

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2013**

5
6 **ACTA N° 81-2013**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Guido Alberto Monge Fernández, Presidente; Alan Thompson
10 Chacón, Vicepresidente; Juan Enrique Muñoz Giró, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas
11 Morales, Luis Fernando Salazar Alvarado y Santiago Villalobos Garita.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente
14 General a.i.; Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor
15 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

16 *****

17
18 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

19
20 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 21 1. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 78-2013 31/10/2013 y N°79-
22 2013 del 04/11/2013.
- 23 2. Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el proyecto
24 Katira.
- 25 3. Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el proyecto
26 Nuevo Milenio.
- 27 4. Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el proyecto
28 Monterrey.
- 29 5. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Flor María Molina Cruz.
- 30 6. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Arnoldo Altamirano
31 Hernández.
- 32 7. Cambio de cinco beneficiarios del proyecto Villas del Bosque II.
- 33 8. Solicitud de no objeción para cambiar la empresa constructora y actualizar los precios
34 del proyecto Asentamiento Tirrases.

9. Solicitud de corrección de condiciones de financiamiento en dos casos individuales.
10. Propuesta para modificar las disposiciones en torno a la aplicación del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias.
11. Criterio sobre las observaciones de ACENVI, FinanVivienda y la Cámara de la Construcción, sobre requerimientos no contemplados en la normativa formal.
12. Informe sobre alcances de recientes leyes en materia de financiamiento de vivienda.
13. Propuesta de objetivos de calidad.
14. Informe sobre los principales temas tratados por el Comité de Riesgos durante el tercer trimestre de 2013.
15. Propuesta de proyecto de reforma al artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
16. Solicitud de excusa del Director Muñoz Giró por no asistir a próxima sesión.
17. Oficio de Marisol Espinoza Campos, solicitando un Bono Familiar de Vivienda.
18. Oficio de la SUGEF, remitiendo información sobre los indicadores del BANHVI y de los sectores que conforman el sistema financiero.
19. Oficio de la Comisión Nacional de Emergencias, reiterando solicitud de proyecciones financieras del convenio suscrito entre esa Comisión y el BANHVI.
20. Oficio de la Comisión Nacional de Emergencias, rechazando el recurso de revocatoria presentado por la Gerencia General del BANHVI.
21. Oficio de la Comisión Nacional de Emergencias, aprobando la liberación de recursos para el Bono de Vivienda del señor Ricardo Retana Villegas.
22. Copia de oficio remitido por la Comisión Nacional de Emergencias al Ministerio de Hacienda, solicitando el traspaso de recursos al BANHVI para pagar el Bono del señor Ricardo Retana Villegas.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 78-2013
31/10/2013 y N°79-2013 del 04/11/2013

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 78-2013 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 31 de octubre de 2013. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Seguidamente, se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 79-2013 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 04 de noviembre de 2013. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el proyecto Katira

Se conoce el oficio GG-ME-1140-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1472-2013 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por Coocique R.L., para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, la compra de 58 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Katira, ubicado en el distrito Katira del cantón de Guatuso, provincia de Alajuela. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, han sido conocidos por el Comité de Revisión de casos del artículo 59.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes nueve temas, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien presenta los aspectos más relevantes de la solicitud de Coocique R.L., así como los antecedentes de este proyecto habitacional y las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación del financiamiento requerido, destacado que el proyecto dará solución habitacional a un total de 58 familias de esa comunidad que habitan en situación de extrema necesidad.

Adicionalmente, explica que se ha verificado el cumplimiento de todos los requisitos vigentes para el proyecto y la razonabilidad de los costos propuestos, así como también se ha certificado que los potenciales beneficiarios cumplen con lo establecido en el artículo 23 del “Reglamento sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos de emergencia)”.

Posteriormente, atiende varias consultas de los señores Directores con respecto a los costos del proyecto, señalando, en resumen, que los costos son superiores a los de proyectos típicos tramitados en el Sistema, básicamente por tres situaciones particulares. En primer lugar, porque por un requerimiento de la Municipalidad de Guatuso, los lotes deben tener un área de al menos 240 m². En segunda instancia, porque en virtud de las condiciones del suelo, el costo de cada vivienda incluye una serie de obras atípicas, tales como: la sustitución de lastre en los cimientos, acera perimetral, la construcción de malla electrosoldada y el repello interno de las casas. Y en tercer lugar, porque de conformidad con lo establecido en la Directriz N° 27, las viviendas para las familias con más de cuatro miembros deben tener tres dormitorios.

Por otra parte, explica que el jefe del Departamento Técnico, con fundamento en el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, recomienda ampliar el tanque séptico y la longitud de los drenajes con base en un caudal de 138 litros diarios por persona, en lugar de los 120 litros diarios por persona que se propone. Sin embargo, la Dirección FOSUVI considera que el diseño se encuentra dentro de lo establecido en el citado Código y, por tanto, se mantiene la recomendación de utilizar las dimensiones planteadas por la entidad autorizada y el profesional responsable del proyecto.

Sobre este asunto, el señor Auditor Interno advierte que el informe de la Dirección FOSUVI no entra a analizar –y ni siquiera menciona– el criterio que emitió la jefatura del Departamento Técnico, con respecto a las dimensiones de los tanques sépticos y los drenajes. Opina que esta omisión debilita la recomendación técnica que se plantea sobre el sistema para tratar las aguas residuales de las viviendas y, a su vez, limita la información que tener esta Junta Directiva para tomar una decisión al respecto.

Agrega que aunque la licenciada Camacho Murillo ha manifestado ahora una opinión sobre este tema, desde su punto de vista el análisis de la Dirección FOSUVI debería ser formal y exhaustivo, no solo porque el criterio del jefe del Departamento Técnico se encuentra incorporado a los documentos que está conociendo esta Junta Directiva, sino también porque adicionalmente el jefe del Departamento Técnico, remitió a la Dirección FOSUVI, con copia a la Auditoría Interna, la opinión del Ing. Elías Rosales sobre la

1 consulta que se le formuló en torno a este asunto, y quien indica, entre otras cosas, lo
2 siguiente:

3
4 *"Al calcular el drenaje y al calcular las dimensiones de las unidades que tendrá el sistema para el*
5 *tratamiento de aguas residuales se debe trabajar con el mismo valor para todo el caso. Me*
6 *refiero que para el drenaje y los tanques se hace con el mismo valor.*

7 *Por ello el valor de 120 litros por persona por día, mencionado por el Código, es un valor*
8 *relativamente bajo para los promedios de consumo de este país..., que realmente rondan los 250*
9 *litros por persona por día.*

10 *Ese valor de 120 es posible, si la familia coloca "artefactos de bajo consumo" y sigue patrones de*
11 *comportamiento muy sinceros para hacer uso eficiente del agua. Pero, esto no es la norma.*

12 *El caudal de retorno al trabajar con una dotación de 200..., resulta en 160 litros por persona por*
13 *día.*

14 *Y bajo la ecuación del código, es de solo 103,5 litros por persona por día. Ciertamente que hace un*
15 *incremento del 15 %..., pero también hace un retorno de solo el 75 %. Quitamos más de lo que*
16 *incrementa.*

17 *En mi perspectiva, para situaciones rurales o de interés social, no se debe trabajar en lo que*
18 *corresponde a caudal de retorno con menos de esos 160 litros persona por día..., a no ser que se*
19 *demuestre el uso eficiente del agua, en consecuencia a un estudio por consumos no menor a un*
20 *año."*

21
22 Sobre estas observaciones, el Director Saborío Saborío señala que los criterios generales
23 dependen de los casos particulares y, en este sentido, aunque un código establezca un
24 valor mínimo, la decisión que tome el profesional dependerá en gran medida de las
25 condiciones del terreno, pues es igual de inapropiado adaptarse a un valor mínimo si el
26 suelo no reúne condiciones adecuadas, que aplicar un valor máximo si el suelo es
27 permeable, sobre todo cuando se está ante obras que serán financiadas con fondos
28 públicos.

29
30 Con base en lo anterior, solicita información sobre las condiciones del terreno de este
31 proyecto de vivienda, y al respecto, el señor Gerente General a.i. responde que el estudio
32 de suelos indica una buena capacidad de drenaje, no se observó nivel freático a 4 metros,
33 el diseño está realizado sobre la base de esas condiciones del suelo, el ingeniero Marco
34 Artavia dictamina favorablemente esa solución sanitaria, y por tanto la Administración la
35 avala. Y en virtud de esta respuesta, el Director Saborío Saborío sostiene que si el suelo
36 es permeable, entonces las aguas van a discurrir sin dificultad y, consecuentemente,
37 podría ser muy conservadora la propuesta de ampliar el tanque séptico y la longitud de los
38 drenajes, lo que podría contravenir la obligación que tiene este Banco de velar por el buen
39 uso de los recursos del Estado.

Posteriormente, de conformidad con el análisis que se realiza a las reflexiones y criterios antes expuestos, los señores Directores concuerdan en que es factible que la Dirección FOSUVI y la Gerencia General se adhieran al criterio del ingeniero que realizó el estudio del proyecto, apartándose entonces de la opinión de la jefatura del Departamento Técnico. No obstante, por un asunto procedimental y administrativo, lo pertinente es que la instancia superior al Departamento Técnico (en este caso la Directora del FOSUVI), se pronuncie en su informe sobre las razones por las que se recomienda a esta Junta Directiva, en este aspecto particular, acoger la opinión del ingeniero encargado del estudio y rechazar el planteamiento del Ing. Cortés Ortiz.

Tanto el señor Gerente General a.i. como la licenciada Camacho Murillo avalan este razonamiento, señalando que no encuentran objeción en dejar formal y explícitamente consignado en un informe adicional, el criterio y una recomendación con respecto al tema particular que plantea el Ing. Cortés Ortiz.

En consecuencia, la Junta Directiva resuelve suspender por ahora la discusión y resolución de esta solicitud de financiamiento, quedando a la espera de que en la próxima sesión ordinaria, la Administración presente un informe adicional que se refiera a los aspectos antes indicados.

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el proyecto Nuevo Milenio

Se conoce el oficio GG-ME-1141-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1499-2013 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, la compra de 34 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Nuevo Milenio, ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita, provincia de San José. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, han sido conocidos por el Comité de Revisión de casos del artículo 59.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, presentando los aspectos más relevantes de la solicitud del INVU, así como los antecedentes de este proyecto habitacional y las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación del financiamiento requerido, destacado que el proyecto dará solución habitacional a un total de 34 familias de esa comunidad que habitan en situación de extrema necesidad.

Adicionalmente, explica que se ha verificado el cumplimiento de todos los requisitos vigentes para el proyecto y la razonabilidad de los costos propuestos, así como también se ha certificado que los potenciales beneficiarios cumplen con lo establecido en el artículo 23 del “Reglamento sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos de emergencia)”.

Finalmente, suficientemente discutidos los informes de la Dirección FOSUVI, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de acoger la recomendación y autorizar el financiamiento del proyecto Nuevo Milenio, bajo las condiciones propuestas por la Administración en el informe DF-OF-1499-2013.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 34 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Nuevo Milenio, ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita, provincia de San José, dando solución habitacional a un total de 34 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0003-2013 del 16 de enero de 2013, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del INVU, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que el valor de los lotes

es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por ese Instituto, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27 y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1499-2013 del 05 de noviembre de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1141-2013, del 08 de noviembre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el INVU, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose analizado los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se indican en los informes de la Dirección FOSUVI, así como bajo la condición adicional que plantea la Gerencia General en la nota GG-ME-0891-2013, según la cual, se hará una retención del 10% del valor de las soluciones por un período de un año, dado que se encuentra pendiente la resolución final de aspectos señalados por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda en el oficio C-016-GG-2013.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para la compra de 34 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Nuevo Milenio, ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita, provincia de San José. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0003-2013 y DF-OF-1499-2013 de la Dirección FOSUVI.

2. Las características que regirán el contrato de administración para el traslado de los recursos, serán las siguientes:

2.1 Hasta **¢629.326.304,82** (seiscientos veintinueve millones trescientos veintiséis mil trescientos cuatro colones con 82/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 34 lotes urbanizados por un monto promedio de ¢10.557.230,21 para un total de ¢358.945.827,06.

b) Construcción de 34 viviendas para un total de ¢258.609.117,81 y según el siguiente detalle:

- Construcción de 21 viviendas típicas de 42,0 m², por un monto unitario de ¢7.555.894,25 para un total de ¢158.673.779,25.
- Construcción de 3 viviendas típicas de 42,0 m² (elevada 40 cm en colindancia), por un monto unitario de ¢7.602.519,72 para un total de ¢22.807.559,16.
- Construcción de una vivienda de 50,0 m² con adecuaciones para discapacidad, por un monto de ¢8.997.808,32.
- Construcción de una vivienda de 42,0 m² con adecuaciones para discapacidad visual, por un monto de ¢7.733.744,00.
- Construcción de 4 viviendas de 42,0 m², modificadas sin área para corredor, por un monto unitario de ¢7.528.538,91 para un total de ¢30.114.155,64.
- Construcción de 4 viviendas de 42,0 m², modificadas sin área para corredor y elevadas 40 cm en colindancia, por un monto unitario de ¢7.570.517,86 para un total de ¢30.282.071,44.

c) Gastos de formalización de las 34 operaciones por un monto total de ¢10.071.359,95 según lo indicado en el aparte 4 del presente acuerdo.

d) Pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y Entidad Autorizada por un monto unitario por vivienda de ¢50.000,00 y un valor total para 34 viviendas que asciende a ¢1.700.000,00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales.

2.2 El giro de los recursos quedará sujeto a la renovación de las disponibilidades de agua y electricidad para las 34 viviendas, las cuales se vencieron en el lapso de presentación del proyecto a consideración de esta Junta Directiva.

3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

3.1 **Entidad Autorizada:** Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU).

3.2 **Constructor:** Constructora Ekstrom Sociedad Anónima, cédula jurídica número 3-101-336427, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de las viviendas y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del

1 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2 **3.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y
3 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de
4 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitado por la Junta Directiva de este
5 Banco en acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

6 **3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la Entidad Autorizada:** Según lo dispuesto en el
7 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la Entidad Autorizada
8 deberá aportar una garantía equivalente al 10% del total de recursos aplicados al
9 financiamiento de las viviendas –sin considerar el valor del terreno– y mediante garantía
10 fiduciaria (un pagaré en el cual el INVU, como deudor, reconocerá y pagará intereses
11 moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un
12 treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del
13 Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el
14 total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la
15 garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI
16 también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la
17 emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la
18 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

19 **3.5 Garantías del Constructor:** El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad
20 Autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la
21 construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y
22 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y
23 en los acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número
24 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del
25 BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de
26 recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor
27 de la inversión realizada en el terreno, esto último, debidamente certificado por el fiscal de
28 inversión de la entidad autorizada.

29 **3.6 Plazo:** El plazo de los contratos es de siete meses en total, compuesto de: tres meses
30 para la formalización de las 34 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y cuatro meses
31 para la construcción de las obras de infraestructura pendientes y las 34 viviendas.

32 **3.7 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos
33 para el proyecto Nuevo Milenio con la entidad autorizada, será contra la formalización de

34 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, la culminación de las obras de infraestructura pendientes y la construcción de las 34 viviendas.

4. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Folio Real de propiedad	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Sánchez Méndez Tatiana	113930368	1-566437-000	10.777.492,15	8.997.808,32	126.653,20	295.524,14	20.070.825,00
Solano Vega Luz	300990630	1-566438-000	10.800.896,04	7.733.744,00	0,00	400.983,50	18.935.624,00
Villegas Sánchez María Teresa	301040112	1-566439-000	10.843.524,56	7.555.894,25	199.297,21	199.297,21	18.598.716,00
Perez Chavarría Anaís Patricia	602450051	1-566440-000	10.932.960,86	7.555.894,25	119.983,32	279.961,09	18.768.816,00
García Picado María Isabel	105380277	1-566441-000	11.025.740,57	7.555.894,25	200.673,46	200.673,46	18.782.308,00
Moraga Solís Mayly Eugenia	108430488	1-566442-000	11.117.684,43	7.555.894,25	120.820,32	281.914,09	18.955.493,00
Rizo Juanita de los Ángeles	155812-652818	1-566443-000	11.211.300,00	7.555.894,25	0,00	404.144,42	19.171.339,00
Fonseca Arguedas Stephanie María	112740919	1-566444-000	11.172.824,87	7.555.894,25	121.070,07	282.496,84	19.011.216,00
Arce Serrano Hannia	113480490	1-566445-000	11.263.540,15	7.555.894,25	121.481,82	283.457,59	19.102.892,00
Leiva Lázaro Marlen	502830915	1-566446-000	11.891.949,70	7.555.894,25	124.330,32	290.104,09	19.737.948,00
Loaiza Solano Edgar	301740039	1-566447-000	11.462.289,11	7.555.894,25	122.381,82	285.557,59	19.303.741,00
Núñez García Mercedes	601490507	1-566448-000	11.328.972,51	7.555.894,25	121.778,82	284.150,59	19.169.017,00
Medina Duarte Timoteo	502030496	1-566449-000	11.239.690,61	7.555.894,25	0,00	404.579,42	19.200.164,00
Segura Chaves Mario Alberto	107550930	1-566450-000	11.138.941,30	7.555.894,25	120.917,07	282.139,84	18.976.975,00
Bojorge Padilla Isaac	800930042	1-566451-000	10.947.271,90	7.555.894,25	120.046,32	280.108,09	18.783.274,00
Alvarado Arce Karla Guiselle	110990770	1-566452-000	10.699.903,69	7.555.894,25	118.925,82	277.493,59	18.533.292,00
Herrera Cordero Marco Tulio	107610267	1-566453-000	10.483.661,28	7.555.894,25	117.947,07	275.209,84	18.314.765,00
Áreas Sánchez Guillermo Ramón	155812-378809	1-566454-000	10.261.685,17	7.602.519,72	0,00	390.596,45	18.254.801,00
Castillo Fajardo Arlin Elena	109250100	1-566455-000	10.110.631,30	7.555.894,25	116.255,07	271.261,84	17.937.787,00
Hernández Torres Miguel Ángel	155814-620027	1-566456-000	9.896.213,34	7.555.894,25	115.202,82	268.806,59	17.720.914,00
Vargas Brenes Yorlene	109180595	1-566457-000	9.896.213,34	7.555.894,25	115.202,82	268.806,59	17.720.914,00

Jefe de Familia	Cédula identidad	Folio Real de propiedad	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Hernández González Ramón Antonio	155810-751501	1-566458-000	9.896.213,34	7.555.894,25	0,00	384.009,42	17.836.117,00
Valverde Mora María Gabriela	111810066	1-566459-000	9.896.213,34	7.602.519,72	0,00	384.808,95	17.883.542,00
Madrigal Tenorio Juan Carlos	107220464	1-566460-000	9.896.213,34	7.555.894,25	192.004,71	192.004,71	17.644.112,00
Morales Navas Wilfredo	800710711	1-566461-000	9.896.213,34	7.555.894,25	115.202,82	268.806,59	17.720.914,00
Montero Cambroner Betty María	602150092	1-566462-000	9.896.213,34	7.602.519,72	0,00	384.808,95	17.883.542,00
Solano Cambroner Grettel Damaris	110220059	1-566463-000	9.896.213,34	7.528.538,91	0,00	383.541,54	17.808.294,00
Vargas Borges Ana Cecilia	104510488	1-566464-000	9.896.213,34	7.570.517,86	115.277,93	268.981,84	17.735.713,00
Mohs Brenes Betsy	105460581	1-566465-000	9.896.213,34	7.528.538,91	191.770,77	191.770,77	17.616.523,00
Zúñiga Díaz Yuri Lizeth	107900026	1-566466-000	9.896.213,34	7.570.517,86	115.277,93	268.981,84	17.735.713,00
Chinchilla Sánchez Orlando	104420421	1-566467-000	10.030.239,32	7.528.538,91	192.917,02	192.917,02	17.751.695,00
Meza Luis Esteban	155807-471313	1-566468-000	10.030.239,32	7.570.517,86	115.963,43	270.581,34	17.871.339,00
Herrera Cordero Dagoberto	106930055	1-566469-000	10.585.245,89	7.570.517,86	118.481,18	276.456,09	18.432.220,00
Mora Bustamante Natalia Julieta	109090348	1-566470-000	10.730.795,56	7.528.538,91	0,00	396.424,04	18.655.759,00

5. Los recursos serán girados a la entidad autorizada previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detalla en el aparte 4 del presente acuerdo, para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las obras de infraestructura pendientes y la construcción de las 34 viviendas.

6. Los costos de construcción son invariables y no están sujetos a ajustes por inflación, lo cual fue aceptado por el constructor de las viviendas.

7. Deberá hacerse una retención del 10% sobre el valor de cada una de las soluciones y por un período de un año, dado que se encuentra pendiente la resolución final de aspectos señalados por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda en el oficio C-016-GG-2013.

1
2 **8.** La Entidad Autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de
3 gravámenes y con los impuestos municipales al día.

4
5 **9.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en trectos y
6 contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la Entidad Autorizada.

7
8 **10.** Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará la
9 retención del 100% sobre el precio de los terrenos, hasta la culminación de las obras de
10 infraestructura y la construcción de las 34 viviendas; lo cual deberá ser avalado por el
11 fiscal de inversión de la Entidad Autorizada y el inspector asignado por el BANHVI.

12
13 **11.** El plazo constructivo es de cuatro (4) meses, posterior a la formalización de los casos,
14 para lo cual se tiene un plazo de tres (3) meses a partir de la aprobación en BANHVI.

15
16 **12.** El monto no financiado por el BANHVI de gastos de formalización, deberá ser
17 aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser
18 aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá
19 informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de
20 formalización, según se detalla en el aparte 4 anterior.

21
22 **13.** Previo al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la
23 inclusión en cada expediente, de las opciones de compraventa con los montos indicados
24 en el punto 4 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

25
26 **14.** El BANHVI dará el visto bueno al contrato de construcción de obras entre la entidad
27 autorizada y la empresa constructora, donde la entidad deberá enviarlos a la Dirección
28 FOSUVI antes del inicio de la construcción de las viviendas. Dicho contrato debe respetar
29 la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero
30 Nacional para la Vivienda.

31
32 **15.** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
33 velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la
34 Municipalidad de Alajuelita. De igual forma, deberá verificar que los planos de vivienda

que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo propuesto.

16. La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27-MS-MIVAH en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

17. Los gastos de formalización de cada operación, deberán registrarse por la Entidad Autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos de formalización establecida por el BANHVI.

18. En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los casos individuales.

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

20. Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de Inspección de calidad de obras, avalado por esta Junta Directiva con el acuerdo N°6 de la sesión 64-2012.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el proyecto Monterrey

Se conoce el oficio GG-ME-1139-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1471-2013 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por Coocique R.L., para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional

1 para la Vivienda–, la compra de 24 lotes urbanizados y la construcción de igual número de
2 viviendas en el proyecto habitacional Monterrey, ubicado en el distrito Monterrey del
3 cantón de San Carlos, provincia de Alajuela. Dichos documentos se adjuntan a la
4 presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, han sido
5 conocidos por el Comité de Revisión de casos del artículo 59.

6
7 La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, presentando los
8 aspectos más relevantes de la solicitud de Coocique R.L., así como los antecedentes de
9 este proyecto habitacional y las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación
10 del financiamiento requerido, destacado que el proyecto dará solución habitacional a un
11 total de 24 familias de esa comunidad que habitan en situación de extrema necesidad.

12
13 Adicionalmente, explica que se ha verificado el cumplimiento de todos los requisitos
14 vigentes para el proyecto y la razonabilidad de los costos propuestos, así como también
15 se ha certificado que los potenciales beneficiarios cumplen con lo establecido en el
16 artículo 23 del “Reglamento sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo
17 plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda
18 del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación
19 de tugurios y casos de emergencia)”.

20
21 Finalmente, suficientemente discutidos los informes de la Dirección FOSUVI, los señores
22 Directores concuerdan en la pertinencia de acoger la recomendación y autorizar el
23 financiamiento del proyecto Monterrey, bajo las condiciones propuestas por la
24 Administración en el informe DF-OF-1471-2013.

25
26 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

27
28 **ACUERDO N°2:**

29 **Considerando:**

30 **Primero:** Que Coocique R.L., ha presentado solicitud para financiar –al amparo del
31 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 24
32 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto
33 habitacional Monterrey, ubicado en el distrito Monterrey del cantón de San Carlos,

provincia de Alajuela, dando solución habitacional a un total de 24 familias de la zona que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0728-2013 del 31 de octubre de 2013, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coocique R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que el valor de los lotes es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la retención de un 50% del valor de los lotes para garantizar la construcción de obras pendientes, y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-1471-2013 del 04 de noviembre de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1139-2013, del 08 de noviembre del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coocique R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose analizado los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se indican en los informes de la Dirección FOSUVI y la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar a Coocique R.L., al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para la compra de 24 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Monterrey, ubicado en el distrito Monterrey del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela. Lo anterior, bajo los términos que se indican en los informes DF-DT-IN-0728-2013 y DF-OF-1471-2013 de la Dirección FOSUVI.

2. Las características que regirán el contrato de administración para el traslado de los recursos, serán las siguientes:

2.1 Hasta **¢269.049.613,55** (doscientos sesenta y nueve millones cuarenta y nueve mil seiscientos trece colones con 55/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 24 lotes por un monto promedio de ¢3.027.004,57 para un total de ¢72.648.109,79.

b) Construcción de 21 viviendas de 42,0 m² con dos dormitorios, por un monto unitario de ¢7.649.608,51 para un total de ¢160.641.778,71.

c) Construcción de 3 viviendas de 51,0 m² con tres dormitorios, por un monto unitario de ¢9.221.930,12 para un total de ¢27.665.790,36.

d) Gastos de formalización de las 24 operaciones por un monto total de ¢6.293.934,69 según lo indicado en el aparte 4 del presente acuerdo.

e) Pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y Entidad Autorizada por un monto unitario por vivienda de ¢75.000,00 y un valor total que asciende a ¢1.800.000,00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales.

3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

3.1 Entidad Autorizada: COOCIQUE R. L.

3.2 Constructor: Constructora y Consultora Construcciones Arquí y Bloom Sociedad Anónima, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de las viviendas y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.3 Alcance de los contratos: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitado por la Junta Directiva de este Banco en acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha del 30 de junio de 2008.

3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la Entidad Autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la Entidad Autorizada deberá aportar una garantía equivalente al 8% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coocique R.L. como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema

Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 Garantías del Constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad Autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

3.6 Plazo: El plazo de los contratos es de siete meses en total, compuesto de dos meses para la formalización de las 24 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y cinco meses para la construcción de las viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Monterrey con la entidad autorizada, será contra la presentación del informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 24 operaciones por el monto individual que se detalla en el aparte 4 del presente acuerdo.

4. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que la familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Picado Arce Helyn Vanesa	206140606	2-487977-000	2.923.493,35	7.649.608,51	0,00	283.212,86	10.931.314,72
Urbina Reyes Alba Luz	155800-824820	2-487978-000	3.001.598,38	7.649.608,51	0,00	284.602,86	11.010.809,75
Chaverri Cruz Rita María	204380211	2-487979-000	3.001.598,38	9.221.930,12	0,00	311.417,64	12.609.946,14

Jefe de Familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Monto del terreno (¢)	Monto de la vivienda (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Araya Anchia Ronald Eduardo	205660057	2-487980- 000	3.001.598,38	7.649.608,51	142.301,43	142.301,43	10.868.508,32
Polanca Largaespada Isidro	155815- 557926	2-487981- 000	3.001.598,38	7.649.608,51	0,00	284.602,86	11.010.809,75
Cortes Perez Roy Yansen	204960204	2-487982- 000	3.001.598,38	9.221.930,12	0,00	311.417,64	12.609.946,14
Villalobos Muñoz Dayan Francisco	206240207	2-487984- 000	2.939.071,31	7.649.608,51	85.047,86	198.445,00	10.862.124,82
Jarquín Vargas Alexander	204860376	2-487983- 000	3.001.598,38	9.221.930,12	0,00	311.417,64	12.609.946,14
Araya Alvarez María Andreina	206830247	2-487985- 000	3.001.598,38	7.649.608,51	0,00	284.602,86	11.010.809,75
Quiros Chaves María Leticia	203410885	2-487986- 000	3.001.598,38	7.649.608,51	0,00	284.602,86	11.010.809,75
Arroyo Alvarado José Manuel	501471084	2-487987- 000	3.001.598,38	7.649.608,51	0,00	284.602,86	11.010.809,75
Villalobos Arce Keinyn	2585188	2-487988- 000	3.001.598,38	7.649.608,51	0,00	284.602,86	11.010.809,75
Rodríguez Espinoza Luis Encarnación	155811- 966417	2-487989- 000	3.032.861,91	7.649.608,51	0,00	285.152,86	11.042.623,28
Murillo Agüero Juan Ricardo	205260767	2-487990- 000	3.079.757,21	7.649.608,51	85.792,61	200.182,75	11.004.548,47
Picado Arias Olger Alexis	204670675	2-487991- 000	3.079.757,21	7.649.608,51	0,00	285.975,36	11.090.341,08
Obando Atencio Estrellita	603630997	2-487992- 000	3.079.757,21	7.649.608,51	142.987,68	142.987,68	10.947.353,40
Varela Marín Bernal Gerardo	205230427	2-487993- 000	3.017.286,13	7.649.608,51	0,00	284.872,86	11.026.767,50
Miranda Medina Yahaira	155816- 005023	2-487994- 000	3.048.493,68	7.649.608,51	0,00	285.422,86	11.058.525,05
Martínez Jiménez Graciela	155809- 770228	2-487995- 000	3.064.125,45	7.649.608,51	0,00	285.695,36	11.074.429,32
Soto Zamora Eydin María	205790952	2-487996- 000	3.079.757,21	7.649.608,51	0,00	285.975,36	11.090.341,08
Azofeifa Hernández Brayan Jesús	206540268	2-487997- 000	3.079.757,21	7.649.608,51	85.792,61	200.182,75	11.004.548,47
Chaves Castro Yerlín	206550808	2-487998- 000	3.079.757,21	7.649.608,51	0,00	285.975,36	11.090.341,08
Ruiz Mena José Mateo	800780988	2-487999- 000	3.064.125,45	7.649.608,51	0,00	285.695,36	11.074.429,32
Avila Gamboa Sobeida	204340087	2-488000- 000	3.064.125,45	7.649.608,51	85.708,61	199.986,75	10.988.720,71

1

2

3

4

5

6

7

5. Los recursos serán girados a la entidad autorizada previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detalla en el aparte 4 del presente acuerdo, para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las viviendas.

1
2 **6.** La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de
3 gravámenes y con los impuestos municipales al día.

4
5 **7.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en trectos y
6 contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

7
8 **8.** Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el siguiente
9 plan de desembolsos y retenciones:

10 a) En la formalización de operaciones individuales se desembolsará el 50% del costo del
11 terreno.

12 b) Se efectuará una retención del 50% sobre el precio de los terrenos para garantizar la
13 culminación de las obras de infraestructura, el que se desembolsará conforme se culmine
14 la construcción de las obras de infraestructura; lo cual deberá ser avalado por el fiscal de
15 inversión de la entidad autorizada y el inspector asignado por el BANHVI.

16
17 **9.** El monto no financiado por el BANHVI para los gastos de formalización, deberá ser
18 aportado por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser
19 aportada en partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá
20 informarles a los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de
21 formalización, según lo que se detalla en aparte 4 anterior.

22
23 **10.** Los gastos de formalización de cada operación, deberán registrarse por la entidad
24 autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de
25 gastos de formalización establecida por el BANHVI.

26
27 **11.** Previo al momento de la formalización, la entidad autorizada deberá verificar la
28 inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos indicados
29 en el punto 4 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

30
31 **12.** El BANHVI dará el visto bueno al contrato de construcción de obras entre la entidad
32 autorizada y la empresa constructora, donde la entidad deberá enviarlos a la Dirección
33 FOSUVI antes del inicio de la construcción de las viviendas. Dicho contrato debe respetar

la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

13. La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de San Carlos. De igual forma, deberá verificar que los planos de vivienda que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de prefabricado de columnas y baldosas de concreto.

14. La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los estudios técnicos efectuados. Asimismo deberá velar por el cumplimiento de la Directriz 27-MS-MIVAH en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de urbanización.

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

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

17. Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de Inspección de calidad de obras, avalado por esta Junta Directiva con el acuerdo N°6 de la sesión 64-2012.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Flor
María Molina Cruz

Se conoce el oficio GG-ME-1137-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1468-2013 de la Dirección FOSUVI,

que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, 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 Flor María Molina Cruz, cédula número 2-0473-0202, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Carrillos del cantón de Poás, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡220.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Molina Cruz como empleada doméstica. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron conocidos por el Comité de Revisión de casos del artículo 59.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances de la referida 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 ₡17.028.130,00 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección, y que está compuesto por la suma de ₡6.000.000,00 por el costo del lote de 150,00 m²; ₡10.576.880,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 54,00 m² con tres dormitorios; y ₡451.250,00 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 N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio C-116-SCB-13, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo presenta solicitud 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 Flor María Molina Cruz, cédula número 2-0473-0202, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Carrillos del cantón de Poás, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡220.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Molina Cruz como empleada doméstica.

1
2 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1468-2013 del 04 de noviembre de 2013 –el
3 cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1137-2013, del 08 de
4 noviembre del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que
5 contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos,
6 concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la
7 disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión
8 del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡17.028.130,00 y bajo
9 las condiciones señaladas en el referido informe.

10
11 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección
12 FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la
13 Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado
14 Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1468-
15 2013.

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

18 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
19 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
20 vivienda, por un monto de **₡17.028.130,00** (diecisiete millones veintiocho mil ciento treinta
21 colones), para la familia que encabeza la señora **Flor María Molina Cruz**, cédula número
22 2-0473-0202, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda
23 de Ahorro y Préstamo.

24
25 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ₡6.000.000,00
26 por el costo del lote de 150,00 m², con folio real # 2-95728-000 y situado en el distrito
27 Carrillos del cantón de Poás, provincia de Alajuela; ₡10.576.880,00 por el valor de la
28 construcción de una vivienda de 54,00 m² con tres dormitorios; y ₡451.250,00 por
29 concepto de gastos de formalización de la operación.

30
31 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque la vivienda cumpla con las
32 especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27; así como porque al
33 momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin
34 deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

4) Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y la familia beneficiaria.

5) La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para
Arnoldo Altamirano Hernández

Se conoce el oficio GG-ME-1142-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1476-2013 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coopeservidores R.L. 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 el señor Arnoldo Altamirano Hernández, cédula número 155812335617, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Santiago del cantón de Puriscal, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢120.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Altamirano Hernández como peón de construcción. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron conocidos por el Comité de Revisión de casos del artículo 59.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances de la referida 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 ¢12.729.444,00 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección, y que está compuesto por la suma de ¢5.000.000,00 por el costo del lote de 250,00 m²; ¢7.381.079,00 por el valor de la

1 construcción de una vivienda de 42,00 m² con dos dormitorios; y ¢348.365,00 por
2 concepto de gastos de formalización de la operación.

3
4 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores
5 Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la
6 recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

7
8 **ACUERDO N°4:**

9 **Considerando:**

10 **Primero:** Que por medio del oficio UBV-125-2012, Coopeservidores R.L. presenta
11 solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
12 para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema
13 necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que
14 encabeza el señor Arnoldo Altamirano Hernández, cédula número 155812335617, a quien
15 se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Santiago del cantón de Puriscal,
16 provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢120.000,00,
17 proveniente de las labores que realiza el señor Altamirano Hernández como peón de
18 construcción.

19
20 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1476-2013 del 05 de noviembre de 2013 –el
21 cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1142-2013, del 08 de
22 noviembre del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que
23 contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos,
24 concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la
25 disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión
26 del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢12.729.444,00 y bajo
27 las condiciones señaladas en el referido informe.

28
29 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección
30 FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la
31 Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado
32 Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1476-
33 2013.

34

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 ₡12.729.444,00 (doce millones setecientos veintinueve mil cuatrocientos cuarenta y cuatro colones), para la familia que encabeza el señor **Arnoldo Altamirano Hernández, cédula número 155812335617, actuando Coopeservidores R.L. como entidad autorizada.**

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ₡5.000.000,00 por el costo del lote de 250,00 m², con folio real # 1-547142-000 y situado en el distrito Santiago del cantón de Puriscal, provincia de San José; ₡7.381.079,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m² con dos dormitorios; y ₡348.365,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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) Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y la familia beneficiaria.

5) La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Cambio de cinco beneficiarios del proyecto Villas del Bosque II

Se conoce el oficio GG-ME-1136-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1456-2013 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la

1 Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para sustituir cinco beneficiarios del proyecto
2 habitacional Villas del Bosque II, ubicado en el distrito Pacayas del cantón de Alvarado,
3 provincia de Cartago, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
4 Financiero Nacional para la Vivienda, de conformidad con lo establecido en el acuerdo
5 N°4 de la sesión 88-2012, del 20 de diciembre de 2012. Dichos documentos se adjuntan
6 a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron
7 conocidos por el Comité de Revisión de casos del artículo 59.

8
9 La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del referido informe, haciendo énfasis
10 en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de
11 conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad
12 autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que los nuevos núcleos familiares
13 califican para un subsidio al amparo del artículo 59 y son de la misma zona; razón por la
14 cual se recomienda su aprobación.

15
16 Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
17 funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la
18 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

19
20 **ACUERDO N°5:**

21 **Considerando:**

22 **Primero:** Que mediante el acuerdo N°4 de la sesión 88-2012, del 20 de diciembre de
23 2012, esta Junta Directiva otorgó a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica –
24 Canadá, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
25 Vivienda, el financiamiento para 35 soluciones habitacionales en el proyecto Villas del
26 Bosque II, ubicado en el distrito Pacayas del cantón de Alvarado, provincia de Cartago.

27
28 **Segundo:** Que por medio de los oficios FVR-GO-310-2013 y FVR-GO-328-2013, la
29 Fundación Costa Rica – Canadá solicita la autorización de este Banco para sustituir cinco
30 beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia de la renuncia por parte
31 de los beneficiarios originales.

32
33 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-1456-2013 del 04 de noviembre de 2013 –el cual
34 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1136-2013 del 08 de noviembre

del año en curso—, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste se recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y en consecuencia lo que procede es autorizar las sustituciones indicadas en el informe de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la sustitución de cinco beneficiarios del proyecto habitacional Villas del Bosque II, de conformidad con el siguiente detalle:

Nuevo jefe de familia	Cédula	Situación original	Cédula
Calderón Córdoba Jimmy	108100175	González López Marianela	304150856
Calvo Quesada Ivonne	302380121	Martínez Redondo Evelyn	304190822
Montero Obando Marta E.	302550849	Guillén Rojas Lilliana	302380914
Montenegro Amador Reina M.	110200418	Castillo Castillo Zaira	301590866
Zeledón Arrieta Melissa M.	303980210	Serrano Serrano Rafael	302240961

2) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo N°4 de la sesión 88-2012, del 20 de diciembre de 2012.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO OCTAVO: Solicitud de no objeción para cambiar la empresa constructora y actualizar los precios del proyecto Asentamiento Tirrases

Se conoce el oficio GG-ME-1138-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-1470-2012 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para declarar la no objeción al cambio de la empresa constructora y

la actualización del monto ofertado para financiar, al amparo de la Ley 8627 y del Programa para la Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario y en Extrema Necesidad, el mejoramiento y la construcción de obras de infraestructura en el asentamiento Tirrases, ubicado en el distrito Tirrases del cantón de Curridabat, provincia de San José. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron estudiados por el Comité de Revisión de casos del artículo 59.

La licenciada Camacho Murillo procede a exponer los alcances del referido informe, destacando los antecedentes de la solicitud de la Fundación Costa Rica – Canadá, particularmente lo referido a las situaciones de tipo jurídico que se dieron para que ahora se requiera sustituir la empresa constructora, toda vez que la empresa originalmente adjudicada no pudo demostrar ante la Contraloría General de la República, la cantidad de años de experiencia que en su oportunidad indicó en la oferta presentada a la Fundación Costa Rica – Canadá.

Sobre esto último, el licenciado Mora Villalobos agrega que luego de que el Tribunal Contencioso declaró sin lugar la medida cautelar, no se presentó en tiempo ninguna demanda por parte de la empresa Lema S.A.

Adicionalmente, la licenciada Camacho Murillo explica los ajustes que se proponen al financiamiento de las obras a ejecutar, con el fin de actualizar los costos ofertados por la empresa Grupo Orosi Siglo XXI, los cuales fueron presentados a la entidad autorizada desde mayo de 2012, lo que sumado a la actualización de los costos y los gastos de administración de la entidad autorizada y la reserva de recursos por inflación, resulta en un monto total de ₡1.429,5 millones.

Después de repasar las obras a ejecutar en el asentamiento, concluye señalando que con base en la documentación presentada por la entidad autorizada y los estudios realizados por el Departamento Técnico del FOSUVI, se recomienda acoger la solicitud planteada por la Fundación Costa Rica – Canadá, estableciendo algunas condiciones en relación con la liquidación de los rubros de costos administrativos y sobre el giro de los recursos por eventuales aumentos en el precio de materiales y mano de obra.

Posteriormente, atiende varias consultas de los señores sobre las obras a construir y la garantía que otorgará la entidad por los recursos desembolsados; y finalmente, no habiendo objeciones 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 N°6:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 1 de la sesión 55-2012 del 13 de agosto de 2012, y al amparo de la Ley 8627 y del Programa para la Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario y en Extrema Necesidad, esta Junta Directiva declaró la no objeción a la adjudicación realizada por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación Costa Rica – Canadá), para el desarrollo de obras de infraestructura en el asentamiento Tirrases, ubicado en distrito Tirrases del cantón de Curridabat, por un monto total de ₡1.064.137.426,49 y con el concurso de la empresa Constructora y Consultora Lema S.A.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-1470-2012 del 04 de noviembre de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1138-2013 del 08 de noviembre del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación Costa Rica – Canadá, para declarar la no objeción al cambio de la empresa constructora y la actualización del monto ofertado para financiar el mejoramiento y la construcción de las obras en el referido asentamiento, en razón de que la Contraloría General de la República anuló el acto de adjudicación a la empresa originalmente seleccionada y, consecuentemente, la entidad autorizada resolvió readjudicar la ejecución de las obras al Consorcio Grupo Orosi Siglo XXI.

Tercero: Que en citado informe, la Dirección FOSUVI concluye que con base en la documentación presentada por la entidad autorizada y de conformidad con los estudios técnicos y jurídicos realizados al respecto, recomienda declarar la no objeción a la adjudicación de las obras y autorizar el financiamiento requerido, bajo las condiciones que se indican en el referido informe técnico.

Cuarto: 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 planteados por la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1. Derogar el acuerdo N°1 de la sesión 55-2012 del 13 de agosto de 2012, la Junta Directiva del BANHVI aprobó la no objeción al financiamiento de la primera etapa del proyecto Tirrases, por un monto total de C1.064.137.426.49 (mil sesenta y cuatro millones ciento treinta y siete mil cuatrocientos veintiséis colones 49/100) donde las obras serían adjudicadas a la Empresa Constructora y Consultora Lema S. A.

2. Declarar la no objeción del Banco Hipotecario de la Vivienda, a la readjudicación efectuada por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el desarrollo de obras de infraestructura en el proyecto Asentamiento Tirrases, ubicado en distrito Tirrases del cantón de Curridabat, provincia de San José, a la empresa Consorcio Grupo Orosi Siglo XXI.

3. En razón de lo anterior, se otorga a la Fundación Costa Rica – Canadá, al amparo de la Ley 8627, el financiamiento solicitado en administración, por un monto total de hasta **¢1.429.466.413,49**, para el desarrollo de obras de infraestructura en el proyecto Asentamiento Tirrases, según el siguiente detalle:

- a) Costos directos e indirectos por el desarrollo de las obras: ¢1.250.094.940,90.
- b) Actualización de costos directos de mayo de 2012 a julio de 2013: ¢24.416.882,50.
- c) Costos indirectos de la entidad autorizada: ¢21.646.665,64.
- d) Gastos de administración de la entidad por un monto de hasta el 5% del valor del proyecto: ¢64.807.924,45.
- e) Reserva por posible aumento en los costos: ¢68.500.000,00.

4. El plazo del contrato de administración para el traslado de los recursos, es por 180 días naturales, según la oferta del constructor, a partir de la orden de inicio emitida por la Fundación Costa Rica – Canadá.

5. La forma de cancelación del contrato, será contra la presentación por parte de la entidad autorizada, y aprobación por parte de la Dirección FOSUVI, del informe de

liquidación técnica y financiera de las obras de infraestructura correspondientes al Bono Colectivo.

6. Previo al desembolso de los recursos económicos, la entidad autorizada deberá remitir las licencias de construcción y copia del convenio entre los propietarios registrales de las fincas que se van a intervenir con recursos del Bono Colectivo y la Municipalidad de Curridabat, donde se indique que los inmuebles mantendrán la naturaleza para la cual están siendo intervenidas; esto, para efectos de formalizar la ejecución de las obras, sin previo traspaso de las fincas a nombre del Municipio.

7. Garantías fiduciarias a otorgar por la Entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía fiduciaria del 7% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. Para estos efectos, la entidad autorizada, mediante oficio FVR-GG-092-2012, indicó que aportará al BANHVI un pagaré como garantía fiduciaria, equivalente al siete por ciento (7%) sobre el monto de las obras constructivas. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato, más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

8. Garantías del Desarrollador: El desarrollador deberá rendir garantías según lo establecido en el cartel de licitación de "Concurso Privado para la Contratación de una Empresa Constructora (Persona Jurídica) para la Ejecución del Proyecto: Construcción de obras faltantes de infraestructura en espacios públicos de Tirrases, Curridabat."

9. Se deberá disponer de los permisos de construcción para las obras, emitidos por la Municipalidad de Curridabat.

10. En caso de requerirse la realización de obras extras o modificaciones de las obras proyectadas inicialmente, se deberá cumplir con el acuerdo N°9 de la sesión 71-2011 emitido por la Junta Directiva del BANHVI y la circular DF-CI-1085-2011 de fecha 05 de julio de 2011, emitida por la Dirección FOSUVI.

1 **11.** El rubro de Garantía Ambiental incluido en la oferta de la empresa constructora que
2 realizará las obras, deberá ser excluido de los desembolsos pues dicho rubro no está
3 contemplado dentro del esquema de financiamiento del Sistema Financiero Nacional para la
4 Vivienda.

5
6 **12.** Cada uno los aspectos indicados en los puntos 9, 10 y 11 anteriores, deberán ser
7 verificados y sustentados en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal
8 efecto debe preparar la entidad autorizada.

9
10 **13.** El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano
11 de obra, se realizará a mensualmente o al final del proceso constructivo, con previa solicitud
12 por parte de la entidad autorizada y según los cálculos realizados por parte de la Dirección
13 FOSUVI, con los índices reales publicados por el INEC, hasta agotar el monto previsto.

14
15 **14.** En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, se procederá, al
16 finalizar el proyecto, a solicitar una ampliación al contrato de administración para el traslado
17 de los recursos, para cubrir el faltante, sujeto su conocimiento, aprobación o rechazo, a la
18 respectiva reglamentación.

19
20 **15.** Para el desarrollo de este proyecto, se deberá cumplir con todas las disposiciones
21 reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

22 **Acuerdo Unánime.-**

23 *****

24
25 **ARTÍCULO NOVENO: Solicitud de corrección de condiciones de financiamiento en**
26 **dos casos individuales**

27
28 Se conoce el oficio GG-ME-1143-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la
29 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1506-2013 de la Dirección FOSUVI,
30 referido a la solicitud para corregir los montos del Bono Familiar de Vivienda otorgado a
31 las familias que encabezan los señores Julián Herra Retana y Juana Piedra Garro,
32 aprobados por medio del acuerdo N°1 de la sesión 75-2013 del 21 de octubre de 2013.
33 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de

la Gerencia General, han sido conocidos por el Comité de Revisión de casos del artículo 59.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando que tanto los montos de las viviendas como de los gastos de formalización son correctos, pero la sumatoria de estos dos rubros –y que viene a ser el monto del Bono de Vivienda– no es la correcta, debido a un error involuntario al momento de preparar el informe que se presentó a esta Junta Directiva el pasado 21 de octubre.

Conocida la solicitud de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo N°1 de la sesión 75-2013 del 21 de octubre de 2013, esta Junta Directiva aprobó –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, tres Bonos Familiares de Vivienda para compra de vivienda existente, en el distrito y cantón de Guácimo, provincia de Limón, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad y actuando el Banco de Costa Rica como entidad autorizada.

Segundo: Que mediante oficio DF-OF-1506-2013 del 08 de noviembre de 2013 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1143-2013 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI solicita corregir los montos del Bono Familiar de Vivienda otorgado a las familias que encabezan los señores Julián Herra Retana y Juana Piedra Garro, ya que tanto los montos de las viviendas como de los gastos de formalización son correctos, pero la sumatoria de estos dos rubros –y que viene a ser el monto del Bono de Vivienda– no es la correcta, debido a un error involuntario de esa Dirección.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, consecuentemente, lo que procede es modificar el citado acuerdo N°1 de la sesión 75-2013, de la misma forma que propone la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-1506-2013.

Por tanto, se acuerda:

I.- Modificar el aparte 2 del acuerdo N°1 de la sesión 75-2013, celebrada el 21 de octubre de 2013, para que se lea como sigue:

2) Para estos efectos, se autorizan tres 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 financiados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Herra Retana Julián	700930304	7-123992-000	11.493.484,80	0,00	328.112,50	11.821.597,00
Enríquez García María Elena	204840199	7-123993-000	11.718.524,80	0,00	331.517,50	12.050.042,00
Piedra Garro Juana	102670352	7-123995-000	11.480.284,80	0,00	327.910,00	11.808.195,00

II.- En lo demás, se mantiene invariable el contenido del citado acuerdo.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Propuesta para modificar las disposiciones en torno a la aplicación del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias

Se conoce el oficio GG-ME-1144-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1510-2013 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para modificar el requisito sobre la aplicación obligatoria del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, contenido en los acuerdos N°1 de la sesión 01-2012 del 09 de enero de 2012 y N°8 de la sesión 02-2012 del 16 de enero de 2012, así como en la Directriz N°27 MS-MIVAH. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo presenta los alcances de la citada propuesta, destacando que ante diversas observaciones realizadas por profesionales responsables (ingenieros y arquitectos) de proyectos tramitados ante el BANHVI, se consultó al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), la procedencia del uso obligatorio del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, y ese Colegio respondió (mediante

oficios DE-2072-13-10 y 90-2013-AL-NS del 17 de octubre de 2013), en resumen, que ese Código es solamente un “instrumento de referencia para los profesionales”, ya que no fue oportunamente publicado y, por esta razón, la norma que prevalece para la construcción de drenajes y tanques sépticos, es el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales, pues que se trata de un Decreto Ejecutivo debidamente publicado en La Gaceta.

Posteriormente y con base en dicho pronunciamiento, solicita efectuar la modificación de los acuerdos N°1 de la sesión 01-2012 y N°8 de la sesión 02-2012, lo mismo que solicitar al MIVAH la aclaración de la Directriz N°27, en soluciones habitacionales financiadas con recursos del FOSUVI, de tal forma que el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del CFIA se utilice como parámetro de referencia para el diseño de las obras por parte de los profesionales, donde prive el criterio del diseñador de las obras.

Seguidamente atiende varias consultas sobre el carácter jurídico del citado Código y del Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales; luego de lo cual, no habiendo objeciones 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 N°8:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-1144-2013 del 08 de noviembre de 2013, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1510-2013 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para modificar el requisito sobre la aplicación obligatoria del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, contenido en los acuerdos N°1 de la sesión 01-2012 del 09 de enero de 2012 y N°8 de la sesión 02-2012 del 16 de enero de 2012, así como en la Directriz N°27 MS-MIVAH.

Segundo: Que para fundamentar su propuesta, la Dirección FOSUVI indica en dicho informe, en lo conducente, lo siguiente:

«Ante diversas observaciones realizadas por profesionales responsables (ingenieros y arquitectos) de proyectos tramitados ante el BANHVI, se consultó al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), la procedencia de uso obligatorio de esa

normativa, y el Órgano Colegiado mediante oficios DE-2072-13-10 y 90-2013-AL-NS del 17 de octubre de 2013, indicó:

“ ...

El Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias es un instrumento de referencia para los profesionales, ya que como se indicó, no hay registro de que el mismo fuese oportunamente publicado y por esta misma razón, no podría hablarse de una fecha a partir de la cual haya entrado en vigencia.

En cuanto a cuál de las normas prevalece para la construcción de drenajes y tanques sépticos, está claro que es el Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales el que prevalece, pues que se trata de un Decreto Ejecutivo debidamente publicado en el Diario Oficial La Gaceta, mientras que en el caso del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, no se encuentran registros de que haya sido publicado.” (el subrayado no es del original)

En vista de dicho pronunciamiento se solicita efectuar la modificación de los acuerdos N°1 de la sesión 01-2012 y N°8 de la sesión 02-2012, y la aclaración a lo establecido en la Directriz N°27 MS-MIVAH, en soluciones habitacionales financiadas con recursos del FOSUVI, para que el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del CFIA se utilice como parámetro de referencia para el diseño de las obras por parte de los profesionales, donde prive el criterio del diseñador de las obras.

En complemento a lo anterior, cabe destacar que el Decreto 31545-S-MINAE del Reglamento de Aprobación y Operación de Sistemas de Tratamiento de Aguas Residuales como Decreto Ejecutivo posee jerarquía superior a lo dictado por el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias del CFIA y hasta que ese Código no se oficialice y pase a ser un documento de acatamiento obligatorio, con carácter de Ley, se requiere que el uso del mismo sea de consulta y de referencia para los profesionales.

Queda entendido que el desempeño de las edificaciones es responsabilidad de los profesionales encargados del diseño y de la construcción en general de los proyectos, donde priva el fundamento técnico certificado por el profesional responsable.

Cabe destacar que pese a que la Directriz 27 MS-MIVAH, en el artículo cuatro (4) de “Criterios para el Diseño y Construcción de las Viviendas” mencione el uso de los lineamientos del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias, existe normativa con rango superior al Código para su aplicación, como se mencionó en párrafos anteriores. (...)»

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración en todos sus extremos, y en consecuencia se procede a aprobarla para su debida aplicación en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

A-) Solicitar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, que aclare la Directriz 27 MS-MIVAH, en cuanto a la aplicación de consulta y referencia de lo dispuesto en la última versión del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, de

acuerdo con lo indicado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, en oficios DE-2072-13-10 y 90-2013-AL-NS.

B-) Modificar la parte resolutive del acuerdo N°1 de la sesión 01-2012 del 09 de enero de 2012, que contiene la directriz sobre los estudios de suelos y la modificación a los formularios S-001-04, S-002-04 y S-004-06, para que se lea como sigue:

«I.- Aprobar la siguiente:

Directriz sobre Requerimientos Generales de los Estudios de Suelos

1. Determinación de la estratigrafía del terreno

- El procedimiento que se deberá usar, es el denominado “Penetración Estándar”.
- La profundidad a sondear será la recomendada en la última versión del Código de Cimentaciones de Costa Rica.
- La clasificación de las capas de suelo se debe realizar según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (SUCS).
- Para cada una de las capas de suelo cohesivo indicar: porcentaje de humedad, cohesión y capacidad soportante.
- Para cada una de las capas de suelo no cohesivo indicar: granulometría, diámetro máximo de partícula y capacidad soportante.
- Deben realizarse como mínimo dos pruebas por cada hectárea.
- En caso de que se trate del desarrollo de un proyecto de lotes dispersos, ubicados en una misma urbanización o lotificación, se deberá realizar una prueba con el equipo o procedimiento más adecuado, en función del tipo de suelo, para lo cual se podrá utilizar la Veleta para cada lote, a la profundidad estimada de la cimentación. Además, se deberá realizar la cantidad de sondeos de Penetración Estándar, que garantice la adecuada representatividad de las condiciones del terreno analizado.
- Si hay presencia de arcillas expansivas, indicar el potencial de expansión de éstas.
- Realizar estudios de licuefacción si existen capas de suelo no cohesivos que pudieran licuarse.
- Los puntos muestreados, se deberán indicar en un diseño de sitio del proyecto, el cual deberá ser adjuntado al informe del estudio de suelos efectuado. Por tanto, las perforaciones en el sitio y el respectivo análisis de las pruebas, deberán realizarse hasta tanto, se disponga del diseño de sitio del proyecto.
- La cantidad mínima de pruebas a realizar deberán ser las que se requieran en la última versión del Código de Cimentaciones de Costa Rica, en concordancia con el Diseño de Sitio del proyecto; se realizarán al menos dos pruebas de mecánica de suelos por cada hectárea urbanizable del proyecto.

2. Localización del nivel freático

- Indicar la profundidad del nivel freático, en caso de que este sea localizado en los sondeos realizados.

3. Recomendación en cuanto al sistema de cimentación

- En el informe de los resultados del estudio de suelos, se debe incluir la recomendación del sistema de cimentación adecuado, dependiendo del sistema constructivo de las viviendas (prefabricadas, muro seco, bloques de concreto, entre otros).
- Se deben realizar recomendaciones pertinentes, en cuanto al diseño de contrapisos y de cimientos.

4. Estudio de infiltración y recomendaciones del sistema de tratamiento de aguas negras

- En caso de que se trate del desarrollo de un proyecto de lotes dispersos, ubicados en una misma urbanización o lotificación, se deberá realizar la cantidad de pruebas necesarias, que garanticen la adecuada representatividad de las condiciones del terreno analizado.
- Las pruebas de infiltración, se deben realizar, a la profundidad que se va a colocar la tubería y drenajes, para la infiltración de las aguas residuales.
- Si se decide utilizar un sistema de tratamiento de aguas negras, que disponga dichas aguas en el terreno (línea de drenajes), se deberá realizar nuevamente pruebas de infiltración posterior a la realización del movimiento de tierras de las terrazas en los lotes respectivos.
- Los puntos muestreados se deberán indicar en un diseño de sitio del proyecto, el cual deberá ser adjuntado al informe del estudio de suelos efectuado. Por tanto, las perforaciones en el sitio y el respectivo análisis de las pruebas, deberán realizarse hasta tanto se disponga del diseño de sitio del proyecto.
- Se deberá utilizar como consulta y referencia lo dispuesto en la última versión del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, de acuerdo a lo indicado por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, en oficios DE-2072-13-10 y 90-2013-AL-NS.
- La cantidad mínima de pruebas a realizar por proyecto, deberá ser de cuatro unidades según se requiere en la última versión del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones, en concordancia con el diseño de sitio; asimismo, la cantidad total de perforaciones deberá ser de al menos dos pruebas por cada hectárea urbanizable del proyecto.
- El profesional encargado del diseño del sistema de evacuación y tratamiento de aguas residuales, deberá considerar variaciones de niveles de terrazas, tipos de suelo encontrados u otros cambios en parámetros técnicos, con el fin de analizar, si lo considera procedente, cada subunidad como proyectos independientes.
- La totalidad de las pruebas de infiltración a realizar, deberán ejecutarse en áreas que se utilizarán como campo de infiltración y deberán espaciarse uniformemente.

5. Presentación del estudio de estabilidad de taludes en el caso de terrenos con pendientes superiores al 15%

- Indicar, si es posible garantizar la estabilidad de los taludes, (con o sin obras de contención); y determinar el ángulo máximo con que se constituirán éstos; además, se deberá indicar de qué manera deberán ser construidos.
- La empresa consultora, deberá indicar si existe o no, la necesidad de construir elementos de contención y en qué áreas.

El fiscal de inversiones de la Entidad Autorizada y/o el profesional que el Banco Hipotecario de la Vivienda designe, tendrán que velar por el cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Las recomendaciones que se indiquen en el estudio de suelos, deberán estar consideradas en un diseño integral del proyecto (urbanización y viviendas).
- Se deberá verificar que los montos de las soluciones y recomendaciones sugeridas en el estudio de suelos, se incluyan en los presupuestos propuestos y en los informes técnicos que efectúen los profesionales indicados.
- El estudio de suelos, deberá cumplir con las recomendaciones indicadas en el presente documento, así como los aspectos que apliquen del Código de Cimentaciones de Costa Rica y el Código Sísmico de Costa Rica vigentes.

De igual forma, el fiscal de inversiones, tendrá la potestad de solicitar al desarrollador del proyecto, la realización de pruebas adicionales de estudios de suelos durante la fase de análisis del proyecto, si considera que la información aportada no es adecuada para la realización del análisis técnico necesario. Si el Banco Hipotecario de la Vivienda, determina que los informes de estudios de suelos remitidos por la entidad autorizada no son satisfactorios, procederá a solicitarle a dicho ente que indique al desarrollador, la realización de pruebas adicionales, a ser efectuadas por la empresa competente, que el BANHVI designe.

Durante la fase de desarrollo constructivo, el fiscal de inversiones, podrá solicitar la realización de estudios de suelos adicionales, para lo cual el BANHVI indicará la empresa que deberá realizar dichos estudios. El costo de dichas pruebas, será cargado al presupuesto del proyecto. De igual forma, el Banco podrá solicitar la ejecución de pruebas en la etapa constructiva, según se requiera, bajo el mismo procedimiento destacado previamente.

La presente Directriz, sustituye la Circular SG-CI-0239-2008, de fecha 23 de setiembre de 2008.

II.- Ténganse por modificados los Anexos al Formulario S-001-04 y S-002-04, para que en lo referido a los estudios de suelos, se lean de la siguiente forma:

“ESTUDIO DE SUELOS: Estudio de suelos que cumpla los alcances de la Directriz sobre Requerimientos Generales de los Estudios de Suelos, contenida en el acuerdo N°1 de la sesión 01-2012 del 09 de enero de 2012.”

III.- Ténganse por modificados los Anexos al Formulario S-004-06, para que en lo referido a los estudios de suelos, se lea como sigue:

“ESTUDIO DE SUELOS: Este estudio de suelos, se deberá realizar en las áreas en las que construirá vivienda, así como en aquellas áreas en donde se va a realizar obra de infraestructura.

El tipo de estudio requerido para cada una de las áreas, corresponderá al tipo de obra que se proyecta llevar a cabo, (por ejemplo en calles, CBR; en viviendas, capacidad soportante y capacidad de infiltración; en zanjas, estratigrafía, etc.).

1 Estudio de suelos que cumpla los alcances de la Directriz sobre Requerimientos
2 Generales de los Estudios de Suelos, contenida en el acuerdo N°1 de la sesión 01-2012
3 del 09 de enero de 2012.”»
4

5 **C-)** Modificar y adicionar el punto 1 del acuerdo N°2 de la sesión 59-2007 del 05 de
6 setiembre de 2007, referido a los requisitos para el programa “llave en mano”, para que se
7 lea de siguiente forma:

8
9 «1. Informe del profesional responsable que estuvo a cargo del diseño, construcción o
10 inspección de las viviendas, donde se refiera a lo siguiente:

11
12 1.1 Solución al sistema de tratamiento de aguas negras; en caso de que ésta sea por
13 medio de tanque séptico y línea de drenaje, debe indicar el material, dimensiones y
14 características. Además se debe certificar, que para el diseño y construcción de las obras
15 sépticas, se cumplió con las recomendaciones emitidas en el estudio de infiltración
16 (indicar laboratorio y número de informe, y aportar copia del estudio de infiltración de
17 suelos de la finca donde se desarrolló el proyecto).
18

19 1.2 Para el sistema de cimentación de las viviendas, se debe certificar que éstas se
20 construyeron de acuerdo con los planos constructivos visados por el Colegio Federado
21 de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica y aprobados por la municipalidad del lugar
22 (aportar copia de los permisos constructivos otorgados a la urbanización o individuales de
23 cada vivienda, los cuales deben ser incluidos en los expedientes correspondientes), y que
24 estos planos cumplen con los requerimientos del código sísmico, del código de
25 cimentaciones vigente y del estudio de suelos correspondiente (indicar laboratorio y
26 número de informe, y aportar copia del estudio de mecánica de suelos de la finca donde
27 se desarrolló el proyecto). El diseñador deberá utilizar como consulta y referencia lo
28 dispuesto en la última versión del Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en
29 Edificaciones, de acuerdo a lo indicado por el Colegio Federado de Ingenieros y
30 Arquitectos de Costa Rica, en oficios DE-2072-13-10 y 90-2013-AL-NS.
31

32 1.3 Referente a la disponibilidad de los servicios básicos, el profesional debe indicar si las
33 viviendas cuentan con abastecimiento de los servicios de agua potable y electricidad,
34 específicamente se deberá destacar:
35

36 a) Suministro eléctrico: nombre de la entidad, número y fecha de oficio, vigencia e
37 identificación y puesto de la persona que firmó la disponibilidad (debe adjuntar copia del
38 documento en el que se otorgó la disponibilidad del servicio de electricidad para las
39 viviendas del proyecto).
40

41 b) Suministro potable: nombre de la entidad, número y fecha de oficio, vigencia e
42 identificación y puesto de la persona que firmó la disponibilidad (debe adjuntar copia del
43 documento en el que se otorgó la disponibilidad del servicio de suministro de agua potable
44 para las viviendas del proyecto, emitida por el AyA, la ASADA de la zona o la autoridad
45 competente). De igual forma el profesional deberá indicar que se realizó la prueba de
46 presión y que ésta cumplió con los requerimientos establecidos.
47

48 1.4 Debe realizarse un análisis sobre la afectación por posibles riesgos asociados a
49 vulnerabilidad por inundación, deslizamiento o fallamiento tectónico de las viviendas, lo

anterior, con base en la documentación que estime conveniente, como certificación de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), mapas de zonas de riesgos de la CNE, documentos emitidos por la municipalidad del lugar, información contenida en planes reguladores, entre otros (debe aportar copia de los documentos que respaldan el criterio sobre los riesgos existentes y la evaluación técnica en que se basa la opinión del profesional); de ser procedente, deberá indicar las obras de mitigación efectuadas para garantizar la habitabilidad de las viviendas propuestas.

1.5 Debe presentar las pruebas de calidad del concreto estructural que haya sido colocado en la obra, así como una declaración jurada en la que conste que se cumple con el código eléctrico vigente para viviendas de interés social.»

D-) Las disposiciones contenidas en los apartes B-) y C-) anteriores, rigen para todos los casos que sean presentados a las entidades autorizadas, a partir de la fecha de la publicación del presente acuerdo en el diario oficial La Gaceta.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Criterio sobre las observaciones de ACENVI, FinanVivienda y la Cámara de la Construcción, sobre requerimientos no contemplados en la normativa formal

Se conoce el oficio GG-ME-1146-2013 del 08 de noviembre de 2013, mediante el cual, atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N°8 de la sesión 79-2013 del pasado 04 de noviembre, la Gerencia General remite el criterio de la Administración en torno a las observaciones planteadas por la Asociación Centroamericana para la Vivienda (ACENVI), la Cámara Costarricense de la Construcción y la Cámara de Entidades Financiadoras de Vivienda Social (FinanVivienda)– por medio del oficio CC-003-2013 del 17 de octubre de 2013 – con respecto a una serie de requerimientos que consideran no están contemplados en la normativa formal. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo procede a exponer el criterio de la Administración sobre cada una de las observaciones, iniciando con la referida a la aplicación de la política Conozca a su Cliente, señalando que este aspecto particular se está revisando en conjunto con la Oficialía de Cumplimiento, y en el transcurso de la próxima semana se estará emitiendo la aclaración correspondiente a las entidades autorizadas.

Seguidamente y con respecto a las dudas planteadas en torno a la labor de los inspectores de calidad del BANHVI, la licenciada Camacho Murillo explica que este tema fue abarcado en una reciente reunión con el Ing. Olman Vargas, Director Ejecutivo del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), quien aclaró a los funcionarios del Departamento Técnico del FOSUVI, los roles que deben desempeñar los inspectores de calidad, los fiscales de inversión y los profesionales responsables de obra.

En este sentido, señala que los casos señalados por ACENVI, FinanVivienda y la Cámara de la Construcción, corresponden efectivamente a errores que ya fueron subsanados y que a partir de la explicación de don Olman Vargas, no se deberían repetir en el futuro.

No obstante lo anterior, y luego de varios comentarios sobre este tema particular, los señores Directores concuerdan en que la respuesta de la Administración sobre este aspecto, no debería reseñar solo que se llevó a cabo una reunión con el Director Ejecutivo del CFIA, sino más bien a las funciones y responsabilidades de los inspectores de calidad del BANHVI, los fiscales de inversión y los profesionales responsables de obra, pues las dudas que existen en relación con el rol de estos profesionales –y que no se están aclarando en este informe– pueden seguir generando conflictos e indisposición entre los desarrolladores, las entidades autorizadas y este Banco.

Posteriormente, se analiza la observación relacionada con el análisis de las solicitudes de financiamiento para proyectos de vivienda, coincidiendo en que el criterio de la Administración en esta asunto, lo mismo que en otros que le siguen, pareciera ser poco elocuente y efectiva en cuanto a dejar claramente establecida la posición del BANHVI sobre cada observación, así como con respecto a las acciones que se están tomando para subsanar las dudas e inquietudes que se plantean, particularmente en lo relacionado con asuntos que para el Sistema adquieren un carácter estratégico.

Sin embargo, dado que –según lo hace ver el señor Gerente General a.i.– también es cierto que algunas observaciones son muy generales y adolecen del debido sustento para facilitar la emisión de un criterio más adecuado, se resuelve girar instrucciones a la Administración para que, en primera instancia, desarrolle en lo posible cada uno de los criterios emitidos y los remita a los interesados, solicitándoles que puntualicen y amplíen aquellos temas en los que la observación no sea suficientemente comprensible; y

posteriormente presente a esta Junta Directiva, una nueva matriz que contenga el criterio sobre cada una de ellas, señalando además las medidas que serán implementadas (con sus respectivos plazos) para atender las recomendaciones de mejora al proceso de revisión y aprobación de las solicitudes de proyectos de vivienda.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°9:

Instruir a la Administración, para que desarrolle en lo posible cada uno de los criterios emitidos en el oficio GG-ME-1146-2013 y los remita a los presidentes de la Asociación Centroamericana para la Vivienda (ACENVI), la Cámara Costarricense de la Construcción y la Cámara de Entidades Financiadoras de Vivienda Social (FinanVivienda), solicitándoles que puntualicen y amplíen aquellos temas en los que la observación no sea suficientemente comprensible; y posteriormente presente a esta Junta Directiva, una nueva matriz que contenga el criterio sobre cada una de ellas, adicionando las medidas que serán implementadas (con sus respectivos plazos) para atender las recomendaciones de mejora al proceso de revisión y aprobación de las solicitudes de proyectos de vivienda.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Informe sobre alcances de recientes leyes en materia de financiamiento de vivienda

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

Para el estudio por parte de los señores Directores y con el propósito de que sea conocido y resuelto en una próxima sesión, se distribuyen copias del oficio GG-ME-1135-2013 del 07 de noviembre de 2013, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°6 de la sesión 75-2013 del 21 de octubre de 2013, la Gerencia General remite el informe AL-0086-2013 de la Asesoría Legal, que contiene un detalle sobre los aspectos más relevantes de la Ley de Creación del Fondo para el Financiamiento de Vivienda para Clase Media (N°9157 del 01/10/2013) y la Ley de Acceso de Vivienda para las Personas Jóvenes (N°9151 del 27/08/2013), y su aplicación

en lo que respecta al BANHVI y al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Al respecto, el licenciado Mora Villalobos explica que este documento contiene no sólo un detalle de las implicaciones de las citadas leyes para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sino también, una propuesta de reglamentación integral para los programas del FONAVI, que agrupa las normas relacionadas con el “Fondo para Financiamiento de Vivienda para Clase Media”, el “Fondo de Financiamiento Pro Vivienda Joven”, el “Reglamento sobre garantías de las operaciones de crédito para vivienda”, los “Lineamientos para el otorgamiento y administración de los créditos del FONAVI” y el “Reglamento General para la Gestión de Crédito del FONAVI”.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por recibido el citado documento, resolviendo que éste sea conocido durante la semana que va del 18 al 22 de noviembre.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Propuesta de objetivos de calidad

Se conoce el oficio GG-ME-1127-2013 del 04 de noviembre de 2013, mediante el cual, atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N°1 de la sesión 44-2013 del 27 de junio de 2013, la Gerencia General remite y avala el informe UPI-ME-0087-2013 de la Unidad de Planificación Institucional, que contiene una propuesta –como parte del proceso de implementación del Sistema de Gestión de Calidad basado en la Norma ISO 9001:2008–, para establecer los objetivos de calidad que servirán como punto de referencia para dirigir el Banco en esta materia. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Gerente General a.i. expone los alcances de la citada propuesta, señalando que los Objetivos de Calidad que se proponen, contemplan los ajustes que fueron requeridos por esta Junta Directiva en la sesión del pasado 27 de junio, a saber: que los tiempos de procesamiento de trámites se reduzcan en un 10% anual; y que se verifique en sitio, el cumplimiento de los requisitos establecidos para el otorgamiento de bonos del artículos 59 para a un 75% de las familias postuladas, previo a la emisión de los bonos.

Agrega que estos Objetivos de Calidad fueron elaborados con el concurso del asesor externo, la jefatura de la Dirección FOSUVI, el Departamento de Análisis y Control y la Unidad de Planificación Institucional.

Finalmente, conocida la propuesta de la Unidad de Planificación Institucional y no habiendo objeciones 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 N°10:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-1127-2013 del 04 de noviembre de 2013 y atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°1 de la sesión 44-2013 del 27 de junio de 2013, la Gerencia General remite y avala el informe UPI-ME-0087-2013 de la Unidad de Planificación Institucional, que contiene una propuesta –como parte del proceso de implementación del Sistema de Gestión de Calidad basado en la Norma ISO 9001:2008–, para establecer los objetivos de calidad que servirán como punto de referencia para dirigir el Banco en esta materia.

Segundo: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto ésta se ajusta a lo requerido por este órgano colegiando en el citado acuerdo N°1 de la sesión 44-2013.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, como parte del proceso de implementación del Sistema de Gestión de Calidad basado en la Norma ISO 9001:2008, los siguientes:

Objetivos de Calidad del Banco Hipotecario de la Vivienda

a) Verificar en sitio, el cumplimiento de los requisitos establecidos para el otorgamiento de bonos del artículo 59 para un 75% de las familias postuladas, previo a la emisión de los bonos.

b) Lograr al menos un 90% de la satisfacción a nuestros clientes.

c) Reducir los tiempos de procesamiento de trámites en un 10% anual.

d) Cumplir al 100% con las especificaciones técnicas y de calidad, los planos, los presupuestos y los plazos definidos para la construcción de las viviendas.

e) Cumplir en un 90% el Plan de Desarrollo de Talento Humano.

f) Obtener un resultado de al menos un 85% en la encuesta de clima organizacional.

g) Solucionar el 100% de los hallazgos encontrados en las auditorías internas de calidad.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Informe sobre los principales temas tratados por el Comité de Riesgos durante el tercer trimestre de 2013

Se conoce el oficio CRBANHVI-013-2013 del 30 de octubre de 2013, mediante el cual, atendiendo las disposiciones para la elaboración del informe de Gobierno Corporativo, el Comité de Riesgos remite el detalle de los principales temas tratados por ese Comité durante el tercer trimestre de 2013. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El Director Muñoz Giró, en su condición de miembro del Comité de Riesgos, expone los alcances del citado informe, haciendo énfasis en los temas que fueron analizados por el Comité de Riesgos y que, en razón de su naturaleza y propósito, no fueron del conocimiento de esta Junta Directiva en el último trimestre, particularmente, los relacionados con el seguimiento mensual a la gestión de riesgos, la atención de los planes de acción del proceso de Valoración y Administración del Riesgo Institucional (VARI), la metodología para la definición del perfil de riesgo de los deudores, el estudio de los recientes cambios en la normativa de la SUGEF, el plan de acción para atender observaciones de la Auditoría Externa, y la situación financiera de la Fundación Costa Rica – Canadá.

Seguidamente y atendiendo una consulta del Director Thompson Chacón sobre las conclusiones a las que ha llegado el Comité de Riesgos, con respecto a la situación de la Fundación Costa Rica – Canadá, el Director Muñoz Giró señala que básicamente se ha analizado el tema del proyecto Vistas del Golfo II y los bajos niveles de crecimiento que tiene la entidad.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el referido informe del Comité de Riesgos.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Propuesta de proyecto de reforma al artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Se conoce el oficio GG-ME-1130-2013 del 06 de noviembre de 2013, mediante el cual, atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en la sesión 79-2013 del pasado 04 de noviembre, y como complemento a lo planteado en el oficio GG-ME-1037-21013 del 16 de octubre de 2013, Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta de reforma al artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El licenciado Mora Villalobos expone los alcances de la citada propuesta de reforma legal, señalando que este proyecto de reforma al artículo 169 es complementario con el que pretende adicionar un artículo 169 bis y que fue conocido en la sesión de la semana anterior, en el tanto incorpora, en lo conducente, que el BANHVI tiene la opción de dirigirse contra un solo beneficiario con un título ejecutivo fiduciario, mediante una acción monitoria dineraria, de acuerdo con lo que se determine en la resolución administrativa final.

Conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°11:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios GG-ME-1037-2013 del 16 de octubre de 2013 y GG-ME-1130-2013 del 06 de noviembre de 2013, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta de reforma a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a efectos de agregar un nuevo artículo 169 BIS y modificar el texto del actual artículo 169.

Segundo: Que dicha propuesta de reforma pretende, en resumen, dotar al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda de una serie de instrumentos adicionales y necesarios para proteger de mejor forma los fondos públicos que se destinan al Bono Familiar de Vivienda.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, consecuentemente, lo pertinente es someter el referido proyecto de reforma a la consideración del Poder Ejecutivo, específicamente al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, por razón de la materia y para los efectos de que esa instancia realice el respectivo trámite ante la Asamblea Legislativa.

Por tanto, se acuerda:

Someter a la consideración del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el siguiente proyecto de reforma y adición al artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda:

Proyecto de reforma a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Exposición de Motivos

La actual Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) entró a regir el 27 de noviembre de 1986. El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) inició funciones a principios de 1987. El período transcurrido de más de veinticinco años sirve para determinar una serie de factores que motivan la presentación del presente proyecto de ley: existen una serie de importantes vacíos que se han generado a raíz de la transformación del bono familiar de vivienda, que originalmente era un crédito, en una donación; no obstante al transformarse en donación no se dictaron normas necesarias para que el subsidio pudiera ser regulado a lo largo del tiempo.

La legislación tiene una serie de graves vacíos, que resulta completamente necesario llenar, no sólo para velar por la mejor administración de tales fondos, sino también para la protección de los beneficiarios.

Las investigaciones e informes del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), en repetidas ocasiones, han señalado que existen viviendas abandonadas, dadas en alquiler o puestas en venta, en periodos menores a los diez años que indica el artículo 169 de la Ley 7052, luego de que el beneficiario obtiene el bono familiar de vivienda; situación que es completamente inadecuada e indeseable, ya que va en contra de la intención inicial del subsidio del Estado, la cual era apoyar a la familia en su necesidad de vivienda y proporcionarle una plataforma de superación y movilidad social.

Esta situación, dificulta la asignación y el uso óptimo de los recursos, que se están destinando a los programas de subsidio de vivienda; los cuales son escasos, en comparación con las necesidades del país en esta materia. El Estado se está arriesgando

1 a invertir en familias que no hacen ocupación de su vivienda y dejar de atender a otras
2 que eventualmente sí la ocuparían con urgencia.

3
4 El problema es notorio y de magnitud considerable, ya que en el MIVAH se reciben todos
5 los años, gran cantidad de quejas de familias de todas las comunidades del país, así
6 como de gobiernos locales, en las cuales se solicita ayuda urgente para atender esta
7 problemática y a las que no se les ha podido brindar una respuesta convincente por el
8 vacío legal en esta temática que imposibilita actuar con prontitud.

9
10 Las viviendas a menudo son abandonadas, vandalizadas o dañadas. También se conoce
11 el caso de viviendas invadidas.

12
13 Históricamente, al no contar con las herramientas legales que permitan minimizar el
14 alquiler, abandono o venta de las viviendas, el Estado ha sido permisivo en estos
15 casos. Las familias que aplican al bono de vivienda y lo hacen, desde el inicio, con estas
16 intenciones indeseadas, no han conocido de casos en los que el Estado haya actuado en
17 defensa de sus intereses. Por ello, esta práctica inadecuada se ha venido difundiendo y
18 aumentando, en los 26 años de vida que tiene el Sistema Financiero Nacional para la
19 Vivienda.

20
21 El artículo 169 de la ley 7052, en su versión actual, indica que: “El uso y usufructo de
22 estos inmuebles será exclusivamente de los miembros del grupo familiar que recibió el
23 subsidio indicado, salvo que se cuente con la autorización referida otorgada a favor de
24 terceros”. Se debe insistir en que esta situación no se está dando de esta forma, en todos
25 los casos.

26
27 Todo lo anterior perjudica la imagen del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y
28 envía un mal mensaje al resto de la sociedad costarricense, que paga con sus impuestos
29 por estos programas de subsidio y lucha contra la pobreza. Razón por la que es urgente
30 dotar, de manera prioritaria, a la Ley 7052, de mayor grado de opciones para minimizar
31 estas situaciones.

32
33 Por tales razones, se propone agregar un nuevo artículo a la actual Ley del Sistema
34 Financiero Nacional para la Vivienda, que será el artículo 169 BIS y modificar el texto del
35 actual artículo 169 los cuales contemplarán las siguientes regulaciones:

- 36
37 a) Cualquier suma que se llegue a adeudar por concepto de reintegro o devolución
38 forzosa del bono familiar de vivienda constituye una hipoteca legal preferente
39 sobre los respectivos inmuebles. Esto implica que una vez que el Banco
40 Hipotecario de la Vivienda certifique la existencia de esa deuda, el documento
41 constituye título ejecutivo hipotecario para los efectos de llevar a cabo una
42 ejecución forzosa sobre el inmueble que fue financiado el subsidio. Un instituto
43 similar existe hoy día en el caso de las municipalidades (artículo 70 del Código
44 Municipal). Las deudas por concepto de tributos municipales constituyen hipoteca
45 legal preferente sobre las propiedades. El subsidio del bono familiar de vivienda
46 es un subsidio Estatal directo acompañado de otros beneficios como las
47 exoneraciones tributarias, motivo por el cual requiere una protección legal
48 suficiente para buscar su recuperación expedita en aquellos casos en que sea
49 necesario, sobre todo por incumplimientos legales de los beneficiarios. El que se
50 establezca que será hipoteca legal no es algo que ofrezca problemas para otros
51 acreedores interesados en otorgar créditos. Tómese en cuenta que sobre todas

las propiedades del país pesa una eventual hipoteca legal a raíz del no pago de tributos municipales. Pero por supuesto, la exigencia de la misma se presenta sólo en casos de incumplimientos. Ello no impide que bancos, financieras, cooperativas, mutuales, etc., otorguen créditos diariamente con garantía hipotecaria.

b) Se establece la regulación expresa de que en todo proceso judicial o administrativo en el cual se involucre un inmueble que recibió los beneficios del bono familiar y sobre el cual pesen las limitaciones de ese subsidio, será obligatorio dar audiencia al Banco Hipotecario de la Vivienda para que éste se apersona en defensa de sus derechos. Esta disposición es indispensable también para la correcta protección y defensa de los subsidios del bono familiar de vivienda. Hoy día esa obligación existe por la aplicación de diversas normas legales, como la llamada "litis consorcio obligatoria" o la necesidad de que todo tercero interesado por tener interés legítimo en un asunto, sea notificado de este tipo de procesos y de procedimientos. Sin embargo, se busca establecer una norma expresa y rigurosa que no deje lugar a dudas o a interpretaciones.

c) Se regula el que la base del remate en la ejecución de un crédito que se otorgó junto con el bono familiar de vivienda, deberá ser la sumatoria de dicho crédito y el monto del bono familiar de vivienda. Una vez que el acreedor ejecutante recupere su crédito si se adjudica el bien, deberá depositar en el juzgado la diferencia correspondiente a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda. De no regularse esta situación, el bono familiar de vivienda generará un enriquecimiento a favor de un tercero. Un ejemplo ilustra la situación: se concede un crédito de ¢500,000.00, y un bono familiar de ¢1.000.000,00 para la compra de un inmueble. Este a su vez tiene un valor mínimo igual a la sumatoria de ambos montos. Si se ejecuta el crédito hipotecario, el acreedor podría adjudicárselo en ¢500,000.00, con lo que obtiene una utilidad de ¢1,000,000.00, más la plusvalía generada por el inmueble. Este vacío legal debe ser llenado en forma inmediata para evitar que se desvirtúe la finalidad del bono familiar.

La reforma propuesta es esencial. De no resolverse este tipo de situaciones, el Estado pone en riesgo parte de los subsidios otorgados en caso de incumplimientos por parte de los beneficiarios. Por consiguiente, se somete este proyecto de ley a conocimiento de la Asamblea Legislativa, solicitando su aprobación para la mejor protección de los fondos públicos.

La Asamblea Legislativa..., Decreta :

REFORMAS A LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Número...

ARTÍCULO 1: *Se reforma el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Número 7052 de 13 de noviembre de 1986, el cual en adelante dirá lo siguiente:*

“Artículo 169.-: Los bienes inmuebles declarados como de interés social y que hayan sido financiados y adquiridos mediante el subsidio o bono familiar de la vivienda establecido en esta ley, no podrán ser enajenados, gravados o arrendados, bajo ningún título, gratuito u oneroso, durante un plazo de diez años contado a partir de la fecha en que se formalice en escritura pública el otorgamiento del subsidio. En igual forma, no se podrá cancelar el régimen de patrimonio familiar si no ha transcurrido dicho plazo. Lo anterior con la salvedad de que se cuente con la debida autorización del BANHVI. El uso y usufructo de éstos inmuebles será exclusivamente de los miembros del grupo familiar que recibió el subsidio, salvo que se cuente con la autorización indicada otorgada a favor de terceros. El Registro Inmobiliario cancelará, de oficio, la presentación de cualquier documento que no contenga esa autorización.

En ningún caso se otorgarán autorizaciones para llevar a cabo el traspaso o arrendamiento de los inmuebles, a favor de personas jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro o cuando el traspaso o arrendamiento tenga como finalidad la de modificar el destino habitacional del inmueble. Los casos de expropiación se regirán por la respectiva legislación, sin que en los mismos el beneficiario deba reintegrar el monto del subsidio, aunque no podrá postularse nuevamente para recibir tal beneficio por segunda vez, más que en los casos expresamente contemplados en esta ley.

La Junta Directiva del BANHVI podrá delegar, en las entidades autorizadas, el otorgamiento de las autorizaciones, conforme a las reglas que ella determine. Asimismo, podrá establecer, como requisito para que se otorgue la autorización indicada, que el beneficiario reintegre, total o parcialmente, el monto del subsidio o bono de la vivienda recibido, con o sin carga financiera calculada de acuerdo con la tasa de interés legal.

Las limitaciones previstas en el presente artículo podrán ser canceladas por el BANHVI, si el beneficiario del bono familiar reintegra la totalidad del subsidio junto con los intereses legales correspondientes, calculados desde la fecha en que se formalizó la escritura correspondiente hasta la fecha del efectivo reintegro, junto con las exoneraciones tributarias que se hubieren aplicado a la operación.

Podrá exigirse en la vía ejecutiva hipotecaria o simple, según sea el caso, el reintegro del subsidio, más los respectivos intereses a la tasa de interés legal desde la fecha de su otorgamiento hasta la fecha del efectivo reintegro, cuando se determine administrativamente, previa audiencia al beneficiario y mediante el procedimiento administrativo ordinario, que éste ha incurrido en una o varias de las siguientes faltas:

- a) Que obtuvo el subsidio o bono con base en el suministro de datos falsos.
- b) Que varió o modificó, en forma parcial o total, el destino de los fondos del subsidio o bono de vivienda obtenido.
- c) Que dispuso del inmueble en contra de lo estipulado en el párrafo primero de este artículo.
- d) Cuando se determine que, dentro del grupo familiar beneficiado por el subsidio, existen uno o más propietarios de viviendas que se encuentran usufructuando, comercializando o en general lucrando con uno o varios de dichos inmuebles.
- e) Cuando el beneficiario o alguno de los miembros del núcleo familiar beneficiado, dañen total o parcialmente la vivienda, con el fin de comercializar sus componentes.

- 1 *f) Cuando junto con uno o varios propietarios colindantes, el o los beneficiarios del bono*
2 *familiar, decidan utilizar o unir sus viviendas con el objeto de instalar una actividad*
3 *comercial o negocio mercantil o industrial.*
4 *g) Cuando el beneficiario transforme la finalidad habitacional del inmueble, para darle a*
5 *éste un destino diferente, aunque el mismo no tenga ánimo de lucro.*
6 *h) Cuando se haya hecho abandono de la vivienda por parte de los beneficiarios a favor*
7 *de terceros a título gratuito u oneroso, o bien se ha hecho dicho abandono sin que el*
8 *inmueble sea habitado.*
9

10 *El BANHVI estará autorizado para realizar el procedimiento administrativo y cobrar*
11 *cualquier suma adeudada a su favor, únicamente contra el o los beneficiarios que*
12 *hubieren incurrido en la acción o la omisión en forma directa o personal, sin sancionar a*
13 *los otros integrantes del grupo familiar ajenos a dicha acción u omisión y sin ejercer en*
14 *tales casos una acción ejecutiva hipotecaria contra el inmueble, sino una acción monitoria*
15 *dineraria contra el o los responsables directos de acuerdo con lo que se determine en la*
16 *resolución administrativa final.*
17

18 *Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales previstas en las disposiciones*
19 *legales correspondientes, los solicitantes o los beneficiarios de subsidios del bono*
20 *familiar de vivienda que violaren las disposiciones contempladas en el presente artículo o*
21 *bien que se postularen para obtener los beneficios del bono familiar o ya lo hubieren*
22 *recibido, suministrando información falsa o fraudulenta o bien ocultando información*
23 *esencial, en forma parcial o total, quedarán inhabilitados para postularse para un nuevo*
24 *subsidio, durante un período de diez años, contado a partir de la fecha en que quede*
25 *firmada la disposición o el acto administrativo que declare tal situación. Esta inhabilitación*
26 *se aplicará únicamente a los miembros del grupo familiar que fueren declarados*
27 *administrativamente como sujetos activos de tal accionar ilícito. En todos los casos se*
28 *observará el debido proceso.*
29

30 *Los inmuebles que hayan sido financiados por medio del otorgamiento del bono de la*
31 *vivienda, serán inembargables durante un plazo de diez años contado desde la fecha de*
32 *otorgamiento del subsidio mediante escritura pública. Esta inembargabilidad no se*
33 *aplicará en cuanto al BANHVI para los efectos de hacer exigible la devolución del bono*
34 *familiar de vivienda ni de las entidades autorizadas en cuanto a los créditos hipotecarios*
35 *que hayan otorgado, con las autorizaciones del caso y con garantía sobre dichos bienes”.*
36

37 **ARTÍCULO 2:** *Se agrega a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,*
38 *Número 7052 de 13 de noviembre de 1986, un nuevo artículo que será el artículo 169*
39 *BIS, el cual dirá lo siguiente:*
40

41 *“Las sumas que se lleguen a adeudar al BANHVI por concepto de devolución o reintegro*
42 *del bono familiar de vivienda y por incumplimiento de las obligaciones reguladas en el*
43 *artículo anterior de la presente ley, constituirán hipoteca legal preferente sobre los*
44 *inmuebles objeto de dicho subsidio Estatal. Para tales efectos, por verificado el*
45 *procedimiento administrativo, en caso de que el beneficiario no cancele la obligación junto*
46 *con los intereses legales, se procederá a su cobro mediante la vía ejecutiva hipotecaria,*
47 *para lo cual el BANHVI emitirá la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en*
48 *el artículo 38 de la presente ley, certificación que en este caso constituirá título ejecutivo*
49 *hipotecario y que se cobrará de acuerdo con las regulaciones de la Ley de Cobro Judicial*
50 *y las presentes disposiciones especiales. Lo anterior con excepción de lo dispuesto en el*
51 *artículo anterior sobre el cobro mediante proceso monitorio dinerario.*

La hipoteca legal preferente se entenderá vigente durante un plazo de diez años contados desde la fecha de otorgamiento del subsidio del bono familiar de vivienda. El inmueble generador de la deuda responderá como garantía hipotecaria, con independencia de quien sea su propietario y en el tanto el plazo de la hipoteca legal se encuentre vigente. La certificación con carácter de título ejecutivo deberá indicar con toda claridad y certeza el inmueble generador de la deuda. La hipoteca legal preferente regulada en la presente norma es con renuncia de trámites. El vencimiento del citado plazo no afectará los procesos judiciales o los procedimientos administrativos en curso en ese momento.

En todo proceso judicial o procedimiento administrativo en el que se encuentren involucrados uno o más inmuebles que soporten las limitaciones al dominio previstas en la presente ley o la hipoteca legal preferente regulada en este artículo, se tendrá como parte interesada al BANHVI. Esta entidad deberá determinar si se apersona como parte coadyuvante, adhesiva o tercero excluyente dentro del proceso, en defensa de los programas habitacionales estatales. Será absolutamente nulo el proceso judicial o el procedimiento administrativo en el cual se obvie la notificación al BANHVI debiendo la respectiva autoridad judicial o administrativa declarar la nulidad incluso de oficio. También podrá solicitarse que se declare la nulidad mediante posterior proceso abreviado en sede judicial.

Todo proceso judicial ejecutivo hipotecario en que estuviere involucrada la ejecución de un crédito que se hubiere otorgado junto con el bono familiar de vivienda, deberá contemplar en la base del remate, el monto correspondiente a dicho subsidio. Una vez liquidada la acreencia del acreedor ejecutante, todo remanente del subsidio deberá ser depositado ante la respectiva autoridad judicial para que ésta proceda a girarlo a favor del BANHVI. Será absolutamente nulo el proceso judicial en que no se observare lo previsto en la presente disposición, y la autoridad judicial deberá declarar la nulidad incluso de oficio. La nulidad del proceso ejecutivo en el cual no se observare la presente disposición también podrá solicitarse mediante posterior proceso abreviado.

Cuando el Registro Inmobiliario inscribiere las escrituras en las cuales se formalice el otorgamiento del subsidio del bono familiar de vivienda, inscribirá también, sobre el inmueble, la existencia de una hipoteca legal preferente de acuerdo con el presente artículo, vigente durante diez años. El Registro Inmobiliario deberá llevar a cabo dicha inscripción de oficio, aunque la escritura no hiciere referencia a ella. En ningún caso se podrá cancelar la hipoteca, antes de su vencimiento, sin la autorización expresa del BANHVI".

ARTÍCULO 3: Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.»

Acuerdo Unánime.- Comuníquese

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Solicitud de excusa del Director Muñoz Giró por no asistir a próxima sesión

El Director Muñoz Giró comunica que por razones laborales estará fuera del país durante unos días y, por lo tanto, formalmente solicita que se le excuse de participar en la sesión que llevará a cabo esta Junta Directiva el próximo jueves 14 de noviembre.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉTIMO: Oficio de Marisol Espinoza Campos, solicitando un Bono Familiar de Vivienda

Se conoce oficio del 05 de noviembre de 2013, mediante el cual, la señora Marisol Espinoza Campos solicita la colaboración de este Banco para obtener un Bono Familiar de Vivienda.

Sobre el particular, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°12:

Trasladar a la Administración, para su consideración y el trámite correspondiente, el oficio del 05 de noviembre de 2013, mediante el cual, la señora Marisol Espinoza Campos solicita la colaboración de este Banco para obtener un Bono Familiar de Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Oficio de la SUGEF, remitiendo información sobre los indicadores del BANHVI y de los sectores que conforman el sistema financiero

Se conoce el oficio SUGEF 2771-2013 del 04 de noviembre de 2013, mediante el cual, el señor Alexander Arriola Cruz, Director General de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales, remite información sobre los indicadores financieros del BANHVI y de los sectores que conforman el sistema financiero, con corte al 30 de junio de 2013.

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

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Oficio de la Comisión Nacional de Emergencias,
reiterando solicitud de proyecciones financieras
del convenio suscrito entre esa Comisión y el
BANHVI

Se conoce el oficio DE-SEG-OF-288-13 del 23 de octubre de 2013, mediante el cual, el señor Sigifredo Pérez Fernández, Director Ejecutivo a.i. de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), manifiesta, en resumen, que este Banco debe presentar, de manera formal y expedita, la proyección financiera del uso de los recursos correspondientes al convenio suscrito entre esa Comisión y BANHVI.

Al respecto, el señor Gerente General a.i. informa que en razón de que la referida proyección financiera se ha enviado a la CNE en dos oportunidades, sin que se haya considerado satisfactoria por parte de sus autoridades, conversó hoy con el señor Pérez Fernández y le explicó que ciertamente se trata de una programación gruesa y poco detallada, porque la realidad es que muchos de los proyectos apenas se están gestando por parte de los desarrolladores y ni siquiera han llegado a las entidades autorizadas; lo que implica que la fecha estimada de análisis y aprobación se puede adelantar o atrasar, e incluso se pueden modificar el número de soluciones y por ende los costos de cada solución.

Agrega que aunque esta situación es real y ajena al BANHVI, se resolvió que se le va enviar una explicación sobre el modo en que funciona el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como una ficha técnica detallada de cada proyecto, aclarando que aunque se trata de números gruesos, no son ficticios.

Finalmente, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°13:

Trasladar a la Administración, para la remisión de la información correspondiente, el oficio DE-SEG-OF-288-13 del 23 de octubre de 2013, mediante el cual, el señor Sigifredo Pérez Fernández, Director Ejecutivo a.i. de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), manifiesta, en resumen, que este Banco debe

presentar, de manera formal y expedita, la proyección financiera del uso de los recursos correspondientes al convenio suscrito entre esa Comisión y BANHVI.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Oficio de la Comisión Nacional de Emergencias, rechazando el recurso de revocatoria presentado por la Gerencia General del BANHVI

Se conoce el oficio JD-097-2013 del 06 de noviembre de 2013, mediante el cual, la señora Cecilia Campos Arguedas, Secretaria de Actas a.i de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), comunica el acuerdo N°489-10-2013 tomado por esa Comisión en la Sesión N°14-10-2013 del 30 de octubre de 2013, con el que se resuelve, en lo conducente, rechazar el recurso de reconsideración presentado por la Gerencia General de este Banco, contra lo dispuesto por esa Junta Directiva en el acuerdo N°396-09-2013.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota, solicitándole a la Administración dar un adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Oficio de la Comisión Nacional de Emergencias, aprobando la liberación de recursos para el Bono de Vivienda del señor Ricardo Retana Villegas

Se conoce el oficio JD-098-2013 del 06 de noviembre de 2013, mediante el cual, la señora Cecilia Campos Arguedas, Secretaria de Actas a.i. de la Junta Directiva de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), comunica el acuerdo N°492-10-2013 tomado por esa Comisión en la Sesión N°14-10-2013 del 30 de octubre de 2013, con el que se resuelve, en lo conducente, aprobar la liberación de los recursos correspondientes al Bono Familiar de Vivienda del señor Ricardo Retana Villegas, damnificado de la tormenta tropical Thomas.

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Copia de oficio remitido por la Comisión Nacional de Emergencias al Ministerio de Hacienda, solicitando el traspaso de recursos al BANHVI para pagar el Bono del señor Ricardo Retana Villegas

Se conoce copia del oficio DE-SEG-OF-331-13 del 17 de noviembre de 2013, mediante el cual, el señor Sigifredo Pérez Fernández, Director Ejecutivo a.i. de la Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE), solicita a la Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda, traspasar al BANHVI los recursos correspondientes al Bono Familiar de Vivienda del señor Ricardo Retana Villegas, damnificado de la tormenta tropical Thomas.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

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