999
15	María Yanury Castillo Cañas	4-0171-0506
16	Grace Guido Gutiérrez	6-0263-0309
17	Luz Marina Villalobos Gómez	6-0314-0481

18	Jenifer Casandra López Marengo	1558021217000
19	Ricardo Zúñiga Villalobos	6-0247-0389
20	Isabel Viales Chavarria	6-0177-0936
21	Lisbeth Villalobos Castillo	6-0422-0374
22	Anain Castillo Cañas	2-0451-0194

1
2 **4)** Previo al giro de los recursos, se deberá aclarar lo referente a la viabilidad ambiental de
3 la SETENA, a fin de evitar luego posibles atrasos en el otorgamiento de los permisos de
4 construcción. Para estos efectos, la Municipalidad de Puntarenas podría tomar en
5 consideración lo establecido por la Comisión Plenaria de la Secretaría Técnica Nacional
6 Ambiental en su resolución N° 2370-2004-SETENA.

7
8 **5)** Se solicita al INVU corregir la información en cuanto a precios de la solución
9 habitacional, cálculo de gastos de formalización y plano constructivo de la vivienda, en
10 cada uno de los expedientes individuales, de conformidad con la revisión efectuada.

11
12 **6)** El INVU deberá proceder a incluir en cada expediente una copia del plano de
13 construcción de la vivienda, en donde consten los permisos de construcción, incluido el
14 visado del Ministerio de Salud.

15
16 **7)** El INVU deberá velar, a través del fiscalizador de inversión, porque las viviendas se
17 construyan conforme a los planos y especificaciones, y que como mínimo cumplan con los
18 acabados exigidos en la Directriz Gubernamental No. 27.

19
20 **8)** La Entidad Autorizada debe velar porque al momento de hacerse el pago de
21 desembolsos para la construcción de las viviendas, se hayan cumplido con todos los
22 requisitos de permisos de construcción de las viviendas.

23 **Acuerdo Unánime.-**

24 -----

25
26 **ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de instructivo para la confección del estudio**
27 **socio-económico en los casos tramitados al amparo del**
28 **artículo 59**
29

1 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Ingeniero Oreamuno Pérez,
2 continuando en la sesión la Licenciada Camacho Murillo.

3
4 De conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en los acuerdos número 3 de la
5 sesión 16-2007 del 20 de marzo de 2007 y número 1 de la sesión 29-2007 del pasado 09
6 de mayo, se procede a conocer el oficio GG-ME-0265-2007 del 15 de mayo de 2007,
7 mediante el cual, la Gerencia General remite un borrador del instructivo que serviría de
8 base para llenar el formulario del “Estudio para la Calificación de Familias dentro de los
9 Programas Especiales del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
10 Vivienda”.

11
12 Al respecto, inicialmente el Director Presidente propone –y así se acoge después por
13 parte de los demás señores Directores–, que cuando este instrumento de calificación
14 llegue a aprobarse por esta Junta Directiva, debe quedar claramente establecido que se
15 aplicará hasta tanto el Sector Social diseñe y opere a satisfacción el Sistema de
16 Información de la Población Objetivo, el cual permitirá integrar a todos los beneficiados
17 de los programas sociales del Estado, tal y como se plantea en la nota DM-252-03-07 de
18 fecha 07 de marzo de 2007, suscrita por el señor Ministro de Vivienda y Asentamientos
19 Humanos y rector del Sector Social y de Lucha contra la Pobreza, documento que sirvió
20 de sustento a esta Junta Directiva para suspender el uso de la FIS, como mecanismo de
21 apoyo para calificar a los posibles beneficiarios de Bonos Familiares de Vivienda al
22 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

23
24 Seguidamente, y en relación con la propuesta de datos que se deben incluir en el
25 apartado de **Observaciones** del formulario, los señores Directores concuerdan en que,
26 por un lado, no es procedente que se incluya información sobre la existencia de alguna
27 situación disfuncional como alcoholismo o violencia intrafamiliar, por cuanto la presencia
28 de ese tipo de situaciones no contribuye a valorar la condición de pobreza de una familia
29 y, además, legal y reglamentariamente esa información no es necesaria para determinar
30 si una familia califica para un subsidio de vivienda al amparo del artículo 59. Por otro
31 lado, se estima necesario incluir en el formulario un apartado específico para anotar la
32 presencia en el núcleo familiar de personas con discapacidad y adultos mayores, datos
33 que sí son relevantes para la aplicación del artículo 59.

1 Adicionalmente se considera conveniente adicionar, en el apartado correspondiente al
2 **cuadro familiar**, la fecha de nacimiento de los integrantes del núcleo familiar (además de
3 la edad), pues esta referencia permitirá que luego la base de datos pueda generar
4 información actualizada sobre la edad de los entrevistados.

5
6 En otro orden de cosas y con el propósito de que la **certificación** del profesional sea
7 consecuente con lo establecido en el artículo 59 de la Ley, se estima oportuno sustituir el
8 término "situación de pobreza" (que por sí mismo es muy amplio), por "situación de
9 extrema necesidad".

10
11 Además, considerando la necesidad de brindar al profesional responsable más elementos
12 de juicio para emitir la correspondiente certificación, se coincide en la procedencia de
13 incluir más variables objetivas en el formulario, tales como el **ingreso per cápita**
14 (relacionando esto con el costo de la canasta básica), la **tenencia de la vivienda** (propia
15 totalmente pagada, propia pagando al día, propia con deudas atrasadas, alquilada, propia
16 en lote prestado, prestada, en precario, arrendados u otros) y la **posesión de otros bienes**
17 como lote para construir, finca, predio rural u otras construcciones.

18
19 Por otro lado, concuerdan los señores Directores en la necesidad de incluir un apartado
20 exclusivo para incluir la información correspondiente a la estimación de **egresos**
21 **familiares mensuales**, toda vez que de la forma propuesta se induce a confusión en
22 cuanto a que se deben anotar los egresos de cada miembro, cuando lo cierto es que lo
23 que interesa es la información del núcleo familiar, detallando los principales rubros de
24 gasto mensual e incluso el monto y el concepto de las deudas que eventualmente tenga la
25 familia.

26
27 En otro orden de ideas y con el fin de propiciar un mejor entendimiento de las
28 instrucciones que se adjuntan al formulario, los señores Directores coinciden en que es
29 propio realizar las siguientes modificaciones al borrador de instructivo: a) Cambiar el texto
30 del **punto 4** para que se lea como sigue: "En relación con el cuadro familiar, es importante
31 que se tomen en cuenta únicamente los miembros del núcleo familiar que, de calificar, se
32 estarían postulando al Bono Familiar de Vivienda"; b) Variar el contenido de la última parte
33 del **punto 7**, para que en el apartado de observaciones se indique si la familia recibe o ha
34 recibido ayuda de Instituciones del Estado, así como el nombre del correspondiente

programa de asistencia social; y c) Sustituir el texto del **punto 2** para que se lea de la siguiente manera: "El FOSUVI reconocerá un monto de hasta ¢25.000,00 por estudio debidamente certificado".

Finalmente, y para no crear falsas expectativas a las familias sobre el objetivo que persigue la entrevista, se solicita agregar en el formulario una nota con la que expresamente se aclare que la aplicación de la entrevista no implica el compromiso de otorgar a la familia el beneficio del Bono Familiar de Vivienda.

De esta forma, no habiendo más observaciones de los presentes y habiendo la Administración tomado debida nota de las indicaciones señaladas en la presente acta, la Junta Directiva da por discutido el tema, quedando a la espera de que en la próxima sesión se presente a la consideración de este Órgano Colegiado una nueva propuesta al respecto, con el propósito de resolver lo que sea pertinente.

ARTÍCULO TERCERO: Detalle de programas y modalidades de financiamiento con recursos del FOSUVI

Para el conocimiento de los señores Directores y de conformidad con lo solicitado por la Directora Segura Flores en la sesión 28-2007 del pasado 07 de mayo, se procede a conocer el oficio GG-ME-0264-2007 del 15 de mayo de 2007, por medio del cual, la Gerencia General remite información detallada sobre los diferentes programas y modalidades de financiamiento con recursos del FOSUVI. Se anexan a dicho documento, los requisitos establecidos para cada uno de las modalidades de financiamiento.

Al respecto, el señor Subgerente General expone los alcances del citado informe, refiriéndose inicialmente a la descripción de cada una de las modalidades de financiamiento de los programas especiales del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a saber: a) financiamiento de corto plazo en terrenos propiedad del BANHVI; b) financiamiento de corto plazo en terrenos de terceros; c) financiamiento de largo plazo para compra de lotes con servicios y construcción de viviendas; d) Bonos de Vivienda para personas con discapacidad; e) Bonos de Vivienda para la Persona Adulta mayor; y f) Bonos de Vivienda para casos de extrema necesidad.

1 Seguidamente el señor Subgerente General atiende varias consultas y observaciones de
2 los presentes sobre la información suministrada, luego de lo cual, procede a exponer el
3 detalle de las modalidades de financiamiento de los programas de ordinarios, a saber: a)
4 Bono de Vivienda Ordinario; b) Bono para Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y
5 terminación de Vivienda (RAMT); y c) programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC).

6
7 Finalmente, y después de algunos comentarios generales sobre el tema, la Junta
8 Directiva da por conocida la información suministrada.

9 -----

10
11 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

12 -----