

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 08 DE OCTUBRE DE 2015**

5
6 **ACTA Nº 67-2015**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; y Zaida Agüero Salazar, Auditora
15 Interna a.i.; quienes se incorporan a la sesión a partir del Artículo Tercero; y David López
16 Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Elena Quesada Serrano, Directora.

19 *****

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

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

- 24 1. Juramentación, investidura y toma del cargo al Lic. Huberth May Cantillano como
25 Órgano Director del procedimiento administrativo sobre "Relación de hechos
26 Contratación de servicio de seguridad y vigilancia del edificio, contrato de
27 arrendamiento de espacios destinados a aparcamiento de vehículos".
- 28 2. Juramentación, investidura y toma del cargo al Lic. Pablo Enrico González González
29 como Órgano Director del procedimiento administrativo sobre "Relación de hechos
30 Proyecto El Beneficio."
- 31 3. Notas del INVU en las que comunica la aceptación de la propuesta de transacción
32 sobre deudas de esa entidad con el BANHVI.
- 33 4. Presentación del Programa de Vivienda de Bien Social de la Municipalidad de
34 Goicoechea.

35 *****

ARTÍCULO PRIMERO: Juramentación, investidura y toma del cargo al Lic. Huberth May Cantillano como Órgano Director del procedimiento administrativo sobre “Relación de hechos Contratación de servicio de seguridad y vigilancia del edificio, contrato de arrendamiento de espacios destinados a aparcamiento de vehículos”

Ingresa a la sala de sesiones el licenciado Huberth May Cantillano, quien han sido nombrado como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Ordinario, ordenado por esta Junta Directiva mediante el acuerdo No. 4 de la sesión 06-2015 del 12 de febrero de 2015, y de conformidad con la adjudicación efectuada por medio del acuerdo N°3 de la sesión 52-2015 del 13 de agosto de 2015.

La Junta Directiva, por medio de su Presidente, procede en este acto a llevar a cabo la juramentación, investidura y toma del cargo. En tal sentido, el Director Presidente procede a realizar la juramentación del licenciado May Cantillano, conforme lo establecido en el artículo 194 de la Constitución Política para los funcionarios públicos, e indica: “Juráis a Dios y prometéis a la Patria, observar y defender la Constitución y las leyes de la República y cumplir fielmente los deberes de vuestro destino?. El licenciado May Cantillano responde: “Sí, juro”. Acto seguido, el Director Presidente manifiesta: “Si así lo hicierais, Dios os ayude, y si no, Él y la Patria os lo demanden.”

De esta forma, el licenciado May Cantillano queda debidamente juramentado para asumir la investidura de funcionario público y queda habilitado para iniciar el inmediato ejercicio de sus funciones, suscribiendo para estos efectos, junto con el Director Presidente, la respectiva acta de juramentación que se adjunta al respectivo expediente administrativo.

Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado May Cantillano.

ARTÍCULO SEGUNDO: Juramentación, investidura y toma del cargo al Lic. Pablo Enrico González González como Órgano Director del

**procedimiento administrativo sobre “Relación de hechos
Proyecto El Beneficio.”**

Ingresa a la sala de sesiones el licenciado Pablo Enrico González González, quien han sido nombrado como Órgano Director del Procedimiento Administrativo Ordinario, ordenado por esta Junta Directiva mediante el acuerdo No. 2 de la sesión 08-2015 del 19 de febrero de 2015, y de conformidad con la adjudicación efectuada por medio del acuerdo N°2 de la sesión 52-2015 del 13 de agosto de 2015.

La Junta Directiva, por medio de su Presidente, procede en este acto a llevar a cabo la juramentación, investidura y toma del cargo. En tal sentido, el Director Presidente procede a realizar la juramentación del licenciado González González, conforme lo establecido en el artículo 194 de la Constitución Política para los funcionarios públicos, e indica: “Juráis a Dios y prometéis a la Patria, observar y defender la Constitución y las leyes de la República y cumplir fielmente los deberes de vuestro destino?. El licenciado González González responde: “Si, juro”. Acto seguido, el Director Presidente manifiesta: “Si así lo hicierais, Dios os ayude, y si no, Él y la Patria os lo demanden.”

De esta forma, el licenciado González González queda debidamente juramentado para asumir la investidura de funcionario público y queda habilitado para iniciar el inmediato ejercicio de sus funciones, suscribiendo para estos efectos, junto con el Director Presidente, la respectiva acta de juramentación que se adjunta al respectivo expediente administrativo.

Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado González González.

**ARTÍCULO TERCERO: Notas del INVU en las que comunica la aceptación de la
propuesta de transacción sobre deudas de esa entidad con
el BANHVI**

- A partir de este momento se incorporan a la sesión los funcionarios Montoya Mora, Sandoval Loría y Agüero Salazar.

Se conocen los oficios CJD-129-2015 y PE-0868-10-2015, ambos del 01 de octubre de 2015, por medio de los cuales, la señora Sonia Montero Díaz, Presidenta Ejecutiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, comunica el acuerdo tomado por la Junta Directiva de ese Instituto en el Artículo II, Inciso 1) de la sesión ordinaria N°6152, celebrada el 01 de octubre de 2015, según el cual, en resumen, se acogió la propuesta formulada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N°9 de la sesión 49-2015 del 03 de agosto de 2015 –comunicado al INVU con la nota JD-416-2015– tendiente a formalizar una transacción extrajudicial para dar por canceladas las obligaciones que ese Instituto mantiene a favor del BANHVI, bajo los siguientes términos:

a) Sobre el monto de las obligaciones: El INVU reconoce la suma total del principal desglosado en el oficio GG-OF-0531-2015 de la Gerencia General del BANHVI y hasta el cincuenta por ciento de los intereses de dichas obligaciones.

b) Sobre la forma de pago: El INVU acepta otorgar como dación en pago uno o varios inmuebles propiedad de esa institución, que cubran el monto total de las sumas adeudadas.

c) Sobre el mecanismo para efectuar el avalúo: El INVU acepta que se realice por parte del personal técnico del BANHVI, siempre y cuando se utilicen las directrices definidas por el Método de Valoración Comparativo, de conformidad con el “Método de Valoración” emitido por el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda. No obstante, también acepta el INVU que el avalúo utilizado sea el realizado por la Dirección General del Ministerio de Hacienda.

Con base en el análisis que se realiza al respecto, los señores Directores concuerdan en que la anterior disposición del INVU concuerda con lo planteado por esta Junta Directiva en el acuerdo N°9 de la sesión 49-2015 del 03 de agosto de 2015, y además establece un mecanismo –sobre el cual no se encuentra objeción– para realizar el avalúo del terreno o los terrenos que se propongan como dación en pago.

Por consiguiente, se coincide en lo que procede es girar instrucciones a la Administración para que en coordinación con el INVU, inicie las gestiones tendientes a ejecutar la referida transacción extrajudicial, conforme los términos y condiciones acordados por ambas instituciones en el acuerdo N°9 de la sesión N°49-2015 de esta Junta Directiva y en el Inciso 1), Artículo II de la sesión N°6152 de la Junta Directiva del INVU.

Adicionalmente y dado que –por disposición de la Administración – actualmente el INVU tiene restricciones para tramitar operaciones con recursos del FOSUVI, se estima oportuno solicitar a la Administración que presente a esta Junta Directiva un informe y las respectivas recomendaciones, sobre la operación del INVU dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 1:

Considerando:

Primero: Que en la Sesión Ordinaria N°6152, Artículo II, Inciso 1), del 01 de octubre de 2015, la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) acogió la propuesta formulada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N°9 de la sesión 49-2015 del 03 de agosto de 2015 –comunicado al INVU con la nota JD-416-2015– tendiente a formalizar una transacción extrajudicial para dar por canceladas las obligaciones que ese Instituto mantiene a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), bajo los siguientes términos:

a) Sobre el monto de las obligaciones: El INVU reconoce la suma total del principal desglosado en el oficio GG-OF-0531-2015 de la Gerencia General del BANHVI y hasta el cincuenta por ciento de los intereses de dichas obligaciones.

b) Sobre la forma de pago: El INVU acepta otorgar como dación en pago uno o varios inmuebles propiedad de esa institución, que cubran el monto total de las sumas adeudadas.

c) Sobre el mecanismo para efectuar el avalúo: El INVU acepta que se realice por parte del personal técnico del BANHVI, siempre y cuando se utilicen las directrices definidas por el Método de Valoración Comparativo, de conformidad con el “Método de Valoración” emitido por el Órgano de Normalización Técnica de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda. No obstante, también acepta el INVU que el avalúo utilizado sea el realizado por la Dirección General del Ministerio de Hacienda.

Segundo: Que la anterior disposición del INVU concuerda con lo planteado por esta Junta Directiva en el acuerdo N°9 de la sesión 49-2015 del 03 de agosto de 2015, y establece un mecanismo –sobre el cual este Órgano Colegiado no tiene objeción– para realizar el avalúo del terreno o los terrenos que se propongan como dación en pago. Por

1 consiguiente, lo que procede es girar instrucciones a la Administración para que en
2 coordinación con el INVU, inicie las gestiones tendientes a ejecutar la referida transacción
3 extrajudicial, conforme los términos y condiciones acordados por ambas instituciones en
4 el acuerdo N°9 de la sesión N°49-2015 de esta Junta Directiva y en el Inciso 1), Artículo II
5 de la sesión N°6152 de la Junta Directiva del INVU.

6
7 **Tercero:** Que en virtud de la formalización de la referida transacción, se estima oportuno
8 solicitar a la Administración que presente a esta Junta Directiva un informe y las
9 respectivas recomendaciones, sobre la operación del INVU dentro del Sistema Financiero
10 Nacional para la Vivienda.

11
12 **Por tanto, se acuerda:**

13 **1)** Instruir a la Gerencia General para que, en coordinación con el INVU, inicie las
14 gestiones tendientes a ejecutar la transacción extrajudicial acordada por ambas
15 instituciones para cancelar las obligaciones que ese Instituto mantiene a favor del
16 BANHVI, conforme los términos y condiciones acordados por ambas instituciones,
17 establecidos en el acuerdo N°9 de la sesión N°49-2015 de esta Junta Directiva y en el
18 Inciso 1), Artículo II de la sesión N°6152 de la Junta Directiva del INVU.

19
20 **2)** Complementariamente, se instruye a la Administración para que presente a esta Junta
21 Directiva un informe y las respectivas recomendaciones, sobre la operación del INVU
22 dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

23 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

24 *****

25
26 **ARTÍCULO CUARTO: Presentación del Programa de Vivienda de Bien Social de la**
27 **Municipalidad de Goicoechea**

28
29 Con el propósito de hacerlo del conocimiento de la Junta Directiva, el Director Alvarado
30 Herrera procede a realizar una presentación sobre el Programa de Vivienda de Bien
31 Social de la Municipalidad de Goicoechea, señalando inicialmente que este programa fue
32 aprobado por el Concejo Municipal el pasado mes de setiembre y actualmente está en
33 consulta ante la Contraloría General de la República, en el tanto involucra el otorgamiento
34 de recursos públicos a terceros y por consiguiente debe contar con el refrendo de ese

ente contralor para su implementación. Copia de las diapositivas utilizadas para la presentación del tema, se adjuntan a la presente acta.

Introduciendo el tema, el Director Alvarado Herrera se refiere a los antecedentes del referido programa de vivienda, destacando que con el propósito de combatir la problemática habitacional y la dignificación de las familias que viven en precarios o en tugurios en el cantón, el Concejo Municipal había insistido mediante propuestas y acuerdos en dos temas fundamentales: una reforma urgente al plan regulador (principalmente en el distrito de Purral porque no permite el desarrollo de proyectos de interés social) y la creación de un programa de vivienda de bien social.

En este sentido, explica que el Concejo Municipal reconocía que el combate a la pobreza debía iniciar por brindarles a estas familias la oportunidad de obtener una solución de vivienda digna y vivir en comunidades seguras y sostenibles, valorando para ello que al mejorar la infraestructura urbana y reducir las condiciones de riesgo y peligrosidad existentes en barrios y asentamientos, se favorecería el crecimiento individual y, por ende, de todo el asentamiento o la comunidad en general.

Señala luego que dentro de las justificaciones del programa, se tiene que según la Encuesta de Hogares del INEC del año 2011, el déficit habitacional del cantón de Goicoechea se estimó en 3,914 viviendas, dentro del cual presenta un déficit cuantitativo de 831 viviendas nuevas y un déficit cualitativo de 3.083 viviendas con necesidades de ser reparadas o que se encuentran en condiciones de hacinamiento, y por tanto, requerirían de una ampliación. Y en cuanto a los precarios registrados en el MIVAH, indica que se tienen registrados 10 precarios con un estimado de necesidades de 858 soluciones de vivienda, siendo la zona de Purral-Ipis la que presenta una mayor incidencia. No obstante otros informes han señalado la existencia de 18 precarios, con necesidades de 1.190 soluciones de vivienda, por lo que la problemática es mayor a la que registra la base de datos del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Posteriormente y con respecto a la problemática habitacional de la zona de Purral-Ipis, hace énfasis en que esta zona experimentó desde mediados de la década de los setentas un proceso de densificación horizontal extensiva que derivó en la saturación del suelo residencial hasta el límite del anillo de contención metropolitano; sumado esto a otros

1 procesos graduales tales como el deterioro gradual del sistema hídrico y ambiental (en
2 estrecha relación con la cuenca alta de los ríos Virilla y Torres), el deterioro progresivo del
3 espacio urbano, la concentración de pobreza y segregación de masas residenciales
4 (ciudadela Los Cuadros), la yuxtaposición del transporte público y el caos vial, la
5 inseguridad ciudadana y la violencia urbana en ascenso.

6
7 Añade que al observar la problemática del desarrollo habitacional del cantón, y siendo que
8 en los últimos once años el BANHVI ha otorgado únicamente 752 Bonos de Vivienda en
9 Goicoechea, se ha determinado la necesidad de buscar propuestas de intervención
10 específica en los diferentes asentamientos, donde se pueda lograr un impacto en la
11 dinámica de estas zonas en mayor vulnerabilidad social, mediante la gestión de acciones
12 estratégicas enmarcadas en el concepto de Intervenciones Urbanas Integrales.

13
14 Posteriormente, el Director Alvarado Herrera presenta un mapa con el que explica la
15 contextualización del cantón de Goicoechea, evidenciando que aunque las necesidades
16 de vivienda se tienen en todos los distritos, la principal zona de incidencia de precarios se
17 encuentra en la parte central del cantón (zona Purral-Ipis) donde se ha tenido como límite
18 precisamente el Anillo de Contención de la Gran Área Metropolitana; razón por la que el
19 programa de vivienda pretende entonces resolver principalmente la erradicación de
20 precarios en esta zona y particularmente del asentamiento Los Cuadros, mediante el
21 desarrollo de proyectos de vivienda conjuntamente con el Sistema Financiero Nacional
22 para la Vivienda, para los cuales la Municipalidad estaría invirtiendo en la compra de
23 terrenos del distrito Purral que están destinados para la industria pero que actualmente no
24 están siendo utilizadas para tal fin.

25
26 Agrega que esta propuesta de intervención para la erradicación de precarios contribuiría a
27 mitigar los efectos del desarraigo de estas familias, y además es concordante con lo
28 señalado por el MIVAH en el estudio denominado "Diagnóstico Comunitario: Los Cuadros,
29 Purral, Goicoechea", realizado en el año 2011.

30
31 Seguidamente, el Director Alvarado Herrera se refiere a los objetivos generales y los
32 específicos del programa, así como a la población objetivo, destacando sobre esto último
33 que en primera instancia se atendería la población ubicada en los sectores en condiciones
34 de asentamientos en precario, cuyas soluciones de vivienda se estarían resolviendo por

1 medio de proyectos de vivienda desarrollados por la Municipalidad y el Sistema. Y en
2 segundo lugar, el programa va dirigido a familias que se encuentran en condiciones de
3 extrema pobreza pero que podrían gestionar sus soluciones de vivienda con el Bono
4 Familiar de Vivienda, mediante alguna entidad autorizada y en cualquiera de los
5 programas de inversión.

6
7 Con base en los antecedentes, justificaciones y objetivos expuestos, el Director Alvarado
8 Herrera expone los alcances del Marco Conceptual de la Política Municipal de Vivienda,
9 destacando la creación, los propósitos y las fuentes de financiamiento del Fondo
10 Municipal de Vivienda (FOMUVI), así como los mecanismos y procedimientos bajo los
11 cuales se pretenden aplicar esos recursos para el desarrollo de programas de vivienda
12 para familias en condición de extrema pobreza, principalmente mediante la compra de
13 terrenos que se desarrollarían por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y para
14 subsidiar requisitos a familias que individualmente se postulen al Bono Familiar de
15 Vivienda.

16
17 Atiende luego varias consultas de los señores Directores sobre la operatividad del
18 FOMUVI y las gestiones efectuadas por la Municipalidad para lograr la reforma legislativa
19 a la Ley de Patentes de la Municipalidad de Goicoechea y la cual permitió el cobro de una
20 nueva tasa para financiar el FOMUVI; luego de lo cual, el Director Alvarado Herrera
21 expone el marco conceptual reglamentario que, en síntesis, viene a regular la utilización
22 de los recursos y la selección y registro de los beneficiarios del Programa, por medio –
23 según lo afirma– de procedimientos transparentes, objetivos y técnicos.

24
25 Concluye señalando que la Municipalidad va a implementar este programa como un
26 proyecto piloto con la aspiración de llevar a otras municipalidades a conocerlo, pues está
27 convencido de que si los gobiernos locales no incursionan en el diseño e implementación
28 de programas de vivienda de interés social en conjunto con el Sistema Financiero
29 Nacional para la Vivienda, será muy difícil que este Sistema pueda por sí solo resolver el
30 déficit habitacional del país.

31
32 Posteriormente, el Director Presidente considera muy positivo y le satisface el esfuerzo
33 realizado por la Municipalidad de Goicoechea, pues viene a favorecer a las familias más

1 pobres de la comunidad, al municipio, al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y al
2 país en general.

3
4 En esta misma dirección se pronuncian luego los demás señores Directores, quienes
5 concuerdan en que es oportuno comunicar a la Municipalidad de Goicoechea el
6 reconocimiento y la complacencia de esta Junta Directiva por el desarrollo y la aprobación
7 del referido programa de vivienda, toda vez que este programa viene a demostrar la labor
8 decisiva que puede ejercer un gobierno local, con el concurso del Sistema Financiero
9 Nacional para la Vivienda, para generar acciones dirigidas a reducir el déficit habitacional
10 del cantón y lograr el desarrollo de comunidades solidarias, seguras y sostenibles.

11
12 En consecuencia, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada por el
13 Director Alvarado Herrera y toma el siguiente acuerdo:

14
15 **ACUERDO N°2:**

16 Comunicar a la Municipalidad de Goicoechea el reconocimiento y la complacencia de la
17 Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, por el desarrollo y la aprobación del
18 “Programa de Vivienda de Bien Social de la Municipalidad de Goicoechea”, toda vez que
19 este programa viene a demostrar la labor decisiva que puede ejercer un gobierno local, en
20 sinergia con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para generar acciones
21 dirigidas a reducir el déficit habitacional del cantón y lograr el desarrollo de comunidades
22 solidarias, seguras y sostenibles.

23 **Acuerdo Unánime.-**

24 *****

25
26 Siendo las veinte horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

27 *****

28