

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 30 DE MAYO DE 2007**

5
6 **ACTA N° 35-2007**

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. Propuesta de modificación a los parámetros del proyecto Los Robles.
23 2. Solicitud de financiamiento de obras adicionales en el proyecto Camino Real.
24 3. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Dinorah Alvarado Jiménez, a
25 través de Coopenae R.L.
26 4. Propuesta de distribución del presupuesto extraordinario del FOSUVI.
27 5. Presentación del programa del MIVAH para el Mejoramiento de Barrios.
28 6. Entrega de informe sobre la ejecución de acuerdos tomados por la Junta Directiva al
29 30 de abril de 2007.

30 -----

31
32 **ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de modificación a los parámetros del proyecto**
33 **Los Robles**

Se conoce el oficio GG-ME-0308-2007 del 29 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1146-2007 de la Dirección FOSUVI, referido al resultado del estudio realizado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para modificar los parámetros del financiamiento otorgado para el desarrollo del proyecto Los Robles, ubicado en Higuito de Desamparados, provincia de San José.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes tres temas, se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien destaca que la solicitud se sustenta en el hecho de que no se pudieron habilitar 7 lotes del bloque F, por la presencia en ese sector de suelos de baja capacidad de soporte, con el inconveniente adicional de que la parte posterior de los lotes colinda con el talud de un cauce.

Agrega que sin embargo se habilitan 3 lotes adicionales en el bloque C y uno en el bloque E, todo de acuerdo con el diseño de sitio presentado, el cual cuenta con las aprobaciones correspondientes de la Dirección de Urbanismo del INVU y la Municipalidad de Desamparados. Y de esta manera –indica– el número de soluciones se disminuye de las 166 originalmente previstas a 163.

Adicionalmente informa que se presentan algunas modificaciones referentes a la permuta en la ubicación del área de juegos infantiles con el área de facilidades comunales, pero que no tiene implicaciones en el monto total del financiamiento del proyecto.

Comenta que de esta forma se modifica el precio del lote promedio urbanizado para el proyecto, pasando de \$2.175.889,87 a \$2.215.936,92, y se disminuye el monto del financiamiento del proyecto en \$7.200.000,00, debido a que no se construirán 3 viviendas de 42 m².

Además, afirma que todo lo anterior fue analizado y avalado por la Ingeniera Lucrecia Coto Monge de la Unidad Técnica del FOSUVI y como a la fecha no se ha formalizado ninguna operación, se solicita la modificación de los parámetros del Bono para todas las operaciones del proyecto, según el siguiente detalle: a) disminución del financiamiento total del proyecto Los Robles para un monto final de \$756. 897.718,00; b) modificación del

1 monto del Bono para las 133 casas de 42 m² a ¢4.615.936,92; y c) modificación del monto
2 del Bono para las 30 casas de 50 m² a ¢4.765.936,92.

3
4 Finalmente, conocida y analizada la información suministrada por la Licenciada Camacho
5 Murillo y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios
6 presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en
7 consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

8
9 **ACUERDO #1:**

10 **Considerando:**

11 **Primero:** Que mediante acuerdo número 5 de la sesión 46-2003 del 30 de setiembre de
12 2003, adicionado con los acuerdos número 7 de la sesión 53-2003 del 30/10/2003 y
13 número 3 de la sesión 65-2003 del 15/12/2003, la Junta Directiva de este Banco otorgó al
14 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) –al amparo del artículo 59 de la Ley
15 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y dentro del Programa de Erradicación
16 de Tugurios y Asentamientos en Precario– financiamiento de corto plazo para el
17 desarrollo del proyecto Los Robles, ubicado en el cantón de Desamparados, provincia de
18 San José, autorizando la emisión de 166 Bonos Familiares de Viviendas (BFV) según el
19 siguiente detalle: 136 para familias con 4 o menos miembros a las que se le construiría
20 una vivienda de 42 m² con dos dormitorios; y 30 para familias con 5 o más miembros a las
21 que se le construiría una vivienda de 50 m² con tres dormitorios.

22
23 **Segundo:** Que por medio del oficio AVIS-125-2006 el INVU solicita la modificación de los
24 parámetros vigentes de dicho proyecto de vivienda, argumentando que por problemas en
25 un sector del bloque F, fue imposible habilitar 6 lotes debido a que se presentó un sector,
26 en el cual, al momento de conformar las terrazas, se encontraron suelos de muy baja
27 capacidad de soporte con presencia de basura. Adicionalmente, se explica que en el
28 bloque C fue posible habilitar 3 lotes en parte del Área Comunal, por lo que finalmente se
29 construyeron 163 viviendas de las 166 registradas inicialmente. A la solicitud se adjuntó
30 copia de la lámina de Diseño de Sitio con estas modificaciones, la cual cuenta con los
31 sellos de aprobación de la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad de Desamparados,
32 y adicionalmente, se indica en el citado oficio de la Entidad Autorizada, que las tres
33 familias a las que no fue posible construirles de vivienda, fueron reubicadas en el proyecto
34 Los Dragones.

Tercero: Que mediante el oficio DF-IN-0911-2007 del 19 de abril de 2007 la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la citada solicitud del INVU, señalando, en lo conducente, lo siguiente:

«En vista de la modificación planteada se refiere a variación en el número de lotes resultantes, se verificó el diseño de sitio inicialmente planteado y que se encuentra en el expediente del proyecto, con respecto al diseño de sitio modificado según la situación real, se desprenden los siguientes aspectos:

- En el diseño de sitio inicial, el bloque F estaba conformado por 15 lotes mientras que en la lámina de diseño de sitio modificado, el bloque F plantea 8 lotes, por lo tanto, fueron 7 lotes del bloque F, los que no se pudieron habilitar (no 6 lotes como indica la Entidad Autorizada en su oficio).
- El diseño de sitio modificado incluye 3 lotes adicionales en el bloque C y 1 lote adicional en el bloque E, con respecto a la lámina de diseño de sitio inicial, por lo tanto, la reubicación de casos corresponde a 4 lotes en los bloques C y E, no a tres lotes como indica la solicitud planteada.

Otra modificación que se presenta en el diseño de sitio modificado respecto al diseño inicial, es que el área de juegos infantiles que se ubicaba en el bloque C se permuta con el área de facilidades comunales que se ubicaba inicialmente en el bloque F. Como se indicó anteriormente, estos cambios cuentan con la aprobación de la Dirección de Urbanismo y la Municipalidad de Desamparados, sin embargo, en el *Anexo No. 1* se presenta una revisión de áreas consignadas en el plano aprobado, según los mínimos establecidos en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, del cual se desprende que se superan los mínimos establecidos.

A pesar que la solicitud del INVU no se refiere a la modificación realizada en el bloque E, ni hace referencia a los cambios de ubicación de las áreas de juegos y facilidades comunales, en sitio se verificó la correspondencia en cuanto a número de lotes y ubicación de estas áreas según se presenta en el Diseño de Sitio aprobado. Asimismo, se hace la aclaración que estos cambios no implicaron disminución de obra urbanística, ya que la geometría del diseño de sitio se mantiene invariable, los cambios implicaron reubicaciones de lotes y área de juegos con área comunal, según se observa en el *Anexo No. 2*.

Con respecto a la justificación planteada se adjuntó copia de los folios 13, 14, 15 y 23 de la Bitácora del proyecto, en los cuales se registra el problema observado al momento en que se estaban realizando las terrazas del bloque F, referente a presencia de terrenos blandos en un sector de este bloque, con el inconveniente adicional que en la parte posterior de esos lotes se generaba un talud colindante con un cause. Al respecto, se considera razonable la justificación tomando en cuenta, que ese cause a que se hace referencia, en ese momento se encontraba invadido por varias familias, por lo que es probable que ese sector fue sujeto a una inadecuada disposición de desechos por bastante tiempo.

Así las cosas, corresponde realizar una redistribución de los costos de urbanización según la cantidad de lotes realmente ejecutados, esto es, 163 lotes, sin que esto implique un incremento en el financiamiento inicialmente aprobado. A continuación se presenta un cuadro con los parámetros vigentes y que comprende una distribución de costos en 166 lotes, según se aprobó este proyecto:

Cuadro No. 1
Parámetros vigentes

Número soluciones	30	136
Lote urbanizado	¢2,175,889.87	¢2,175,889.87
Area de construcción	50 m2	42 m2
Precio construcción	¢2,550,000.00	¢2,400,000.00
Precio total solución	¢4,725,889.87	¢4,575,889.87
Precio total proyecto	¢764,097,718.00	

Realizando una redistribución de los costos de urbanización en 163 lotes, el lote promedio se incrementa en ¢40,047.05, pasando de ¢2,175,889.87 a ¢2,215,936.92.

Cuadro No. 2 Redistribución
de costos de urbanización

Precio de la urbanización	361,197,718.00
Lote promedio para 166	2,175,889.87
Lote promedio para 163	2,215,936.92

Considerando lo anterior, se tiene un bono promedio de ¢4,765,936.92 para las viviendas de 50 m2 y un bono promedio de ¢4,615,936.92 para las viviendas de 42 m2, con un precio final del proyecto de **¢756,897,718.00**, en el siguiente cuadro se presenta el desglose de este monto:

Cuadro No. 3
Parámetros modificados

Número soluciones	30	133
Lote urbanizado	¢2,215,936.92	¢2,215,936.92
Area de construcción	50 m2	42 m2
Precio construcción	¢2,550,000.00	¢2,400,000.00
Precio total solución	¢4,765,936.92	¢4,615,936.92
Precio total proyecto	¢756,897,718.00	

Así las cosas, se presenta una disminución del precio total del proyecto por un monto de ¢7,200,000.00, el cual corresponde a la no ejecución de tres construcciones de 42 m2. En este sentido se debe indicar que mediante depósito No. 862000 del Banco de Costa Rica, la Entidad Autorizada realizó devolución de ese monto.

Dictamen:

Por las razones expuestas y salvo mejor criterio, se estima razonable considerar la redistribución de costos de obras de urbanización tomando en cuenta un total de 163 lotes, según los parámetros recalculados en el Cuadro No. 3.»

Cuarto: Que la Gerencia General, por medio del oficio GG-ME-0308-2007 del 29 de mayo de 2007, avala lo indicado en el referido informe de la Dirección FOSUVI y recomienda a

esta Junta Directiva autorizar la respectiva modificación a los parámetros del referido proyecto de vivienda.

Quinto: Que conocido y analizado el informe presentado por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en sus oficios DF-OF-1146-2007 y DF-IN-0911-2007.

Por tanto, se acuerda:

1) Modificar los parámetros del financiamiento otorgado al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) para el desarrollo del proyecto Los Robles, ubicado en el cantón de Desamparados, provincia de San José, de conformidad con el siguiente detalle de soluciones y montos:

Número de soluciones	30	133
Área de construcción (m ²)	50	42
Costo de lote urbanizado (¢)	2.215.936,92	2.215.936,92
Costo de construcción (¢)	2.550.000,00	2.400.000,00
Precio total de la solución y monto del BFV (¢)	4.765.936,92	4.615.936,92
Precio total del proyecto (¢)	756.897.718,00	

2) Se autoriza a la Administración para que suscriba la correspondiente adenda al contrato de financiamiento con el INVU.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de financiamiento de obras adicionales en el proyecto Camino Real

Se conoce el oficio GG-ME-0309-2007 del 29 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1143-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá, tendiente a que se incremente el monto del financiamiento otorgado por este Banco para el desarrollo del proyecto Camino Real, ubicado en Horquetas de Sarapiquí, provincia de Heredia, con el propósito de cancelar obras adicionales ejecutadas en la infraestructura y en las viviendas.

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

5
6 La Licenciada Camacho Murillo expone los alcances de la referida solicitud de la
7 Fundación Costa Rica-Canadá, haciendo énfasis en que las obras adicionales
8 corresponden al mejoramiento del sistema de tratamiento individual de las aguas negras
9 de las viviendas por un costo de ₡11.890.693,35, y la modificación del sistema de
10 fundación de las viviendas, para lo cual se sustituyeron los cimientos originalmente
11 aprobados, por una loza nervada de cimentación, por un costo de ₡5.834.295,00.

12
13 Agrega que la necesidad de las mejoras obedece a situaciones imprevistas que se
14 detectaron en la etapa constructiva del proyecto, dado que la empresa constructora
15 contrató nuevos estudios de suelos y de infiltración, dando como resultado la
16 recomendación de las obras que se están proponiendo financiar.

17
18 Comenta que adicionalmente la Fundación Costa Rica-Canadá solicitó un financiamiento
19 adicional en las viviendas, por incremento de costos, desde la fecha de aprobación hasta
20 la fecha de modificación de financiamiento. Sin embargo, analizado este tema a la luz del
21 reglamento vigente, se determinó que esto no procede porque, entre otras cosas, las
22 viviendas se construyeron mucho tiempo antes de la aprobación del reglamento.

23
24 Finalmente, y en cuanto a la solicitud para financiar los gastos de formalización, señala
25 que la Dirección FOSUVI considera que no procede, ya que los casos están debidamente
26 formalizados.

27
28 Concluida la exposición del informe por parte de la Licenciada Camacho Murillo, el
29 Director Murillo Monge, refiriéndose a la solicitud de financiamiento adicional por el
30 aumento del Bono Familiar de Vivienda, manifiesta que a pesar de que en muchas
31 ocasiones se ha reiterado que nada tiene que ver el monto del Bono con el costo de una
32 solución habitacional, una vez más —ahora la Fundación Costa Rica-Canadá— se hace
33 referencia a este asunto; razón por la cual considera que la Administración debe insistir

1 en aclarar y cambiar el criterio que los constructores y las mismas Entidades tienen sobre
2 este tema.

3
4 Seguidamente la Directora Calderón Solano se manifiesta en contra de aprobar la
5 solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá, por cuanto en su criterio no existen obras
6 adicionales qué financiar, toda vez que cuando el proyecto fue aprobado llevaba tanque
7 séptico y drenaje; y aunque el experto que luego se contrató manifestó que eso estaba
8 bien y confirmó las pruebas infiltración, aún así se decide hacer obras de mejoramiento,
9 en el sentido que se hace un drenaje corto, se construye un Filtro Anaeróbico de Flujo
10 Ascendente (FAFA), se colocan unos sifones y un alcantarillado, y al final una unidad de
11 cloración, que luego se descarga a una quebrada, lo que incluso puede constituirse en un
12 elemento cancerígeno aguas abajo y además no se sabe quién va a darle mantenimiento
13 a este sistema que es comunitario. Y como si esto fuera poco, se toma la decisión de
14 construir todas esas obras y ahora se presenta el cobro a este Banco, cuando en su
15 criterio hay todo un procedimiento que debe cumplirse para poder hacer esos cambios al
16 proyecto, dado que no se trata de obras imprevistas.

17
18 Agrega que otro aspecto importante que le impide aprobar la solicitud que ahora se
19 discute –y luego de revisar los antecedentes del proyecto– es que el plazo de ejecución
20 era de nueve meses y, entonces, si se aprobó en setiembre de 2004 (modificándose en
21 enero de 2005 para pasar de un financiamiento de casos individuales a una línea de
22 crédito), no es posible que más de dos años después se presente un cobro a este Banco
23 para que se pague, sin haber tramitado antes ninguna solicitud. Esto, aunado a que
24 también le surgen dudas en cuanto a que las modificaciones al sistema de aguas
25 residuales se hicieron sin el visto bueno del ICAA.

26
27 Adicionalmente aclara que sus observaciones e inquietudes van dirigidas a la
28 Administración, a la Entidad y a la empresa ejecutora, por cuanto esta solicitud contiene
29 todos los vicios y deficiencias que en otras oportunidades se han conversado en esta
30 Junta Directiva y, además, es la primera vez, desde que es miembro de este órgano
31 colegiado, que ve algo semejante.

32
33 Por su parte, la Directora Alfaro Murillo manifiesta que en virtud de todo lo expuesto
34 anteriormente por la Directora Calderón Solano, solicita que la Asesoría Legal emita un

pronunciamiento, por escrito, sobre la procedencia o no de los aspectos que está planteando la Entidad Autorizada y que avala la Administración.

Seguidamente y luego de algunos comentarios sobre el procedimiento que se ha seguido para ejecutar las obras adicionales y que ahora se están cobrando al Banco, el Ingeniero Jiménez Mata explica que dentro de los documentos que le fueron remitidos consta que el Fiscal de Inversión de la Entidad avaló la ejecución de las obras, pero ciertamente hasta ahora se ha presentado al Banco.

Con base en el análisis realizado durante la presente sesión, el señor Gerente General propone que se suspenda la discusión del tema, con el propósito de revisar no solo los aspectos técnicos que influyeron en la decisión de modificar el sistema de tratamiento de aguas negras y la cimentación de las viviendas, sino también para analizar la procedencia del procedimiento que se aplicó en este caso para presentar la solicitud de financiamiento adicional.

Acogiendo lo anterior, la Junta Directiva resuelve suspender la discusión del tema, quedando a la espera de que la Administración someta a la consideración de este órgano un nuevo informe técnico y jurídico, con el cual se puedan aclarar las dudas e inquietudes que al respecto se han señalado durante la presente sesión y se tengan así mayores elementos de juicio para resolver lo que corresponda.

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Dinorah Alvarado Jiménez, a través de Coopenae R.L.

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Ingeniero Jiménez Mata.

Se conoce el oficio GG-ME-0307-2007 del 29 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1145-2007 de la Dirección FOSUVI, referido al resultado del estudio técnico realizado a la solicitud de Coopenae R.L., para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tres operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda de extrema necesidad.

La Licenciada Camacho Murillo expone los alcances y recomendaciones del informe de la Administración, haciendo énfasis en que los casos propuestos fueron debidamente analizados por la Dirección FOSUVI, y se determinó que dos de las solicitudes debe ser corregidas y aclaradas por la Entidad Autorizada, razón por la cual se recomienda aprobar ahora únicamente un subsidio para la familia que encabeza la señora Dinorah Alvarado Jiménez, cédula 1-0894-0285, por un monto de \$6.822.160,00, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el cantón de Paraíso, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$32.000,00 provenientes de la pensión voluntaria que brinda el exesposo de la señora Alvarado Jiménez.

Concluida la exposición del informe de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Gerencia General y de la Dirección FOSUVI y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio CNAE-AV-0121-2007 del 30 de marzo de 2007 la Cooperativa Nacional de Educadores R.L.(Coopenae R.L.) solicita la autorización de esta Junta Directiva para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y en lo que ahora interesa, un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción, a favor de la familia que encabeza la señora Dinorah Alvarado Jiménez, cédula número 1-0894-0285, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el cantón de Paraíso, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$32.000,00, provenientes de la pensión voluntaria que brinda el exesposo de la señora Alvarado Jiménez.

Segundo: Que para los efectos de esta solicitud, la Entidad Autorizada ha suministrado los documentos correspondientes, incluyendo la Declaración Jurada suscrita por su Gerente General, en la cual se certifica que la información del expediente cumple con todas las disposiciones y requisitos establecidos por el Reglamento para la aplicación de los Programas Especiales de Vivienda previstos en el Artículo 59 de la LSFNV.

1 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-1145-2007 del 29 de mayo de 2007 –el cual es
2 avalado en todos sus extremos por la Gerencia General, según consta en la nota GG-ME-
3 0307-2007 de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que
4 contiene las características y costos del terreno y de la vivienda que se otorgaría a la
5 familia de la señora Alvarado Jiménez, concluyendo que con base en la normativa
6 establecida para estos casos y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
7 el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
8 Vivienda hasta por un monto de ₡6.822.160,00 y bajo las condiciones establecidas en el
9 referido informe.

10
11 **Cuarto:** Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección
12 FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la
13 Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado
14 Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos y condiciones planteados en el oficio
15 DF-OF-1145-2007.

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

18 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
19 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
20 vivienda por un monto de **₡6.822.160,00** (seis millones ochocientos veintidós mil ciento
21 sesenta colones exactos) para la familia que encabeza la señora **Dinorah Alvarado**
22 **Jiménez**, cédula número 1-0894-0285, actuando Coopenae R.L. como Entidad
23 Autorizada.

24
25 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo está compuesto por la suma de
26 ₡2.923.190,99 correspondiente al valor tasado de un lote que se segregaría de la finca
27 con Folio Real N° 3-091877B-000, ubicado en el cantón de Paraíso, provincia de Cartago;
28 ₡3.738.000,00 por el costo de la construcción de la vivienda; y ₡160.349,00 por concepto
29 de gastos de formalización de la operación.

30
31 **3)** Debido a que se financia el valor menor entre el precio de venta y el valor tasado del
32 inmueble, el aporte de ₡76.809,01 efectuado por la empresa constructora se utilizará para
33 cubrir la diferencia existente.

34

1 **4)** La Entidad Autorizada deberá velar porque la vivienda cumpla con los lineamientos de
2 la Directriz Gubernamental N° 27.

3
4 **5)** Adicionalmente, será responsabilidad de la Entidad Autorizada velar porque al
5 momento de la formalización, la beneficiaria reciba el bien sin gravámenes y libre de
6 deudas con la Entidad.

7 **Acuerdo Unánime.-**

8 -----

9
10 **ARTÍCULO CUARTO: Propuesta de distribución del presupuesto extraordinario del**
11 **FOSUVI**

12
13 Se conoce el oficio GG-ME-0311-2007 del 29 de mayo de 2007, por medio del cual, la
14 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1150-2007 de la Dirección FOSUVI,
15 referido a la propuesta para redistribuir el presupuesto 2007 del FOSUVI entre las
16 diferentes Entidades Autorizadas.

17
18 Al respecto, la Licenciada Camacho Murillo destaca que los ajustes propuestos se
19 sustentan fundamentalmente en que el pasado 21 de mayo la Dirección General de
20 Desarrollo Social y Asignaciones Familiares comunicó a este Banco la asignación del
21 Presupuesto Extraordinario N° 1-2007 por ¢3.599.267.354,30; razón por la cual, de
22 acuerdo con la ejecución presupuestaria al 28 de mayo de 2007, se ha procedido a
23 distribuir el citado presupuesto extraordinario según la ejecución del presupuesto
24 comunicado originalmente por el FODESAF, asignándosele la totalidad de los recursos a
25 Bonos Ordinarios, debido a que se considera que el presupuesto actual de artículo 59 es
26 suficiente para lo que resta del período 2007.

27
28 Agrega que de esta forma, el 82,8% de los nuevos recursos se otorga a las Entidades
29 con mayor colocación de recursos con base en la emisión de Bonos y el proceso de
30 formalización presentado a la fecha, mientras que el restante 17,2% se distribuye en
31 partes iguales a Coope San Marcos R.L. como entidad nueva del Sistema y al Banco
32 Crédito Agrícola de Cartago que está en proceso de reintegrarse al trámite de Bonos.

33

Conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve modificar la asignación de los recursos presupuestarios del FOSUVI entre las diferentes Entidades Autorizadas, en los mismos términos señalados por la Gerencia General, y girar instrucciones a la Administración para que proceda a modificar el presupuesto y lo someta a la respectiva aprobación de la Contraloría General de la República, comunicando a cada Entidad Autorizada lo que a cada una compete.

En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio GG-ME-0311-2007 del 29 de mayo de 2007, la Gerencia General remite a esta Junta Directiva una propuesta para redistribuir los recursos del FOSUVI para el año 2007 entre las diferentes Entidades Autorizadas.

Segundo: Que la anterior propuesta se sustenta fundamentalmente en que el pasado 21 de mayo (por medio del oficio DG N° 260-2007) la Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares comunicó a este Banco la asignación del Presupuesto Extraordinario N° 1-2007 por \$3.599.267.354,30; razón por la cual, de acuerdo con la ejecución presupuestaria al 28 de mayo de 2007, se ha procedido a distribuir el citado presupuesto extraordinario según la ejecución del presupuesto comunicado originalmente por el FODESAF, asignándosele la totalidad de los recursos a Bonos Ordinarios, debido a que se considera que el presupuesto actual de artículo 59 es suficiente para lo que resta del período 2007. De esta forma, el 82,8% de los nuevos recursos se otorga a las Entidades con mayor colocación de recursos con base en la emisión de Bonos y el proceso de formalización presentado a la fecha, mientras que el restante 17,2% se distribuye en partes iguales a Coope San Marcos R.L. como entidad nueva del Sistema y al Banco Crédito Agrícola de Cartago que está en proceso de reintegrarse al trámite de Bonos.

Tercero: Que con vista de la referida propuesta y analizados los argumentos planteados por la Administración, esta Junta Directiva concuerda en que lo procedente, como en efecto se hace en este acto, es modificar la asignación de los recursos presupuestarios

del FOSUVI entre las diferentes Entidades Autorizadas y girar instrucciones a la Administración para que proceda a modificar el presupuesto y lo someta a la respectiva aprobación de la Contraloría General de la República.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar la distribución por Entidad Autorizada de los recursos del FOSUVI del presupuesto 2007, asignados por medio del Presupuesto Extraordinario N° 1, de conformidad con los montos (en millones de colones) que se indican en el siguiente cuadro:

Entidad Autorizada	ARTÍCULO 59			BONOS ORDINARIOS			Total presupuesto ajustado
	Presupuesto asignado	Presupuesto extraordinario N° 1 (A)	Nuevo presupuesto	Presupuesto asignado	Presupuesto extraordinario N° 1 (A)	Nuevo presupuesto	
Mutual Cartago	623,61		623,61	1.605,98		1.605,98	2.229,58
Grupo Mutual	1.853,37		1.853,37	4.476,34		4.476,34	6.329,71
INVU	2.152,90		2.152,90	3.535,41		3.535,41	5.688,31
B.N.C.R.	25,00		25,00	488,71		488,71	513,71
B.C.R.	25,00		25,00	475,41		475,41	500,41
B.C.A.C.	0,00		0,00	47,54	300,00	347,54	347,54
Banco Popular	25,00		25,00	765,45		765,45	790,45
Concoocique R.L.	113,66		113,66	2.010,20		2.010,20	2.123,86
Fund. CR-Canadá	2.841,86		2.841,86	3.629,79	494,43	4.124,22	6.966,09
Coopenae R.L.	1.108,45		1.108,45	1.700,39	700,00	2.400,39	3.508,84
Coopealanza R.L.	111,96		111,96	2.325,39		2.325,39	2.437,35
Banca Promérica	1.787,76		1.787,76	4.053,65	1.700,00	5.753,65	7.541,41
Coopeservidores R.L.	25,00		25,00	1.347,81		1.347,81	1.372,81
Coopemex R.L.	50,00		50,00	903,27		903,27	953,27
Coope San Marcos	0,00		0,00	0,00	300,00	300,00	300,00
TOTAL	10.743,56		10.743,56	27.365,34	3.494,43	30.859,77	41.603,33

No incluye Comisiones por el 3% ni Compromisos 2006

(A) Corresponde a la distribución del Presupuesto Extraordinario N° 1, comunicado por FODEAF mediante oficio DG N° 260-2007 del 21/05/2007.

2) Se instruye a la Administración para que informe a cada Entidad Autorizada el presupuesto del que dispone cada una para Bonos Familiares de Vivienda durante el presente año, así como para que proceda a modificar el presupuesto y lo someta a la respectiva aprobación de la Contraloría General de la República.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Presentación del programa del MIVAH para el Mejoramiento de Barrios

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

De conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en la sesión 34-2007 del pasado 28 de mayo, se procede a presentar el programa para el mejoramiento de barrios en el distrito de San Sebastián, y para estos efectos se incorporan a la sesión el Presbítero Ronald Sáenz Borbón, Cura Párroco y coordinador de la Pastoral Social de San Sebastián, el Licenciado José Gabriel Román, funcionario de la Dirección de Auditorías de Calidad del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, y el Ingeniero Jorge Mora.

Luego de una introducción al tema por parte del Presbítero Sáenz Borbón, donde reseña las características socio-económicas de la citada comunidad, así como los antecedentes y justificaciones del programa, el Licenciado Román se refiere inicialmente a la estrategia de trabajo que se ha seguido para la ejecución del programa, destacando que a partir de la boleta de inscripción que presentan las familias manifestando su interés en participar del programa, se le ha realizado a cada una de ellas un estudio social y otro técnico con base en los cuales se está elaborando la lista de familias elegibles.

Señala luego que el área de intervención está conformada por la ciudadela López Mateo, Colonia Kennedy y los barrios San Sebastián 4, Los Galenos, Umará, Los Presidentes y Los Mojados; y a través de la participación activa de la Pastoral Social de San Sebastián, el MIVAH y el sector privado, a esta fecha se han recibido 216 boletas de solicitud y se han realizado 77 estudios sociales de las familias e igual número de estudios técnicos de las viviendas, información que se administra en una base de datos digital.

Seguidamente se refiere al detalle de la boleta de valoración social, destacando que ésta permite contar con una valoración del barrio y su potencial para resolver problemas de vivienda, lo que se complementa con la visión técnica del Ingeniero Mora. De esta forma, comenta los resultados que a esta fecha se han encontrado, enfatizando que en materia de infraestructura se ha determinado que los barrios cuentan con una adecuada conectividad, con suficientes servicios sociales (escuela, colegio y EBAIS) y adecuados servicios básicos (agua potable, electricidad, alumbrado público y alcantarillado sanitario),

así como con áreas recreativas, desarrollo comercial e industrial, pero básicamente se trata de barrios antiguos que originalmente se construyeron en baja y muy baja densidad, y que con el transcurso del tiempo se han “auto densificado” con la fragmentación de lotes, la construcción de segundos pisos y la ocupación de áreas de patio y jardín, con el propósito de dar vivienda a las nuevas generaciones de las familias originales.

Concretamente sobre el barrio San Martín, destaca que sus viviendas son muy viejas y tienen un alto deterioro (una gran parte de ellas son de madera), razón por la que evidentemente han cumplido su vida útil.

Posteriormente se refiere a las condiciones de las familias, haciendo énfasis en que hay un alto promedio de núcleos familiares por vivienda (1,57), así como un alto promedio de habitantes por vivienda (3,9) y una cantidad importante de viviendas que son habitadas por ancianos (28%) solos o con familiares. Añade que en un número importante de viviendas residen segundas y hasta terceras generaciones, y se ha evidenciado que la mayoría de los núcleos familiares aspira a continuar viviendo en los barrios de sus padres y abuelos.

Adicionalmente, comenta que diecinueve familias se ubican en el estrato 1 ó menos, setenta y una están entre los estratos 1 y 2, siete entre los estratos 3 y 4, y solo una supera el estrato 5. Agrega que en materia de titulación se presentan dos problemas: hay muchas familias con la vivienda pagada pero sin titular por parte del INVU, y otro grupo importante de familias viven en lotes fragmentados o en segundos pisos improvisados.

Posteriormente, el Licenciado Román hace ver que los problemas anteriormente expuestos hacen que se dificulte a estas familias acceder a un Bono que les permita reparar sus viviendas, pues para ello requieren presentar una gran cantidad de documentos que tienen un alto costo para este tipo de familias. Y en este sentido, se refiere a la necesidad de revisar el tema de los costos y de los medios para cancelar los gastos que implica la solicitud y trámite de un Bono Familiar de Vivienda.

Por otro lado, indica que la intervención de estas comunidades debe considerar programas de titulación, de reparación y mejoramiento de vivienda, de construcción de viviendas en segundo piso, de construcción de viviendas nuevas, y de renovación urbana.

Seguidamente hace uso de la palabra el Ingeniero Mora, quien luego de presentar una serie de fotografías con las que evidencia el deterioro que tienen las viviendas de la comunidad a intervenir (en cuanto a techos, paredes, canoas, cableado eléctrico, iluminación, etc.), se refiere a la estimación de los costos previos para la calificación y tramitación del Bono Familiar de Vivienda (¢305.000,00), así como al valor estimado de las reparaciones que en promedio requiere cada vivienda (¢3.350.000,00), con base en lo cual concluye, entre otras cosas, que es necesario que el Bono cubra los costos de su trámite y el costo de las soluciones, aplicando para ello criterios de excepcionalidad frente a situaciones consolidadas.

Concluida la presentación del tema y luego de un intercambio de comentarios al respecto, fundamentalmente sobre la importancia de involucrar a la comunidad en la ejecución del programa y en relación con la conveniencia de que la Administración valore las alternativas técnicas y legales que tiene este Banco para apoyar este tipo de proyectos por medio del Programa RAMT, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, agradeciendo a los señores participantes su valiosa asistencia a esta sesión.

ARTÍCULO SEXTO: Entrega de informe sobre la ejecución de acuerdos tomados por la Junta Directiva al 30 de abril de 2007

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión el Presbítero Sáenz Borbón, el Licenciado José Gabriel Román y el Ingeniero Jorge Mora.

Para el conocimiento de los señores Directores, se distribuyen copias del oficio JD-193-2007 del 30 de mayo de 2007, mediante el cual, en cumplimiento del cronograma y los lineamientos establecidos en el Sistema de Información Gerencial, la Secretaría de Junta Directiva remite un informe sobre los acuerdos tomados por este Órgano Colegiado al 30 de abril de 2007 y cuyo cumplimiento, por parte de la Unidad responsable de su ejecución, no se ha dado a la fecha.

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

1 -----

2

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

4 -----

5