

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 05 DE MAYO DE 2008**

5
6 **ACTA N° 32-2008**

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

19 -----

20
21 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24
25 1. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 30-2008 del 28/04/2008 y N° 31-
26 2008 del 30/04/2008.
- 27 2. Solicitud de crédito de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.
- 28 3. Informe sobre donación de la finca Rodillal al Ministerio de Educación Pública.
- 29 4. Solicitud de aprobación de un Bono de extrema necesidad para Flory Rodríguez
30 Huertas, por medio de Mutual Cartago.
- 31 5. Solicitud de Banca Promérica para sustituir dos beneficiarios del proyecto Los Robles.
- 32 6. Solicitud de aprobación de 17 Bonos de emergencia en el proyecto Palo Campano,
33 por medio del INVU.
- 34 7. Informe trimestral sobre la situación financiera de las Entidades Autorizadas.

- 1 8. Solicitud de la Directora Calderón Solano en relación con la propuesta para modificar
2 la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- 3 9. Solicitudes de la Directora Alfaro Murillo en relación con los proyectos Dulce Nombre
4 de Jesús y Nuevo Milenio.
- 5 10. Solicitud de la Directora Segura Flores en relación con los casos del proyecto Orowe.
- 6 11. Oficio de ACAVIS, solicitando información sobre el proyecto Las Gaviotas.
- 7 12. Oficio de ACAVIS, solicitando copia de opiniones jurídicas emitidas por el Dr. Rubén
8 Hernández Valle.
- 9 13. Copia de oficio remitido por la Contraloría General de la República al Auditor Interno,
10 en relación con la aprobación de financiamientos adicionales para varios proyectos
11 de vivienda.
- 12 14. Copia de oficio remitido por la Asesoría Legal a la Gerencia General, sobre los juicios
13 relacionados con financiamientos adicionales para proyectos de vivienda.
- 14 15. Copia de oficio remitido por la Asociación Pro Vivienda Rodillal al Gerente General,
15 solicitando audiencia para exponer la situación del proyecto Rodillal.

16 -----

17

18 **ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones Nº 30-2008**
19 **del 28/04/2008 y Nº 31-2008 del 30/04/2008**

20

21 Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta Nº 30-2008
22 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 28 de abril de
23 2008. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte
24 de los señores Directores.

25

26 Adicionalmente el Director Thompson Chacón –refiriéndose al asunto conocido en el
27 Artículo Séptimo de dicha acta–, solicita a la Administración que presente a esta Junta
28 Directiva un informe detallado acerca de los finiquitos acordados con los desarrolladores
29 en los casos de financiamiento adicional, con el propósito de determinar en qué términos
30 fueron redactados y si se cumplió con la disposición que consta en los respectivos
31 acuerdos, donde se establece que el giro de los recursos en cada caso quedaba
32 supeditado a la suscripción de los finiquitos. Agrega que este tema es de vital importancia
33 y por ello solicita que en la próxima sesión se presente un informe al respecto, incluyendo
34 en éste las copias de los documentos respectivos.

Seguidamente se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta Nº 31-2008 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 30 de abril de 2008. No habiendo enmiendas a la misma, se aprueba por parte de los señores Directores, excepto por el Director Vargas Baldares, quien justifica que no estuvo presente en dicha sesión.

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de crédito de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda

Se conoce el oficio GG-ME-0295-2008 del 02 de mayo de 2008, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-0455-2008 de la Dirección FONAVI, referido a la solicitud de crédito de largo plazo presentada por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, por un monto total de ¢3.500,00 millones y al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo Regular del FONAVI para el año 2008.

- Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI.

El señor Gerente General expone los alcances del citado informe, destacando las condiciones de plazo, tasa de interés, forma de pago y garantías del crédito requerido, luego de lo cual se refiere a los elementos que fueron considerados para valorar la solicitud de financiamiento (capacidad de pago, morosidad, comportamiento histórico de pago y garantías aportadas), así como a los resultados obtenidos de la correspondiente revisión, concluyendo que la solicitud del Grupo Mutual satisface los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por este Banco, y por lo tanto se recomienda su aprobación.

Hace énfasis en que la tasa de interés es equivalente a la Tasa Básica Pasiva (TBP) más 1,85 puntos porcentuales, dado que el Programa parte de TBP más 1,5 puntos y se puede subir dependiendo de la naturaleza de las garantías, y en este caso se negoció que la garantía sea un Pagaré institucional por una suma equivalente al 115% del monto del crédito requerido.

Seguidamente el señor Gerente General atiende algunas consultas de los señores Directores sobre las condiciones del crédito y particularmente sobre el plan de inversión, señalando sobre esto último que con estos recursos la Entidad única y exclusivamente podrá financiar soluciones de vivienda bajo las modalidades autorizadas por esta Junta Directiva en el *Programa de Crédito de Largo Plazo Regular del FONAVI para el año 2008* (acuerdo número 2 de la sesión 14-2008 del 20 de febrero de 2008), esto es: “Formalización de operaciones de crédito bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras de vivienda y cancelación de hipotecas originadas en créditos de vivienda”.

Agrega la Licenciada Hernández Brenes que para verificar posteriormente el cumplimiento del Plan de Inversión por parte de la Entidad, la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas realiza inspecciones después de cierto tiempo de otorgados los financiamientos, con el fin comprobar que al menos la cantidad que se le otorgó a la Entidad fue formalizada en operaciones de crédito para vivienda.

Sobre esto último, el Director Thompson Chacón hace énfasis en la importancia que tiene velar porque estos recursos se apliquen de conformidad con el plan de inversión autorizado en el reglamento vigente, sobretodo porque recientemente la Administración ha presentado información a esta Junta Directiva con la que se evidencia que en los últimos meses esta Mutual ha estado dando un mayor énfasis a la colocación de créditos que no son estrictamente para vivienda.

De esta forma, suficientemente discutido el informe de la Dirección FONAVI y no habiendo objeciones al respecto por parte del Auditor Interno ni del Asesor Legal, la Junta Directiva coincide en la procedencia de acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos propuestos en el oficio DFNV-ME-0455-2008 y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio del 08 de abril de 2008 el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo presenta a este Banco solicitud formal de financiamiento

de largo plazo, por un total de tres mil quinientos millones de colones y al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo Regular del FONAVI.

Segundo: Que por medio del oficio DFNV-ME-0455-2008 del 30 de abril de 2008 (avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-0295-2008 del 02 de mayo del presente año), la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presenta los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por este Banco y por lo tanto recomienda su aprobación bajo las condiciones que se indican en el informe técnico de esa Dirección.

Tercero: Que analizado el informe de la Dirección FONAVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es autorizar el crédito de largo plazo solicitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, en los mismos términos y condiciones señalados en el citado oficio DFNV-ME-0455-2008.

Por tanto, se acuerda:

1) Otorgar el crédito solicitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, bajo las siguientes condiciones:

a. Monto del financiamiento: ₡3.500,0 millones.

b. Plan de inversión: Financiamiento de soluciones de vivienda.

c. Plazo del financiamiento: 15 años.

d. Tasa de interés: Tasa básica pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica más 1,85 puntos porcentuales, ajustable mensualmente.

e. Tasa de interés moratorio: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales.

f. Forma de Pago: 180 cuotas mensuales uniformes por mes vencido.

g. Garantías: Fiduciaria, representada mediante Pagaré emitido por el deudor por una suma equivalente al 115% del monto del crédito otorgado.

2) Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la Entidad deberá suscribir el respectivo contrato de crédito y presentar la garantía correspondiente, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre donación de la finca Rodillal al Ministerio de Educación Pública

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

Se conoce el oficio GG-ME-0297-2008 del 02 de mayo de 2008, mediante el cual, atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo número 9 de la sesión 22-2008 del 26 de marzo de 2008, la Gerencia General remite copia de la nota A.M. 251-08 de fecha 29 de abril de 2008, suscrita por la Licda. Maureen Fallas Fallas, Alcaldesa de la Municipalidad de Desamparados, por medio de la cual indica que no es posible otorgar la renovación del uso del suelo para el desarrollo de un proyecto habitacional en la finca El Rodillal, propiedad de este Banco, pero sí para la construcción de un centro educativo.

Adicionalmente y para mejor proveer, el señor Gerente General adjunta copia de los oficios POT-e-182-02-2008 de la Municipalidad de Desamparados y CENIFE-2463-2007 del Ministerio de Educación Pública, citados por la señora Alcaldesa en su nota.

Con base en los citados documentos, concluye manifestando la Gerencia General en su informe que mantiene la recomendación de donar la finca El Rodillal al Ministerio de Educación Pública.

El señor Subgerente General expone los alcances de los documentos que al respecto ha suministrado la Administración, y posteriormente la Directora Alfaro Murillo señala que de la nota POT-e-182-02-2008 de la Municipalidad de Desamparados, le ha quedado muy claro que la finca tiene restricciones para que le sea renovado el uso de suelo para desarrollo urbano.

Recuerda que en una sesión anterior se comentó que el informe de la Dirección FOSUVI indica que la propiedad se adquirió con fondos de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), aportados con el fin específico de comprar esta finca para ubicar familias y solventar una emergencia sufrida en la época. También en ese entonces la Municipalidad otorgó el uso del suelo urbano para esa propiedad.

1 Por lo anterior, opina que aunque hoy el dueño de la finca es el BANHVI, quien seleccionó
2 el terreno y destinó fondos públicos en 1996 para su compra con un objetivo claro y bien
3 definido fue la CNE. Esa finca fue comprada estando fuera de la Gran Área Metropolitana
4 (GAM) y con una topografía quebrada que limita el aprovechamiento de la propiedad,
5 condiciones que se conocen ahora y conocían cuando se compró el inmueble, puesto que
6 los límites de la GAM están definidos por Decreto desde 1978 y la finca se compró 1996,
7 o sea, que era muy claro al momento de la compra que la propiedad tenía severas
8 limitaciones para desarrollar el proyecto de vivienda.

9
10 Agrega que tal y como lo señaló en una sesión anterior, es necesario recalcar que el
11 informe de la Municipalidad indica que la finca está en una zona de desgaste y erosión,
12 con vulnerabilidad media, afectada por las quebradas Reyes y Damiana, con zonas de
13 protección por pozos de agua y el Plan Regulador indica que en la zona no es posible
14 desarrollar proyectos urbanísticos. Los aspectos geológicos, hidrológicos y edafológicos
15 son los mismos que en 1996. Por tanto, es evidente que la decisión de compra de la
16 propiedad careció del análisis de estos elementos o fue determinada por otros criterios
17 que esta Junta Directiva desconoce.

18
19 Ahora bien, si el BANHVI decide donar el terreno a un tercero, entonces el fin específico
20 para el cual fue comprada la finca con fondos públicos no podrá cumplirse y no se
21 atenderá el objetivo por la cual la CNE destinó los fondos para su compra.

22
23 Añade que por otro lado, el Plan Regulador de Desamparados empezó a regir el 18 de
24 diciembre de 2007 (hace menos de 5 meses), pero desde el 5 de marzo de 2007 esta
25 Junta Directiva (mediante el acuerdo #2 de la sesión 14-2007) solicitó a la Gerencia
26 General una propuesta de solución de este tema y a esa fecha no estaba aprobado el
27 Plan Regulador del cantón, o sea, había un uso de suelo vigente. Por otro lado, la
28 Gerencia General había indicado que estaban haciendo gestiones para combinar los dos
29 usos, una sección para las viviendas y otra para donar al colegio, pero al fin de cuentas,
30 todo desembocó en que no se pudiera utilizar el terreno según el plan original de la CNE y
31 del BANHVI.

32
33 Concluye manifestando que todo el caso amerita una explicación detallada, desde el inicio
34 cuando se compró el terreno hasta la decisión actual de donarlo y no satisfacer el objetivo

original por el cual se destinaron fondos públicos para su compra; razón por la cual propone que se lleve a cabo una consulta formal a la CNE, explicando el caso y solicitando su posición sobre el tema.

Por su parte, la Directora Calderón Solano señala que con vista de la propuesta constructiva que elaboró el Ministerio de Educación Pública, es notorio que se pretende hacer una gran construcción que comprende una porción muy extensa de la finca, sin que se evidencien las limitaciones (tales como la vulnerabilidad técnica, pozos, quebradas y zonas de protección) que se han planteado para el desarrollo de un proyecto de vivienda.

En esta misma dirección, agrega que el Departamento de Gestión Territorial Ambiental de la Municipalidad de Desamparados solo se refiere a las restricciones que existen para desarrollar un proyecto urbanístico, pero no menciona las posibilidades de ejecutar un proyecto educativo con la magnitud del que se pretende construir; aspecto sobre el que desde su punto de vista es necesario que se pronuncie ese Departamento Municipal.

Sobre esta última observación, señala la Directora Alfaro Murillo que es totalmente válido solicitar este pronunciamiento, considerando también que se pretende construir un centro educativo con una capacidad mínima de 1.500 alumnos, mientras que el desarrollo del proyecto habitacional sería para no más de 600 personas.

Por otro lado, la Directora Calderón Solano opina que si con todos los análisis de caso se llegara a recomendar que la propiedad sea donada al Ministerio de Educación Pública, es necesario que en esa recomendación la Administración incluya una alternativa de solución a las familias que están representadas por la Asociación Pro Vivienda Rodillal y quienes durante muchos años han tenido la expectativa de obtener una vivienda en esa finca.

Y en relación con este grupo de familias, comenta el señor Gerente General que se está valorando una alternativa para solventarles la necesidad de vivienda por medio de la ejecución de un proyecto habitacional en esa misma zona, pero obviamente no puede dar garantía de que ese proyecto se vaya a presentar a la consideración de este Banco ni que se vaya a aprobar por parte de esta Junta Directiva.

1 En otro orden de cosas, también se comenta sobre la conveniencia de que la
2 Administración procure obtener información que permita corroborar que estas familias
3 fueron las afectadas por la emergencia que originó la decisión de la CNE para comprar la
4 finca.

5
6 Seguidamente la Directora Segura Flores manifiesta que con vista de los documentos que
7 se han presentado a esta Junta Directiva y si este asunto se tuviera que resolver ahora,
8 entonces su voto sería a favor de donar la finca al Ministerio de Educación Pública y
9 permitir que se construya el colegio.

10
11 Luego de algunos comentarios generales sobre el tema y con base en las observaciones
12 planteadas, los señores Directores resuelven suspender la discusión y resolución de este
13 tema, con el propósito de que, con base en los comentarios realizados durante la
14 presente sesión, la Administración elabore y presente a esta Junta Directiva una
15 ampliación al informe que se ha conocido y la recomendación correspondiente.

16 -----

17
18 **ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de aprobación de un Bono de extrema necesidad**
19 **para Flory Rodríguez Huertas, por medio de Mutual Cartago**

20
21 Se conoce el oficio GG-ME-0293-2008 del 30 de abril de 2008, mediante el cual, la
22 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0650-2008 de la Dirección FOSUVI,
23 referido a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para tramitar, al amparo
24 del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono
25 Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y
26 construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Flory Rodríguez
27 Huertas, cédula número 2-0253-0662, a quien se le otorgaría una solución habitacional en
28 San Rafael de Oreamuno, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual
29 es de ¢208.671,00 y la vivienda propia de la familia fue declarada inhabitable por parte de
30 la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias.

31
32 - Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes dos
33 temas, se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del
34 FOSUVI.

1 El señor Subgerente General expone los alcances de la citada solicitud, destacando que
2 el caso propuesto fue debidamente analizado por la Dirección FOSUVI y se determinó
3 que éste cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón
4 por la cual se recomienda aprobar un subsidio de ¢6.260.000,00 bajo las condiciones
5 señaladas por esa Dirección y que está compuesto por la suma de ¢2.000.000,00 por el
6 costo del lote con un área de 200,00 m²; ¢4.146.067,00 por el valor de la construcción de
7 una vivienda de 42 m²; y ¢113.933,00 por concepto de gastos de formalización de la
8 operación.

9
10 Concluida la presentación del informe y a raíz de una consulta del Director Murillo Monge
11 sobre el destino que se le va a dar a la vivienda de la familia y que ha sido declarada
12 inhabitable, el señor Subgerente General explica que tal y como se establece en el Manual
13 de Procedimientos de la Dirección FOSUVI, en el acto de formalización de la operación, la
14 propiedad debe ser traspasada a la Municipalidad local.

15
16 De esta forma, conocida la documentación remitida por la Dirección FOSUVI y no
17 habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes,
18 la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma
19 el siguiente acuerdo:

20
21 **ACUERDO #2:**

22 **Considerando:**

23 **Primero:** Que mediante el oficio CAIS-156-2008 del 12 de marzo de 2008 la Mutual
24 Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) solicita la autorización de esta Junta Directiva
25 para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
26 Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad,
27 para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la
28 señora Flory Rodríguez Huertas, cédula número 2-0253-0662, a quien se le otorgaría una
29 solución habitacional en San Rafael de Oreamuno, provincia de Cartago, toda vez que el
30 ingreso familiar mensual es de ¢208.671,00 y la vivienda propia de la familia fue
31 declarada inhabitable por parte de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y
32 Atención de Emergencias.

33

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

6
7 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-0650-2008 del 29 de abril de 2008 –el cual es
8 avalado en todos sus extremos por la Gerencia General, según consta en la nota GG-ME-
9 0293-2008 de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que
10 contiene las características y costos del terreno y de la vivienda que se otorgaría a la
11 familia de la señora Rodríguez Huertas, concluyendo que con base en la normativa
12 establecida para estos casos y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
13 el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
14 Vivienda hasta por un monto de ₡6.260.000,00 y bajo las condiciones establecidas en el
15 referido informe.

16
17 **Cuarto:** Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección
18 FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la
19 Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado
20 Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos y condiciones planteados en el oficio
21 DF-OF-0650-2008.

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

24 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
25 Vivienda por situación de extrema necesidad para compra de lote y construcción de
26 vivienda, por un monto de **₡6.260.000,00** (seis millones doscientos sesenta mil colones)
27 para la familia que encabeza la señora **Flory Rodríguez Huertas**, cédula número 2-0253-
28 0662, actuando la MUCAP como Entidad Autorizada.

29
30 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo está compuesto por la suma de
31 ₡2.000.000,00 por el costo del lote con folio real N° 3-203144-000 ubicado en el distrito
32 San Rafael del cantón de Oreamuno, provincia de Cartago, con un área de 200,00 m²;
33 ₡4.146.067,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42 m²; y ₡113.933,00 por
34 concepto de gastos de formalización de la operación.

1 **3)** Será responsabilidad de la Entidad Autorizada velar porque la vivienda cumpla con las
2 especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental Nº 27; así como porque al
3 momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin
4 deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

5
6 **4)** La Entidad Autorizada deberá velar porque en el acto de formalización de la operación,
7 la propiedad de la familia y que ha sido declarada inhabitable, sea debidamente
8 traspasada a la Municipalidad local.

9 **Acuerdo Unánime.-**

10 -----

11
12 **ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de Banca Promérica para sustituir dos beneficiarios**
13 **del proyecto Los Robles**

14
15 Se conoce el oficio GG-ME-0292-2008 del 30 de abril de 2008, mediante el cual, la
16 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0649-2008 de la Dirección FOSUVI,
17 referido a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para sustituir 2
18 beneficiarios del proyecto Los Robles, ubicado en el cantón de Desamparados, provincia
19 de San José, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
20 Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo número 5 de la sesión 46-2003,
21 celebrada el 30 de setiembre de 2003.

22
23 El señor Subgerente General expone los alcances del citado informe, haciendo énfasis en
24 las razones que justifican los cambios propuestos por la Entidad Autorizada, luego de lo
25 cual hace ver que el INVU ha certificado que los miembros de los nuevos núcleos
26 familiares cumplen con lo establecido en artículo 23 del “Reglamento sobre opciones de
27 financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del
28 Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
29 Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos de emergencia)”; razón por la
30 cual se recomienda su aprobación.

31
32 Aclara además la Licenciada Camacho Murillo aclara que los núcleos familiares que
33 incluían a los miembros que han hecho abandono del hogar, ya habían superado la etapa
34 de calificación para el Bono Familiar de Vivienda.

1 Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
2 funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la
3 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

4
5 **ACUERDO #3:**

6 **Considerando:**

7 **Primero:** Que por medio del oficio PEP-0501-2008 del 16 de abril de 2008, el Instituto
8 Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) solicita la autorización de este Banco para
9 sustituir dos beneficiarios del proyecto de vivienda Los Robles, ubicado en Patarrá de
10 Desamparados, provincia de San José, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley
11 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo número 5
12 de la sesión 46-2003, celebrada el 30 de setiembre de 2003.

13
14 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-0649-2008 del 29 de abril de 2008 –el cual es
15 avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0292-2008
16 del 30 de abril del presente año–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis
17 realizado a la referida solicitud del INVU, y en éste se recomienda autorizar los cambios
18 requeridos, señalando, entre otras cosas, que la Entidad ha certificado que los
19 beneficiarios cumplen a satisfacción con lo establecido en el artículo 23 del “*Reglamento*
20 *sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de*
21 *vivienda, con recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda del artículo 59 de la Ley del*
22 *Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de tugurios y casos de*
23 *emergencia)*”.

24
25 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
26 la Administración y en consecuencia lo que procede es autorizar la sustitución de dos
27 beneficiarios del proyecto Los Robles, en los mismos términos señalados en el informe de
28 la Dirección FOSUVI.

29
30 **Por tanto, se acuerda:**

31 **1)** Autorizar la sustitución de dos beneficiarios del proyecto Los Robles, de conformidad
32 con el siguiente detalle:

33

34

Situación Original	Cédula	Nuevo jefe de familia	Cédula
Carlos Manuel Durán Hernández	1-0724-0031	Rocío Quirós Badilla	1-1110-0200
José Luis Guevara Masís	1-0735-0153	Georgina Arias Recio	6-0253-0611

2) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo número 5 de la sesión 46-2003 del 30 de setiembre de 2003.

3) Se instruye a la Administración para que verifique que la Entidad Autorizada tenga debidamente documentadas, en el expediente de cada núcleo familiar, las razones por las cuales se justifican los cambios autorizados mediante el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de aprobación de 17 Bonos de emergencia en el proyecto Palo Campano, por medio del INVU

Se conoce el oficio GG-ME-0298-2008 del 02 de mayo de 2008, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0670-2008 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, diecisiete Bonos para compra de lote y construcción de vivienda en el proyecto denominado Palo Campano, ubicado en San Josecito de Alajuelita, provincia de San José, con el propósito de dar solución habitacional a igual número de familias en situación de emergencia que fueron afectadas por el deslizamiento de la calle La Cascabela en San Antonio de Alajuelita, según informe de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias en setiembre de 2007.

- Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el Ingeniero Israel D'Oleo Ochoa, funcionario de la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI.

El señor Subgerente General procede a exponer los alcances del citado informe, destacando que la solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y su Unidad Técnica, las que finalmente recomiendan autorizar la aprobación de la propuesta

presentada por la Entidad Autorizada, por un monto total de ¢157.198.405,00 para los 17 casos, bajo las condiciones que recomienda el ingeniero de la Unidad Técnica.

Concluida la presentación del informe, el señor Auditor Interno manifiesta su preocupación por la topografía del terreno y por el hecho de que los lotes no están debidamente urbanizados, sumado esto a que se propone retener sólo el 5% del valor para garantizar la construcción de una importante cantidad de obras que están pendientes. Y en este sentido menciona además que hay aspectos que no están suficientemente claros en el informe técnico, tales como si el presupuesto incluye las gradas que deben construirse para dar acceso a las viviendas.

Coinciden los Directores Alfaro Murillo y Murillo Monge con el Auditor Interno en cuanto a la importancia de que el monto de los Bonos de Vivienda cubra todas las necesidades y requerimientos de la urbanización y de las viviendas, y así debe estar indicado claramente por parte de la Unidad Técnica del FOSUVI en su informe, con el propósito de no dejar obras pendientes y evitar que eventualmente se generen problemas de habitabilidad de las familias y reclamos posteriores a este Banco.

En esta misma dirección, el Director Vargas Baldares señala que hay algunos aspectos del informe que en efecto deben aclararse o resolverse; y a manera de ejemplo cita el tema de los taludes, la ubicación de los drenajes y las inconsistencias que se señalan en el punto f) de la recomendación técnica del FOSUVI. A estas inconsistencias también se refiere posteriormente el Licenciado Mora Villalobos.

Por su parte, la Directora Calderón Solano manifiesta que no tiene claro si el 5% de retención es suficiente para cubrir el costo de las obras pendientes de construir y además opina que está faltando en el informe un presupuesto desglosado de lo que incluye cada vivienda, sumado esto a que en su criterio el avalúo del terreno es muy alto, pues se desvalorizó una cantidad sumamente baja con respecto al precio máximo.

Agrega que le parece conveniente que el estudio técnico cuente con información básica sobre los resultados del estudio de suelos (y no que solo se diga que se realizó el estudio y que se emitieron recomendaciones), pues dicha información podría aportar elementos

1 importantes para analizar la razonabilidad del monto en que se está desvalorizando el
2 terreno.

3
4 Además manifiesta dudas sobre la posibilidad de acomodar las viviendas del bloque A y
5 sus drenajes de tal forma que no se presente escorrentía del agua filtrada por medio de
6 los drenajes hacia los lotes colindantes, y también considera que se debe aclarar si las
7 gradas de acceso se están sumando al costo de las viviendas y si forman parte de los
8 desvalorizantes del terreno. Adicionalmente estima que las obras que el desarrollador se
9 compromete a realizar para conducir la escorrentía superficial hasta una zona verde,
10 deberían estar detalladas, cuantificadas e incluso debería realizarlas de previo, pues se
11 supone que se están financiando lotes totalmente urbanizados.

12
13 Por otro lado consulta si es común y correcto que, tal y como se indica en la página 9 del
14 informe, ya existan contratos de construcción suscritos entre la empresa constructora y
15 cada uno de los potenciales beneficiarios. Al respecto, la Licenciada Camacho Murillo
16 responde que esta situación es una excepción a la regla.

17
18 Concluye manifestando la Directora Calderón Solano que el informe carece de un
19 cronograma de ejecución de las obras y además considera pertinente que en este caso la
20 Municipalidad de Alajuelita debería hacer algún aporte a la solución del problema
21 habitacional de las familias, y no que se limite sólo a trasladar el asunto al BANHVI para
22 que sea este Banco el que financie la totalidad de las soluciones.

23
24 Seguidamente y refiriéndose a las anteriores observaciones de la Directora Calderón
25 Solano, el Director Murillo Monge opina que se debe aclarar hasta dónde debe llegar esta
26 Junta Directiva en cuanto al análisis de los aspectos técnicos de un proyecto; pues desde
27 su punto de vista la propuesta tiene que contar con todos los permisos respectivos y ha
28 sido analizada técnicamente por la Entidad Autorizada y por la Unidad Técnica del
29 FOSUVI, a través de todo un procedimiento técnico en el que han participado muchas
30 instancias que le han dado su visto bueno antes de que sea sometido a la consideración
31 de esta Junta Directiva. Y en esta dirección, considera que pretender ahondar en
32 aspectos tales como la capacidad soportante del suelo o el diseño de los muros de
33 contención, no le corresponden a este Órgano Colegiado.

34

1 Sobre este comentario, la Directora Calderón Solano aclara que su inquietud se refiere
2 básicamente a la necesidad de contar con información que le permita corroborar los
3 aspectos que desvalorizan el terreno.

4
5 Posteriormente el Ingeniero D'Oleo Ochoa se refiere a algunas de las observaciones que
6 se han planteado, destacando que los avalúos se realizaron con base en las condiciones
7 actuales del terreno y, por otro lado, señala que si se siguen las recomendaciones
8 establecidas para las viviendas, no hay razón para prever que se pueda presentar algún
9 problema.

10
11 Aclara además que la desvalorización que se hizo al terreno se debe a que sus
12 condiciones son diferentes a las condiciones típicas de la zona.

13
14 Finalmente y en virtud de las observaciones planteadas en la presente sesión, el señor
15 Gerente General propone, y así se acoge por parte de los señores Directores, suspender
16 la discusión y resolución de este tema, con el propósito de que, con base en las
17 inquietudes y dudas señaladas anteriormente, la Administración elabore y presente a esta
18 Junta Directiva una ampliación y aclaración al informe de la Dirección FOSUVI.

19 -----

20
21 **ARTÍCULO SÉTIMO: Informe trimestral sobre la situación financiera de las**
22 **Entidades Autorizadas**

23
24 - Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la Licenciada Camacho
25 Murillo y el Ingeniero D'Oleo Ochoa.

26
27 Se conoce el oficio GG-ME-0294-2008 del 30 de abril de 2008, mediante el cual, de
28 conformidad con lo dispuesto en el cronograma de presentación de informes del Sistema
29 de Información Gerencial (aprobado por esta Junta Directiva por medio del acuerdo
30 número 2 de la sesión 57-2006 del 28 de agosto de 2006), la Gerencia General remite el
31 informe sobre la situación financiera de las Entidades Autorizadas con corte al primer
32 trimestre de 2008, el cual se adjunta al oficio DSEA-ME-0087-2008 de la Dirección de
33 Supervisión de Entidades Autorizadas.

34

1 El señor Gerente General expone los alcances de dicho informe, haciendo énfasis en que
2 con base en los datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras
3 (SUGEF), se evidencia que al pasado mes de diciembre el Sector Mutualista y las
4 Entidades Bancarias y Cooperativas se encuentran en grado de normalidad financiera.

5
6 Indica además que a otras entidades como Concoocique R.L. y la Fundación Costa Rica-
7 Canadá, que no son supervisadas por la SUGEF, se les realizó una serie de pruebas que
8 se les aplican a las otras Entidades Autorizadas, evidenciando también una situación de
9 normalidad.

10
11 En cuanto al seguimiento de las directrices emitidas por el BANHVI, se indica en dicho
12 informe que las entidades mutualistas cumplieron satisfactoriamente con las regulaciones
13 estipuladas por esta Junta Directiva, a saber: la captación máxima con garantía estatal, el
14 tope máximo de crecimiento global, el límite de la Línea de Bienestar Familiar y el
15 crecimiento de gastos administrativos; y en cuanto a este último rubro, se destaca que se
16 han presentado las debidas justificaciones sobre el incremento dado en el Grupo Mutual
17 Alajuela-La Vivienda.

18
19 De esta forma, rendido el informe de la Dirección de Supervisión de Entidades
20 Autorizadas y no habiendo objeciones a éste, la Junta Directiva lo da por conocido,
21 solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este tema e
22 informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier circunstancia que al respecto sea
23 pertinente.

24 -----
25

26 **ARTÍCULO OCTAVO: Solicitud de la Directora Calderón Solano en relación con la**
27 **propuesta para modificar la Ley del Sistema Financiero**
28 **Nacional para la Vivienda**
29

30 Refiriéndose a la solicitud que le hiciera esta Junta Directiva a la Administración en la
31 sesión anterior, tendiente a promover una modificación a la Ley para aumentar el
32 porcentaje de la comisión de los Bonos de Vivienda, la Directora Calderón Solano
33 propone que se aproveche esa propuesta de modificación legal para incorporar la

eliminación del tope al plazo de los créditos que otorgue el Banco, así como la posibilidad de que se incremente el límite de la concentración de cartera hasta el 30% como mínimo.

Al respecto, el señor Gerente General se manifiesta a favor y toma nota de las citadas propuestas, pero aclara que el segundo tema no pertenece a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por lo que se plantearía en forma independiente.

ARTÍCULO NOVENO: Solicitudes de la Directora Alfaro Murillo en relación con los proyectos Dulce Nombre de Jesús y Nuevo Milenio

La Directora Alfaro Murillo recuerda que hace cerca de dos meses se realizó una visita al proyecto Dulce Nombre de Jesús porque había problemas con la planta de tratamiento y con el desfogue de las aguas de la propiedad colindante.

Señala que ha pasado este tiempo y no se ha llegado a una solución, y dado que ya se ha presentado una denuncia ante el Ministerio de Salud al respecto, solicita que se aceleren las gestiones con el Grupo Mutual para que se resuelvan los problemas de este proyecto en el menor plazo posible.

Adicionalmente, la Directora Alfaro Murillo solicita que la próxima semana se le brinde información sobre el proyecto Nuevo Milenio en el cantón de Heredia, pues aparentemente tiene cerca de un año de estar en estudio en la Dirección FOSUVI.

Sobre el particular, el señor Subgerente General toma nota de ambas solicitudes para proceder de conformidad.

ARTÍCULO DÉCIMO: Solicitud de la Directora Segura Flores en relación con los casos del proyecto Orowe

La Directora Segura Flores solicita que la colaboración de la Administración para darle seguimiento al caso de la señora del proyecto Orowe cuya vivienda fue rematada por el

1 INVU, pues ya venció el plazo establecido por la Auditoría Interna para resolverle la
2 situación y aún no se ha atendido por parte de ese Instituto.

3
4 Al respecto, el señor Gerente General propone que este Órgano Colegiado informe en
5 detalle a las autoridades del INVU sobre estos casos y todos sus antecedentes, con el fin
6 de solicitar la intervención de la Junta Directiva de ese Instituto. Y en esta dirección,
7 ofrece presentar en los próximos días un borrador de acuerdo y los documentos de
8 respaldo.

9
10 Los señores Directores se manifiestan a favor de esta propuesta de la Administración y le
11 solicitan al señor Gerente General, según lo recomienda el Asesor Legal, que se adjunten
12 a dichos documentos todos los acuerdos que al respecto ha tomado la Junta Directiva de
13 este Banco.

14 -----
15

16 **ARTÍCULO UNDÉCIMO: Oficio de ACAVIS, solicitando información sobre el**
17 **proyecto Las Gaviotas**

18
19 Se conoce oficio del 05 de mayo de 2008, mediante el cual, el Licenciado José Pablo
20 Arauz Villarreal, Director Ejecutivo de la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social
21 (ACAVIS), solicita que se le suministre información sobre la licitación del proyecto Las
22 Gaviotas, ubicado en Turrialba.

23
24 Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

25
26 **ACUERDO #4:**

27 Trasladar a la Gerencia General, para su atención y la remisión de la información
28 correspondiente, el oficio del 05 de mayo de 2008, mediante el cual, el Licenciado José
29 Pablo Arauz Villarreal, Director Ejecutivo de la Asociación Cámara de Vivienda de Interés
30 Social (ACAVIS), solicita que se le suministre información sobre la licitación del proyecto
31 Las Gaviotas, ubicado en Turrialba.

32 **Acuerdo Unánime.-**

33 -----
34

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Oficio de ACAVIS, solicitando copia de opiniones jurídicas emitidas por el Dr. Rubén Hernández Valle

Se conoce oficio del 29 de abril de 2008, mediante el cual, el Licenciado José Pablo Arauz Villarreal, Director Ejecutivo de la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social (ACAVIS), solicita copia de los dictámenes emitidos por el Dr. Rubén Hernández Valle en relación con los ajustes al costo de los proyectos de vivienda, así como copia de las actas donde se conocieron dichos documentos por parte de la Junta Directiva.

Sobre el particular, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #5:

Instruir a la Secretaría de esta Junta Directiva para que atienda lo requerido en el oficio del 29 de abril de 2008, mediante el cual, el Licenciado José Pablo Arauz Villarreal, Director Ejecutivo de la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social (ACAVIS), solicita copia de los dictámenes emitidos por el Dr. Rubén Hernández Valle en relación con los ajustes al costo de los proyectos de vivienda, así como copia de las actas donde se conocieron dichos documentos por parte de la Junta Directiva.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Copia de oficio remitido por la Contraloría General de la República al Auditor Interno, en relación con la aprobación de financiamientos adicionales para varios proyectos de vivienda

Se conoce copia del oficio N° 03614 (FOE-SOC-0381) del 24 de abril de 2008, mediante el cual, el MBA. Luis Fernando Campos Montes, Gerente del Área de Servicios Sociales de la Contraloría General de la República, solicita a la Auditoría Interna que realice un estudio sobre lo actuado por este Banco con respecto a la aprobación de financiamientos adicionales a proyectos de vivienda.

1 Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota, solicitándole al señor Auditor
2 Interno dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano
3 Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

4 -----

5
6 **ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Copia de oficio remitido por la Asesoría Legal a la**
7 **Gerencia General, sobre los juicios relacionados**
8 **con financiamientos adicionales para proyectos de**
9 **vivienda**

10
11 Para el conocimiento de los señores Directores, se distribuyen copias del oficio GG-ME-
12 0289-2008 del 30 de abril de 2008, mediante el cual, la Gerencia General adjunta el oficio
13 AL-0063-2008 de la Asesoría Legal, referido a la solicitud de instrucciones en torno a la
14 atención de los juicios que se encuentran en marcha, relacionados con el reclamo de
15 varias empresas constructoras por concepto de financiamiento adicional a proyectos de
16 vivienda.

17
18 Sobre el particular, la Junta Directiva da por recibida dicha nota, solicitándole al
19 Licenciado Mora Villalobos que suministre a este Órgano Colegiado información sobre la
20 posición que ha mantenido el Banco con respecto a dichas causas judiciales, no sólo para
21 conocer los argumentos que se han esgrimido, sino también para tenerla presente al
22 momento que eventualmente se conozcan otras solicitudes de ampliación de
23 financiamiento.

24
25 El señor Asesor Legal acoge y toma nota de dicha solicitud, y adelanta que el caso del
26 proyecto Valle Dorado estaba en una etapa que se llama “interposición del juicio”, es
27 decir, no se había dado el traslado de la demanda y por ende en este caso no se contestó
28 la demanda.

29 -----

30
31 **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Copia de oficio remitido por la Asociación Pro**
32 **Vivienda Rodillal al Gerente General, solicitando**
33 **audiencia para exponer la situación del proyecto**
34 **Rodillal**

1 Se conoce copia de oficio del 05 de mayo de 2008, mediante el cual, el señor William
2 Chinchilla M., miembro de la Junta Directiva de la Asociación Pro Vivienda Rodillal,
3 solicita una audiencia al señor Gerente General para exponerle la situación del proyecto
4 de vivienda denominado Vistas del Sur, ubicado en Higuito de Desamparados.

5
6 Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota, solicitándole al Gerente
7 General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano
8 Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

9 -----

10
11 Siendo las veinte horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

12 -----