

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 14 DE OCTUBRE DE 2015**

5
6 **ACTA Nº 68-2015**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Nicolás Murillo Rivas, Vicepresidente y quien preside
10 temporalmente; Guillermo Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Elena Quesada
11 Serrano, Oscar Saborío Saborío y Alan Thompson Chacón. El Director Rosendo Pujol
12 Mesalles se incorpora a la sesión posteriormente.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General y
15 quien se incorpora a la sesión a partir del artículo Tercero; Alexander Sandoval Loría,
16 Subgerente Financiero; Zaida Agüero Salazar, Auditora Interna a.i.; Rodolfo Mora
17 Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

18 *****

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

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

- 23 1. Solicitud de aprobación de diez Bonos extraordinarios individuales.
24 2. Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios individuales.
25 3. Solicitud de crédito de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.
26 4. Solicitud de crédito de COOPEANDE No.1 R.L.
27 5. Oficio de la Municipalidad de Upala, comunicando la donación de dos fincas para
28 desarrollar proyectos de vivienda.
29 6. Oficio de la empresa Promociones de Viviendas Económicas, solicitando el criterio del
30 BANHVI sobre la implementación, por parte del MIVAH, de un procedimiento para
31 elegir los proyectos de vivienda.
32 7. Oficio de Hazel Obando Camacho, presentando recurso de apelación contra el
33 rechazo de su Bono Familiar de Vivienda.

8. Oficio de Fanny Solís Jiménez, presentando recurso de apelación contra el rechazo de su trámite de exclusión de un núcleo familiar.
9. Copia de oficio remitido por la Gerencia General al MEIC, remitiendo los cambios efectuados a los requisitos para la postulación al Bono, provenientes del Registro Civil y del Registro Nacional.
10. Copia de oficio remitido por el MEIC a la Gerencia General, comunicando criterio sobre los cambios efectuados a los requisitos para la postulación al Bono, provenientes del Registro Civil y del Registro Nacional.
11. Oficio de la Defensoría de los Habitantes, reiterando solicitud de informe sobre hechos denunciados por el señor José Luis Badilla, quien cuestiona el criterio del Banco Popular sobre su trámite de Bono.
12. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo el informe final sobre los resultados de la Autoevaluación de la Gestión 2015.
13. Oficio del INVU, remitiendo observaciones al proyecto de "Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".
14. Oficio de María del Socorro Gutiérrez Dinarte, solicitando la revisión de su trámite de Bono por discapacidad en Coopealianza R.L., el cual le fue rechazado por no contar con núcleo familiar.
15. Oficio de Nemesio García García, presentando recurso de reconsideración contra el rechazo de su solicitud de Bono Familiar de Vivienda.
16. Oficio del Banco de Costa Rica, remitiendo observaciones al proyecto de "Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".
17. Oficio de la Secretaría de Junta Directiva, solicitando la corrección del acuerdo de aprobación de un Bono para María Nazareth Sequeira Vega.
18. Informe sobre los temas tratados por el Comité de Tecnología de Información con corte al 31 de agosto de 2015.
19. Criterio del MEIC sobre la modificación a la forma de presentar y aceptar los requisitos para la obtención del Bono Familiar de Vivienda, asociados a documentos provenientes del Registro Nacional y Registro Civil.
20. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°63-2015 del 24/09/2015 y N°64-2015 del 28/09/2015.

ARTÍCULO PRIMERO: Solicitud de aprobación de diez Bonos extraordinarios individuales

Se conoce el oficio GG-ME-0817-2015 del 09 de octubre de 2015, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1131-2015 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopeservidores R.L., Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, y 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– diez Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores Lusbeth Margarita Solano Espinoza, Lizeth Alejandra Salazar Rescia, Adriana del Socorro Alvarado Fonseca, Sigred Vanessa Bonilla Alvarado, Rita Elena Vargas Córdoba, Jeannette Medrano Narváez, Adita Castro Cordero, Héctor Soto Elizondo, Manueka Trinidad Mora Atencio, y Bayron Antonio Murillo Marín. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes dos temas, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien destaca que las solicitudes han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

Concluida la presentación del informe de la Dirección FOSUVI y atendiendo una consulta de la Directora Chavarría Núñez sobre el tiempo de haberse construido la vivienda del caso de la señora Lusbeth Margarita Solano Espinoza, el cual se había conocido en la sesión 64-2015 del pasado 28 de setiembre, la licenciada Camacho Murillo explica que la vivienda se construyó hace un año y no tiene acabados, y aunque el fiscal de la entidad autorizada la valoró en ¢220 mil el metro cuadrado, la empresa aceptó el avalúo del Departamento Técnico, el cual es de ¢195 mil el metro cuadrado.

Al respecto, la Directora Chavarría Núñez manifiesta que ha venido observando las considerables diferencias que en muchas solicitudes de financiamiento, se dan entre los costos de las viviendas construidas y el costo de la construcción de viviendas, y por ende solicita que en algún momento se le expliquen las razones técnicas y normativas por las cuales se marcan esas diferencias tan grandes en los avalúos que realiza el Departamento Técnico, con el propósito de entender y valorar mejor este tema, pues en principio considera que no es equitativo para las familias que se presenten tantas diferencias entre los costos y los acabados de los dos tipos de solución habitacional, tratándose de familias en condiciones semejantes de pobreza.

- A partir de este momento se incorpora a la sesión el Director Presidente.

Luego de varios comentarios al respecto y aunque la licenciada Camacho Murillo explica en términos generales los rangos y las metodologías que se aplican para hacer la valoración de los costos en cada modalidad de financiamiento, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de solicitar a la Administración que exponga a esta Junta Directiva la metodología y los parámetros que aplica el Banco para valorar los costos de las soluciones de vivienda que se proponen subsidiar con recursos del FOSUVI, en los distintos programas y modalidades de financiamiento.

Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, y de conformidad con el análisis realizado en torno al informe de la Dirección FOSUVI, la Junta Directiva resuelve acoge la recomendación de la Administración y toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N° 1:

Considerando:

Primero: Que Coopeservidores R.L. ha presentado 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 vivienda existente, a favor de la familia que encabeza la señora Lusbeth Margarita Solano Espinoza, cédula número 6-0265-0924, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Paquera del cantón y provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso

familiar bruto mensual es de ¢70.000,00, proveniente de labores que realiza la señora Solano Espinoza como empleada doméstica.

Segundo: Que mediante el DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢17.358.380,48 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que una vez conocidos los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI.

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 vivienda existente, por un monto de **¢17.358.380,48** (diecisiete millones trescientos cincuenta y ocho mil trescientos ochenta colones con 48/100), para la familia que encabeza la señora **Lusbeth Margarita Solano Espinoza**, cédula número 6-0265-0924, actuando Coopeservidores R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de la suma de ¢16.926.000,00 por el costo de una vivienda de 42,00 m², construida en el lote con folio real N°6-179780-000, con un área de 264,00 m² y ubicado en el distrito Paquera del cantón y provincia de Puntarenas; y ¢432.380,48 por concepto de gastos de formalización de la operación.

3) Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar 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.

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

4
5 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
6 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
7 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10
11 **ACUERDO N°2:**

12 **Considerando:**

13 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá ha presentado
14 solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
15 para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema
16 necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que
17 encabeza la señora Lizeth Alejandra Salazar Rescia, cédula número 1-1151-0186, a quien
18 se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Hospital del cantón y provincia de
19 San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡130.000,00, proveniente de las
20 labores que realiza la señora Salazar Rescia como empleada doméstica.

21
22 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual
23 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha–
24 la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene la valoración
25 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
26 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
27 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
28 Vivienda, hasta por un monto de ₡12.652.406,09 y bajo las condiciones señaladas en el
29 referido informe.

30
31 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
32 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
33 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
34 Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1131-2015.

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 **¢12.652.406,09** (doce millones seiscientos cincuenta y dos mil cuatrocientos seis colones con 09/100), para la familia que encabeza la señora **Lizeth Alejandra Salazar Rescia**, cédula número 1-1151-0186, actuando como entidad autorizada la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ¢5.000.000,00 por el costo de un lote de 147,00 m², con folio real # 1-315640-000 y situado en el distrito Hospital del cantón y provincia de San José; ¢7.283.716,93 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m²; y ¢368.689,16 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 y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo ha presentado 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 vivienda existente, a favor de la familia que encabeza la señora Adriana del Socorro Alvarado Fonseca, cédula número 1-1409-0310, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Nicolás del cantón y provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢150.000,00, proveniente de una ayuda que recibe la señora Alvarado Fonseca del Club de Leones de Cartago.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha, la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢17.964.604,58 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe DF-OF-1131-2015.

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 vivienda existente, por un monto de **¢17.964.604,58** (diecisiete millones novecientos sesenta y cuatro mil seiscientos cuatro colones con 58/100), para la familia que encabeza la señora **Adriana del Socorro Alvarado Fonseca**, cédula número 1-1409-0310, actuando como entidad autorizada la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢4.375.000,00, permitirá financiar la suma de ¢21.850.000,00 por el costo de una vivienda de 55,00 m², construida en el lote con folio real N°3-241011-000, con un área de 126,00 m² y ubicado en el distrito San Nicolás del cantón y provincia de Cartago; y ¢489.604,58 por concepto de gastos de formalización de la operación.

1 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la
2 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con
3 los impuestos nacionales y municipales al día.

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

8
9 **5)** El Club de Leones de Cartago realizó un primer aporte de ¢3.000.000,00 y aportará
10 ¢1.375.000,00 que es la diferencia entre el valor de venta y el menor valor del avalúo, de
11 la entidad y del BANHVI.

12
13 **6)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
14 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
15 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

16 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

17 *****

18
19 **ACUERDO N°4:**

20 **Considerando:**

21 **Primero:** Que Coopeservidores R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del
22 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono
23 Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y
24 construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Sigred Vanessa
25 Bonilla Alvarado, cédula número 1-1075-0664, a quien se le otorgaría una solución
26 habitacional en el distrito Salitrillos del cantón de Aserri, provincia de San José, toda vez
27 que el ingreso familiar mensual es de ¢250.000,00, proveniente de las labores que realiza
28 la señora Bonilla Alvarado como dependiente.

29
30 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual
31 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha–
32 la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración
33 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
34 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
35 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de

Vivienda, hasta por un monto de ¢13.167.568,62 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la Dirección FOSUVI.

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 **¢13.167.568,62** (trece millones ciento sesenta y siete mil quinientos sesenta y ocho colones con 62/100), para la familia que encabeza la señora **Sigred Vanessa Bonilla Alvarado**, cédula número 1-1075-0664, actuando Coopeservidores R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢118.465,57 permitirá financiar el costo (¢4.981.500,00) de un lote de 166,05 m², con folio real # 1-643198-000 y situado en el distrito Salitrillos del cantón de Aserrí, provincia de San José; así como los montos de ¢7.909.648,95 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢394.885,24 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) Dado que tanto la empresa constructora de la vivienda como la sociedad vendedora del lote están compuestas por las mismas personas, se cancelará el 50% del precio del lote

1 contra la formalización del Bono Familiar de Vivienda, y el restante 50% contra la
2 terminación de la vivienda.

3
4 **6)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda siguiendo
5 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
6 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

7 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

8 *****

9
10 **ACUERDO N°5:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha
13 presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
14 Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación
15 de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la
16 señora Rita Elena Vargas Córdoba, cédula número 2-0256-00872 y adulta mayor, a quien
17 se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Volio del cantón de San Ramón,
18 provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso mensual es de ¢75.000,00 proveniente de la
19 pensión que recibe la señora Vargas Córdoba.

20
21 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual
22 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha–
23 la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene la valoración
24 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
25 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
26 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
27 Vivienda, hasta por un monto de ¢17.152.781,50 y bajo las condiciones señaladas en el
28 referido informe.

29
30 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
31 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
32 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
33 Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1131-2015.

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 ₡17.152.781,50 (diecisiete millones ciento cincuenta y dos mil setecientos ochenta y un colones con 50/100), para la señora Rita Elena Vargas Córdoba, cédula número 2-0256-0872, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ₡7.000.000,00 por el costo de un lote de 306,00 m², con folio real # 2-520831-000 y situado en el distrito Volio del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela; ₡9.749.785,50 por el valor de la construcción de una vivienda de 49,50 m²; y ₡402.996,00 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 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 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 y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que Coopeservidores R.L. ha presentado 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

1 construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Jeannette Medrano
2 Narváez, cédula número 5-0323-0021, a quien se le otorgaría una solución habitacional
3 en el distrito Mansión del cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste, toda vez que el
4 ingreso familiar mensual es de ¢80.000,00, proveniente de una pensión voluntaria que
5 brinda el padre de sus hijos menores.

6
7 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual
8 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha–
9 la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene la valoración
10 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
11 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
12 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
13 Vivienda, hasta por un monto de ¢16.054.862,60 y bajo las condiciones señaladas en el
14 referido informe.

15
16 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
17 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
18 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
19 Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1131-2015.

20
21 **Por tanto, se acuerda:**

22 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
23 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
24 vivienda, por un monto de **¢16.054.862,60** (dieciséis millones cincuenta y cuatro mil
25 ochocientos sesenta y dos colones con 60/100), para la familia que encabeza la señora
26 **Jeannette Medrano Narváez**, cédula número 5-0323-0021, actuando Coopeservidores
27 R.L. como entidad autorizada.

28
29 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ¢4.290.000,00
30 por el costo de un lote de 283,00 m², con folio real # 5-188701-000 y situado en el distrito
31 Mansión del cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste; ¢11.300.000,00 por el valor de
32 la construcción de una vivienda de 57,00 m²; y ¢464.862,60 por concepto de gastos de
33 formalización de la operación.

34

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

5
6 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,
7 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor
8 y la familia beneficiaria.

9
10 **5)** Dado que tanto la empresa constructora de la vivienda como la sociedad vendedora del
11 lote están compuestas por las mismas personas, se cancelará el 50% del precio del lote
12 contra la formalización del Bono Familiar de Vivienda, y el restante 50% contra la
13 terminación de la vivienda.

14
15 **6)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
16 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
17 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

18 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

19 *****

20
21 **ACUERDO N° 7:**

22 **Considerando:**

23 **Primero:** Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo ha presentado solicitud para
24 tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
25 Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad,
26 para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la
27 señora Adita Castro Cordero, cédula número 1-0316-0937, a quien se le otorgaría una
28 solución habitacional en el distrito San Cristóbal del cantón de Desamparados, provincia
29 de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢199.361,00, proveniente de
30 una pensión que recibe la señora Castro Cordero del Régimen No Contributivo y de una
31 pensión por invalidez que recibe su esposo.

32
33 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual
34 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha–

la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢14.750.000,00 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1131-2015.

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 **¢14.750.000,00** (catorce millones setecientos cincuenta mil colones), para la familia que encabeza la señora **Adita Castro Cordero**, cédula número 1-0316-0937, actuando como entidad autorizada la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ¢5.000.000,00 por el costo de un lote de 200,00 m², con folio real # 1-644339 y situado en el distrito San Cristóbal del cantón de Desamparados, provincia de San José; ¢9.393.350,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 51,00 m²; y ¢356.650,00 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 y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo ha presentado 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 vivienda existente, a favor del señor Héctor Soto Elizondo, cédula número 1-0349-0471 y adulto mayor, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Pejibaye del cantón de Jiménez, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢128.316,00 proveniente de la pensión que recibe el señor Soto Elizondo.

Segundo: Que mediante el DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢13.790.991,85 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que una vez conocidos los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI.

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 vivienda existente, por un monto de **¢13.790.991,85** (trece millones setecientos noventa mil novecientos noventa y

un colones con 85/100), para el señor **Héctor Soto Elizondo**, cédula número 1-0349-0471, actuando como entidad autorizada la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de la suma de ₡13.400.000,00 por el costo de una vivienda de 53,73 m², construida en el lote con folio real N°3-221134-000, con un área de 130,00 m² y ubicado en el distrito Pejibaye del cantón de Jiménez, provincia de Cartago; y ₡390.991,85 por concepto de gastos de formalización de la operación.

3) Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la formalización, el beneficiario reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

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

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 y Firme.-

ACUERDO N°9:

Considerando:

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha presentado 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 señora Manueka Trinidad Mora Atencio, cédula número 6-0066-0142 y adulta mayor, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡75.000,00 proveniente de la pensión que recibe la señora Mora Atencio.

1 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual
2 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha–
3 la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene la valoración
4 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
5 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
6 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
7 Vivienda, hasta por un monto de ₡15.514.103,02 y bajo las condiciones señaladas en el
8 referido informe.

9
10 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
11 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
12 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
13 Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1131-2015.

14
15 **Por tanto, se acuerda:**

16 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
17 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
18 vivienda, por un monto de **₡15.514.103,02** (quince millones quinientos catorce mil ciento
19 tres colones con 02/100), para la señora **Manueka Trinidad Mora Atencio**, cédula
20 número 6-0066-0142, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La
21 Vivienda de Ahorro y Préstamo.

22
23 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ₡5.500.000,00
24 por el costo de un lote de 200,00 m², con folio real # 1-609325-000 y situado en el distrito
25 Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; ₡9.750.000,00 por el
26 valor de la construcción de una vivienda de 52,50 m²; y ₡264.103,02 por concepto de
27 gastos de formalización de la operación.

28
29 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las
30 especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27; así como porque al
31 momento de la formalización, la beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin
32 deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

33

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

4
5 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
6 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
7 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10
11 **ACUERDO N° 10:**

12 **Considerando:**

13 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá ha presentado
14 solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
15 para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema
16 necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que
17 encabeza el señor Bayron Antonio Murillo Marín, cédula número 155809459922, a quien
18 se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Aguas Zarcas del cantón de San
19 Carlos, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡141.506,16,
20 proveniente de la pensión que recibe el señor Murillo Marín.

21
22 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1131-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual
23 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2015, de esa misma fecha–
24 la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene la valoración
25 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
26 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
27 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
28 Vivienda, hasta por un monto de ₡14.672.255,78 y bajo las condiciones señaladas en el
29 referido informe.

30
31 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
32 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
33 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
34 Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1131-2015.

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 **¢14.672.255,78** (catorce millones seiscientos setenta y dos mil doscientos cincuenta y cinco colones con 78/100), para la familia que encabeza el señor **Bayron Antonio Murillo Marín**, cédula número 155809459922, actuando como entidad autorizada la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ¢4.000.000,00 por el costo de un lote de 200,00 m², con folio real # 2-517778-000 y situado en el distrito Aguas Zarcas del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela; ¢10.258.370,19 por el valor de la construcción de una vivienda de 50,00 m²; y ¢413.885,59 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 y Firme.-

ACUERDO N° 11:

Instruir a la Administración para que el jueves 19 de noviembre, en la sesión extraordinaria que para estos efectos queda convocada, exponga a esta Junta Directiva la metodología y los parámetros que aplica el Banco para valorar los costos de las

soluciones de vivienda que se proponen subsidiar con recursos del FOSUVI en los distintos programas y modalidades de financiamiento.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios individuales

- Antes de conocer el presente tema, se retira temporalmente el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de este asunto.

Se conoce el oficio SGF-ME-0122-2015 del 09 de octubre de 2015, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-1132-2015 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopealianza R.L., para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– tres Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores María Teresa Baltodano Espinoza, Olivier Ferreto Gómez y Noemy María Ávila Campos. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando que las solicitudes han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

Finalmente, 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 resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N° 12:

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado 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 construcción en lote propio, a favor de la familia que encabeza la señora María Teresa Baltodano Espinoza, cédula número 155812356517, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Puerto Viejo del cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢326.531,63 proveniente de las labores que realiza la señora Baltodano Espinoza como peón agrícola.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-1132-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0122-2015, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ¢10.302.289,02 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe DF-OF-1132-2015.

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 construcción en lote propio, por un monto de **¢10.302.289,02** (diez millones trescientos dos mil doscientos ochenta y nueve colones con 02/100) para la familia que encabeza la señora **María Teresa Baltodano Espinoza**, cédula número 155812356517, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de la suma de ¢9.945.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 51,00 m² con tres

dormitorios, en el lote con folio real #4-89645-000, plano H-961775-2004, con un área de 826,69 m², ubicado en el distrito Puerto Viejo del cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia; y ¢357.289,02 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 hacer entrega de copia del testimonio de la escritura de formalización, para ser adjuntado al expediente de la asignataria en la oficina regional del INDER que autorizó el permiso para construir en el terreno, para que cuando se titule a favor de la asignataria el INDER realice la escritura definitiva.

6) 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 y Firme.-

ACUERDO N° 13:

Considerando:

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado 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 el señor Olivier Ferreto Gómez, cédula número 1-0936-0047, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito El General del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢160.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Ferreto Gómez como peón agrícola.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-1132-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0122-2015, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢13.585.788,53 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la Dirección FOSUVI.

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 **¢13.585.788,53** (trece millones quinientos ochenta y cinco mil setecientos ochenta y ocho colones con 53/100), para la familia que encabeza el señor **Olivier Ferreto Gómez**, cédula número 1-0936-0047, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢41.601,76 permitirá financiar el costo (¢3.060.000,00) de un lote de 200,00 m², con folio real # 1-623868-000 y situado en el distrito El General del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢10.151.372,69 por el valor de la construcción de una vivienda de 50,25 m², y ¢416.017,60 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.

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

4
5 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda siguiendo
6 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
7 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10
11 **ACUERDO N° 14:**

12 **Considerando:**

13 **Primero:** Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del
14 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono
15 Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y
16 construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Noemy María Ávila
17 Campos, cédula número 7-0140-0684, a quien se le otorgaría una solución habitacional
18 en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas, toda vez que el
19 ingreso familiar mensual es de ¢90.000,00, proveniente de una pensión alimenticia que
20 brinda el padre de sus hijos.

21
22 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1132-2015 del 09 de octubre de 2015 –el cual
23 es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0122-2015, de esa misma
24 fecha– la Dirección FOSUVI presenta el estudio técnico que contiene la valoración
25 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
26 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
27 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
28 Vivienda, hasta por un monto de ¢13.636.647,61 y bajo las condiciones señaladas en el
29 referido informe.

30
31 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
32 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
33 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
34 Vivienda, en los mismos términos planteados en el oficio DF-OF-1132-2015.

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 **¢13.636.647,61** (trece millones seiscientos treinta y seis mil seiscientos cuarenta y siete colones con 61/100), para la familia que encabeza la señora **Noemy María Ávila Campos**, cédula número 7-0140-0684, actuando Coopealanza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ¢3.600.000,00 por el costo de un lote de 180,00 m², con folio real # 6-198120-000 y situado en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas; ¢9.620.400,10 por el valor de la construcción de una vivienda de 51,00 m²; y ¢416.247,51 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) Se debe cancelar el 50% del lote contra la formalización y el restante 50% contra la terminación de la vivienda, dado que la vendedora del lote es madre del profesional responsable, quien a su vez es presidente de la empresa encargada de la construcción de la vivienda.

6) 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 y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de crédito de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo

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

Se conoce el oficio GG-ME-0815-2015 del 09 de octubre de 2015, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0120-2015/DFNV-ME-0353-2015 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de financiamiento presentada por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, por un monto de ₡1.900,0 millones y a un plazo de quince años, al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI*. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron analizados y respaldados por el Comité de Crédito en su sesión N° 04-2015 del 08 de octubre de 2015.

- A partir de este momento se incorpora a la sesión el señor Gerente General.

El señor Subgerente Financiero expone los alcances del citado informe, refiriéndose inicialmente a las condiciones de plazo, tasa de interés, forma de pago y garantías del financiamiento requerido, así como a los resultados del análisis efectuado a la capacidad de pago de la entidad.

Posteriormente, comenta ampliamente los otros aspectos que fueron considerados para estudiar la solicitud de financiamiento (morosidad, comportamiento histórico de pago, garantías aportadas, límite de crédito, situación financiera y aplicación de la política Conozca a su Cliente), así como a los resultados obtenidos de la correspondiente revisión, concluyendo que la solicitud de la Mutual Cartago satisface los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por este Banco y por tanto recomienda aprobar la línea de crédito requerida por esa entidad, bajo las condiciones propuestas por la Dirección FONAVI en su informe, y según el cual se modifica el monto a ₡1.800,0 millones en razón del límite máximo de crédito que el BANHVI puede mantener con cada entidad deudora individual.

Concluida la exposición y el análisis del informe presentado por 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° 15:

Considerando:

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) ha presentado a este Banco solicitud formal de financiamiento de largo plazo por un monto de ₡1.900,0 millones, al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI*.

Segundo: Que por medio del oficio SGF-ME-0120-2015/DFNV-ME-0353-2015 del 09 de octubre de 2015 —el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0815-2015 de esa misma fecha—, la Subgerencia Financiera y la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presentan los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y por lo tanto recomiendan su aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de Crédito en su sesión N° 04-2015 del 08 de octubre de 2015, bajo las condiciones que se indican en el informe técnico de esas dependencias.

Tercero: Que analizados los documentos suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es autorizar el crédito de largo plazo solicitado por la MUCAP, en los mismos términos señalados en el informe SGF-ME-0120-2015/DFNV-ME-0353-2015 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Otorgar el crédito de largo plazo en colones solicitado por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, bajo las siguientes condiciones:

a. Monto del financiamiento: Mil ochocientos millones de colones, desembolsados en un solo tracto durante el cuarto trimestre del año 2015.

b. Plan de inversión: Financiamiento de soluciones individuales de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada —incluyendo el terreno y la

construcción– será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente.

c. Plazo del financiamiento: Quince años.

d. Tasa de interés: Tasa básica calculada por el Banco Central de Costa Rica, más 1.80 puntos porcentuales, ajustable mensualmente.

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

f. Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

g. Comisión de pago anticipado: 3% por ciento sobre el monto del pago extraordinario.

h. Forma de pago: Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

i. Garantías:

i.- Garantía Temporal: Por un período máximo de seis meses, el préstamo será respaldado con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma equivalente al 115% del monto desembolsado.

ii.- Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con Bono Familiar de Vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1 y B1, según normativa SUGEF 1-05, por un monto equivalente al 110% del saldo garantizado y cedidas a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

2) Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la entidad autorizada deberá suscribir el respectivo contrato de crédito y otorgar la garantía correspondiente, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente. En relación con el primer aspecto, con el objeto de propiciar un mayor resguardo de los intereses del BANHVI, se incorporarán al documento las siguientes cláusulas de vencimiento anticipado y remisión de información al BANHVI:

«VENCIMIENTO ANTICIPADO: El BANHVI podrá tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda, sin que sean necesarios requerimientos u otros requisitos previos, lo cual la Entidad Autorizada acepta de manera expresa e irrevocable, en los siguientes casos:

-
- 1 a. El incumplimiento en el pago de una cuota periódica de amortización o de los
2 intereses.
- 3 b. El incumplimiento del plan de inversión aprobado por el BANHVI.
- 4 c. Ante cambios desfavorables en la situación financiera de la Entidad Autorizada, que a
5 criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación del crédito formalizado en el
6 presente Contrato.
- 7 d. En el caso que la categoría de riesgo de la Entidad Autorizada, según Acuerdo SUGEF
8 1-05, deba ser ajustada de su nivel actual A1 o B1, en aplicación de los criterios de la
9 normativa referida.
- 10 e. El incumplimiento en el envío de información financiera o cualquier otra requerida por
11 el BANHVI, para valorar la capacidad de pago de la Entidad Autorizada y mantener
12 debidamente actualizado su expediente de crédito, de conformidad con la normativa
13 vigente.
- 14 f. Si se verifica el suministro de información deliberadamente inexacta al BANHVI para
15 efectos de la aprobación del crédito formalizado en el presente Contrato, o asociada al
16 seguimiento posterior de esta operación crediticia.
- 17 g. En caso de que la garantía otorgada en respaldo del crédito formalizado en el presente
18 Contrato sufiere alguna desmejora, desvío o deprecio, cualquiera que sea la causa, de
19 tal manera que no se cumpla con las condiciones de calidad y cobertura señaladas en
20 este Contrato, a no ser que la Entidad Autorizada la sustituya o complemente en forma
21 oportuna.
- 22 h. Ante situaciones de ventas o fusiones de parte o la totalidad de los activos de la
23 Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación del
24 crédito formalizado en el presente Contrato.
- 25 i. Si sobrevienen acciones judiciales en contra de la Entidad Autorizada, que a criterio del
26 BANHVI pongan en riesgo la recuperación del crédito formalizado en el presente
27 Contrato.
- 28 j. Si la Entidad Autorizada solicita o aprueba el nombramiento de un administrador
29 judicial, interventor, curador o liquidador de sus activos; si hace una cesión general o
30 parcial de sus activos en beneficio de acreedores; si incurre en suspensión de pagos o
31 es declarada en quiebra o insolvencia; si propone un convenio judicial y/o extrajudicial
32 a sus acreedores; si presenta una petición voluntaria de quiebra o convenio preventivo
33 de acreedores, aun cuando éste no fuera acogido por la Autoridad Judicial
34 correspondiente.

k. El incumplimiento general de cualquier disposición del Reglamento de los Programas de Crédito y Avals del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda o de las cláusulas y términos especificados en el presente Contrato, o bien ante la violación de lo que establece el artículo 777 del Código Civil en lo aplicable a una persona jurídica.

GRUPOS DE INTERES ECONÓMICO: La Entidad Autorizada se obliga a proporcionar al BANHVI la información necesaria, en caso de que conforme o sea parte de grupos de interés económico, para lo cual la Entidad Autorizada deberá mantener disponible para el BANHVI la información que demuestre la propiedad accionaría, así como las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, comprometiéndose a presentar en forma anual una declaración acerca de la conformación de Grupos de Interés Económico. Asimismo, la Entidad Autorizada faculta al BANHVI para que investigue del modo que estime conveniente sobre las circunstancias precitadas.

OBLIGACIÓN DE PRESENTAR INFORMACION FINANCIERA: El BANHVI queda autorizado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar, información financiera u otra información o documentación que considere pertinente para analizar la capacidad financiera de la Entidad Autorizada para hacerle frente a sus obligaciones.

OBLIGACION DE PRESENTAR DOCUMENTACION DEL EXPEDENTE: El BANHVI queda facultado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar, información del órgano directivo, información financiera, documentación asociada a la política Conozca a su Cliente e información relacionada con garantías, con el fin de mantener debidamente actualizado el expediente de crédito según la normativa vigente.

DOMICILIO CONTRACTUAL: Para efectos de lo dispuesto en el artículo cuatro de la Ley de Notificaciones número siete mil seiscientos treinta y seis, de mil novecientos noventa y seis, la Entidad Autorizada declara que su dirección para recibir notificaciones personalmente o por medio de cédula es la siguiente: _____. Asimismo, se obliga a notificar al BANHVI de cualquier cambio de domicilio. En caso de que el indicado cambiare, o fuera impreciso o inexistente, sin que ello conste en el documento obligacional, podrá ser notificado por medio de un edicto que se publicará en el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional.»

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de crédito de COOPEANDE No.1 R.L.

Se conoce el oficio GG-ME-0816-2015 del 09 de octubre de 2015, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0121-2015/DFNV-ME-0354-2015 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de financiamiento presentada por Coopeande N°1 R.L., por un monto de ¢6.450,0 millones y bajo la modalidad de línea de crédito revolutiva, a un plazo de veinte años y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI*. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron analizados y respaldados por el Comité de Crédito en su sesión N° 04-2015 del 08 de junio de 2015.

El señor Subgerente Financiero expone los alcances del citado informe, refiriéndose inicialmente a las condiciones de plazo, tasa de interés, forma de pago y garantías del financiamiento requerido, así como a los resultados del análisis efectuado a la capacidad de pago de la entidad.

Posteriormente, comenta ampliamente los otros aspectos que fueron considerados para estudiar la solicitud de financiamiento (morosidad, comportamiento histórico de pago, garantías aportadas, límite de crédito, situación financiera y aplicación de la política Conozca a su Cliente), así como a los resultados obtenidos de la correspondiente revisión, concluyendo que la solicitud de Coopeande N°1 R.L. satisface los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por este Banco y por tanto recomienda aprobar la línea de crédito requerida por esa entidad, bajo las condiciones propuestas por la Dirección FONAVI en su informe.

Concluida la exposición y el análisis del informe 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° 16:**Considerando:**

1 **Primero:** Que Coopeande N°1 R.L. ha presentado a este Banco solicitud formal de
2 financiamiento de largo plazo por un monto de ¢6.450,0 millones, en la modalidad de línea
3 de crédito revolutiva y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del*
4 *FONAVI*.

5
6 **Segundo:** Que por medio del oficio SGF-ME-0121-2015/DFNV-ME-0354-2015 del 09 de
7 octubre de 2015 —el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0816-
8 2015 de esa misma fecha—, la Subgerencia Financiera y la Dirección del Fondo Nacional
9 para la Vivienda (FONAVI) presentan los resultados del análisis técnico efectuado a dicha
10 solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el
11 otorgamiento de créditos establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI),
12 y por lo tanto recomiendan su aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de
13 Crédito en su sesión N° 04-2015 del 08 de octubre de 2015, bajo las condiciones que se
14 indican en el informe técnico de esas dependencias.

15
16 **Tercero:** Que analizados los documentos suministrados por la Gerencia General, esta
17 Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación
18 de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este
19 acto, es autorizar la línea de crédito revolutiva solicitada por Coopeande N°1 R.L., en los
20 mismos términos señalados en el informe SGF-ME-0120-2015/DFNV-ME-0353-2015 de la
21 Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI.

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

24 **1) Otorgar la línea de crédito revolutiva en colones solicitada por Coopeande N°1 R.L.,**
25 **bajo las siguientes condiciones:**

26 **a. Tipo de financiamiento:** Línea de crédito revolutiva al amparo del Programa de
27 Crédito de Largo Plazo en Colones, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite
28 de crédito vigente en cada período.

29 **b. Monto del financiamiento:** Seis mil cuatrocientos cincuenta millones de colones.

30 **c. Plan de inversión:** Financiamiento de soluciones individuales de vivienda. El monto
31 máximo de cada solución habitacional financiada —incluyendo el terreno y la
32 construcción— será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del
33 impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de
34 Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente.

- 1 **d. Plazo de la línea de crédito:** Veinte años.
- 2 **e. Plazo de los subpréstamos:** Quince años.
- 3 **f. Tasa de interés para subpréstamos desembolsados en 2015 y 2016:** Tasa básica
- 4 calculada por el Banco Central de Costa Rica, más 2.00 puntos porcentuales,
- 5 ajustable mensualmente. La tasa de interés de los desembolsos que se realicen en
- 6 períodos futuros, estarán determinadas por las condiciones del Programa de Crédito
- 7 de Largo Plazo en Colones del FONAVI del año correspondiente.
- 8 **g. Tasa de interés moratorio:** Equivalente a la tasa de interés corriente más dos
- 9 puntos porcentuales.
- 10 **h. Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre cada monto desembolsado.
- 11 **i. Comisión de pago anticipado:** 3% por ciento sobre el monto del pago
- 12 extraordinario.
- 13 **j. Forma de pago de cada subpréstamo:** Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas
- 14 por mes vencido.
- 15 **k. Garantía de cada subpréstamo:**
- 16 i.- Garantía Temporal: Por un período máximo de seis meses, el subpréstamo será
- 17 respaldado con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma
- 18 equivalente al 115% del monto desembolsado.
- 19 ii.- Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no
- 20 constituidas con Bono Familiar de Vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1
- 21 y B1, según normativa SUGEF 1-05, por un monto equivalente al 110% del saldo
- 22 garantizado y cedidas a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el
- 23 Registro de la Propiedad.
- 24

25 **2) Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la entidad autorizada deberá**

26 **suscribir el respectivo contrato de apertura de línea de crédito, la adenda asociada a cada**

27 **subpréstamo y otorgar la garantía correspondiente, de conformidad con lo establecido en**

28 **la normativa vigente. En relación con el primer aspecto, con el objeto de propiciar un**

29 **mayor resguardo de los intereses del BANHVI, se incorporarán al documento las**

30 **siguientes cláusulas de vencimiento anticipado y remisión de información al BANHVI:**

31

32 **«VENCIMIENTO ANTICIPADO: El BANHVI podrá tener por vencida y exigible**

33 **anticipadamente la totalidad de la deuda, sin que sean necesarios requerimientos u otros**

requisitos previos, lo cual la Entidad Autorizada acepta de manera expresa e irrevocable, en los siguientes casos:

- a. El incumplimiento en el pago de una cuota periódica de amortización o de los intereses.
- b. El incumplimiento del plan de inversión aprobado por el BANHVI.
- c. Ante cambios desfavorables en la situación financiera de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
- d. En el caso que la categoría de riesgo de la Entidad Autorizada, según Acuerdo SUGEF 1-05, deba ser ajustada de su nivel actual A1 o B1, en aplicación de los criterios de la normativa referida.
- e. El incumplimiento en el envío de información financiera o cualquier otra requerida por el BANHVI, para valorar la capacidad de pago de la Entidad Autorizada y mantener debidamente actualizado su expediente de crédito, de conformidad con la normativa vigente.
- f. Si se verifica el suministro de información deliberadamente inexacta al BANHVI para efectos de la aprobación del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, o asociada al seguimiento posterior de esta operación crediticia.
- g. En caso de que la garantía otorgada en respaldo del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones sufre alguna desmejora, desvío o deprecio, cualquiera que sea la causa, de tal manera que no se cumpla con las condiciones de calidad y cobertura señaladas en este Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, a no ser que la Entidad Autorizada la sustituya o complemente en forma oportuna.
- h. Ante situaciones de ventas o fusiones de parte o la totalidad de los activos de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
- i. Si sobrevienen acciones judiciales en contra de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.

- 1 j. Si la Entidad Autorizada solicita o aprueba el nombramiento de un administrador
2 judicial, interventor, curador o liquidador de sus activos; si hace una cesión general o
3 parcial de sus activos en beneficio de acreedores; si incurre en suspensión de pagos o
4 es declarada en quiebra o insolvencia; si propone un convenio judicial y/o extrajudicial
5 a sus acreedores; si presenta una petición voluntaria de quiebra o convenio preventivo
6 de acreedores, aun cuando éste no fuera acogido por la Autoridad Judicial
7 correspondiente.
- 8 k. El incumplimiento general de cualquier disposición del Reglamento de los Programas
9 de Crédito y Avals del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la
10 Vivienda o de las cláusulas y términos especificados en el presente Contrato de
11 Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, o bien ante la violación de lo que
12 establece el artículo 777 del Código Civil en lo aplicable a una persona jurídica.

13
14 GRUPOS DE INTERES ECONÓMICO: La Entidad Autorizada se obliga a proporcionar al
15 BANHVI la información necesaria, en caso de que conforme o sea parte de grupos de
16 interés económico, para lo cual la Entidad Autorizada deberá mantener disponible para el
17 BANHVI la información que demuestre la propiedad accionaría, así como las eventuales
18 modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, comprometiéndose a presentar en
19 forma anual una declaración acerca de la conformación de Grupos de Interés Económico.
20 Asimismo, la Entidad Autorizada faculta al BANHVI para que investigue del modo que
21 estime conveniente sobre las circunstancias precitadas.

22
23 OBLIGACIÓN DE PRESENTAR INFORMACION FINANCIERA: El BANHVI queda
24 autorizado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar,
25 información financiera u otra información o documentación que considere pertinente para
26 analizar la capacidad financiera de la Entidad Autorizada para hacerle frente a sus
27 obligaciones.

28
29 OBLIGACION DE PRESENTAR DOCUMENTACION DEL EXPEDENTE: El BANHVI
30 queda facultado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar,
31 información del órgano directivo, información financiera, documentación asociada a la
32 Política Conozca a su Cliente e información relacionada con garantías, con el fin de
33 mantener debidamente actualizado el expediente de crédito según la normativa vigente.

34

1 **DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para efectos de lo dispuesto en el artículo cuatro de la Ley
2 de Notificaciones número siete mil seiscientos treinta y seis, de mil novecientos noventa y
3 seis, la Entidad Autorizada declara que su dirección para recibir notificaciones
4 personalmente o por medio de cédula es la siguiente: _____.

5 Asimismo, se obliga a notificar al BANHVI de cualquier cambio de domicilio. En caso de
6 que el indicado cambiare, o fuera impreciso o inexistente, sin que ello conste en el
7 documento obligacional, podrá ser notificado por medio de un edicto que se publicará en
8 el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional.»

9 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

10 *****

11
12 **ARTÍCULO QUINTO: Oficio de la Municipalidad de Upala, comunicando la donación**
13 **de dos fincas para desarrollar proyectos de vivienda**

14
15 Se conoce el oficio DAMU-405-09-15 del 03 de setiembre de 2015, mediante el cual, el
16 señor Alejandro Ubau Hernández, Alcalde del cantón de Upala, remite información sobre
17 los dos terrenos que esa Municipalidad está ofreciendo donar al Fondo de Subsidios para
18 la Vivienda, ubicados en las comunidades de Delicias y Las Pavas, con el propósito de
19 desarrollar proyectos habitacionales de interés social.

20
21 Sobre el particular, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

22
23 **ACUERDO N° 17:**

24 Trasladar a la Administración, para su valoración y la presentación a esta Junta Directiva
25 del informe y recomendación correspondiente, el oficio DAMU-405-09-15 del 03 de
26 setiembre de 2015, mediante el cual, el señor Alejandro Ubau Hernández, Alcalde del
27 cantón de Upala, remite información sobre los dos terrenos que esa Municipalidad está
28 ofreciendo donar al Fondo de Subsidios para la Vivienda, ubicados en las comunidades
29 de Delicias y Las Pavas, con el propósito de desarrollar proyectos habitacionales de
30 interés social.

31 **Acuerdo Unánime.-**

32 *****

33

ARTÍCULO SEXTO: Oficio de la empresa Promociones de Viviendas Económicas, solicitando el criterio del BANHVI sobre la implementación, por parte del MIVAH, de un procedimiento para elegir los proyectos de vivienda

Se conoce oficio del 23 de setiembre de 2015, mediante el cual, el señor Guillermo Puchol, presidente de la empresa Promociones de Viviendas Económicas S.A., plantea una serie de cuestionamientos sobre la implementación, por parte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, de un procedimiento para elegir los proyectos habitacionales a financiar con recursos del FOSUVI, y al respecto solicita el criterio de esta Junta Directiva.

Sobre el particular, los señores Directores concuerdan en la conveniencia de solicitar a la Administración una propuesta de respuesta a dicha nota, y adicionalmente se acoge una moción del Director Alvarado Herrera, para proponer al señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos que se pronuncie sobre los hechos señalados por la citada empresa y exponga el respectivo criterio de legalidad en caso de que ese Ministerio esté aplicando el citado procedimiento.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 18:

Trasladar a la Administración, para que presente a esta Junta Directiva la propuesta de respuesta correspondiente, el oficio del 23 de setiembre de 2015, mediante el cual, el señor Guillermo Puchol, presidente de la empresa Promociones de Viviendas Económicas S.A., plantea una serie de cuestionamientos sobre la implementación, por parte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, de un procedimiento para elegir los proyectos habitacionales a financiar con recursos del FOSUVI, y al respecto solicita el criterio de esta Junta Directiva.

Complementariamente y para contar con mayores elementos de juicio para emitir el criterio solicitado por el interesado, respetuosamente se propone al señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos que se pronuncie sobre los hechos señalados en

dicha nota y exponga el respectivo criterio de legalidad en caso de que ese Ministerio esté aplicando el citado procedimiento.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Oficio de Hazel Obando Camacho, presentando recurso de apelación contra el rechazo de su Bono Familiar de Vivienda

Se conoce oficio del 22 de setiembre de 2015, mediante el cual, la señora Hazel Obando Camacho presenta recurso de apelación contra el acto de la Administración emitido por medio del escrito DF-OF-1001-2015 de la Dirección FOSUVI, y con el cual se rechaza su solicitud de Bono Familiar de Vivienda.

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

ACUERDO N° 19:

Trasladar a la Asesoría Legal para que presente el dictamen legal correspondiente, el oficio del 22 de setiembre de 2015, mediante el cual, la señora Hazel Obando Camacho presenta recurso de apelación contra el acto de la Administración emitido por medio del escrito DF-OF-1001-2015 de la Dirección FOSUVI, y con el cual se rechaza su solicitud de Bono Familiar de Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO OCTAVO: Oficio de Fanny Solís Jiménez, presentando recurso de apelación contra el rechazo de su trámite de exclusión de un núcleo familiar

Se conoce oficio recibido el 23 de setiembre de 2015, mediante el cual, la señora Fanny Solís Jiménez presenta recurso de apelación contra el acto de la Administración emitido por medio del escrito DF-AC-OF-1073-2015 de la Dirección FOSUVI, y con el cual se rechaza su solicitud para ser excluida del núcleo familiar que conformó con el señor Leandro Hernández Rodríguez.

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

ACUERDO N° 20:

Trasladar a la Asesoría Legal para que presente el dictamen legal correspondiente, el oficio recibido el 23 de setiembre de 2015, mediante el cual, la señora Fanny Solís Jiménez presenta recurso de apelación contra el acto de la Administración emitido por medio del escrito DF-AC-OF-1073-2015 de la Dirección FOSUVI, y con el cual se rechaza su solicitud para ser excluida del núcleo familiar que conformó con el señor Leandro Hernández Rodríguez.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO NOVENO: Copia de oficio remitido por la Gerencia General al MEIC, remitiendo los cambios efectuados a los requisitos para la postulación al Bono, provenientes del Registro Civil y del Registro Nacional

Se conoce copia del oficio GG-OF-0747-2015 del 18 de setiembre de 2015, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°3 de la sesión 57-2015 del 03 de setiembre de 2015, la Gerencia General somete a la consideración de la Dirección de Mejora Regulatoria y Reglamentación Técnica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, las normas que contienen los cambios efectuados a los requisitos para la postulación al Bono Familiar de Vivienda, provenientes del Registro Civil y del Registro Nacional.

Al respecto y dado que este tema se conocerá más adelante en la presente sesión, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

ARTÍCULO DÉCIMO: Copia de oficio remitido por el MEIC a la Gerencia General, comunicando criterio sobre los cambios efectuados a los requisitos para la postulación al Bono, provenientes del Registro Civil y del Registro Nacional

1 Se conoce copia del oficio DMRRT-AR-OF-658-2015 del 30 de setiembre de 2015,
2 mediante el cual, la señora Kattia Sáenz Benavides, jefe de Análisis Regulatorio del
3 Ministerio de Economía, Industria y Comercio, remite criterio, sin objeciones, sobre el
4 cambio de requisitos de postulación al Bono Familiar de Vivienda, provenientes del
5 Registro Civil y del Registro Nacional; y además recomienda elaborar y emitir todos los
6 requisitos vía reglamento, con el propósito de mejorar el orden del conjunto de
7 regulaciones que aplica el Banco.

8
9 Al respecto y dado que este tema se conocerá más adelante en la presente sesión, la
10 Junta Directiva da por conocida dicha nota.

11 *****

12
13
14 **ARTÍCULO UNDÉCIMO: Oficio de la Defensoría de los Habitantes, reiterando**
15 **solicitud de informe sobre hechos denunciados por el**
16 **señor José Luis Badilla, quien cuestiona el criterio del**
17 **Banco Popular sobre su trámite de Bono**
18

19 Se conoce el oficio N°08680-2015-DHR-AI de fecha 02 de setiembre de 2015, mediante el
20 cual, la señora Montserrat Solano Carboni, Defensora de los Habitantes, reitera la
21 solicitud planteada por medio de la nota N°07424-2015-DHR del 30/07/2015, dirigida a
22 que se remita a esa Defensoría un informe sobre los hechos señalados por el señor José
23 Luis Badilla Solís, quien cuestiona el criterio del Banco Popular y de Desarrollo Comunal
24 sobre las condiciones para dar trámite a su operación de Bono Familiar de Vivienda.

25
26 Sobre el particular, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

27
28 **ACUERDO N°21:**

29 Trasladar la Administración para que de inmediato remita la respuesta correspondiente, el
30 oficio N°08680-2015-DHR-AI de fecha 02 de setiembre de 2015, mediante el cual, la
31 señora Montserrat Solano Carboni, Defensora de los Habitantes, reitera la solicitud
32 planteada por medio de la nota N°07424-2015-DHR del 30/07/2015, dirigida a que se
33 remita a esa Defensoría un informe sobre los hechos señalados por el señor José Luis

Badilla Solís, quien cuestiona el criterio del Banco Popular y de Desarrollo Comunal sobre las condiciones para dar trámite a su operación de Bono Familiar de Vivienda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la SUGEF, remitiendo el informe final sobre los resultados de la Autoevaluación de la Gestión 2015

Se conoce copia del oficio GG-OF-0787-2015 del 30 de setiembre de 2015, mediante el cual, la Gerencia General remite a la Superintendencia General de Entidades Financieras, el informe final sobre los resultados de la Autoevaluación de la Gestión del BANHVI, correspondiente al año 2015.

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

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Oficio del INVU, remitiendo observaciones al proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”

Se conoce el oficio GG-1868-2015 del 05 de octubre de 2015, mediante el cual, la señora María Lorena Alpízar Marín, Gerente General del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, remite las observaciones de esa entidad autorizada con respecto al proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

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

ACUERDO N° 22:

Trasladar a la Administración, para su valoración junto con las demás observaciones recibidas y la presentación a esta Junta Directiva de la recomendación correspondiente, el oficio GG-1868-2015 del 05 de octubre de 2015, mediante el cual, la señora María Lorena

Alpízar Marín, Gerente General del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, remite las observaciones de esa entidad autorizada con respecto al proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Oficio de María del Socorro Gutiérrez Dinarte, solicitando la revisión de su trámite de Bono por discapacidad en Coopealianza R.L., el cual le fue rechazado por no contar con núcleo familiar

- Antes de conocer el presente tema, se retira temporalmente el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de este asunto.

Se conoce oficio del 07 de octubre de 2015, mediante el cual, la señora María del Socorro Gutiérrez Dinarte, conocida como Yamileth Gutiérrez Dinarte, solicita que se revise el trámite del Bono Familiar de Vivienda por discapacidad que tramitó en Coopealianza R.L., y que fue rechazado por no tener 65 años de edad ni contar con núcleo familiar.

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

ACUERDO N° 23:

Trasladar a la Administración para su valoración y la ejecución de las gestiones correspondientes, informando a la interesada, el oficio del 07 de octubre de 2015, mediante el cual, la señora María del Socorro Gutiérrez Dinarte, conocida como Yamileth Gutiérrez Dinarte, solicita que se revise el trámite del Bono Familiar de Vivienda por discapacidad que tramitó en Coopealianza R.L., y que fue rechazado por no tener 65 años de edad ni contar con núcleo familiar.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Oficio de Nemesio García García, presentando recurso de reconsideración contra el rechazo de su solicitud de Bono Familiar de Vivienda

- A partir de este momento se reincorpora a la sesión el señor Gerente General.

Se conoce oficio de fecha 11 de setiembre de 2015, recibido el 06 de octubre de 2015, mediante el cual, el señor Nemesio García García presenta recurso de reconsideración contra el rechazo, por parte de un analista del BANHVI, de su solicitud de Bono Familiar de Vivienda para construir en lote propio.

Sobre el particular y acogiendo lo recomendado por el licenciado Mora Villalobos, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°24:

Trasladar a la Dirección FOSUVI, para su valoración y la resolución correspondiente, el oficio de fecha 11 de setiembre de 2015, recibido el 06 de octubre de 2015, mediante el cual, el señor Nemesio García García presenta recurso de reconsideración contra el rechazo, por parte de un analista del BANHVI, de su solicitud de Bono Familiar de Vivienda para construir en lote propio.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Oficio del Banco de Costa Rica, remitiendo observaciones al proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”

Se conoce el oficio DCC-10-024-2015 del 02 de octubre de 2015, mediante el cual, el señor Rodrigo Ramírez Rodríguez, Director de Crédito y Cobro del Banco de Costa Rica, remite las observaciones de esa entidad autorizada con respecto al proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

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

ACUERDO N°25:

Trasladar a la Administración, para su valoración junto con las demás observaciones recibidas y la presentación a esta Junta Directiva de la recomendación correspondiente, el oficio DCC-10-024-2015 del 02 de octubre de 2015, mediante el cual, el señor Rodrigo Ramírez Rodríguez, Director de Crédito y Cobro del Banco de Costa Rica, remite las observaciones de esa entidad autorizada con respecto al proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO SÉTIMO: Oficio de la Secretaría de Junta Directiva, solicitando la corrección del acuerdo de aprobación de un Bono para María Nazareth Sequeira Vega

Se conoce el oficio JD-602-2015 del 06 de octubre de 2015, mediante el cual, la Secretaría de esta Junta Directiva solicita la corrección del área de la vivienda y del número de finca del Bono Familiar de Vivienda aprobado –por medio del acuerdo N°5 de la sesión 31-2015 del 25 de mayo de 2015– a la señora María Nazareth Sequeira Vega. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Conocido el referido oficio y no habiendo objeciones al respecto, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°26:**Considerando:**

Primero: Que mediante acuerdo N°5 de la sesión 31-2015 del 25 de mayo de 2015, esta Junta Directiva aprobó la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por un monto de ₡13.522.726,45, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y bajo la modalidad de compra de lote y construcción, para la familia que encabeza la señora María Nazareth Sequeira Vega, cédula número 2-0633-0169, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Juan del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela.

Segundo: Que en el apartado 2 de dicha resolución se establece lo siguiente:

“2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de la suma de ¢13.200.000,00 por el costo de una vivienda de 85,50 m², construida en el lote con folio real N°3-145711-000, con un área de 42,00 m² y ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón y provincia de Alajuela; y ¢322.726,45 por concepto de gastos de formalización de la operación.”

Tercero: Que no obstante, de conformidad con lo indicado en el informe DF-OF-0548-2015 de la Dirección FOSUVI, el cual sirvió de base para la aprobación del referido subsidio, el área correcta de la vivienda a construir es de 42 m², en un lote de 150 m² con folio real 2-323895-000.

Cuarto: Que acogiendo lo indicado por la Secretaría de esta Junta Directiva en el oficio JD-602-2015 del 06 de octubre de 2015, lo pertinente es modificar el citado apartado 2 del acuerdo N°5 de la sesión 31-2015, con el propósito de consignar en dicha resolución los datos correctos de folio real y áreas de la respectiva solución habitacional.

Por tanto, se acuerda:

Modificar el apartado 2 del acuerdo N°5 de la sesión 31-2015, celebrada el 25 de mayo de 2015, para que se lea correctamente de la siguiente forma:

“2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de la suma de ¢13.200.000,00 por el costo de una vivienda de 42,00 m², construida en el lote con folio real N°2-323895-000, con un área de 150,00 m² y ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón y provincia de Alajuela; y ¢322.726,45 por concepto de gastos de formalización de la operación.”

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Informe sobre los temas tratados por el Comité de Tecnología de Información con corte al 31 de agosto de 2015

Se conoce el oficio CTIBANHVI-011-2015 del 30 de setiembre de 2015, mediante el cual, atendiendo las disposiciones para la elaboración del informe de Gobierno Corporativo, el Comité de Tecnología de Información remite un resumen de los principales temas

1 tratados por ese Comité, durante el período comprendido entre los meses de mayo y
2 agosto de 2015. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

3
4 Para exponer el detalle del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
5 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Marco Tulio Méndez
6 Contreras, jefe del Departamento de Tecnología de Información, quien hace énfasis en los
7 temas que fueron analizados por ese Comité en el período indicado y que, en virtud de su
8 naturaleza y propósito, no fueron del conocimiento de esta Junta Directiva,
9 particularmente aquellos relacionados con el rediseño del nuevo Sistema de Vivienda y su
10 cronograma, la ejecución de los proyectos para implementar los sistemas de apoyo a la
11 gestión financiera y digitalizar la documentación del área del Archivo, la atención de
12 requerimientos de la SUGEF, el avance del Plan Táctico y del Plan Estratégico de T.I., así
13 como el seguimiento a los proyectos relacionados con el Centro de Procesamiento Alterno
14 y los sistemas de Caja Chica, Custodia y Captación de Recursos, lo mismo que la
15 renuncia del asesor externo del Comité.

16
17 Seguidamente el licenciado Méndez Contreras atiende varias consultas de los señores
18 Directores sobre la información suministrada, particularmente con respecto a la labor del
19 asesor externo, y sobre lo cual se concuerda que ante la reiterada renuncia de los
20 profesionales que se han contratado para esta labor, es conveniente que la
21 Administración revise las condiciones que se establecen para este tipo de contrataciones
22 e incluso valore la necesidad de seguir contando con un miembro externo en el Comité.

23
24 Adicionalmente responde varias inquietudes de los señores sobre las labores realizadas
25 en torno al Sistema de Vivienda y el proceso de contratación de los requerimientos; luego
26 de lo cual, la Junta Directiva da por conocido el informe del Comité de Tecnología de
27 Información, solicitándole a la Administración dar un estricto seguimiento a este tema y
28 comunicar a este Órgano Colegiado cualquier situación que al respecto sea pertinente.

29 *****
30
31
32
33

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Criterio del MEIC sobre la modificación a la forma de presentar y aceptar los requisitos para la obtención del Bono Familiar de Vivienda, asociados a documentos provenientes del Registro Nacional y Registro Civil

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el licenciado Méndez Contreras.

Se conoce el oficio GG-ME-0814-2015 del 07 de octubre de 2015, mediante el cual, de conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 3 de la sesión 57-2015 del 03 de setiembre de 2015, la Gerencia General remite el criterio de la Dirección de Mejora Regulatoria y Reglamentación Técnica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC) –por medio del oficio DMRRT-AR-OF-658-2015 del 30 de setiembre de 2015– con respecto a las normas que contienen los cambios efectuados a los requisitos para la postulación al Bono Familiar de Vivienda, provenientes del Registro Civil y del Registro Nacional. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Subgerente Financiero expone los alcances del citado informe, destacando que el MEIC ha comunicado que no tiene objeciones con respecto a la modificación efectuada a la referida normativa y, por lo tanto, la Gerencia General recomienda autorizar la publicación y la consiguiente ejecución del acuerdo N°1 de la sesión 54-2015, que contiene los cambios efectuados por este Órgano Colegiado a los requisitos provenientes del Registro Civil y del Registro Nacional.

Agrega que en su nota, el MEIC también ha recomendado que se considere la posibilidad de elaborar y emitir todos los requisitos vía reglamento, con el propósito de mejorar el orden del conjunto de regulaciones que aplica el Banco; recomendación que en principio se estima oportuna y que se estará valorando por la Administración, con el propósito de someter a la consideración de esta Junta Directiva, a más tardar en enero del próximo año, una propuesta integral de mejora regulatoria.

No obstante esta explicación, se acoge una propuesta del Director Thompson Chacón, para que se le recuerde a la Administración, la necesidad de mantener en la página Web del Banco, un catálogo actualizado de todos los reglamentos, requisitos y trámites

1 relacionados con el Bono Familiar de Vivienda en todas sus modalidades de
2 financiamiento.

3
4 Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los
5 funcionarios presentes, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

6
7 **ACUERDO N°27:**

8 **Considerando:**

9 **Primero:** Que por medio del acuerdo N°1 de la sesión 54-2015 del 20 de agosto de 2015
10 y en el marco del Plan de Mejora Regulatoria 2015, esta Junta Directiva aprobó una
11 propuesta de simplificación a los requisitos del Bono Familiar de Vivienda, relacionados
12 con documentos provenientes del Registro Civil y el Registro Nacional, estableciendo su
13 vigencia a partir de la fecha de publicación en el diario oficial La Gaceta.

14
15 **Segundo:** Que no obstante lo anterior y acogiendo lo indicado por la Dirección de Mejora
16 Regulatoria y Reglamentación Técnica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio
17 (según oficio DMRRT-DAR-OF-626-2015 del 01/09/2015), esta Junta Directiva resolvió
18 someter a consulta de dicha Dirección las normas que se estaban modificando y,
19 consecuentemente, suspender temporalmente la publicación del citado acuerdo N°1 de la
20 sesión 54-2015.

21
22 **Tercero:** Que por medio del oficio GG-ME-0814-2015 del 07 de octubre de 2015, la
23 Gerencia General remite a esta Junta Directiva la nota DMRRT-AR-OF-658-2015 del 30
24 de setiembre de 2015, por medio de la cual, la Dirección de Mejora Regulatoria y
25 Reglamentación Técnica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio, comunica a
26 este Banco, en lo que ahora interesa, que no tiene objeciones sobre la modificación
27 efectuada a la referida normativa. Y por lo anterior, la Gerencia General recomienda
28 autorizar la publicación y la consiguiente ejecución del acuerdo N°1 de la sesión 54-2015.

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

31 Instruir a la Administración, para que de inmediato proceda a publicar en el diario oficial
32 La Gaceta, para su respectiva entrada en vigencia, el acuerdo N° 1 de la sesión N° 54-
33 2015 del 20 de agosto de 2015.

34 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

35 *****

ACUERDO N°28:

Reiterar a la Administración, la necesidad de mantener en la página Web del Banco, un catálogo actualizado de todos los reglamentos, requisitos y trámites relacionados con el Bono Familiar de Vivienda, en todas sus modalidades de financiamiento.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°63-2015 del 24/09/2015 y N°64-2015 del 28/09/2015

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 63-2015 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 24 de setiembre de 2015. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba por parte de los señores Directores, excepto por la Directora Quesada Serrano, quien justifica que no estuvo presente en dicha sesión.

Seguidamente, se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 64-2015 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 28 de setiembre de 2015.

Con el propósito de analizar las inquietudes que sobre la aprobación del proyecto Condominio San Martín ha remitido el Director Murillo Rivas el pasado 11 de octubre (mediante correo electrónico), se incorporan a la sesión la licenciada Camacho Murillo y el ingeniero Carlos Cortés Ortiz, Directora del FOSUVI y jefe del Departamento Técnico, respectivamente.

Adicionalmente y en razón de la materia, se tiene a vista el oficio N°081-15 del 13 de octubre de 2015, por medio del cual, la junta directiva de la Asociación de Desarrollo Específica Provivienda Damnificados Río Quebrada Seca (ADEPROVIDAR), solicita a esta Junta Directiva, con fundamento en los antecedentes y consideraciones expuestos en dicha nota, que se proceda a aprobar el financiamiento del proyecto Condominio Vertical San Martín.

1 En primera instancia, el Director Murillo Rivas expone las razones por las cuales ha
2 votado en contra del proyecto y que sustentan su solicitud para revisar el tema antes de
3 aprobar el acta correspondiente, destacando que en su criterio el proyecto está mal
4 planteado por las siguientes situaciones:

5 a) Con el diseño presentado no era necesario plantearlo como un condominio en su
6 totalidad, pues podía haberse diseñado como urbanización con acceso para los servicios
7 municipales.

8 b) El diseño no obedece a los retos que impone el terreno, tanto su forma como ubicación,
9 topografía, etc.; y tampoco obedece a las necesidades que imponen el clima y la
10 población a la cual va dirigido.

11 c) El diseño presentado con carácter de condominio obliga a una serie de gastos que
12 aumentan el costo de forma innecesaria y consecuentemente el valor de las unidades, y
13 no logra ningún beneficio con el que pudiera justificarse el sobreprecio que se paga.

14 d) El diseño de las unidades habitacionales y los espacios comunes no cumplen con la
15 Directriz N°27 ni con el espíritu de la normativa de construcción vigente, en cuanto a que
16 los espacios deben ser diseñados para el confort y la salud de los beneficiarios y que
17 estos tengan la posibilidad de habitar una edificación que dignifique su vida y no que los
18 haga sentir como pobres y con limitados derechos humanos.

19 e) Por tratarse de un condominio, debería contar con áreas comunes para el disfrute de
20 todos los condóminos, lo cual no sucede en el proyecto pues los beneficiarios que vivan
21 en la planta superior no tendrán acceso fácil a los terrenos detrás de las propiedades, en
22 caso de que estos fueran de uso común. Agrega que por el diseño presentado y las
23 observaciones del Departamento Técnico, parece que sólo podrán disfrutar de estas
24 áreas los beneficiarios de planta baja, ya sean áreas comunes o privativas; situación que
25 además de no cumplir con la expectativa que despierta un condominio, probablemente
26 provocará disgustos de las familias que no serán favorecidas con viviendas en la planta
27 baja; sumado esto a que, ilegalmente, las familias de las últimas casas tendrían que
28 desplazarse más de 160 metros para llevar su basura hasta la entrada del proyecto.

29 f) Dado que el proyecto se planteó como un condominio, debe construirse una tapia
30 perimetral que no solo pasa junto a una súper calle de altísimo costo (con una vía de 10
31 metros de ancho), sino también detrás de los patios de las viviendas; infraestructura que
32 es carísima e innecesaria, pues con un buen diseño se podrían disminuir estos costos por
33 las siguientes razones: i-) con una distribución apropiada de las viviendas se pueden usar
34 los linderos para las paredes a ambos lados del terreno, lo que disminuiría en mucho el

gasto en tapias, en el tanto las paredes funcionarían como tales y como tapias; ii-) podrían plantearse soluciones para un verdadero condominio, con áreas comunes para el disfrute –en el mismo porcentaje– de todos los beneficiarios, y se podrían concentrar las áreas de parqueo al inicio del inmueble para evitar una calle tan grande, además de un parqueo por cada unidad habitacional enfrente de cada vivienda; iii-) también podrían eliminarse gran cantidad de escaleras, obligadas en el diseño presentado.

g) Respecto a las unidades habitacionales, lo que se aprecia en el proyecto presentado es que se ha tomado el diseño típico de las viviendas unifamiliares prefabricadas, usado mayoritariamente por los desarrolladores; y se ha colocado una sobre otra, corriendo la puerta de acceso hacia el extremo derecho o izquierdo de la vivienda, según la necesidad, para poder acomodar la escalera al frente. Esto, además de crear problemas de calidad en el uso del espacio interior, reduciéndolo considerablemente, creando un deterioro enorme en la calidad de vida de los beneficiarios, desobedece las indicaciones de la Directriz N°27 que establece que las viviendas deben permitir el crecimiento horizontal y vertical, y que cuando se trata de vivienda vertical se debe diseñar de acuerdo con las exigencias que esas características demandan. Y tampoco se cumple con la Ley 7600 en cuanto a los espacios de las viviendas (sólo en el baño en el caso de las viviendas supuestamente diseñadas bajo esa norma), pues los dormitorios no tienen la amplitud necesaria para el manejo de silla de ruedas.

Concluye señalando, en resumen, que en este proyecto se han dejado de lado las buenas prácticas del diseño arquitectónico y del aprovechamiento de los recursos; y por las razones expuestas considera inconveniente que el BANHVI apruebe un proyecto de esta calidad y con un costo tan grande que propiciaría cuestionamientos de cualquier entidad o persona que entienda de diseño de vivienda popular; y consecuentemente hace un llamado a los señores Directores que votaron a favor de este proyecto, para que revisen lo indicado y reconsideren su voto.

Sobre estas observaciones, tanto el Director Presidente como el Director Saborío Saborío concuerdan en que el diseño del proyecto no es el más apropiado, pero indica el Director Saborío Saborío que si las normas vigentes en el país permiten el trámite y desarrollo de proyectos bajo condiciones que no son las más adecuadas para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, lo que entonces corresponde es que el Banco tome la iniciativa de gestionar los cambios que se estimen convenientes.

1
2 Por su parte, el ingeniero Cortés Ortiz reitera que desde que el proyecto ingresó al
3 Departamento Técnico se determinó que era susceptible de muchas mejoras, pero la
4 respuesta del desarrollador fue que las mejoras que se podían realizar representaban un
5 retraso adicional de al menos ocho meses o un año para realizar todos los trámites que
6 implicaban los cambios; y de ahí que, habiéndose cumplido con toda la documentación
7 que se exige para este tipo de proyectos, se resolvió avalarlo y someterlo a la aprobación
8 de esta Junta Directiva en las mismas condiciones propuestas.

9
10 Agrega la licenciada Camacho Murillo, que este proyecto ha cumplido con todos los
11 procedimientos y requisitos vigentes del Sistema, y por consiguiente reitera que
12 recomienda su financiamiento en las mismas condiciones que fueron propuestas por la
13 Administración y aprobadas por esta Junta Directiva. Además, aclara que con respecto a
14 las viviendas para personas con discapacidad y adultos mayores –y según lo ordena el
15 acuerdo de esta Junta Directiva– la empresa desarrolladora deberá realizar las
16 adecuaciones necesarias y cubrir los costos correspondientes.

17
18 Posteriormente, el Director Alvarado Herrera señala que tal y como se lo señaló al
19 Director Murillo Rivas a raíz de las observaciones que les remitió vía correo electrónico,
20 estaba dispuesto a valorar cualquier inquietud que se formulara en torno a este proyecto
21 de vivienda y por ello le solicitó que puntualizara sus inquietudes para que fueran
22 valoradas por el área técnica. En este sentido, comenta que luego de analizar lo
23 expuesto por el Director Murillo Rivas y con base en las consultas que realizó en los
24 últimos días, señala en primera instancia que el terreno aportado por la Municipalidad tuvo
25 un costo de ¢450 millones y se adquirió con el único propósito de resolver el problema
26 habitacional de 40 familias damnificadas de la emergencia de Quebrada Seca, sin
27 provocar el desarraigo de esas familias.

28
29 Añade que como producto de lo dispuesto en el Plan Regulador del cantón de Belén, solo
30 el 70% del área del terreno podía ser construida y eso generó que se tuviera un área
31 disponible de solo 4.700 m². Además ese Plan Regulador obliga a que los lotes tengan
32 un área mínima de 150 m² con un frente de 8 m, y consecuentemente, si el proyecto se
33 diseñaba con viviendas individuales solo podían construirse 20 casas, lo que hubiera

1 impedido atender el problema de las 40 familias y por eso se tuvo que optar por el
2 régimen de condominio vertical.

3
4 Adicionalmente y con respecto a la calle de acceso, hace ver que le informaron que no se
5 pudo haber construido la calle al centro de la finca y viviendas a los lados, porque de
6 haberse hecho de esa forma los lotes no quedaban con el área mínima exigida y por
7 consiguiente tenía que construirse a un lado del proyecto.

8
9 Añade que así las cosas y con la venia de las familias (tal y como expresamente lo
10 indican en la nota que recibió esta Junta Directiva), se decidió hacer el proyecto de la
11 forma que se ha presentado, pero naturalmente los condominios conllevan una serie de
12 servicios e infraestructura que encarecen las soluciones de vivienda, tales como parqueo,
13 planta de tratamiento, caseta de seguridad, aceras a ambos lados de la calle, basureros,
14 taller de mantenimiento y una tapia perimetral que por normativa debe estar al menos a 3
15 metros de distancia de las viviendas.

16
17 Consecuentemente, opina que a la luz del análisis realizado y con vista de los
18 antecedentes y las adversidades que bien puntualiza la Asociación en la nota remitida a
19 esta Junta Directiva, puede razonar que en este caso hubo un esfuerzo comunal por
20 medio de la Municipalidad para resolver el problema de vivienda de 40 familias belemitas
21 sin generarles desarraigo, y ciertamente eso implicó una gran inversión de la comunidad
22 en lo que respecta al financiamiento del terreno que se pudo conseguir, pero también
23 generó –debido al interés de atender a todas las familias en ese terreno y bajo las normas
24 y reglamentación que son aplicables en esa comunidad– que el Sistema tenga que hacer
25 una importante inversión en el desarrollo de un condominio vertical.

26
27 Con base en lo antes expuesto, no encuentra motivos para rechazar la aprobación del
28 proyecto y por lo tanto reitera –tal y como lo señaló en la sesión que se aprobó el
29 financiamiento– que el encarecimiento del proyecto se debe a que se trata de un
30 desarrollo en un condominio, y las condiciones bajo las cuales se pretende desarrollar son
31 suficientemente razonables y no impiden que se posponga por más tiempo la solución del
32 problema habitacional de las 40 familias. Además hace entrega, como elemento adicional
33 para sustentar sus observaciones, copia del documento que contiene una certificación
34 sobre el uso de suelo del inmueble.

Por su parte, la Directora Chavarría Núñez solicita dejar constancia de las normas en las que se ha basado el Director Murillo Rivas para sustentar los incumplimientos del proyecto, mencionando primero que el artículo 34 del Reglamento a la Ley de Condominios establece que para urbanizaciones con más de seis y menos de 59 viviendas, el derecho de vía mínimo debe ser de siete metros. En segundo lugar y sobre la disposición de los desechos domésticos, indica que el artículo 51 de esa misma norma establece que no se deben recorrer más de 100 metros para depositar los desechos.

En tercera instancia, hace ver que el artículo 54 del reglamento ordena que todo condominio con más de seis viviendas debe destinar como mínimo el 10% del área urbanizable de la finca o 10 m² por unidad habitacional, cualquiera que resulte mayor, a zona verde, juegos infantiles, parques y áreas recreativas. Y en esta dirección, señala que según los cálculos que con vista del plano efectuó al respecto, el 10% del área urbanizable corresponde a 684 m² y por unidad habitacional sería un total de 800 m², por lo que siendo esta área la que corresponde en este proyecto, pudo determinar que puede existir un pequeño faltante de aproximadamente 30 m².

No obstante esta observación, el ingeniero Cortés Ortiz explica que el terreno donde se ubica la planta de tratamiento también se considera como zona verde, puesto que la planta de tratamiento ocupa un espacio muy pequeño de esa área. Agrega que si se quiere buscar la perfección es probable que se adviertan algunos aspectos mejorables, pero los que en su criterio no son motivos relevantes para desechar el proyecto.

Finalmente y de conformidad con la discusión efectuada, los señores Directores concuerdan en que lo pertinente es posponer la discusión y aprobación del acta 64-2015, con el propósito de que la Administración valore las inquietudes planteadas por el Director Murillo Rivas y presente el respectivo criterio técnico en la próxima sesión.

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