

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 03 DE ABRIL DE 2014**

5
6 **ACTA Nº 23-2014**

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; Irene Morales Kött, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas Morales y
11 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 Ausente con justificación: Juan Enrique Muñoz Giró, Director.

18 *****

19
20 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

21
22 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 23 1. Convenio con el Instituto de Desarrollo Rural para el trámite de operaciones con
24 recursos del Bono Familiar de Vivienda.
25 2. Informe sobre los proyectos en trámite al 31 de diciembre de 2013.
26 3. Propuesta para la atención de familias que adquirieron lote con Bono Familiar de
27 Vivienda.

28 *****

29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Convenio con el Instituto de Desarrollo Rural para el trámite**
31 **de operaciones con recursos del Bono Familiar de Vivienda**

32
33 Se conoce el oficio GG-ME-0309-2014 del 27 de marzo de 2014, mediante el cual, la
34 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, un borrador de

1 “Convenio entre el Instituto de Desarrollo Rural y el Banco Hipotecario de la Vivienda,
2 para el trámite de operaciones de financiamiento habitacional con recursos del Bono
3 Familiar”. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

4
5 El licenciado Mora Villalobos expone los alcances de la referida propuesta, destacando
6 que este convenio ya fue avalado por la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Rural
7 (INDER) y tiene el propósito de establecer procedimientos para facilitar el otorgamiento
8 del subsidio del Bono Familiar de Vivienda, a los núcleos familiares conformados por
9 personas beneficiadas con la dotación de tierras, de conformidad con la legislación del
10 INDER.

11
12 Además, destaca que este convenio contempla un procedimiento para los casos en que el
13 INDER llegue a revocar la asignación de los terrenos; aspecto que le facilitará al BANHVI
14 la recuperación de los recursos invertidos con el Bono Familiar de Vivienda, pues la
15 ausencia de regulaciones sobre este tema ha venido limitando la disposición de las
16 entidades autorizadas a tramitar subsidios habitacionales a este grupo de familias.

17
18 Agrega que el proceso de elaboración de este convenio ha llevado cerca de cinco meses
19 con las autoridades del INDER, y aunque ya fue debidamente aprobado por su Junta
20 Directiva, si ahora este órgano colegiado considerara necesario hacerle alguna
21 modificación, no habría problema en exponerle a las autoridades de ese instituto los
22 eventuales cambios y solicitar una nueva aprobación.

23
24 Finalmente, los señores Directores dan por recibida la propuesta de la Administración,
25 resolviendo que este tema sea incorporado en la agenda de la sesión ordinaria de la
26 próxima semana, con el propósito de resolver lo que sea pertinente.

27 *****

28
29 **ARTÍCULO SEGUNDO: Informe sobre los proyectos en trámite al 31 de diciembre de**
30 **2013**

31
32 Se conoce el oficio GG-ME-0080-2014 del 29 de enero de 2014, mediante el cual,
33 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 27 de la sesión 23-
34 2011 del 28 de marzo de 2011, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0098-2014

de la Dirección FOSUVI, que contiene un detalle sobre los proyectos de vivienda aprobados en el cuarto trimestre de 2013 y el estado de las solicitudes de financiamiento con recursos del FOSUVI, para proyectos que se encontraban en análisis al 23 de diciembre de 2013. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien inicialmente se refiere a los proyectos aprobados entre los meses de octubre y diciembre del año 2013, señalando sobre cada uno de ellos, la cantidad de soluciones habitacionales, la entidad autorizada, la empresa constructora y monto de la inversión.

Seguidamente, expone la situación de los quince proyectos que al pasado 23 de diciembre se encontraban en trámite en la Dirección FOSUVI, así como al recorrido que han tenido desde su fecha de ingreso al Departamento Técnico, destacando que de ellos, cinco corresponden a Bono Colectivo, cuatro se tramitan bajo la modalidad “llave en mano”, otros tres se gestionan para la compra de terreno en verde, el desarrollo de obras de infraestructura y construcción de viviendas (formulario S-001-04), y finalmente hay tres proyectos para la compra de lotes urbanizados y construcción de viviendas (formulario S-002-04); todos ellos, por un monto estimado de ¢14.380 millones.

Posteriormente y a la luz de los datos presentados, la licenciada Camacho Murillo atiende varias consultas de los señores Directores sobre el estado de algunos proyectos en trámite, y particularmente sobre la estimación de las fechas de presentación a esta Junta Directiva, y sobre lo cual destaca que en las próximas semanas se estarán presentando a esta Junta Directiva muchos de estos proyectos, toda vez que se encuentran en la última etapa de revisión, concretamente los proyectos Vistas del Golfo II etapa (un primer grupo de 56 casos), Londres, Ajenjal, La Campiña, Brisas del Chirripó y al menos dos de los proyectos de Bono Colectivo que presentó la Fundación Costa Rica – Canadá.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Dirección FOSUVI, 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 TERCERO: Propuesta para la atención de familias que adquirieron lote con Bono Familiar de Vivienda

Se conoce el oficio GG-ME-0165-2014 del 19 de febrero de 2014, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF1710-2013 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para atender las familias que obtuvieron un lote con recursos del Bono Familiar de Vivienda, al amparo del programa de compra de lote con Bono. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone inicialmente los antecedentes de esta modalidad de financiamiento que estuvo vigente entre los años 1995 y 2001, destacando que debido a la forma en que se estructuró este programa, se hizo necesaria la creación de un Fondo FOSUVI-Remanente, para el manejo de los recursos pendientes de tramitar por sus beneficiarios, a los cuales les quedaba un saldo en el monto del Bono para la futura construcción de la vivienda, correspondiente a la diferencia entre el monto del Bono al que tenían derecho por el estrato de ingreso en el que se ubicaban y el monto girado para la compra del lote.

Agrega que de los 9.984 subsidios tramitados en este programa, se han procesado para la construcción de la vivienda únicamente 1.570 operaciones, por lo que el monto del remanente por pagar actualmente es de ¢1,455.0 millones y los rendimientos acumulados son de ¢6,829.3 millones, para un total de ¢8,284.3 millones con corte al 31 de julio de 2013.

Además explica que al día de hoy, el programa y su reglamentación han sufrido varias modificaciones que hacen innecesario el cálculo de los rendimientos acumulados y los consiguientes registros contables, razón por la cual se ha elaborado, en conjunto con la Asesoría Legal, una propuesta para modificar la administración y el registro del remanente del Bono Familiar de Vivienda, de acuerdo con los análisis realizados por la Dirección FOSUVI y la evolución que ha tenido este programa de financiamiento.

Posteriormente, da lectura a las disposiciones que se recomiendan para atender las familias que cuentan con un lote adquirido con el Bono Familiar de Vivienda y que todavía

no han resuelto su problema habitacional; y de conformidad con el análisis que se realiza al respecto, los señores concuerdan en la pertinencia de acoger la recomendación de la Administración, adicionando una instrucción para que esta normativa sea eficazmente divulgada entre los interesados, en al menos un diario de circulación nacional, por medio de telegramas a los potenciales beneficiarios, mediante comunicación a desarrolladores y constructores de vivienda de interés social, y mediante un comunicado de prensa.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Considerando:

I-) Que por medio del oficio GG-ME-0165-2014 del 19 de febrero de 2014, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-OF1710-2013 de la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que contiene una propuesta para atender las familias que obtuvieron un lote con recursos del Bono Familiar de Vivienda, al amparo del programa de compra de lote con Bono.

II-) Que para sustentar su propuesta, la Administración plantea, en resumen, los siguientes argumentos:

- a) Que este programa de financiamiento tiene más de diez años de estar suspendido.
- b) Que no es factible continuar trabajando los recursos del FOSUVI de este programa bajo el concepto de “remanente”.
- c) Que la mayor parte de las familias que en su momento fueron beneficiarias podrían encontrarse desentendidas de sus operaciones.
- d) Que en todo caso, las familias beneficiarias no pueden resultar afectadas por acciones u omisiones institucionales.
- e) Que el monto eventual del subsidio que le sería asignado a cada familia, debe verse como una prolongación del anterior, el cual –en primera instancia y como regla– fue suspendido en su momento por permitirlo las normas vigentes y bajo el contexto que ellas regulaban y no por omisión o inactividad de las familias.

III-) Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración en todos sus extremos, adicionando una instrucción para que esta normativa sea eficazmente divulgada entre los interesados, en al menos un diario de

circulación nacional, por medio de telegramas a los potenciales beneficiarios, mediante comunicación a desarrolladores y constructores de vivienda de interés social, y por medio de un comunicado de prensa.

Por tanto, se acuerda:

1.- Emitir las disposiciones para atender las familias que adquirieron un lote con recursos del Bono Familiar de Vivienda, al amparo del programa de compra de lote con Bono:

PRIMERO: Autorizar la eliminación total de la partida contable “Remanente B.F.V.” (242991000040) y la de “Intereses Acumulados sobre remanente B.F.V.” (242991000050).

SEGUNDO: Las familias que obtuvieron un subsidio con el programa de compra de lote con Bono Familiar de Vivienda, podrán postularse al subsidio del Bono Familiar de Vivienda en cualquiera de las modalidades o planes de inversión, siempre y cuando no abarque la compra de lote y la familia o parte del grupo familiar original reúnan los requisitos vigentes en ese momento para acceder al subsidio. Adicionalmente se aplicarán también las siguientes normas:

a) Los nuevos subsidios que llegaren a otorgarse no se considerarán como “segundos” subsidios.

b) Los nuevos subsidios no se otorgarán bajo la modalidad de “remanente”, sino bajo las normas usuales u ordinarias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda de los planes de inversión del bono familiar en los cuales la familia ya cuenta con lote propio. Se podrán aplicar a estas operaciones los subsidios especiales o extraordinarios regulados en el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. La normativa para el trámite será la vigente al momento de tramitarse la nueva operación, incluyendo la correspondiente a gravámenes, embargos, demandas y similares, anotados o inscritos sobre el respectivo inmueble.

c) En los casos en que existan construcciones en avance, el presupuesto correspondiente a la operación debe tomar en consideración las obras existentes. Los casos de viviendas que se consideren como “concluidas” o “terminadas” de acuerdo con la valoración técnica, siempre deberán postularse en las líneas de mejoras, reparaciones y ampliaciones.

d) El inmueble deberá estar inscrito a nombre de uno o varios de los miembros del núcleo familiar original. A su vez, se requiere de la conformación de un grupo familiar en caso de

que el original se hubiere extinguido parcialmente. Lo anterior, con las excepciones legales de los grupos familiares unipersonales.

e) La vocación del inmueble deberá seguir siendo de carácter habitacional; no podrá estar ocupado parcialmente por edificaciones ajenas a la habitacional, ni arrendado para cualquier fin, aunque fuere parcialmente.

f) Es entendido que las personas o familias que fueron beneficiadas con el programa de compra de lote a que esta normativa se refiere y que hubieren enajenado el inmueble por voluntad propia, a título gratuito u oneroso, o mediante expropiación, remate judicial o dación en pago, serán considerados como sujetos ya beneficiados con el bono familiar de vivienda, por lo que no podrán postularse nuevamente para recibir el beneficio de acuerdo con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior con las excepciones en que la pérdida del inmueble se hubiere dado por fuerza mayor o caso fortuito.

TERCERO: Las comisiones por la tramitología del bono familiar de vivienda que establece la Ley Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para las entidades autorizadas y para el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) serán calculadas sobre el monto total del subsidio que en efecto llegue a ser girado a la familia beneficiaria.

CUARTO: Adicionar un artículo 65 Bis al Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, cuyo texto se leerá de la siguiente forma:

“Artículo 65-bis.- Características de los lotes

Los inmuebles susceptibles de ser incluidos dentro de los programas del Bono Familiar de Vivienda regulado por estas normas, deberán contar con los siguientes servicios y características básicos, los cuales deberán constar en el formulario de tasación del Banco (Formulario BANHVI 4-2000):

- a) Servicio de agua potable certificado por autoridad competente del lugar.*
- b) Sistema de evacuación o disposición de aguas negras el cual podrá ser alcantarillado público, planta de tratamiento de aguas o sistema de tanque séptico*
- c) Sistema de evacuación de aguas pluviales*
- d) Servicio de electricidad disponible.*
- e) Todo lote que se adquiera por medio de este Programa ha de satisfacer las condiciones de frente, fondo, servidumbre y demás que establece el ordenamiento*

jurídico nacional y local. Preferiblemente, el lote deberá tener un área mínima de 150 metros cuadrados en zona rural y de 120 metros cuadrados en zona urbana.

f) Debe contar con condiciones topográficas adecuadas para la futura construcción de la vivienda. No debe estar ubicado en zonas de alto riesgo según lo certifique la Entidad Autorizada o instituciones competentes, tales como la Comisión nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, el Ministerio del Ambiente y Energía, etc. El perito que realice la valoración de la propiedad, deberá certificar, bajo su responsabilidad y de la Entidad Autorizada correspondiente, lo expuesto en este inciso.

g) Con la única excepción que se dirá, el inmueble deberá estar debidamente inscrito y al momento de la formalización debe estar libre de litigios, gravámenes y anotaciones que impidan la formalización e inscripción de la operación, lo mismo que con los impuestos de todo tipo al día. Para el presente programa se podrán aplicar sin embargo las disposiciones previstas en los incisos c) y d), del artículo 10 del presente reglamento.”

QUINTO: Derogar las siguientes disposiciones:

a.) El artículo 9 inciso f) y los artículos 50 a 56 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

b.) Los siguientes acuerdos de la Junta Directiva del BANHVI:

i.- Número 7 de la sesión N° 53-2005 del 01 de setiembre del 2005.

ii.- Número 2 de la sesión N° 23-2006 del 23 de marzo del 2006.

iii.- Número 1 de la sesión N° 47-2006 del 17 de julio del 2006.

iv.- Número 9 de la sesión N° 73-2009 del 05 de octubre del 2009.

SEXTO: Rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

2.- Se instruye a la Administración, para que divulgue eficazmente esta normativa entre los interesados, en al menos un diario de circulación nacional, por medio de telegramas a los potenciales beneficiarios, mediante comunicación a desarrolladores y constructores de vivienda de interés social, y por medio de un comunicado de prensa.

Acuerdo Unánime.-

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

2 *****

3