

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 28 DE MAYO DE 2007**

5
6 **ACTA N° 34-2007**

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 N° 32-2007 del 21/05/2007 y N° 33-
23 2007 del 23/05/2007.
- 24 2. Propuesta para actualizar el precio de las viviendas del proyecto Finca San Juan.
- 25 3. Solicitud de ajuste al precio de obras adicionales en el proyecto Valle Dorado.
- 26 4. Informe sobre solicitud de Coopenae R.L. para sustituir o corregir datos de
27 beneficiarios del proyecto Boruca.
- 28 5. Propuesta de modificación al "Reglamento para la solicitud de financiamiento
29 adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del
30 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- 31 6. Solicitud de aprobación de un segundo Bono para Balbino García Wilfred, a través del
32 INVU.
- 33 7. Informe sobre el estado de la operación de compra de acciones de la Sociedad
34 Titularizadora.

8. Informe sobre el programa del MIVAH para el mejoramiento de barrios.
9. Informe de la Directora Segura Flores sobre su participación en seminario sobre el capital humano.
10. Informe sobre la rescisión de la captación de recursos provenientes del INVU.
11. Oficio del señor Carlos Manuel Espinoza, solicitando un Bono y un crédito para construir una vivienda en su propiedad.
12. Oficio de la señora Ana Lorena Cantillo Araya, solicitando un Bono para construir una vivienda en su propiedad.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 32-2007 del 21/05/2007 y N° 33-2007 del 23/05/2007

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 32-2007 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 21 de mayo de 2007. Sobre el particular y concretamente en relación con los alcances del “Estudio para la Calificación de Familias dentro de los Programas Especiales del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” (contenido en el acuerdo número 4), el señor Gerente General toma nota de varias observaciones de los señores Directores, en el sentido que aún y cuando este instrumento es de carácter temporal y además tiene que ser probado en el campo para valorar la necesidad de hacerle ajustes, es conveniente que a muy corto plazo la Administración considere los siguientes cambios: a) ampliar la pregunta 4 para incluir otro tipo de ingresos diferentes al salario; b) modificar el formato de la pregunta 7, introduciendo varios ítems de selección para garantizar que los encuestadores indiquen con más certeza los aspectos que a este Banco le interesan en cuanto a las condiciones de la vivienda que ocupa la familia; c) incluir un acápite sobre la condición de los adultos mayores y de las personas con discapacidad, con el fin de contar con un criterio adicional para determinar las prioridades de atención; y d) ampliar el punto 4 del instructivo para que se tomen en cuenta los casos en que más de un núcleo familiar conviva en la misma vivienda.

De esta forma, hechas las enmiendas y comentarios correspondientes al acta en discusión, 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° 33-2007 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 23 de mayo de 2007. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta para actualizar el precio de las viviendas del proyecto Finca San Juan

Se conoce el oficio GG-ME-0299-2007 del 25 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1124-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU,) para registrar un nuevo precio a las 16 viviendas del proyecto Finca San Juan, ubicado en el distrito de Pavas, Cantón Central de San José, provincia de San José, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo número 2 de la sesión 83-2006 del 14 de diciembre de 2006.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes cuatro temas, se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien inicialmente explica los antecedentes del proyecto de vivienda, destacando que en el mes de diciembre anterior la Junta Directiva autorizó un subsidio por un monto de \$3.646.647,53 para la construcción de cada una de las 16 viviendas del proyecto, pero la construcción de éstas no pudo iniciarse por cuanto la Municipalidad de San José condicionó el otorgamiento de los permisos, a la entrega de las áreas públicas y comunales de la finca San Juan; aspecto que fue solventado con un convenio suscrito entre esa Municipalidad y el INVU el 30 de abril pasado, lo que permite que ahora se pueda hacer la tramitación de los permisos de construcción.

Agrega que en virtud del tiempo que ha transcurrido desde el momento de la aprobación del proyecto, la empresa constructora solicitó la actualización del precio de la construcción a un monto de \$3.921.684,85, y realizado el análisis correspondiente por parte de la Dirección FOSUVI, se determinó que con base en el índice de vivienda elaborado por el

1 INEC, el cálculo es correcto, tal y como se evidencia en la tabla que se incluye en el
2 informe técnico de esa Dirección.

3
4 Señala que por lo anterior y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del
5 *“Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda*
6 *tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la*
7 *Vivienda”*, se recomienda acoger la solicitud del INVU y aprobar que el nuevo precio de
8 cada vivienda sea de ¢3.921.685,00, toda vez que por lo acontecido con los permisos de
9 construcción, se trata de una situación ajena a la Entidad y a la empresa constructora.

10
11 Adicionalmente y a raíz de una observación de la Directora Calderón Solano sobre las
12 dudas que puede generar el hecho de que no se tenga un presupuesto desglosado de las
13 viviendas y que por ende la actualización del costo se haga con base en la variación total
14 del Índice de Precios de la Construcción y no sobre los componentes de estas viviendas,
15 el señor Subgerente General aclara que cuando se presentó el proyecto al Banco se
16 entregó un presupuesto detallado de las viviendas, el cual fue revisado con base en los
17 estudios de costos que maneja el Banco.

18
19 Adicionalmente, el Director Vargas Baldares opina que el Índice del INEC es válido para
20 tener una estimación de la variación de los precios en el tipo de viviendas que se
21 construyen en los proyectos de vivienda de interés social, dado que para determinar el
22 índice se toma en cuenta una serie de rubros que, generalmente, son los mismos que
23 contempla este tipo de viviendas, lo que ciertamente no sucede con otras actividades
24 constructivas.

25
26 Por último y atendiendo una consulta de la Directora Segura Flores sobre la procedencia
27 técnica y jurídica de la propuesta de la Administración, tanto el Asesor Legal como el
28 Auditor Interno afirman que no tienen objeciones al respecto.

29
30 Finalmente, con base en la información suministrada y no habiendo objeciones de los
31 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la
32 recomendación de la Administración y, en consecuencia, acuerda:

33

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo número 2 de la sesión 83-2006 del 14 de diciembre de 2006, esta Junta Directiva aprobó, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 16 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Finca San Juan, ubicado en el distrito de Pavas, cantón de San José, dando solución habitacional a 16 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) como Entidad Autorizada.

Segundo: Que en esa oportunidad se autorizó, en lo que ahora interesa, un subsidio por un monto de \$3.646.647,53 para la construcción de cada una de las 16 viviendas.

Tercero: Que por medio del oficio DF-OF-1124-2007 del 25 de mayo de 2007 —el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General a través de la nota GG-ME-0299-2007 de esa misma fecha— la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio técnico realizado a la solicitud presentada por el INVU mediante la nota N° OF-PEP-0881-07 del 24 de mayo de 2007, tendiente a que se autorice el registro de un nuevo precio para las 16 viviendas del citado proyecto, argumentando que la construcción de éstas no pudo iniciarse por cuanto la Municipalidad de San José condicionó el otorgamiento de los permisos, a la entrega de las áreas públicas y comunales de la Finca San Juan; aspecto que fue solventado mediante la firma de un convenio suscrito entre la Municipalidad y el INVU el 30 de abril pasado, lo que permite la tramitación de los permisos de construcción para estas viviendas.

Agrega la Dirección FOSUVI en su informe, que en virtud del tiempo que ha transcurrido desde el momento de la aprobación del proyecto, la empresa constructora COVITES S.A. solicitó la actualización del precio de la construcción a un monto de \$3.921.684,85, y realizado el análisis correspondiente se determinó, con base en el índice de vivienda elaborado por el INEC, que el cálculo es correcto. De conformidad con lo anterior y según lo establecido en el artículo 8 del *“Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”*, se solicita aprobar el nuevo precio de la vivienda

para cada una de estas 16 operaciones, en la suma de **¢3.921.685,00**, toda vez que fue una situación ajena a la entidad y a la empresa constructora lo acontecido con los permisos de construcción.

Cuarto: Que conocidos y suficientemente discutidos los documentos que al respecto han sido presentados por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva considera que la recomendación de la Administración es razonable y se ajusta a la necesidad de brindar a las familias del citado proyecto una vivienda con los acabados y las condiciones previstas originalmente, razón por la cual lo procedente es modificar y adicionar el referido acuerdo número 2 de la sesión 83-2006, registrando el nuevo monto de las 16 viviendas del proyecto Finca San Juan.

Por tanto, se acuerda:

1) Modificar y adicionar el acuerdo número 2 de la sesión 83-2006 del 14 de diciembre de 2006, en el sentido que el monto autorizado para la construcción de las 16 viviendas del proyecto Finca San Juan, es de **¢3.921.685,00** (tres millones novecientos veintiún mil seiscientos ochenta y cinco colones exactos).

2) En lo demás, se mantiene invariable lo dispuesto en el citado acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de ajuste al precio de obras adicionales en el proyecto Valle Dorado

Se conoce el oficio GG-ME-0292-2007 del 23 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1108-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud de Banca Promérica S.A. para ampliar el monto del financiamiento otorgado para la ejecución de obras adicionales de conducción pluvial en el proyecto Valle Dorado, ubicado en el cantón de Bagaces, provincia de Guanacaste.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico el tema, se incorpora a la sesión el Ingeniero Eddy Mejías Cordero, funcionario de la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI.

La Licenciada Camacho Murillo expone los antecedentes y alcances del citado informe de la Dirección FOSUVI, destacando que a pesar de que en enero de 2006 la Junta Directiva autorizó un financiamiento adicional para realizar en el proyecto algunas obras de conducción pluvial, que fueron requeridas por la Municipalidad de Bagaces, el giro de los recursos quedó condicionado a la constitución en escritura pública de una servidumbre gratuita y perpetua en beneficio de todos los fundos que componen el proyecto.

Agrega que en virtud de este requisito, se tuvo que hacer un trabajo muy grande por parte de Entidad para constituir la servidumbre, sobretodo porque tenía que localizar a los beneficiarios del proyecto. Sin embargo, aunque se pudo constituir a favor de 44 inmuebles (dado que la mayoría de los casos ya se encontraban formalizados), la Asesoría Legal aceptó que se inscribiera con esa cantidad.

Señala que con base en lo anterior, la Entidad está solicitando un ajuste al financiamiento adicional aprobado en enero del año anterior, que sería por un monto de ¢3.907.710,00, con el propósito de proceder a ejecutar las referidas obras de conducción pluvial en el proyecto.

Además, afirma que la solicitud está debidamente avalada por la Entidad Autorizada y por la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI, razón por la cual se solicita la autorización de la Junta Directiva para aumentar el financiamiento.

Ampliando la explicación sobre el tema de la inscripción de la servidumbre —a solicitud de la Directora Calderón Solano—, el Licenciado Mora Villalobos señala que en la primera escritura que se trató de hacer, el propietario del fundo sirviente constituía la hipoteca a favor del propietario de la finca en la que se construyó el proyecto, como si ésta no se fuera a segregar, pero lo cierto es que ese propietario, al segregar y distribuir los lotes entre las familias, queda retirado de la operación y entonces los fundos dominantes deben ser los de cada familia. Por ello se le indicó a la Entidad que no estaba correcta la escritura y entonces el abogado de Banca Promérica tuvo que imponer la servidumbre a favor de la mayor cantidad posible de fincas ya segregadas, que en este caso fueron 44, pero que es un número suficiente como para evitar que luego venga el propietario del fundo sirviente y trate de eliminar la servidumbre.

Por otro lado y atendiendo una consulta de la Directora Alfaro Murillo sobre el monto del rubro de imprevistos, el señor Subgerente General explica que en el informe se detalla el uso del presupuesto aprobado para imprevistos, solo para evidenciar que el monto autorizado fue utilizado en su totalidad por parte del desarrollador y que por ende no se puede utilizar para cubrir el costo de las obras adicionales que ahora se requieren.

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

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 1 de la sesión 55-2004 del 23 de setiembre de 2004 esta Junta Directiva otorgó a Banca Promérica S.A. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) – financiamiento para el desarrollo del proyecto Valle Dorado, ubicado en el cantón de Bagaces, con el fin dar solución habitacional a 158 familias de extrema necesidad que viven en tugurios.

Segundo: Que a solicitud de la Entidad Autorizada y con base en las justificaciones que en esa oportunidad se plantearon, la Junta Directiva de este Banco, por medio del acuerdo número 2 de la sesión 05-2006 del 19 de enero de 2006, aprobó un financiamiento adicional de hasta **¢11.990.540,00** para realizar las siguientes obras de conducción pluvial en el citado proyecto de vivienda:

- a) Construcción de 110 metros de tubería de 60 centímetros de diámetro.
- b) Construcción de un pozo tragante de 1,73 metros de profundidad.
- c) Construcción de 105 metros de cuneta tipo MOPT de 1,20 metros de ancho.
- d) Construcción de un desfogue para tubería de 60 centímetros de diámetro con su correspondiente delantal.

Tercero: Que en esa oportunidad el giro de los recursos quedó condicionado a la constitución de una servidumbre en forma gratuita, perpetua y en beneficio de todos los fundos que componen el proyecto, con las medidas y requerimientos técnicos y legales necesarios para satisfacer las necesidades de evacuación de las aguas pluviales del proyecto y el mantenimiento correspondiente.

Cuarto: Que mediante el oficio CDV-086-2007 del 08 de marzo del presente año Banca Promérica comunica a este Banco la inscripción de la referida servidumbre a favor de 44 inmuebles segregados de la finca propiedad de los beneficiarios, pero en virtud del tiempo que llevó este proceso y dado que hasta ahora se puede iniciar la construcción de las obras adicionales autorizadas en enero de 2006, presenta un presupuesto actualizado de las referidas obras constructivas, que alcanza la suma de ₡15.898.250,00, solicitando entonces el aval de este Banco para que el monto del financiamiento adicional sea aumentado en ₡3.907.710,00.

Quinto: Que por medio de los oficios DF-IN-1031-2007 y DF-OF-1108-2007 del 15 y 22 de mayo de 2007, respectivamente –los cuales son avalados en todos sus extremos por la Gerencia General a través de la nota GG-ME-0292-2007 del 23 de mayo de 2007– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio técnico realizado a la solicitud presentada por Banca Promérica S.A., concluyendo, en resumen, que el monto solicitado es adecuado con base en los índices de la construcción que emite el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) y que por lo tanto se recomienda su aprobación.

Sexto: Que una vez conocido y analizado el informe presentado por la Administración, esta Junta Directiva coincide en la conveniencia de autorizar el financiamiento adicional para el citado proyecto de vivienda, en los mismos términos y condiciones planteados por la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar un financiamiento adicional de hasta **₡3.907.710,00** (tres millones novecientos siete mil setecientos diez colones exactos) a Banca Promérica S.A., para realizar las siguientes obras adicionales de conducción pluvial en el proyecto de vivienda Valle Dorado:

- a) Construcción de 110 metros de tubería de 60 centímetros de diámetro.
- b) Construcción de un pozo tragante de 1,73 metros de profundidad.
- c) Construcción de 105 metros de cuneta tipo MOPT de 1,20 metros de ancho.
- d) Construcción de un desfogue para tubería de 60 centímetros de diámetro con su correspondiente delantal.
- e) Limpieza y eliminación de raíces de la zona en que realizarán las obras.

2) En lo indicado, téngase por modificado y adicionado el acuerdo número 2 de la sesión 05-2006 del 19 de enero de 2006, mediante el cual la Junta Directiva de este Banco aprobó un financiamiento adicional de ¢11.990.540,00 para realizar las citadas obras en el proyecto de vivienda.

3) Se instruye a la Entidad Autorizada para que el monto autorizado sea distribuido proporcionalmente entre las 16 operaciones de Bono Familiar de Vivienda del proyecto que no se han formalizado, de tal forma que el nuevo monto del cada subsidio será de ¢4.991.394,28.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO CUARTO: Informe sobre solicitud de Coopenae R.L. para sustituir o corregir datos de beneficiarios del proyecto Boruca

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Ingeniero Mejías Cordero.

Se conoce el oficio GG-ME-0297-2007 del 25 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1120-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (Coopenae R.L.) para realizar sustituciones o correcciones de nombres y números de cédula de 51 beneficiarios del proyecto Boruca, ubicado en el cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo número 1 de la sesión 29-2005 del 12 de mayo de 2005.

La Licenciada Camacho Murillo expone los alcances de dicho informe, haciendo énfasis en que la solicitud consiste en 23 exclusiones, 6 cambios de jefe de familia y 22 correcciones de nombre o número de cédula de beneficiarios.

Concluida la presentación del informe, los señores Directores coinciden en que a pesar de que ahora lo procedente es aprobar las referidas sustituciones y las correcciones de los datos personales de los 51 beneficiarios, también es oportuno y conveniente hacer

ver a Coopenae R.L. la preocupación de esta Junta Directiva porque los cambios solicitados corresponden a casi la mitad (46%) de los beneficiarios del proyecto, lo que evidencia deficiencias en la selección de las familias y en la verificación de las condiciones mínimas para acceder al Bono Familiar de Vivienda (conformación de núcleo familiar, tenencia de propiedades, ingresos y el no haber recibido Bono con anterioridad), razón por la cual debe la Entidad velar porque esta situación no se repita en el futuro.

Por otro lado, y atendiendo una consulta de la Directora Calderón Solano sobre los casos del proyecto Lomas del Sol, el señor Subgerente General explica que se trata de familias que hace cerca de 8 años recibieron un lote por parte del IMAS y una vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda, y que por haber sido ubicadas en una zona destinada para labores agroindustriales, posteriormente la Municipalidad desestimó los permisos de construcción aprobados inicialmente, motivo por el que se han estado buscando alternativas para reubicarlas en otro proyecto. Sobre esto último, el Licenciado Mora Villalobos explica que existen procedimientos para dejar sin efecto cualquier acto administrativo que esté viciado de nulidad, y aunque la anulación del acto puede incluir el eventual pago de daños y perjuicios, en este caso no se presentaron reclamos.

De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva da por conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 1 de la sesión 29-2005 del 12 de mayo de 2005, adicionado con el acuerdo número 1 de la sesión 67-2006 del 09 de octubre de 2006, esta Junta Directiva otorgó a la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (Coopenae R.L.) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– financiamiento de corto plazo y la emisión de los Bonos solicitados para el desarrollo del proyecto denominado Boruca, ubicado en el cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas.

Segundo: Que por medio del oficio COOPENAE-DV-0124-2007 del 10 de abril de 2007 la citada Cooperativa solicita la autorización de este Banco para corregir el nombre o

número de identificación de 22 beneficiarios del citado proyecto de vivienda y sustituir otros 29 beneficiarios; esto último, dado que las familias beneficiadas originalmente no cumplen cabalmente con los requisitos correspondientes o han evidenciado desinterés en tramitar su solución habitacional en dicho proyecto.

Tercero: Que a través del oficio DF-OF-1120-2007 del 25 de mayo de 2007 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0297-2007 del 25 de mayo de 2007–, la Dirección FOSUVI presenta el análisis de la solicitud de Coopenae R.L. y en el mismo se recomienda autorizar los cambios requeridos por la Entidad Autorizada, señalando, entre otras cosas, que la aprobación de estos cambios, además de solventar las necesidades habitacionales de estas familias, permitirá a este Banco cerrar la línea de crédito del proyecto Boruca, que a su vez, incluye casos del proyecto Lomas del Sol, donde la Municipalidad de Buenos Aires objetó posteriormente los permisos de construcción, argumentando que de acuerdo con su Plan Regulador los lotes de este último proyecto se ubican en una zona industrial.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y en consecuencia lo que procede es autorizar los cambios indicados en el informe de la Dirección FOSUVI, solicitando a la Administración que verifique que la Entidad Autorizada tenga debidamente documentadas, en el expediente de cada familia excluida, las razones por las cuales se justifica su sustitución. No obstante, se considera oportuno manifestar a la Entidad Autorizada la preocupación de esta Junta Directiva porque los cambios solicitados corresponden a casi la mitad (46%) de los beneficiarios del proyecto, lo que evidencia deficiencias en la selección de las familias y en la verificación de las condiciones mínimas para acceder al Bono Familiar de Vivienda, razón por la cual debe la Entidad vigilar en forma estricta que esta situación no se repita.

Por tanto, se acuerda:

A) Autorizar la sustitución de 29 beneficiarios del proyecto Boruca, de conformidad con el siguiente detalle:

- 1) **Ana Yanci Muñoz Ramírez**, cédula 6-0296-0361, sustituye a Víctor Luis Álvarez Brenes, cédula 6-0170-0846.
- 2) **Ana María Villanueva Granados**, cédula 6-0181-0110, sustituye a Delcida Apu Pina, cédula 5-0245-0626.

-
- 1 3) **Juana Vereida Villarreal Vega**, cédula 6-0106-0983, sustituye a Marlene Azofeifa
2 Delgado, cédula 1-0785-0274.
- 3 4) **Juana María Villanueva Torres**, cédula 6-0248-0128, sustituye a Manuel Badilla
4 Ugalde, cédula 9-0051-0997.
- 5 5) **Blanca Nieves Abarca Marín**, cédula 6-0293-0023, sustituye a Jorge Beita Reyes,
6 cédula 6-0137-0356.
- 7 6) **Sandra María Bermúdez García**, cédula 6-0288-0185, sustituye a María Bogantes
8 Brenes, cédula 1-0872-0142.
- 9 7) **Marciana Vargas Valderramos**, cédula 6-0277-0795, sustituye a Mercedes Calderón
10 Calderón, cédula 6-0089-0018.
- 11 8) **Andrea Vanessa Navarro Camacho**, cédula 3-0365-0236, sustituye a Jairo Cordero
12 Nájera, cédula 1-0842-0286.
- 13 9) **Dianeth Campos Umaña**, cédula 1-1143-0751, sustituye a Felipe Elizondo Beita,
14 cédula 6-0197-0497.
- 15 10) **Rebeca Susana Solano Espinoza**, cédula 1-1145-0149, sustituye a Olga Lorena
16 Ferrey Vílchez, cédula 6-0152-0945.
- 17 11) **Cosme Carvajal Carvajal**, cédula 6-0207-0203, sustituye a Arturo Gamboa
18 Arguedas, cédula 1-0387-0666.
- 19 12) **José Roberto Jiménez Vargas**, cédula 6-0026-0463, sustituye a Odilie Garro
20 Cordero, cédula 6-0211-0791.
- 21 13) **José Maximiliano Villanueva Torres**, cédula 6-0236-0081, sustituye a Juan Godínes
22 Miranda, cédula 1-0842-0286.
- 23 14) **Ingrid María Hernández Umaña**, cédula 1-0965-0888, sustituye a José Luis Hidalgo
24 Arias, cédula 1-0441-0756.
- 25 15) **Jorge Armando Ulloa Ureña**, cédula 3-0362-0925, sustituye a María Herrera
26 Elizondo, cédula 2-0069-0693.
- 27 16) **Mariana Solís Barrantes**, cédula 6-0275-0444, sustituye a Marta Hidalgo Jiménez,
28 cédula 6-0270-0883.
- 29 17) **Margen Orlando Bermúdez García**, cédula 6-0266-0410, sustituye a José Gilberto
30 Jimenez Vargas, cédula 6-0261-0496.
- 31 18) **María Cecilia Bonilla Jiménez**, cédula 1-0193-0342, sustituye a Elizabeth Mayorga
32 Ortiz, cédula 6-0235-0979.
- 33 19) **Isabel Camacho Argüello**, cédula 6-0244-0481, sustituye a Inés Sánchez Villagra,
34 identificación N° 51687.

- 20) **Edgar Senen Morales Zapata**, cédula 6-0100-1340, sustituye a Deivid Sandí Bolaños, cédula 1-1064-0137.
- 21) **Jeanneth Hidalgo Fuentes**, cédula 1-0713-0734, sustituye a Hortensia Santos Zapata, cédula 6-1071-0044.
- 22) **Delma Vargas Fernández**, cédula 9-0096-0150, sustituye a María Rosa Solís Granados, cédula 1-0464-0084.
- 23) **Ana Patricia Valderramos Ortiz**, cédula 6-0321-0908, sustituye a Yamileth Uva Brenes, cédula 1-0937-0053.

Los 5 casos que se destacan con subrayado, corresponden a segundos Bonos Familiares de Vivienda para familias que originalmente obtuvieron una solución habitacional en el proyecto Lomas del Sol, y donde luego la Municipalidad de Buenos Aires objetó los permisos de construcción, argumentando que de acuerdo con su Plan Regulador los lotes se ubican en una zona industrial.

B) Autorizar la sustitución de 6 de jefes de núcleo familiar en el proyecto Boruca, de conformidad con el siguiente detalle:

- 1) **William Alberto Carpio Céspedes**, cédula 3-0304-0568, sustituye a Nurya Aguilar Chavarría, cédula 1-0808-0993.
- 2) **Juan Francisco Palacios Palacios**, cédula 6-0048-0231, sustituye a Julia Caballero Elizondo, cédula 6-0130-0651.
- 3) **Álvaro Rolando Ávila Monge**, cédula 9-0100-0096, sustituye a Laura Cabrera Vargas, cédula 1-1105-0724.
- 4) **Yorleny de los Ángeles Hernández Siles**, cédula 1-0844-0791, sustituye a Minor Fallas Fallas, cédula 1-0923-0933.
- 5) **Pablo César Fernández Miranda**, cédula 1-1300-0880, sustituye a Rosibel Fernández Miranda, cédula 1-0606-0191.
- 6) **Silvia Raquel Cabrera Vargas**, cédula 6-0318-0316, sustituye a Leonardo Murillo Vargas, cédula 6-0262-0316.

C) Autorizar la corrección de los datos personales (nombre y/o número de cédula) de 22 beneficiarios del proyecto Boruca, de conformidad con el siguiente detalle:

-
- 1 1) **Ramón Dionisio de Jesús Alvarado Méndez**, cédula 1-0196-0885, sustituye a Jesús
2 Alvarado Mendoza, cédula 1-0196-0885.
- 3 2) **María Isabel Arroyo Badilla**, cédula 4-0162-0360, sustituye a Isabel Arroyo Badilla,
4 cédula 4-0162-0360.
- 5 3) **Celestina Calderón Calderón**, cédula 6-0067-0255, sustituye a Celestina Calderón
6 Calderón, cédula 6-0066-0255.
- 7 4) **Carlos Chacón Fernández**, cédula 1-0647-0305, sustituye a Carlos Luis de Jesús
8 Chacón Fernández, cédula 1-0647-0305.
- 9 5) **Arlen Yineth Díaz Sandí**, cédula 2-0545-0312, sustituye a Arlen Díaz Sandí, cédula 2-
10 0545-0321.
- 11 6) **Lionid Díaz Sandí**, cédula 1-0981-0012, sustituye a Owen Díaz Sandí, cédula 1-
12 0981-0012.
- 13 7) **Lilliam del Socorro Elizondo Elizondo**, cédula 2-0442-0469, sustituye a Lilliana
14 Elizondo Elizondo, cédula 2-0442-0469.
- 15 8) **Ana Lidia Gómez Céspedes**, cédula 6-0259-0375, sustituye a Ana Gómez
16 Céspedes, cédula 6-0259-0375.
- 17 9) **Feliciano Leiva Torres**, cédula 6-0186-0386, sustituye a Felicia Leiva Torres, cédula
18 6-0186-0386.
- 19 10) **Jerly Patricia Mena León**, cédula 6-0307-0161, sustituye a Yerli Mena León, cédula
20 6-0307-0161.
- 21 11) **María Magdalena Murillo Rojas**, cédula 6-0206-0647, sustituye a María Murillo
22 Rojas, cédula 6-0206-0647.
- 23 12) **Carlos William Navarro Fernández**, cédula 1-0792-0548, sustituye a Carlos Navarro
24 Fernández, cédula 1-0795-0548.
- 25 13) **Karen María Navarro Jiménez**, cédula 1-0966-0931, sustituye a Karen Navarro
26 Jiménez, cédula 1-0955-0931.
- 27 14) **Ana María Ortiz Duarte**, cédula 6-0236-0316, sustituye a Ana María Ortiz Duarte,
28 cédula 6-0336-0316.
- 29 15) **Jorge Arturo Ortiz Duarte**, cédula 6-0185-0526, sustituye a Jorge Arturo Ortiz
30 Duarte, cédula 6-0285-0526.
- 31 16) **Francisco Antonio Peralta Bedoy**, cédula 6-0294-0784, sustituye a Francisco
32 Peralta Bedoy, cédula 6-0294-0784.
- 33 17) **María Magdalena Peralta Bedoy**, cédula 6-0160-0076, sustituye a María Peralta
34 Bedoy, cédula 6-0160-0076.

18) **Luzmilda Porras Beita**, cédula 6-0283-0167, sustituye a Luz Milda Porras Vieta, cédula 6-0283-0167.

19) **Ninfa Rojas Altamirano**, cédula 6-0140-0571, sustituye a Ninfa Rojas, cédula 6-0140-0575.

20) **Noily Edith Romero Cordero**, cédula 1-1038-0713, sustituye a Noilin Romero Cordero, cédula 1-1038-0703.

21) **María Isabel Valverde Granados**, cédula 1-0806-0546, sustituye a María Isabel Valverde Granados, cédula 1-0805-0546.

22) **Inés Elvira Villagra Sánchez**, cédula 135-RE-051687-00-1999, sustituye a Inés Elvira Villagra Sánchez, cédula 51687.

D) Manifestar a Coopenae R.L. la preocupación de esta Junta Directiva porque los cambios que ha solicitado corresponden a casi la mitad (46%) de los beneficiarios del proyecto, lo que evidencia deficiencias en la selección de las familias y en la verificación de las condiciones mínimas para acceder al Bono Familiar de Vivienda, razón por la cual debe la Entidad vigilar en forma estricta que esta situación no se repita.

E) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo número 1 de la sesión 29-2005 del 12 de mayo de 2005.

F) Se instruye a la Administración para que verifique que la Entidad Autorizada tenga debidamente documentadas, en el expediente de cada familia excluida, las razones por las cuales se justifica su sustitución.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Propuesta de modificación al “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Se conoce el oficio GG-ME-0296-2007 del 25 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1123-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a la propuesta para modificar el artículo 3 del “Reglamento para la solicitud de

financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

La Licenciada Camacho Murillo procede a exponer los alcances de la referida propuesta de la Dirección FOSUVI, destacando que ésta se fundamenta en las siguientes consideraciones: a) que el Alcance del Reglamento (indicado en el artículo 2), establece que las disposiciones del Reglamento son aplicables para proyectos financiados al amparo del artículo 59, lo cual no excluye la posibilidad del financiamiento adicional para obras de infraestructura, siempre que las mismas formen parte del financiamiento originalmente aprobado por este Banco; b) que el procedimiento establecido en el artículo 3 del citado Reglamento no incluye la posibilidad de otorgar financiamiento adicional para las obras de infraestructura, las cuales al igual que en la vivienda sufren incremento de precios; c) que la posibilidad de brindar financiamiento adicional a las obras de infraestructura de proyectos financiados al amparo del artículo 59 no se encuentra reglamentado; d) que tanto las obras de infraestructura como la construcción de las viviendas pueden sufrir atrasos en su ejecución por causas no imputables al desarrollador, lo cual tiene como resultado que el monto del financiamiento originalmente aprobado para atender dicho proyecto, se desactualice por un incremento imprevisible e incontrolable de los precios de los materiales de construcción no contemplado en el presupuesto original; e) que la vinculación del monto del Bono Familiar de Vivienda máximo ordinario con el precio de una vivienda típica de interés social, no tiene ningún sustento técnico; y f) que la propuesta original del Reglamento citado, consideraba la posibilidad de financiamiento adicional para obras de infraestructura, sin embargo, producto de los distintos criterios externados por la administración del momento en torno a este tema, se resolvió finalmente excluir esta posibilidad.

Agrega que en virtud de lo anterior se propone modificar los incisos a) y c) del artículo 3 en la forma señalada en el informe.

Seguidamente y atendiendo una consulta de la Directora Alfaro Murillo en cuanto a si la Asesoría Legal había recomendado no hacer modificaciones a este reglamento antes de que se resuelva la demanda que ACAVIS presentó contra algunos de los alcances de éste, el Licenciado Mora Villalobos señala que en su oportunidad informó a esta Junta Directiva que se estaba contestando la demanda y que para ello se tenía un plazo de 30

días hábiles, por lo que se había recomendado que mientras no transcurriera esa etapa procesal no se vieran algunos de estos temas.

Añade que esa etapa ya transcurrió y desde su punto de vista los dos puntos que ahora se pretenden reformar no están muy vinculados con lo que se discute en el juicio, pues el tema de incluir las obras de infraestructura –recomendado en su momento por la Asesoría Legal– más bien viene a favorecer a los desarrolladores; y el segundo punto, que se refiere a eliminar una frase que está contenida en el reglamento y que no fue sugerida por la Asesoría Legal (en el sentido que los aumentos de financiamiento no pueden superar el monto del Bono), en su criterio es procedente eliminarla porque es contradictoria con la filosofía de ese reglamento, dado que si se otorga un financiamiento adicional por un aumento de precios, entonces se debe dar lo que se necesite para terminar de construir el proyecto.

Seguidamente, la Directora Calderón Solano hace ver que de la misma forma que lo ha planteado en la Junta Directiva anterior y en este período, su criterio es que mientras el Banco no tenga un sistema de costos (tal y como se le ha ofrecido a la Contraloría General de la República en los informes de descargo), que permita establecer procedimientos concretos para llevar a cabo las ampliaciones de financiamiento, es sumamente delicado y difícil actuar en la forma propuesta por la Administración, dado que actualmente no se cuenta con las herramientas básicas para normar este aspecto en forma detallada y desde el inicio de los proyectos, lo cual es necesario para aplicar posteriormente los índices a cada uno de los rubros.

En virtud de lo anterior, se manifiesta en contra de aprobar ahora la recomendación de la Administración, hasta tanto –reitera– se tenga el sistema de costos implantado y en funcionamiento, para que sea factible para el Banco analizar y aprobar las ampliaciones de financiamiento a los proyectos del artículo 59.

Al respecto, la Licenciada Camacho Murillo explica que la Dirección FOSUVI ha estado trabajando en la elaboración de una propuesta que incluye una definición clara de lo que es una vivienda típica con base en la Directriz N° 27, tomando en cuenta las diferentes regiones del país. Agrega que en los próximos días se estará remitiendo la propuesta a la

Gerencia General para que, por los procedimientos usuales, se contrate una consultoría que realice el estudio correspondiente.

Por su parte, el Director Murillo Monge manifiesta que aunque estima válida la observación de la Directora Calderón Solano, su criterio es que si ahora se acoge la recomendación de la Administración, no es correcto que la inexistencia de un procedimiento propio del Banco para actuar, vaya en perjuicio del desarrollador que está siendo afectado por el incremento de los costos.

Adicionalmente, el señor Subgerente General explica que en todo caso el nuevo procedimiento aplicaría para los nuevos proyectos de vivienda que entren a la corriente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, pues los proyectos que vienen de atrás cuentan con la aprobación de la Entidad Autorizada, de la Unidad Técnica del FOSUVI y de la Junta Directiva, por lo que se supone que si pasaron por todo ese proceso, entonces no es posible aplicarles ese procedimiento con carácter retroactivo.

En esta misma dirección, el Director Vargas Baldares opina que si se han aprobado obras de infraestructura en un proyecto, éstas se basan en un presupuesto (que a su vez se sustenta en los planos, las cantidades, etc.) que ha sido debidamente revisado por la Administración. Y en este sentido, considera que para efectos de valorar el incremento de costos no hay diferencia entre una vivienda y una urbanización.

Sobre esto último, la Directora Calderón Solano sostiene que la realidad es que el costo de las viviendas era igual al monto del Bono y siempre se mantuvo este tope porque la Administración argumentó que aunque la estimación del costo que hace el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos es muy superior, se tomaban en cuenta las economías de escala, los descuentos y otros aspectos; y por esta razón, al menos en su caso siempre autorizaba el reconocimiento del financiamiento adicional para lo que faltaba de construir en las viviendas con base en lo que se aumentaba el Bono. De esta forma, aunque el Banco no establecía que el monto del Bono era igual al costo de la vivienda, en la práctica así fue y por ello se contempló de esa forma en el reglamento.

Finalmente reitera su posición de votar en contra de la propuesta de la Administración por las razones expuestas, y recomienda que en la consultoría que se va a contratar se

incluya la forma de hacer los análisis del financiamiento adicional de todas las obras constructivas.

Al respecto, el señor Gerente General señala que ahora lo que se está diciendo es que eso no es automático por cuanto en lo que se está basando el Banco es en el índice de precios de la construcción, separando el costo de vivienda del monto del Bono y si se reconoce que hay aumento de precios en una parte del proyecto (las viviendas), entonces la lógica indica que la otra parte (la infraestructura) también se ha visto afectada, a menos que se demuestre que los precios para esa parte de alguna manera no variaron.

De esta forma, no habiendo más observaciones de los presentes y de conformidad con el análisis realizado en torno a la propuesta de la Administración, la Junta Directiva, con el voto negativo de la Directora Calderón Solano por las razones apuntadas anteriormente, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #4:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 2 de la sesión 25-2006 del 30 de marzo del 2006, la Junta Directiva aprobó el "Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".

Segundo: Que el Alcance del Reglamento, indicado en el artículo 2, establece que las disposiciones del Reglamento son aplicables para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), lo cual no excluye la posibilidad del financiamiento adicional para obras de infraestructura, siempre que las mismas formen parte del financiamiento originalmente aprobado por este Banco.

Tercero: Que el procedimiento establecido en el artículo 3 del citado Reglamento no incluye la posibilidad de otorgar financiamiento adicional para las obras de infraestructura, las cuales al igual que en la vivienda sufren incremento de precios.

Cuarto: Que la posibilidad de brindar financiamiento adicional a las obras de infraestructura de proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la LSFNV no se encuentra reglamentado.

Quinto: Que tanto las obras de infraestructura como la construcción de las viviendas pueden sufrir atrasos en su ejecución por causas no imputables al desarrollador, lo cual tiene como resultado que el monto del financiamiento originalmente aprobado para atender un proyecto, se desactualice por un incremento imprevisible e incontrolable de los precios de los materiales de construcción no contemplado en el presupuesto original.

Sexto: Que la vinculación del monto del Bono Familiar de Vivienda máximo ordinario con el precio de una vivienda típica de interés social, no tiene ningún sustento técnico.

Sétimo: Que la propuesta original del Reglamento citado, consideraba la posibilidad de financiamiento adicional para obras de infraestructura. Sin embargo, producto de los distintos criterios externados por la Administración del momento en torno a este tema, se resolvió finalmente excluir esta posibilidad.

Por tanto, se acuerda:

1) Realizar las siguientes modificaciones al artículo 3 del “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”:

1.1) Modificar el inciso a) para que se lea como sigue:

«a) Si durante el proceso de construcción de las obras o de previo a la ejecución de éstas se presenta un atraso por causas no imputables al desarrollador y en ese período se genera también un aumento en el precio de los materiales de construcción no previsto en el presupuesto original, se podrá solicitar la aprobación de financiamiento adicional actualizando el originalmente otorgado con los valores y precios vigentes a la fecha en que se construirían las obras faltantes. Se incrementará el financiamiento únicamente para las obras faltantes (no construidas) de la infraestructura y/o las viviendas, y por el plazo restante del contrato de financiamiento en relación con el exceso del aumento de precios antes indicado.

Tanto la Entidad Autorizada como el BANHVI verificarán que el incremento de los precios que motiva el reajuste o la actualización del financiamiento no esté previsto en el presupuesto original

del proyecto de vivienda, y que corresponde en efecto a incrementos reales del mercado generados por causas inflacionarias, y que tengan correspondencia con los índices oficiales de precios que en ese momento avale el Estado. En ningún caso se podrá incrementar o actualizar el financiamiento en relación con los rubros de imprevistos, utilidades y terrenos en verde.

Para determinar que en efecto existe un incremento en los precios que permitiría el otorgamiento del financiamiento adicional para las viviendas, se utilizará el siguiente procedimiento:

$$[(Iac-Ian)/Ian] * (PVO*\%Af)$$

donde:

Iac: Índice de precios de insumos para la construcción elaborado por el INEC (mes actual).

Ian: Índice de precios de insumos para la construcción elaborado por el INEC (mes en que se elaboró el presupuesto).

PVO: Precio de la Vivienda originalmente aprobado (no incluye gastos de formalización).

%Af: Porcentaje de obra faltante a la vivienda.

Para el cálculo del monto a reconocer en la infraestructura, se aplicarán los índices de precios de actividades para la construcción de urbanizaciones, elaborados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, tomando como índice base el correspondiente a la fecha de elaboración del presupuesto aprobado, de acuerdo con los registros de la Dirección FOSUVI, y se aplicará para cada uno de los rubros del presupuesto de urbanización según formulario que para estos efectos elaborará y suministrará a las Entidades Autorizadas esta misma Dirección. »

1.2) Modificar el inciso c) para que se lea como sigue:

«c) El incremento que se produzca en los costos de los materiales de construcción se calculará únicamente respecto a las obras (faltantes) de las viviendas y/o la infraestructura, no construidas a la fecha en que se presente la solicitud ante la Entidad Autorizada, -(salvo aquellos que se amparen al transitorio que mas adelante se indica)-, sin incluir el terreno. No se tramitarán nuevas solicitudes de financiamiento adicional una vez vencidos los plazos de los contratos Desarrollador-Entidad Autorizada, salvo que se prorroguen por causas imputables al BANHVI o a la Entidad Autorizada y ello esté debidamente documentado.»

1.3) Adicionar un inciso e) que se leerá de la siguiente forma:

«e) En vista que la modificación contempla vía reglamento el financiamiento adicional por incremento en el precio de los materiales y la mano de obra de la infraestructura, no será procedente incluir estos rubros dentro de los justificantes para la liquidación de imprevistos del proyecto.»

1 **1.4)** Adicionar un Transitorio que se leerá como sigue:

2 «TRANSITORIO

3 Las presentes modificaciones se podrán aplicar a los proyectos de vivienda que estuvieren
4 aprobados, en proceso constructivo o por iniciar obras a la fecha de publicación y vigencia del
5 reglamento (08 de mayo de 2006).»

6
7 **2)** Las anteriores modificaciones rigen a partir de su publicación en el diario oficial La
8 Gaceta.

9
10 **3)** Comuníquese el presente acuerdo a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero
11 Nacional para la Vivienda.

12 **Acuerdo por Mayoría.-**

13 -----

14
15 **ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de aprobación de un segundo Bono para Balbino**
16 **García Wilfred, a través del INVU**

17
18 Se conoce el oficio GG-ME-0293-2007 del 23 de mayo de 2007, por medio del cual, la
19 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1107-2007 de la Dirección FOSUVI,
20 referido a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para tramitar, al
21 amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un
22 segundo Bono Familiar de Vivienda para terminación de vivienda, a favor de la familia que
23 encabeza el señor Balbino Gerardo García Wilfred, cédula número 135-RE-02119-00-
24 1999, a quien se le terminaría de construir su vivienda ubicada en la urbanización Fray
25 Casiano, cantón de Puntarenas y provincia de Puntarenas, por cuanto la primera vivienda
26 sufrió daños totales y fue declarada inhabitable como consecuencia de un sismo ocurrido
27 el 20 de noviembre de 2004 –según lo indicado por el Ministerio de Salud en el oficio
28 UPAH-S-014-05 del 11 de febrero de 2005–, y además el ingreso familiar mensual es de
29 ¢88.000,00 provenientes de las labores de ventas que realiza el señor García Wilfred y de
30 los servicios domésticos que brinda su esposa.

31
32 La Licenciada Camacho Murillo expone en forma detallada los alcances del informe
33 presentado, destacando que el monto del Bono solicitado es de ¢2.437.489,00,
34 correspondiente al valor de las obras constructivas que se requieren para terminar la

1 vivienda que empezó a construir el señor García Wilfred con los recursos de la
2 indemnización que le otorgó el Instituto Nacional de Seguros, por un monto de
3 ¢1.825.000,00 en mayo de 2005.

4
5 Agrega que el caso propuesto fue debidamente analizado por la Dirección FOSUVI y se
6 determinó que la solicitud cumple con todos los requisitos que establece la legislación del
7 Sistema, razón por la cual se recomienda aprobar el segundo subsidio bajo las
8 condiciones señaladas por esa Dirección.

9
10 De esta forma, conocida la documentación remitida por la Dirección FOSUVI y no
11 habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes,
12 la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma
13 el siguiente acuerdo:

14
15 **ACUERDO #5:**

16 **Considerando:**

17 **Primero:** Que mediante el oficio PEP-0677-2007 del 20 de abril de 2007 el Instituto
18 Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) solicita la autorización de esta Junta Directiva
19 para tramitar, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
20 Vivienda (LSFNV), un segundo Bono Familiar de Vivienda para terminación de vivienda
21 por situación de emergencia, a favor de la familia que encabeza el señor Balbino Gerardo
22 García Wilfred, cédula número 135-RE-02119-00-1999, a quien se le terminaría de
23 construir su vivienda ubicada en la urbanización Fray Casiano, cantón de Puntarenas y
24 provincia de Puntarenas, por cuanto la primera vivienda sufrió daños totales y fue
25 declarada inhabitable como consecuencia de un sismo ocurrido el 20 de noviembre de
26 2004 –según lo indicado por el Ministerio de Salud en el oficio UPAH-S-014-05 del 11 de
27 febrero de 2005–, y además el ingreso familiar mensual es de ¢88.000,00 provenientes de
28 las labores de ventas que realiza el señor García Wilfred y de los servicios domésticos
29 que brinda su esposa. El monto del Bono corresponde al valor de las obras constructivas
30 que se requieren para terminar la vivienda que empezó a construir el señor García
31 Wilfred, con los recursos de la indemnización que le otorgó el Instituto Nacional de
32 Seguros, por un monto de ¢1.825.000,00 en mayo de 2005.

1 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1107-2007 del 22 de mayo de 2007 —el cual es
2 avalado en todos sus extremos por la Gerencia General a través del oficio GG-ME-0293-
3 2007 del 23 de mayo del presente año— la Dirección FOSUVI presenta los resultados del
4 estudio técnico realizado a la solicitud del INVU, el cual contiene las características y
5 costos de las obras que requiere la vivienda del señor García Wilfred, concluyendo que
6 con base en la normativa establecida para estos casos y habiéndose comprobado la
7 disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión
8 del respectivo Bono Familiar de Vivienda hasta por el monto de \$2.437.489,00 y bajo las
9 condiciones establecidas en el referido informe de esa Dirección.

10
11 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Gerencia General, esta Junta
12 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
13 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado segundo Bono Familiar
14 de Vivienda, en los términos y condiciones planteados en el oficio GG-ME-0293-2007 y
15 sus anexos.

16
17 **Por tanto, se acuerda:**

18 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 50 de la LSFNV, la emisión de un segundo Bono
19 Familiar de Vivienda para terminación de vivienda por situación de emergencia, por un
20 monto de **\$2.437.489,00** (dos millones cuatrocientos treinta y siete mil cuatrocientos
21 ochenta y nueve colones exactos) para la familia que encabeza el señor Balbino Gerardo
22 García Wilfred, cédula número 135-RE-02119-00-1999, actuando el INVU como Entidad
23 Autorizada.

24
25 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo será utilizado en su totalidad para
26 realizar las obras constructivas que requiere la vivienda, dado que la familia se ha
27 comprometido a aportar el monto correspondiente a los gastos de formalización de la
28 operación, por un monto de \$109.885,34.

29
30 **3)** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada velar porque al momento de la
31 formalización se imponga nuevamente la Limitación de las Leyes 7052 y 7208, por el
32 período legal correspondiente.

33

4) Será de la entera responsabilidad del INVU aceptar las obras ya realizadas por el señor García Wilfred, dado que es esa Entidad la que está recomendando realizar únicamente aquellas obras que consideró necesarias.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Informe sobre el estado de la operación de compra de acciones de la Sociedad Titularizadora

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

Para el conocimiento de los señores Directores se entregan a los presentes, copias del oficio GG-ME-0298-2007 del 25 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite información sobre el estado de la operación de compra de acciones de la Sociedad Titularizadora Latinoamericana S.A., constituida por el Banco Nacional de Costa Rica.

En dicha nota, la Gerencia General hace una reseña de los principales aspectos tratados por esta Junta Directiva en relación con la citada operación, y concluye informando que se encuentra finiquitando la formalización de la compra del 40% de las acciones, al tiempo que se están inscribiendo en el Registro los dos miembros escogidos por este Banco para formar parte de la Junta Directiva de la referida sociedad.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por recibida dicha nota.

ARTÍCULO OCTAVO: Informe sobre el programa del MIVAH para el mejoramiento de barrios

El Director Presidente informa que el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos está desarrollando un programa para el mejoramiento de barrios en el distrito de San Sebastián, con el apoyo del Cura Párroco de la comunidad y de familias de los barrios, y

propone que esta Junta Directiva conozca los alcances de la propuesta que se está elaborando, sobretodo porque en su criterio es un trabajo social y técnico muy interesante que podría generar alternativas para impulsar el programa del FOSUVI para reparaciones, ampliaciones y mejoras de vivienda.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, resolviendo que se presente a este Órgano el tema planteado por el Director Presidente, en la sesión extraordinaria que para éste y otros asuntos urgentes que tenga la Administración, se llevará a cabo el próximo miércoles 30 de mayo a partir de las 17:00 horas.

ARTÍCULO NOVENO: Informe de la Directora Segura Flores sobre su participación en seminario sobre el capital humano

La Directora Segura Flores informa que la semana anterior y de conformidad con lo autorizado por esta Junta Directiva en el acuerdo número 7 de la sesión 25-2007 del 23 de abril del presente año, participó en el seminario “El Capital Humano: La clave para construir organizaciones competitivas”, organizado por la empresa *Seminarium Internacional*.

Comenta que desea hacer entrega del material didáctico que se le suministró en dicha actividad, con el propósito de que conste en el expediente de la presente acta y recomendando que se le proporcione una copia al Área de Recursos Humanos del Banco, toda vez que considera que estos documentos, de la misma forma que para ella serán de gran utilidad para mejorar su labor en el seno de este órgano colegiado, podrían ser muy provechosos para fortalecer la gestión del Área de Recursos Humanos.

Entre otras cosas, informa que el expositor del seminario, el profesor Dave Ulrich, profundizó en temas tales como las acciones para alinear el desempeño individual con los objetivos corporativos, las claves para desarrollar y mejorar la calidad del liderazgo y la forma de difundirlo en la organización, y los desafíos de las empresas ante la nueva realidad competitiva.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada y toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #6:

Trasladar al Área de Recursos Humanos, para su consideración, el material didáctico que se le suministró a la Directora Segura Flores en el seminario “El Capital Humano: La clave para construir organizaciones competitivas”, organizado por la empresa *Seminarium Internacional*.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Informe sobre la rescisión de la captación de recursos provenientes del INVU

Para el conocimiento de los señores Directores, se distribuyen copias del oficio GG-ME-0294-2007 del 24 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite copia de la nota J.D.-047-2007C del 23 de mayo de 2007, con la que el Ingeniero Eladio Prado Castro, Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), comunica el acuerdo tomado por la Junta Directiva de esa institución en el Artículo II, Inciso 3) del Acta de sesión N° 5616 celebrada el 23 de mayo de 2007, según el cual, entre otras cosas, se acepta la propuesta del Banco Hipotecario de la Vivienda (contenida en el oficio GG-OF-0246-2007 de la Gerencia General) tendiente a cancelar de forma anticipada el Acuerdo de Rescisión de Inversión de Recursos y Formalización de Nueva Inversión, por la suma de \$5.727.972.222,20.

Al respecto, la Junta Directiva da por recibida dicha nota, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Oficio del señor Carlos Manuel Espinoza, solicitando un Bono y un crédito para construir una vivienda en su propiedad

Se conoce oficio del 23 de mayo de 2007, mediante el cual, el señor Carlos Manuel Espinoza Romero solicita la colaboración de este Banco para construir una vivienda en un lote de su propiedad, ubicado en Liberia, con recursos del Bono Familiar de Vivienda y de un crédito complementario.

Sobre el particular, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #7:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 23 de mayo de 2007, mediante el cual, el señor Carlos Manuel Espinoza Romero solicita la colaboración de este Banco para construir una vivienda en un lote de su propiedad, ubicado en Liberia, con recursos del Bono Familiar de Vivienda y de un crédito complementario.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Oficio de la señora Ana Lorena Cantillo Araya, solicitando un Bono para construir una vivienda en su propiedad

Se conoce oficio del 28 de mayo de 2007, mediante el cual, la señora Ana Lorena Cantillo Araya solicita la colaboración de este Banco y de otras instancias públicas para construir una vivienda en un lote de su propiedad, con recursos del Bono Familiar de Vivienda.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #8:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 28 de mayo de 2007, mediante el cual, la señora Ana Lorena Cantillo Araya solicita la colaboración de este Banco y de otras instancias públicas para construir una vivienda en un lote de su propiedad, con recursos del Bono Familiar de Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

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