

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 04 DE MAYO DE 2010**

5
6 **ACTA N° 34-2010**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Clara Zomer Rezler, Presidenta; Miguel Ángel Murillo Monge,
10 Vicepresidente; Yesenia Calderón Solano, Úrsula Gutiérrez Villafuerte, María Estela
11 Segura Flores y Rolando Vargas Baldares.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente
14 General a.i.; Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero; 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: Roberto Thompson Chacón, Director.

19 -----

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

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

- 24 1. Informe de seguimiento al Plan de Acción remitido a la SUGEF, con corte al 31 de
25 marzo de 2010.
- 26 2. Propuesta de modificación al Plan Operativo Institucional 2010.
- 27 3. Carta de Gerencia final del período 2009 remitida por los Auditores Externos.
- 28 4. Solicitud de aprobación de 32 Bonos extraordinarios en el proyecto Escondido, por
29 medio de Coopealanza R.L.
- 30 5. Solicitud de aprobación de 19 Bonos extraordinarios en el proyecto Brasilia, por medio
31 de la Mutual Cartago.
- 32 6. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Shirley Vargas Barrantes, por
33 medio de Banco Promérica.

34 -----

ARTÍCULO PRIMERO: Informe de seguimiento al Plan de Acción remitido a la SUGEF, con corte al 31 de marzo de 2010

Se conoce el oficio GG-ME-0625-2010 del 29 de abril de 2010, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en los acuerdos número 2 de la sesión 36-2009 del 13 de mayo de 2009 y número 1 de la sesión 46-2009 del 17 de junio de 2009, la Gerencia General remite el informe sobre el avance en la ejecución de las acciones contenidas en el plan de acción presentado a la SUGEF para subsanar las debilidades en materia de gestión y liquidez, con corte al mes de marzo de 2010.

Para exponer los alcances de dicho documento y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Magaly Longan Moya, jefe de la Unidad de Planificación Institucional, quien se refiere inicialmente al avance que se ha logrado en la ejecución de las acciones del citado plan de saneamiento, destacando que de las 87 acciones que contempla el plan en el Área de Gestión, se han cumplido 74 para un porcentaje total de cumplimiento del 85%, mientras que en Área de Liquidez, cuyo plan de acción consta de 26 acciones, se han atendido 22 al cierre del pasado mes de marzo, para un porcentaje de cumplimiento del 85%, el cual incluye la eliminación de una de las acciones, según lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 9 de la sesión 03-2010 del pasado 11 de enero.

También hace énfasis en que los datos de las acciones atendidas en marzo con respecto al mes de febrero son los mismos, por cuanto a pesar de que se han realizado avances en la ejecución de las acciones, no se ha llegado al 100% en ninguna de ellas.

Seguidamente y atendiendo una consulta de la Directora Presidenta acerca de si alguna de las acciones se había previsto cumplir durante el mes de marzo, la licenciada Longan Moya explica que en efecto algunas acciones se han replanteado para los meses siguientes, fundamentalmente mayo y junio próximos.

Adicionalmente y dado que la Directora Presidenta llama la atención sobre el evidente atraso en algunas acciones del área de Tecnología de Información, el señor Gerente General a.i. explica que sí se ha avanzado en algunas actividades, pero lo que ha pasado es que a esa área se le han juntado estas acciones con la atención de recomendaciones

1 de la Auditoría Interna y con el cronograma de actividades para subsanar sus debilidades,
2 entre otros.

3
4 En otro orden de cosas y a raíz de una consulta de la Directora Calderón Solano sobre el
5 momento en que se efectuará la evaluación del clima organizacional –la cual se ha
6 efectuado en ocasiones anteriores a inicios del año– el señor Gerente General a.i. explica
7 que la evaluación correspondiente al presente año está programada para el segundo
8 semestre.

9
10 Adicionalmente la Directora Calderón Solano manifiesta que aunque se diga que se ha
11 venido avanzando en la atención de las acciones, le preocupa el atraso que aún muestra
12 la atención de las recomendaciones de la Auditoría Interna por parte de la Dirección
13 FOSUVI, toda vez que apenas tiene un avance del 50% y aunque se supone que tenía
14 que haberse cumplido hace un año, se ha venido reprogramando y ahora se indica que se
15 cumplirá en el próximo mes de julio.

16
17 Añade que de igual forma le preocupa el atraso en el cumplimiento de las acciones
18 referidas al área de Tecnología de Información, dado que se han venido reprogramando
19 en forma reiterada y el mismo Comité de Auditoría ha sido insistente en cuanto a los
20 atrasos de esta unidad; razón por la cual opina que la Gerencia General debe valorar la
21 implementación de medidas para mejorar en forma definitiva la gestión en esta área.

22
23 Por otro lado y en virtud de que la Directora Calderón Solano hace ver que sólo se ha
24 avanzado un 35% en la ejecución de alternativas para liquidar las operaciones en
25 fideicomiso, la Directora Presidenta manifiesta que esa acción particular debería
26 replantearse en términos o plazos más realistas, pues ha requerido mucho tiempo para
27 ejecutarse en razón de que muchas de las actividades dependen de terceros y no del
28 mismo Banco.

29
30 Difiere de este criterio la Directora Segura Flores, quien opina que el atraso se debe en
31 gran parte a que no se le ha dado el seguimiento correspondiente, toda vez que se
32 hicieron cerca de tres reuniones sobre este tema (en las cuales participó), quedaron
33 pendientes varias gestiones con la Mutual Cartago y por otra parte se recibió formalmente
34 un plan de acción del Grupo Mutual. Y sin embargo, después de eso no hubo más interés

1 de la Administración en que se siguiera trabajando alrededor de este asunto, pues no se
2 volvieron a convocar más reuniones.

3
4 Sobre esta observación, el señor Gerente General indica que el problema que se presenta
5 es que una gran parte de las recuperaciones de los terrenos fideicometidos depende del
6 desarrollo de proyectos habitacionales, tarea que evidentemente es sumamente compleja.
7 Añade que en otros casos sí se puede tomar la acción de vender directamente los activos,
8 pero considerando para ello las limitaciones que muchos terrenos presentan en cuanto a
9 su ubicación dentro de la GAM y otros aspectos legales que dificultan su rápida
10 colocación.

11
12 Aclara también que aunque los resultados no han sido efectivamente positivos hasta el
13 momento, eso no significa que la Administración no le ha dado la importancia que se
14 merece.

15
16 Seguidamente y sobre este mismo asunto, la Directora Calderón Solano opina que tal vez
17 la acción está concebida de forma muy amplia porque ciertamente conlleva la ejecución
18 de una gran cantidad de tareas (de las cuales tiene la impresión de que se han realizado
19 muchas), pero como se plantea todo el tema en una sola acción, no se puede visualizar
20 adecuadamente la labor que hasta el momento se ha llevado a cabo. En virtud de lo
21 anterior, propone que se desglose esa acción en sus principales actividades, con el fin de
22 darle un mejor seguimiento y control a cada uno de los aspectos que la componen.

23
24 El señor Gerente General a.i. acoge y toma nota de esta observación, así como de una
25 solicitud de la Directora Presidenta, en el sentido de incluir en el próximo informe –el que
26 será conocido por la siguiente Junta Directiva– un detalle sobre la situación de cada uno
27 de los activos fideicometidos, con el fin de dejar clara evidencia del trabajo que esto
28 representa y de las actividades realizadas hasta el momento.

29
30 Finalmente la Junta Directiva da por conocida la información suministrada y con base en
31 el análisis realizado al respecto, toma el siguiente acuerdo:

32

ACUERDO #1:

Dar por conocido el oficio GG-ME-0625-2010 del 29 de abril de 2010, por medio del cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en los acuerdos número 13 de la sesión 91-2008 del 08 de diciembre de 2008 y número 3 de la sesión 05-2009 del 21 de enero de 2009, la Gerencia General presenta el informe de seguimiento, con corte al 31 de marzo de 2010, a las actividades contempladas en el Plan de Acción remitido a la Superintendencia General de Entidades Financieras, para subsanar las debilidades en materia de gestión y liquidez.

Se solicita a la Administración darle un estricto seguimiento a la atención de las acciones pendientes de ejecución, tomando en consideración las observaciones que sobre algunas de ellas se han planteado por los miembros de esta Junta Directiva durante la presente sesión.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de modificación al Plan Operativo Institucional
2010

Se conoce el oficio GG-ME-0638-2010 del 30 de abril de 2010, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informa UPI-ME-0035-2010 de la Unidad de Planificación Institucional, referido a la propuesta para modificar el Plan Operativo Institucional (POI) del presente año, con el fin de incorporar los ajustes efectuados por distintas unidades del Banco.

La licenciada Longan Moya procede a exponer los alcances del referido documento, destacando que los ajustes se realizaron básicamente a partir del análisis de los siguientes aspectos: a) los resultados de la ejecución del POI al 31 de diciembre de 2009; b) los resultados de los procesos de Autoevaluación de la Gestión y del Sistema de Control Interno, ejecutado en el período 2009, tomando en cuenta los respectivos planes de acción presentados a la SUGEF y los propuestos para atender las medidas mínimas de control interno; y c) las observaciones emitidas por la Contraloría General de la República en el Informe No. DFOE-SOC-IF-78-2009, sobre los resultados del estudio del Plan Operativo Institucional y el Presupuesto Ordinario del BANHVI.

Seguidamente se refiere a las modificaciones que se proponen por parte de cada una de las dependencias que ajustaron su Plan Operativo, luego de lo cual toma nota de una observación del Director Vargas Baldares, en el sentido de corregir los datos del cuadro N° 1, incorporando, en la columna correspondiente, la cantidad de metas que no fueron modificadas por las distintas unidades administrativas.

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

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0638-2010 del 30 de abril de 2010, la Gerencia General remite y avala el informe UPI-ME-0035-2010 de la Unidad de Planificación Institucional, referido a la propuesta para modificar el Plan Operativo Institucional (POI) del período 2010, incorporando los ajustes que las distintas unidades del Banco efectuaron a partir del análisis de los siguientes aspectos: a) los resultados de la ejecución del POI al 31 de diciembre de 2009; b) los resultados de los procesos de Autoevaluación de la Gestión y del Sistema de Control Interno, ejecutado en el período 2009, tomando en cuenta los respectivos planes de acción presentados a la SUGEF y los propuestos para atender las medidas mínimas de control interno; y c) las observaciones emitidas por la Contraloría General de la República en el Informe No. DFOE-SOC-IF-78-2009, sobre los resultados del estudio del Plan Operativo Institucional y el Presupuesto Ordinario del BANHVI.

Segundo: Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y justificación de dicha propuesta y no encontrándose ninguna objeción al respecto, lo procedente es acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, aprobar la referida modificación al Plan Operativo Institucional 2010 y autorizar a la Administración para que la someta al conocimiento de la Contraloría General de la República.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la modificación del Plan Operativo Institucional 2010 del Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con lo señalado en el informe UPI-ME-0035-2010 de la Unidad de Planificación Institucional, el cual se adjunta al expediente de la presente acta.

2) Instruir a la Administración para que de acuerdo con las disposiciones, procedimientos y regulaciones establecidas por la Contraloría General de la República, someta al conocimiento de ese Órgano Contralor la referida modificación.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Carta de Gerencia final del período 2009 remitida por los Auditores Externos

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Longan Moya.

Se conoce el oficio CABANHVI-09-2010 del 23 de abril de 2010, mediante el cual, el Comité de Auditoría somete al conocimiento de esta Junta Directiva la Carta de Gerencia dirigida por los auditores externos (Despacho Carvajal & Colegiados), en la que presentan los aspectos observados en la segunda visita de auditoría externa correspondiente al período 2009, con respecto al Sistema de Control Interno y los Procedimientos de Contabilidad.

Adicionalmente y en relación con este informe, el Comité de Auditoría transcribe en el citado oficio el acuerdo número 2 tomado en su sesión N° 05-2010 del pasado 21 de abril y en el que, en lo conducente, se solicita a la Administración que vele por la atención oportuna de las observaciones emitidas por los auditores externos, debiendo informar periódicamente a ese Comité sobre el avance en la ejecución del correspondiente plan de acción.

Para exponer los alcances de dicho documento y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero Contable, quien inicialmente explica que la Carta de Gerencia es un informe complementario emitido de acuerdo con la técnica de auditoría de estados financieros, dirigido a la Administración Superior y en el que se

reflejan algunas observaciones relacionadas con debilidades en la estructura de control, pero que no se consideran tan relevantes como para ser mencionadas dentro del dictamen de los estados financieros.

Explica que dentro de los aspectos más importantes que mencionan los auditores externos en esta Carta de Gerencia, se encuentra la ejecución del plan de acción presentado a la SUGEF para subsanar las debilidades en materia de gestión y liquidez, y sobre lo cual concluyen que los esfuerzos realizados para cumplir el plan de acción han sido satisfactorios y aunque quedan algunos aspectos por solventar, esta ejecución condujo a la calificación de Normalidad por parte de la SUGEF a partir del mes de octubre de 2009.

Por otro lado explica que los auditores externos también concluyen que los niveles de riesgo de auditoría que el BANHVI enfrenta en sus cuentas más importantes, presentan un nivel de riesgo bajo, aspecto que es muy satisfactorio porque implica que la estructura de control interno está diseñada y se ejecuta de manera adecuada.

Seguidamente comenta el hecho relevante que mencionan los auditores con respecto al cobro, por parte del Banco Central de Costa Rica, de impuestos por títulos valores que adquirió el BANHVI en los años 2002 y 2007, y que por error el ente emisor exoneró en su oportunidad. Sin embargo, aclara que la Administración está realizando el trámite correspondiente para atender este asunto.

Adicionalmente se refiere a las observaciones de los auditores externos sobre la revisión de expedientes de crédito de las entidades, sobre varios cheques pendientes de entregar a los beneficiarios y sobre el incumplimiento del Plan Operativo 2009 de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas; y de igual forma comenta los hallazgos contenidos en las Cartas de Gerencia del año 2008 (pendientes de atender), concluyendo que con respecto a los asuntos señalados la Administración ha girado instrucciones a las instancias correspondientes, para que se establezcan y ejecuten los respectivos planes de acción.

Posteriormente y con respecto al incumplimiento del Plan Operativo 2009 de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, la Directora Segura Flores reitera a la

Administración lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo número 3 de la sesión 27-2010 del pasado 12 de abril, referido a la elaboración de un plan para garantizar una adecuada supervisión in situ de las Entidades Autorizadas, de acuerdo con el nivel de riesgo que representa cada una de ellas para el BANHVI.

En esta misma dirección se pronuncia el Director Murillo Monge, quien considera muy delicado que el Banco no tenga actualmente un estricto control in situ sobre la calidad de las garantías que respaldan los créditos otorgados a las Entidades Autorizadas.

Al respecto, el señor Gerente General a.i. aclara que naturalmente esta Carta de Gerencia no contiene hechos subsecuentes, pero lo cierto es que se ha avanzado en este tema y en las últimas semanas la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas ha venido retomando todas sus funciones.

No obstante lo anterior, se acoge una propuesta de la Directora Presidenta, en el sentido de manifestar a la Administración la necesidad de atender en forma oportuna las observaciones de los auditores externos y particularmente lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 3 de la sesión 27-2010 del pasado 12 de abril, en cuanto a las labores de supervisión que le competen al Banco.

De esta forma, con base en el análisis realizado a la información suministrada por el Comité de Auditoría, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Dar por conocido el oficio CABANHVI-09-2010 del 23 de abril de 2010, mediante el cual, el Comité de Auditoría somete al conocimiento de esta Junta Directiva la Carta de Gerencia dirigida por los auditores externos (Despacho Carvajal & Colegiados), en la que presentan los aspectos observados en la segunda visita de auditoría externa correspondiente al período 2009, con respecto al Sistema de Control Interno y los Procedimientos de Contabilidad.

Sobre el particular, se hace ver a la Administración la necesidad de atender en forma oportuna las observaciones de los auditores externos y particularmente lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 3 de la sesión 27-2010 del pasado 12 de abril,

referido a la solicitud de un plan para garantizar la adecuada supervisión in situ de las Entidades Autorizadas, de acuerdo con el nivel de riesgo que representa cada una de ellas para el BANHVI.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de aprobación de 32 Bonos extraordinarios en el proyecto Escondido, por medio de Coopealianza R.L.

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el licenciado Durán Rodríguez.

Se conoce el oficio GG-ME-0649-2010 del 03 de mayo de 2010, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0735-2010 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coopealianza R.L. para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, 32 Bonos de extrema necesidad para compra de lote y construcción de vivienda en el proyecto denominado Escondido, ubicado en el distrito Puerto Jiménez del cantón de Golfito, provincia de Puntarenas.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes dos temas, se incorporan a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo y el ingeniero Roberto Jiménez Mata, Directora del FOSUVI y jefe del Departamento Técnico de dicha Dirección, respectivamente.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances de dicho informe, destacando que la solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y su Departamento Técnico, los que finalmente recomiendan acoger la propuesta de la Entidad Autorizada, en el sentido de autorizar la emisión de los 32 subsidios requeridos, lo que implica una inversión total de ¢361.514.899,00 para los 32 casos, suma que incluye los respectivos gastos de formalización, para viviendas de 42 m² con dos dormitorios y lotes con un área promedio de 282,19 m².

Además indica que la Dirección FOSUVI revisó los expedientes de las familias (todas ellas de la misma zona) y verificó el cumplimiento de todos los requisitos, e igualmente

1 analizó y avaló el precio de las soluciones; razón por la cual no se encuentra
2 inconveniente en aprobar las 32 operaciones bajo las condiciones que se indican en el
3 informe de la Dirección FOSUVI.

4
5 Concluida la presentación del informe y luego de varias observaciones sobre los lotes que
6 no se estarían adquiriendo por parte del Banco, los señores Directores concuerdan en la
7 procedencia de acoger la recomendación de la Administración, pero adicionando una
8 instrucción a la Dirección FOSUVI, para que si en el futuro se solicita el financiamiento de
9 los lotes #33 y #34 de esta lotificación, al momento de su valoración no se considere la
10 plusvalía que están adquiriendo como producto de los inmuebles financiados mediante el
11 presente acuerdo.

12
13 Adicionalmente toma nota la licenciada Camacho Murillo de una solicitud de la Directora
14 Calderón Solano, en el sentido de presentar a esta Junta Directiva, en la próxima sesión,
15 un cuadro con datos actualizados sobre la ejecución del presupuesto del artículo 59. Lo
16 anterior –según lo manifiesta la Directora Calderón Solano– con el fin de determinar los
17 recursos que le estarían quedando disponibles a la próxima Junta Directiva.

18
19 Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
20 funcionarios presentes, y de conformidad con el análisis realizado a la propuesta de la
21 Administración, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

22
23 **ACUERDO #4:**

24 **Primero:** Que mediante el oficio VIV-0116-2010 Coopealianza R.L. presenta solicitud
25 para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
26 Vivienda (LSFNV)–, 32 Bonos de extrema necesidad para compra de lote con servicios
27 básicos y construcción de vivienda en el proyecto habitacional Escondido, ubicado en el
28 distrito Puerto Jiménez del cantón de Golfito, provincia de Puntarenas.

29
30 **Segundo:** Que por medio de los oficios DF-DT-IN-0183-2010 del 30/04/2010 y DF-OF-
31 0735-2010 del 03/05/2010 –los cuales son avalados por la Gerencia General con la nota
32 GG-ME-0649-2010 del 03 de mayo del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el
33 correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopealianza R.L., y con base en
34 la documentación presentada por la Entidad y los estudios realizados por el Departamento

Técnico, recomienda acoger la solicitud de dicha Cooperativa bajo las condiciones y términos señalados por esa Dirección.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el oficio DF-OF-0735-2010, adicionando una instrucción a esa Dirección para que si en el futuro se solicita el financiamiento de los lotes #33 y #34 de esta lotificación, al momento de su valoración no se considere la plusvalía que están adquiriendo como producto de los inmuebles financiados mediante el presente acuerdo.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, 32 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios básicos y construcción de vivienda en el proyecto habitacional Escondido, ubicado en el distrito Puerto Jiménez del cantón de Gelfito, provincia de Puntarenas, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopealanza R.L. como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autorizan 32 Bonos Familiares de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios y montos, debiendo verificar la Entidad Autorizada y la Dirección FOSUVI el cumplimiento de los requisitos de las familias a beneficiar:

Jefe de Familia	Nº de Cédula	Costo del lote (¢)	Costo de la vivienda (¢)	Gastos de Formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Chaves Fallas Manuel Antonio	602720624	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Rodríguez Fernández Katherine Vanessa	603820849	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Carmona Rosales Marlene	602980034	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Valverde Granados Isaac Olivier	108480466	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Jiménez Agüero Jessica Yesenia	603640901	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Robles Gódinez Ramón José	107690827	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Acevedo Acevedo Steffany	603900385	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Jiménez Elizondo José Alfredo	602920467	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Chaves Tallo Marisol	602450352	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Cascante Elizondo Karen	603480148	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62

Artavia Jiménez Nirleidy	602960531	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Araya Salas Gustavo Jesús	108520751	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Rosales Salas María Cecilia Irene	502270831	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Cerdas Esteller Jency de los Ángeles	109400825	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Menocal Chavarria Ana Rosa	602800211	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Marchena Atencio Zeidy	602880698	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Godínez Muñoz Francis Mireya	111040843	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Venegas Anchía Kathia María	603620530	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Porras Avila Soriada	112930861	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
García Martínez Lidieth	602280117	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Alvarado Tapia Flor María	602910757	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Rámirez Álvarez Pablo	602160907	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
García Guerrero Flory Elieth	603440701	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Gamboa Almengor Eneyda María	603750199	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Castillo Serón Marita	603130989	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Ramírez Muñoz Dixa	205940977	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Chavarria Rodríguez Helen Lilliana	603100913	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Yanes Quintana Marilyn	602240279	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Salas Leitón María Beatriz	602940111	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57
Arias Segura Marta Cecilia	604520420	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Godoy Campos Olga Tatiana	602810515	4.200.000,00	7.016.269,57	237.639,05	11.453.908,62
Araya Elizondo Nuria Lucinia	602930245	4.200.000,00	6.707.973,19	232.799,38	11.140.772,57

3) Los recursos serán girados a la Entidad Autorizada previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según los montos indicados en el punto 2) anterior.

4) La Entidad Autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

5) Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará la retención del 15% sobre el precio de los terrenos, el cual será desembolsado cuando se finalicen tanto las obras de infraestructura como la construcción de las viviendas, contra informe de liquidación técnica y financiera, avalado por la Entidad Autorizada.

6) En relación con las viviendas el BANHVI girará la totalidad de los recursos a la Entidad y ésta a su vez al constructor en tractos y contra avance de obras.

1 **7)** La Entidad Autorizada deberá presentar un cronograma físico-financiero, detallado
2 mensualmente, por actividad constructiva según presupuestos, para las obras a
3 desarrollar en el proyecto.

4
5 **8)** El plazo constructivo es de 3,5 meses, posterior a la formalización de los casos, para lo
6 cual se tiene un mes plazo a partir de la presente aprobación.

7
8 **9)** Previo a la formalización, la Entidad Autorizada deberá verificar la inclusión en cada
9 expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados en el punto 2) del
10 presente acuerdo, para cada solución habitacional.

11
12 **10)** El BANHVI dará el visto bueno a los contratos de construcción de obras entre cada
13 beneficiario y la empresa desarrolladora, para lo cual la Entidad deberá –de previo a la
14 formalización– revisarlos y avalarlos, para posteriormente enviarlos al FOSUVI para su
15 visto bueno. Dicho contrato debe respetar la normativa vigente tanto de construcción de
16 obras como del SFNV; asimismo el contrato no debe contener ninguna cláusula abusiva.

17
18 **11)** La Entidad Autorizada debe velar porque al momento de hacerse el pago de
19 desembolsos para la construcción de las viviendas, se hayan cumplido con todos los
20 requisitos de los permisos de construcción faltantes ante la Municipalidad de Golfito.

21
22 **12)** La Entidad Autorizada debe velar porque el constructor de viviendas cumpla con las
23 especificaciones establecidas y las recomendaciones del estudio de suelos. Así mismo
24 se debe cumplir en todos sus extremos la Directriz N° 27, de acabados de la vivienda.

25
26 **13)** La Entidad Autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto al momento
27 de entregar las viviendas, haya realizado las mejoras en las obras de infraestructura,
28 según se detalle en el punto 6. del informe DF-DT-IN-0183-2010 del Departamento
29 Técnico del FOSUVI, específicamente la construcción de las aceras y cunetas (tanto
30 frontal, como las de la parte trasera y laterales del proyecto), la posible colocación del
31 transformador y el pago de las previstas de agua potable a la ASADA. Para tal efecto, se
32 hará una retención de un 15% del valor de venta de los lotes, monto que será pagado al
33 propietario hasta que la obra haya sido finalizada.

34

1 **14)** Se deberá cumplir en todos sus extremos la directriz 27 de acabados de la vivienda.

2
3 **15)** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y
4 debidamente justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el
5 financiamiento de los casos individuales.

6
7 **16)** La Entidad Autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
8 en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH, según lo dispuesto en
9 acuerdo N° 7 de la sesión 33-2009 del 04 de mayo de 2009.

10
11 **17)** Para el desarrollo de este proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones
12 reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la
13 Vivienda.

14
15 **18)** Debe tomar nota la Dirección FOSUVI de que si en el futuro se solicita el
16 financiamiento de los lotes #33 y #34 de esta lotificación, al momento de su valoración no
17 se deberá considerar la plusvalía que están adquiriendo como producto de los inmuebles
18 financiados mediante el presente acuerdo.

19 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

20 -----

21
22 **ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de aprobación de 19 Bonos extraordinarios en el**
23 **proyecto Brasilia, por medio de la Mutual Cartago**

24
25 Se conoce el oficio GG-ME-0648-2010 del 03 de mayo de 2010, mediante el cual, la
26 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0734-2010 de la Dirección FOSUVI,
27 referido a los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro
28 y Préstamo para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
29 Nacional para la Vivienda y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas
30 ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–,
31 diecinueve Bonos de extrema necesidad para compra de vivienda existente en el proyecto
32 de vivienda denominado Brasilia, ubicado en el distrito Dos Ríos del cantón de Upala,
33 provincia de Alajuela.

1 La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del referido informe, destacando que
2 la solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y su Departamento
3 Técnico, los que finalmente recomiendan aprobar la propuesta presentada por la Entidad
4 Autorizada en los términos señalados por esa Dirección, por un monto total de
5 ¢185.887.613,00, el cual incluye los respectivos gastos de formalización, para viviendas
6 de 42,00 m² y lotes con áreas de 192,12 m² y 330,96 m².

7
8 Además indica que la Dirección FOSUVI revisó los expedientes de las familias y verificó el
9 cumplimiento de todos los requisitos, e igualmente analizó el precio de las soluciones
10 (cuyos costos unitarios son iguales a los aprobados en otra oportunidad), determinándose
11 sobre esto último un precio menor que el propuesto por el vendedor en algunos casos, y
12 por lo tanto se le solicitó disminuir el monto de las opciones de compra-venta y aceptar el
13 precio recomendado por el Departamento Técnico, lo cual fue acogido por el vendedor y
14 en consecuencia no se encuentra inconveniente en aprobar las 19 operaciones.

15
16 Concluida la presentación del informe, la Directora Segura Flores manifiesta que aunque
17 está de acuerdo en acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI por cuanto cuenta
18 con el aval del Departamento Técnico con respecto a los costos, desea dejar constancia
19 de que –tal y como lo ha venido señalando desde mucho tiempo atrás– le quedan
20 grandes dudas en cuanto a la razonabilidad de los precios de los terrenos y de las
21 viviendas, y, en consecuencia, si realmente se están invirtiendo bien los recursos del
22 FOSUVI.

23
24 Al respecto, y a pesar de que la Directora Presidenta recuerda que desde hace varios
25 meses el Departamento Técnico presentó a esta Junta Directiva un informe sobre la
26 metodología para valorar los costos, la Directora Segura Flores señala que en esa
27 oportunidad hizo ver que en su criterio ese informe no era suficiente y por ende se va
28 insatisfecha de esta Junta Directiva con respecto a esa valoración.

29
30 Seguidamente la Directora Presidenta solicita dejar constancia de que en lo que ella
31 respecta, y considera que para los demás señores Directores, esa información fue
32 satisfactoria. Y en esta misma dirección, el Director Vargas Baldares señala que si se
33 están aprobando proyectos es porque la Junta Directiva se encuentra satisfecha con lo
34 que ha propuesto la Administración; o en otras palabras, si personalmente no estuviera de

1 acuerdo con lo que recomienda la Administración, no aprobaría las solicitudes de
2 financiamiento.

3
4 Por su parte, el Director Murillo Monge indica que en efecto le satisfizo la metodología que
5 se presentó en relación con la valoración de los costos que realiza el Departamento
6 Técnico del FOSUVI; sin embargo –tal y como lo dijo en esa oportunidad– lo más
7 importante es que esa metodología se aplique correctamente por parte de ese
8 Departamento.

9
10 Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los
11 funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y,
12 en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

13
14 **ACUERDO #5:**

15 **Considerando:**

16 **Primero:** Que mediante el oficio AISPV-225-2010 la Mutual Cartago de Ahorro y
17 Préstamo (MUCAP) presenta solicitud para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley
18 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para
19 financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la
20 modalidad “llave en mano”–, diecinueve Bonos de extrema necesidad para compra de
21 vivienda existente en el proyecto de vivienda denominado Brasilia, ubicado en el distrito
22 Dos Ríos del cantón de Upala, provincia de Alajuela.

23
24 **Segundo:** Que mediante los oficios DF-DT-IN-0204-2010 y DF-OF-0734-2010 –los cuales
25 son avalados por la Gerencia General con la nota GG-ME-0648-2010 del 03 de mayo de
26 2010– la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la
27 solicitud de la MUCAP y con base en la documentación presentada por la Entidad y los
28 estudios realizados por el Departamento Técnico, recomienda acoger la solicitud de dicha
29 Mutual bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

30
31 **Tercero:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se
32 han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de
33 la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en los
34 oficios DF-OF-0734-2010 y DF-DT-IN-0204-2010.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, diecinueve operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de vivienda existente, en el proyecto de vivienda Brasilia, ubicado en el distrito Dos Ríos del cantón de Upala, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo como Entidad Autorizada.

2) Para estos efectos, se autorizan diecinueve Bonos Familiares de Vivienda de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Monto opción compra venta (¢)	Gastos de Formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Traña González José de los Santos	155801109310	2-400138-000	9.720.000.00	197.320.65	9.917.321.00
Vílchez Hernández Siley	5-0261-0939	2-400165-000	9.720.000.00	197.164.28	9.917.164.00
Siezar Ramírez Leonel Gerardo	5-0286-0329	2-400168-000	9.494.016.00	194.321.71	9.688.338.00
Pérez Obando José María	2-0493-0381	2-400169-000	9.499.776.00	194.394.16	9.694.170.00
Rayo López Ricardo Manuel	2-0552-0289	2-400179-000	9.720.000.00	197.164.28	9.917.164.00
Jácamo Martínez José Orlando	2-0598-0966	2-400185-000	9.720.000.00	197.164.28	9.917.164.00
Muñoz Calderón Marlon	5-0348-0724	2-400186-000	9.550.080.00	195.183.30	9.745.263.00
Villarreal López Rosa Aminta	2-0536-0327	2-400187-000	9.720.000.00	197.320.65	9.917.321.00
Matarrita Reyes Kenneth	1-1272-0503	2-400188-000	9.550.080.00	195.183.30	9.745.263.00
Rodríguez Sequeira José Mercedes	155807489003	2-400189-000	9.720.000.00	197.320.65	9.917.321.00
Bravo Aragón María del Socorro	155807085720	2-400141-000	9.550.080.00	195.183.30	9.745.263.00
Lara Rodríguez Héctor José	155811622133	2-399949-000	9.720.000.00	197.320.65	9.917.321.00
Quintanilla Ponce Róger Eulalio	5-0205-0393	2-399950-000	9.179.136.00	190.517.33	9.369.653.00
Traña González Juanita Pabla	2-0529-0473	2-399951-000	9.217.200.00	190.996.13	9.408.196.00
González López Ana Cecilia	2-0864-0622	2-399954-000	9.550.080.00	195.183.30	9.745.263.00
Chavarría Matarrita Ma.Zeneida	2-0515-0674	2-399956-000	9.550.080.00	195.183.30	9.745.263.00
González Carmona Arelis	2-0576-0624	2-399965-000	9.550.336.00	195.186.52	9.745.523.00
Ponce Ponce Diana Carolina	1-1417-0660	2-399966-000	9.720.000.00	197.320.65	9.917.321.00
Traña González Efraín de Jesús	2-0570-0941	2-399968-000	9.720.000.00	197.320.65	9.917.321.00

3) Será responsabilidad de la Entidad Autorizada velar porque al momento de la formalización las familias beneficiarias reciban el bien sin gravámenes, libre de deudas con la Entidad y con los impuestos nacionales y municipales al día.

4) Adicionalmente deberá velar la MUCAP porque en el caso de la familia que encabeza el señor Marlon Muñoz Calderón, se incluya al taciturno dentro del núcleo familiar, posterior al nacimiento.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Shirley Vargas Barrantes, por medio de Banco Promérica

Se conoce el oficio GG-ME-0630-2010 del 29 de abril de 2010, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0705-2010 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio realizado a solicitud del Banco Promérica para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Shirley Vargas Barrantes, cédula número 1-0916-0652, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Ramón del cantón de La Unión, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢150.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Vargas Barrantes como vendedora.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances de la citada solicitud, destacando que el caso propuesto fue debidamente analizado por la Dirección FOSUVI y se determinó que éste cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón por la cual se recomienda aprobar un subsidio de ¢11.156.288,00 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección y que está compuesto por la suma de ¢3.195.000,00 por el costo de un lote de 317,01 m²; ¢7.695.523,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42 m² con dos dormitorios; y ¢265.756,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

ACUERDO #6:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio ADV-151-10 el Banco Promérica 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), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Shirley Vargas Barrantes, cédula número 1-0916-0652, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Ramón del cantón de La Unión, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢150.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Vargas Barrantes como vendedora.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0705-2010 del 29 de abril de 2010 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General, según consta en la nota GG-ME-0630-2010 de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene las características y costos del terreno y de la vivienda que se otorgaría a la familia de la señora Vargas Barrantes, concluyendo que con base en la normativa establecida para estos casos y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda hasta por un monto de ¢11.156.288,00 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos y condiciones planteados en el oficio DF-OF-0705-2010.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **¢11.156.288,00** (once millones ciento cincuenta y seis mil doscientos ochenta y ocho colones) para la familia que encabeza la señora **Shirley Vargas Barrantes**, cédula número 1-0916-0652, actuando el Banco Promérica como Entidad Autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo está compuesto por la suma de ¢3.195.000,00 por el costo del lote con folio real No. 3-204044-000 de 317,01 m², ubicado en el distrito San Ramón del cantón de La Unión, provincia de Cartago; ¢7.695.523,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42 m² con dos dormitorios; y ¢265.765,00 por concepto de gastos de formalización de la operación, conforme lo autorizado en el acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06 de febrero de 2002 y sus modificaciones.

3) Será responsabilidad de la Entidad Autorizada velar porque la vivienda cumpla con las especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27; así como porque al momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

4) La formalización del Bono Familiar de Vivienda queda condicionada a que la Entidad Autorizada certifique el cumplimiento de las mejoras a las obras de servicios públicos pendientes de acuerdo con el compromiso adquirido por la Municipalidad de La Unión y la Compañía Nacional de Fuerza y Luz.

5) Adicionalmente la Entidad Autorizada deberá asegurarse que antes de la formalización del caso, haya sido eliminada la cláusula Décimo Primera del contrato de la señora Vargas Barrantes con la empresa constructora.

Acuerdo Unánime y Firme.-

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