

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 19 DE OCTUBRE DE 2015**

5
6 **ACTA N° 69-2015**

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

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Zaida Agüero Salazar, Auditora Interna
15 a.i.; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta
16 Directiva.

17 *****

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

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

- 22 1. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°64-2015 del 28/09/2015 y N°66-
23 2015 del 05/10/2015.
- 24 2. Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el desarrollo
25 del proyecto Astúa Pirie.
- 26 3. Solicitud de aprobación de cinco Bonos extraordinarios individuales.
- 27 4. Solicitud de aprobación de dos Bonos extraordinarios individuales.
- 28 5. Propuesta de ajuste del tope de Vivienda de Interés Social.
- 29 6. Informe sobre el estado de atención de las debilidades en el Sistema de Vivienda
30 indicadas por la Contraloría General de la República en su informe DFOE-EC-IF-15-
31 2011.
- 32 7. Informe sobre la gestión del FOSUVI al 30 de setiembre de 2015.

33 *****

34

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N°64-2015 del 28/09/2015 y N°66-2015 del 05/10/2015

De conformidad con lo resuelto en la sesión 68-2015 del pasado 14 de octubre, 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 planteado el Director Murillo Rivas, se incorporan a la sesión la licenciada Camacho Murillo y el ingeniero Carlos Cortés Ortiz, Directora del FOSUVI y jefe del Departamento Técnico, respectivamente.

Inicialmente, el Director Murillo Rivas reitera que las condiciones bajo las cuales está planteado este proyecto de vivienda pueden generar conflictos entre los mismos beneficiarios del condominio, pues en la nota que la Asociación remitió a esta Junta Directiva mencionan algunas particularidades del proyecto que en la realidad no las tiene, como por ejemplo que lotes tienen áreas de 150 m², cuando es claro que solo la mitad de las viviendas tienen terreno, pues el resto de las casas se encuentran en la segunda planta e incluso tienen una distribución del espacio muy raquítica.

En este sentido, considera oportuno que se valore si con este proyecto se les está haciendo un daño más que un bien a las familias, en tanto no cumple con las normas de confort y de equidad que debería acatar, y eventualmente el mismo BANHVI podría ser objeto de cuestionamientos sobre las condiciones en que ha aprobado el proyecto.

Consecuentemente, el Director Murillo Rivas presenta una moción de revisión del respectivo acuerdo, con el propósito de que no se ratifique el financiamiento del condominio.

Sobre las anteriores observaciones del Director Murillo Rivas, el Director Presidente opina que no encuentra motivo para que en el futuro se cuestione al BANHVI la responsabilidad por algún aspecto del proyecto, puesto que su diseño y sus particularidades no solo tienen el respaldo de las familias, sino también cuentan con la aprobación de la Municipalidad de Belén y de todas las instancias que han intervenido en su tramitación.

Posteriormente, tanto el ingeniero Cortés Ortiz como la licenciada Camacho Murillo se refieren a algunos aspectos técnicos sobre los cuales surgieron dudas en la sesión anterior, afirmando que se ha verificado que el proyecto cumple a cabalidad con lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento a la Ley de Condominios, particularmente en cuanto a las áreas para zona verde, juegos infantiles, parques y zonas recreativas, y de igual manera cumple con la Ley 7.600 y con la Directriz N°27 en lo que se refiere a eventuales ampliaciones a las viviendas.

No obstante estas afirmaciones, la Directora Chavarría Núñez hace ver que como parte de la zona verde se está contemplando la franja de terreno de unos pocos decímetros de ancho que junto con la acera recorre un costado de la urbanización, lo que en su criterio, y aunque legalmente sea viable, realmente no constituye una zona verde aprovechable.

Por su parte y haciendo referencia a los anteriores comentarios del Director Murillo Rivas, el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia de que en la nota que remitió la Asociación a esta Junta Directiva la semana anterior, expresamente indica que *"para el diseño del proyecto y darle solución a todas las familias afectadas, dichosamente se logra aprobar exitosamente en la Asamblea General Extraordinaria Numero 6 celebrada el 25 de mayo del 2013"*. En este sentido, reitera su voto favorable al financiamiento del proyecto, por cuanto de las observaciones planteadas en las dos sesiones que se ha discutido este tema, no encuentra algún aspecto con importancia relativa para cambiar de criterio.

- A partir de este momento se retiran de la sesión la licenciada Camacho Murillo y el ingeniero Cortés Ortiz.

Seguidamente se somete a votación la moción de revisión del Director Murillo Rivas, la cual es rechazada al contar únicamente con los votos favorables de los Directores Chavarría Núñez, Quesada Serrano y Murillo Rivas; y una vez efectuadas las enmiendas pertinentes al acta en discusión, se aprueba por parte de los señores Directores, excepto por el Director Murillo Rivas, quien argumenta que por las razones que ha expuesto en ésta y las dos sesiones anteriores, no está de acuerdo en darle firmeza al acuerdo que

1 contiene el financiamiento al proyecto San Martín y, consecuentemente, no votará a favor
2 de la aprobación del acta.

3
4 Seguidamente, se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el
5 Acta N° 66-2015 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el
6 05 de octubre de 2015. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba por parte de los
7 señores Directores, excepto por la Directora Quesada Serrano, quien justifica que no
8 estuvo presente en dicha sesión.

9 *****

10
11 **ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de suscripción de contrato de administración de**
12 **recursos para el desarrollo del proyecto Astúa Pirie**

13
14 Se conoce el oficio GG-ME-0831-2015 del 16 de octubre de 2015, mediante el cual, la
15 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1149-2015 de la Dirección FOSUVI,
16 que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por Coopenae
17 R.L. para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
18 para la Vivienda–, la compra de 36 lotes urbanizados y la construcción de igual número de
19 viviendas en el proyecto habitacional Astúa Pirie, ubicado en el distrito Cariari del cantón
20 de Pococí, provincia de Limón. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

21
22 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
23 técnico sobre éste y los siguientes cinco temas, se incorporan a la sesión la licenciada
24 Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, y el ingeniero Carlos Luis Cortés Ortiz,
25 jefe del Departamento Técnico de dicha Dirección.

26
27 La licenciada Camacho Murillo presenta los aspectos más relevantes de la solicitud de
28 Coopenae R.L., así como los antecedentes y las características de este proyecto
29 habitacional, destacado que el financiamiento es por un monto total de hasta ¢650,5
30 millones, que incluye la compra de los 36 lotes (¢324,7 millones) con un área promedio de
31 248,4 m², la construcción de las viviendas (¢312,9 millones), los gastos de formalización
32 (¢11,1 millones), y las pruebas de laboratorio de verificación de calidad, por un monto de
33 hasta ¢1,8 millones, para un Bono promedio de ¢18,1 millones.

34

1 Adicionalmente, explica las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación del
2 financiamiento requerido y, entre otras cosas, detalla las obras que está requiriendo el
3 Ministerio de Obras Públicas y Transportes, aclarando que aunque sus costos (¢34,5
4 millones) se están incluyendo en el financiamiento del proyecto, se está a la espera de
5 que ese Ministerio responda si realmente son indispensables, pues de lo contrario se
6 estaría rebajando ese monto.

7
8 Sobre este aspecto, más adelante el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia
9 de que en su criterio debe hacerse ver al MOPT el criterio del Departamento Técnico de
10 este Banco, en cuanto a que las obras requeridas por ese Ministerio en la carretera
11 nacional no son indispensables. Este criterio no es compartido por el Director Presidente,
12 quien argumenta que, en general, el Sistema debe estar dispuesto a sufragar aspectos
13 complementarios que son requeridos por otras instituciones nacionales.

14
15 Por otra parte y con respecto a las obras exigidas por la Municipalidad, la licenciada
16 Camacho Murillo aclara que éstas serán financiadas por el desarrollador y se está
17 recomendando que el giro de los recursos del proyecto quede sujeto a la conclusión de
18 esas obras.

19
20 Seguidamente, y a raíz de que el Director Presidente manifiesta que está a favor de
21 aprobar el proyecto pero lamenta que no cuente con áreas verdes por haberse tramitado
22 como lotificación frente a calle pública, el Director Alvarado Herrera señala que el
23 aumento de la presentación de proyectos de este tipo se debe posiblemente a que los
24 desarrolladores tratan de evitar el atraso que conlleva el trámite de urbanizaciones; y por
25 ello considera que esta situación podría corregirse en el tanto se logre que los procesos
26 que requieren las urbanizaciones sean más ágiles y simples.

27
28 Sobre este aspecto, la Directora Chavarría Núñez hace ver que tal y como lo ha señalado
29 en otras oportunidades, el hecho de que un proyecto que se encuentre fuera del
30 cuadrante de la ciudad y sea tramitado como un fraccionamiento frente a calle pública, no
31 faculta a la Municipalidad para eximir al desarrollador de la cesión de un 10% del terreno
32 para áreas verdes, parques y áreas infantiles, de conformidad con lo que exige la Ley de
33 Planificación Urbana, lo que viene en claro detrimento de familias con derecho a tener una
34 mejor calidad de vida.

1
2 No obstante, el ingeniero Cortés Ortiz explica que aunque el proyecto podría estar
3 desatendiendo alguna norma nacional que en este caso debe ser acatada por la
4 respectiva Municipalidad, el Departamento Técnico no tiene elementos para rechazar el
5 financiamiento, por cuanto se han cumplido a cabalidad todos los requisitos establecidos
6 por el Banco, en el tanto para los proyectos de compra de lote urbanizado y construcción
7 de viviendas, lo que se exige es que se cuente con los respectivos permisos municipales
8 y planos visados.

9
10 Posteriormente y con base en el análisis que se realiza en torno a las anteriores
11 observaciones, los señores Directores concuerdan en que esta situación ha sido
12 recurrente en proyectos que desde el punto de vista de diseño o de otros aspectos no son
13 satisfactorios, a pesar de que han cumplido a cabalidad con todos los requisitos y trámites
14 legales vigentes en el Sistema. Por consiguiente, se estima oportuno que la
15 Administración, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, analice y eventualmente
16 desarrolle una propuesta de reforma a las normas que aplica el Sistema para valorar y
17 resolver las solicitudes dirigidas al financiamiento de fraccionamientos simples y
18 urbanizaciones, de tal forma que en el momento oportuno se pueda verificar que este tipo
19 de proyectos habitacionales se ajustan a la respectiva legislación y reglamentación.

20
21 No obstante, en el caso concreto del proyecto que se está conociendo y a raíz de la
22 inquietud de la Directora Chavarría Núñez, también se concuerda en la pertinencia de
23 girar instrucciones a la Gerencia General para que remita al Concejo Municipal de Pococí,
24 un recordatorio sobre las normas vigentes en el país para el desarrollo de
25 fraccionamientos simples y urbanizaciones, haciendo ver también a ese órgano que si en
26 el futuro se pretende desarrollar una nueva etapa del proyecto Astúa Pirie, este Banco
27 espera que ese ente municipal vele por el debido cumplimiento de esas normas.

28
29 Finalmente, discutido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo más
30 observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la
31 Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

32
33 **ACUERDO N° 1:**

34 **Considerando:**

1 **Primero:** Que Coopenae R.L. ha presentado solicitud para financiar –al amparo del
2 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de 36
3 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto
4 habitacional Astúa Pirie, ubicado en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de
5 Limón, dando solución habitacional a 36 familias de la zona que habitan en situación de
6 extrema necesidad.

7
8 **Segundo:** Que por medio del informe DF-DT-IN-0645-2015 del 28 de setiembre de 2015,
9 el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen
10 técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada
11 por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento, concluye que el valor de
12 los lotes es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las
13 características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa
14 cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los
15 permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la
16 retención de recursos para garantizar la conclusión de las obras de infraestructura, y el
17 acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

18
19 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-1149-2015 –el cual es avalado por la Gerencia
20 General con la nota GG-ME-0831-2015, del 16 de octubre del año en curso– la Dirección
21 FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por Coopenae
22 R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, los
23 costos propuestos y las condiciones bajo las cuales se recomienda acoger la solicitud de
24 la entidad autorizada.

25
26 **Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a
27 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación
28 de la Administración en los mismos términos que se indican en el informe de la Dirección
29 FOSUVI.

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

32 1. Otorgar a Coopenae R.L., al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
33 Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para la compra de
34 36 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto

habitacional Astúa Pirie, ubicado en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de Limón. Lo anterior, bajo los términos que se indican en el informe DF-OF-1149-2015 de la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢650.514.083,95** (seiscientos cincuenta millones quinientos catorce mil ochenta y tres colones con 95/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 36 lotes por un monto unitario promedio de ¢9.020.488,90 para un total de ¢324.737.600,12.

b) Construcción de una vivienda de 42,0 m² con cama filtrante, por un monto de ¢8.633.680,48.

c) Construcción de 22 viviendas de 42,0 m² con zanjas de drenaje, por un monto unitario de ¢8.150.364,76 para un total de ¢179.308.024,61.

d) Construcción de una vivienda de 46,0 m² para núcleos familiares con miembros en condición de discapacidad, con zanjas de drenaje, por un monto de ¢8.937.560,42.

e) Construcción de una vivienda de 48,0 m² para adulto mayor, con zanjas de drenaje, por un monto de ¢9.341.524,14.

f) Construcción de dos viviendas de 50,0 m² para núcleos numerosos, con cama filtrante, por un monto unitario de ¢10.089.396,33 para un total de ¢20.178.792,66.

g) Construcción de nueve viviendas de 50,0 m² para núcleos numerosos, con zanjas de drenaje, por un monto unitario de ¢9.606.080,61 para un total de ¢86.454.725,47.

h) Gastos de formalización de las 36 operaciones por un monto total de ¢11.122.175,92.

i) Pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y entidad autorizada, por un monto unitario por vivienda de ¢50.000,00 y un valor total que asciende a ¢1.800.000,00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales, las cuales serán coordinadas por la entidad autorizada con los laboratorios proveedores del BANHVI.

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

3.1 Entidad Autorizada: Coopenae R.L.

3.2 Constructor: Constructora y Desarrolladora Guzmán y Compañía AGC S.A., cédula jurídica número 3-101-323774, bajo el modelo de contrato de obra determinada para la construcción de las viviendas y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor,

1 mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

2 **3.3 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y
3 aprobados por la Junta Directiva del BANHVI. El giro de recursos quedará sujeto a la
4 verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitado por la Junta
5 Directiva de este Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha del 30 de junio de
6 2008.

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

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

30 **3.6 Plazo:** El plazo de los contratos es de ocho meses en total, compuesto de cuatro
31 meses para la formalización de las 36 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y cuatro
32 meses para la construcción de las viviendas.

33 **3.7 Cancelación de Contrato:** La cancelación del contrato de administración de recursos
34 para el proyecto Astúa Pirie con la entidad autorizada, será contra la presentación del

informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 36 operaciones por el monto individual que se detalla en el aparte 4 del presente acuerdo.

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

Jefe de Familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (€)	Monto de vivienda (€)	Pruebas de laboratorio (€)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (€)	Gastos de formalización aportados por la familia (€)	Monto del Bono (€)
Cristian Alfonso Muñoz Hernández	3-0325-0057	7-144194-000	8.866.536,97	9.606.080,61	50.000,00	338.520,76	37.613,42	18.861.138,34
Zaira Valdez Ruiz	7-0125-0353	7-144195-000	8.872.339,01	9.606.080,61	50.000,00	338.520,76	37.613,42	18.866.940,38
Luis Miguel Castillo Villalobos	2-0682-0526	7-144196-000	8.925.419,79	8.150.364,76	50.000,00	245.399,69	105.171,30	17.371.184,24
Miguel Ángel Chavarría Oporta	2-0225-0595	7-144197-000	9.780.873,85	8.937.560,42	50.000,00	340.129,69	37.792,19	19.108.563,96
Carlos Carvajal Solís	1-0824-0006	7-144198-000	8.907.750,25	9.606.080,61	50.000,00	263.691,18	113.010,50	18.827.522,04
José Pablo Morales López	5-0383-0491	7-144199-000	8.907.750,25	8.633.680,48	50.000,00	250.963,80	107.555,91	17.842.394,53
Yessenia Abarca Acosta	1-1124-0339	7-144200-000	8.907.750,25	9.606.080,61	50.000,00	329.655,83	35.517,31	18.883.486,69
Justa Pastora López García	155812743432	7-144201-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Rodolfo Zuñiga Díaz	1-1156-0193	7-144202-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	245.191,44	105.082,05	17.353.306,45
Sirleny María Corella Castillo	7-0177-0587	7-144037-000	9.268.793,73	8.150.364,76	50.000,00	316.528,64	35.169,85	17.785.687,13
Maritza Quesada Obando	7-0127-0016	7-144038-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	245.191,44	105.082,05	17.353.306,45
Ruth Alfaro Hernández	7-0130-0424	7-144039-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Israel Miranda Zamora	7-0117-0641	7-144040-000	9.268.793,73	8.150.364,76	50.000,00	316.528,64	35.169,85	17.785.687,13
Marta Lidia Arguedas Valderramos	7-0142-0368	7-144041-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Natalia de la Cruz Ruiz Piñar	7-0144-0070	7-144042-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Johnny Martín Araya Zuñiga	5-0279-0446	7-144043-000	8.907.750,25	10.089.396,33	50.000,00	346.453,10	38.494,79	19.393.599,68
Javier Navarro Muñoz	7-0114-0786	7-144044-000	8.907.750,25	10.089.396,33	50.000,00	346.453,10	38.494,79	19.393.599,68
Carlos Mora Jiménez	7-0128-0835	7-144045-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	245.191,44	105.082,05	17.353.306,45
Mauricio Artavia Arley	2-0542-0135	7-144046-000	8.907.750,25	9.606.080,61	50.000,00	339.031,51	35.670,17	18.902.862,37
Bexi Castriello Matarrita	7-0138-0995	7-144047-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Deily Martínez Acosta	6-0347-0082	7-144048-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Rosibel Araya Salguera	7-0226-0637	7-144049-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Melvin Sánchez Quirós	3-0342-0566	7-144050-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	245.191,44	105.082,05	17.353.306,45
Shirley Ruiz	7-0175-	7-144051-	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15

Molina	0804	000						
Santiago Solano Mendoza	1558170-47215	7-144052-000	8.907.750,25	9.606.080,61	50.000,00	339.031,51	35.670,17	18.902.862,37
Mileidy Torres Chinchilla	4-0172-0797	7-144053-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Xinia Sancho Elizondo	5-0331-0819	7-144203-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Blanca Nieves Guido Arroyo	7-0177-0341	7-144054-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Emilce Calderón Chinchilla	6-0146-0699	7-144204-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Lineth Castillo Reyes	5-0288-0014	7-144205-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Kattia Vannessa del Valle Quiros	1-1146-0185	7-144206-000	8.907.750,25	8.150.364,76	50.000,00	315.246,14	35.027,35	17.423.361,15
Magaly Sevilla Guzmán	7-0143-0969	7-144055-000	9.239.508,74	9.606.080,61	50.000,00	343.900,51	38.211,17	19.239.489,86
Raquel Marchena Sosa	6-0311-0915	7-144207-000	9.239.508,74	9.606.080,61	50.000,00	343.900,51	38.211,17	19.239.489,86
Hermínio Montenegro Araya	3-0342-0643	7-144208-000	9.273.960,77	9.606.080,61	50.000,00	344.404,51	38.267,17	19.274.445,89
Juan Eli Blanco Rojas	5-0118-0129	7-144209-000	9.427.942,62	9.341.524,14	50.000,00	265.343,79	113.718,77	19.084.810,55
Idania Powell Quiros	7-0124-0881	7-144210-000	9.880.165,92	8.150.364,76	50.000,00	329.506,64	36.611,85	18.410.037,32

5. El giro de los recursos queda sujeto a los siguientes aspectos:

i. La recepción de la Municipalidad de Pococí y comunicación por escrito al BANHVI, sobre la conclusión y recibo a satisfacción de las siguientes obras de desfogue pluvial que se realizaron en las afueras del proyecto, a saber:

- Captación del caudal de las aguas del proyecto.
- Conducción del caudal colectado hacia la acequia (tubería 32 pulgadas de diámetro).
- Colocación de obras de infraestructura para desfogar el caudal colectado (Cabezal).
- Limpieza del cauce de la acequia, desde el punto de desfogue hasta el paso de alcantarillas sobre ruta nacional 247.
- Muro de retención para protección de cauce en colindancia con vivienda existente.
- Sustitución de paso peatonal sobre acequia.
- Limpieza de cauce de la acequia en sector de papayal.

ii. La construcción de la extensión de ramal de tubería para agua potable frente a los lotes, para la conexión individual de las viviendas. Dicha obra deberá estar aceptada por la entidad autorizada y el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados para la conexión futura de los servicios.

6. Los recursos serán girados a la entidad autorizada previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, según se detalla en el aparte 4 del presente acuerdo,

para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la entidad autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la entidad autorizada y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las viviendas.

7. La entidad autorizada debe velar porque cada familia reciba el bien libre de gravámenes y con los impuestos municipales al día.

8. En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tratos y contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

9. Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el siguiente plan de desembolsos y retenciones, posterior al acto de formalización de las operaciones:

a) En la formalización de las operaciones individuales, se desembolsará el 70% del costo de los terrenos.

b) Se efectuará una retención del 30% sobre el precio de los terrenos, como garantía de la culminación de las obras de infraestructura pendientes. Esta retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que certifique la conclusión de las obras y la aprobación del inspector de calidad del BANHVI.

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

11. Los gastos de formalización de cada operación, deberán registrarse por la entidad autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos de formalización establecida por el BANHVI.

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

1 **13.** Será responsabilidad de la entidad autorizada, que el contrato de construcción respete
2 la normativa vigente, tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero
3 Nacional para la Vivienda.

4
5 **14.** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
6 velar porque se encuentre vigente el permiso de construcción del proyecto otorgado por la
7 Municipalidad de Pococí. De igual forma, deberá verificar que los planos de vivienda que
8 se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de
9 prefabricado de columnas y baldosas de concreto.

10
11 **15.** La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con
12 las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los
13 estudios técnicos efectuados. Asimismo deberá velar por el cumplimiento de la Directriz
14 N°27-MS-MIVAH, en lo que respecta a los acabados de las viviendas.

15
16 **16.** La entidad autorizada debe velar para que antes del inicio de la construcción de las
17 viviendas, se hayan construido las obras de desfogue pluvial y extensión de ramal
18 descritas en el punto 2 d) del informe DF-DT-IN-0645-2015 del Departamento Técnico
19 (mejoras a media vía, prevista de alcantarillado sanitario y obras de infraestructura frente
20 a los lotes). Además, la entidad autorizada no podrá hacer desembolsos al constructor
21 hasta tanto no se hayan construido las obras de desfogue pluvial y que las mismas hayan
22 sido recibidas a satisfacción por parte de la Municipalidad de Pococí.

23
24 **17.** La entidad autorizada debe retener los montos de todas las obras de infraestructura a
25 construir, según lo indicado en el apartado 2 d) del informe DF-DT-IN-0645-2015 del
26 Departamento Técnico y pagarlos hasta que se construyan.

27
28 **18.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente
29 justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los
30 casos individuales.

31
32 **19.** La Entidad Autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
33 en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH, según lo dispuesto en el
34 acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Instruir a la Gerencia General, para que remita al Concejo Municipal de Pococí, un recordatorio sobre las normas vigentes en el país para el desarrollo de fraccionamientos simples y urbanizaciones, haciendo ver también a ese órgano que si en el futuro se pretende desarrollar una nueva etapa del proyecto Astúa Pirie, este Banco espera que ese ente municipal vele por el debido cumplimiento de esas normas.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de cinco Bonos extraordinarios individuales

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el ingeniero Cortés Ortiz.

Se conoce el oficio GG-ME-0829-2015 del 16 de octubre de 2015, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1150-2015 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Coopeande N°1 R.L., Banco de Costa Rica y Coopenae R.L., para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– cinco Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores Jeannette Montero Torres, Sandra Lorena Chavarría Contreras, Breyner Josué Rugama Pérez, Reinaldo Villalobos Herrera y Gerardo Bolívar Céspedes Cortés. 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.

Concluida la presentación del 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°3:

Considerando:

Primero: Que el Banco de Costa Rica 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 la señora Jeannette Montero Torres, cédula número 1-0749-0825, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Santa Rosa del cantón de Turrialba, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡120.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Montero Torres como empleada doméstica.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-1150-2015 del 16 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0829-2015, 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 ₡10.965.494,84 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 **¢10.965.494,84** (diez millones novecientos sesenta y cinco mil cuatrocientos noventa y cuatro colones con 84/100), para la familia que encabeza la señora **Jeannette Montero Torres**, cédula número 1-0749-0825, actuando el Banco de Costa Rica como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢40.362,22 permitirá financiar el costo (¢2.700.000,00) de un lote de 302,00 m², con folio real # 146396-001-002 (finca madre) y situado en el distrito Santa Rosa del cantón de Turrialba, provincia de Cartago; así como los montos de ¢8.171.316,34 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢134.540,72 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°4:**Considerando:**

Primero: Que Coopeande N°1 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 la señora Sandra Lorena Chavarría Contreras, cédula número 6-0300-0358, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Barranca del cantón y provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢75.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Chavarría Contreras como empleada doméstica.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-1150-2015 del 16 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0829-2015, 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 ¢13.957.432,63 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-1150-2015.

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 **¢13.957.432,63** (trece millones novecientos cincuenta y siete mil cuatrocientos treinta y dos colones con 63/100), para la familia que encabeza la señora **Sandra Lorena Chavarría Contreras**, cédula número 6-0300-0358, actuando Coopeande N°1 R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ¢4.000.000,00 por el costo de un lote de 121,20 m², con folio real # 6-92497-000 y situado en el distrito Barranca del cantón y provincia de Puntarenas; ¢9.574.842,63 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m²; y ¢382.590,00 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°5:

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 familia que encabeza el señor Breyner Josué Rugama Pérez, cédula número 5-0391-0782, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢334.238,79, proveniente de las labores que realiza el señor Rugama Pérez como custodio de bodega.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-1150-2015 del 16 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0829-2015, 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 ₡17.553.799,03 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 **₡17.553.799,03** (diecisiete millones quinientos cincuenta y tres mil setecientos noventa y nueve colones con 03/100), para la familia que encabeza el señor **Breyner Josué Rugama Pérez**, cédula número 5-0391-0782, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ₡130.658,87 permitirá financiar el costo (₡8.695.000,00) de un lote de 250,00 m², con folio real # 5-62427 y situado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste; así como los montos de ₡8.553.928,34 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ₡435.529,56 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 por parte de 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°6:

Considerando:

Primero: Que Coopenae 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 el señor Reinaldo Villalobos Herrera, cédula número 6-0347-0273, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢90.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Villalobos Herrera como vendedor de chances.

Segundo: Que mediante el DF-OF-1150-2015 del 16 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0829-2015, 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 ¢15.193.638,78 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 **¢15.193.638,78** (quince millones ciento noventa y tres mil seiscientos treinta y

ocho colones con 78/100), para la familia que encabeza el señor **Reinaldo Villalobos Herrera**, cédula número 6-0347-0273, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de la suma de ¢14.964.955,20 por el costo de una vivienda de 42,00 m², construida en el lote con folio real N°6-181550-000, con un área de 345,00 m² y ubicado en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas; y ¢228.683,58 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.

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 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° 7:

Considerando:

Primero: Que Coopenae 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 el señor Gerardo Bolívar Céspedes Cortés, cédula número 6-0194-0255, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢310.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Céspedes Cortés como dependiente.

1 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1150-2015 del 16 de octubre de 2015 –el cual
2 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0829-2015, de esa misma fecha,
3 la Dirección FOSUVI presenta un resumen del 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 ¢15.125.033,71 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 informe DF-OF-1150-2015.

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 vivienda existente, por un
18 monto de **¢15.125.033,71** (quince millones ciento veinticinco mil treinta y tres colones con
19 71/100), para la familia que encabeza el señor **Gerardo Bolívar Céspedes Cortés**,
20 cédula número 6-0194-0255, actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada.

21
22 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
23 por ¢68.605,07, permitirá financiar la suma de ¢14.964.955,20 por el costo de una
24 vivienda de 42,00 m², construida en el lote con folio real N°6-181551-000, con un área de
25 345,00 m² y ubicado en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de
26 Puntarenas; y ¢228.683,58 por concepto de gastos de formalización de la operación.

27
28 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la
29 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con
30 los impuestos nacionales y municipales al día.

31
32 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a inscripción registral y compraventa, no
33 subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y
34 la familia beneficiaria.

35

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.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de aprobación de dos 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-0124-2015 del 16 de octubre de 2015, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-1151-2015 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopealanza R.L., para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– dos Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores María Auxiliadora Romero Ruíz y José Manuel Rojas Navarro. 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°8:**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 la señora María Auxiliadora Romero Ruíz, cédula número 2-0472-0260, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito La Trinidad del cantón de Moravia, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢170.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Romero Ruíz como empleada doméstica.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-1151-2015 del 16 de octubre de 2015 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0124-2015, 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 ¢9.827.142,25 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 **¢9.827.142,25** (nueve millones ochocientos veintisiete mil ciento cuarenta y dos colones con 25/100), para la familia que encabeza la señora **María Auxiliadora Romero Ruíz**, cédula número 2-0472-0260, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢103.287,92 permitirá financiar el costo (¢481.137,09) de un lote de 200,79 m², con folio real # 1-566199-000 y situado en el distrito La Trinidad del cantón de Moravia, provincia de San José; así como los montos de ¢9.105.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢344.293,08 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 por parte de la familia beneficiaria.

5) El BANHVI, procederá a retener el monto de ¢481.137,09, correspondiente a la suma proporcional de la inversión de las obras de urbanización del proyecto Cipreses.

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°9:

Considerando:

Primero: Que Coopealanza 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 José Manuel Rojas Navarro, cédula número 1-0706-0404, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Cajón del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢285.801,83, proveniente de las labores que realiza el señor Rojas Navarro como guarda de seguridad.

1 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-1151-2015 del 16 de octubre de 2015 –el cual
2 es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0124-2015, de esa misma
3 fecha– 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 ₡14.702.595,27 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-1151-2015.

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 **₡14.702.595,27** (catorce millones setecientos dos mil
19 quinientos noventa y cinco colones con 27/100), para la familia que encabeza el señor
20 **José Manuel Rojas Navarro**, cédula número 1-0706-0404, actuando Coopealianza R.L.
21 como entidad autorizada.

22
23 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ₡4.000.000,00
24 por el costo de un lote de 355,40 m², con folio real # 1-651508-000 y situado en el distrito
25 Cajón del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; ₡10.284.378,75 por el valor
26 de la construcción de una vivienda de 49,50 m²; y ₡418.216,52 por concepto de gastos de
27 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 familia 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 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 **ARTÍCULO QUINTO: Propuesta de ajuste del tope de Vivienda de Interés Social**

12
13 - A partir de este momento se reintegra a la sesión el señor Gerente General.

14
15 Se conoce el oficio GG-ME-0830-2015 del 16 de octubre de 2015, mediante el cual, la
16 Gerencia General remite el informe DF-OF-1152-2015 de la Dirección FOSUVI, que
17 contiene una propuesta para ajustar el tope del valor de la vivienda de interés social, de
18 conformidad con lo establecido en el artículo 150 de la Ley del Sistema Financiero
19 Nacional para la Vivienda y el artículo 123 del Reglamento de Operaciones del Sistema
20 Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

21
22 La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del informe elaborado por la
23 Dirección FOSUVI, destacando que con base en la metodología de cálculo vigente
24 (aprobada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N°5 de la sesión 40-2012 del 11
25 de junio de 2012) y a la cual se refiere con detalle, se propone ajustar el tope de vivienda
26 de interés social a la suma de \$65.093,000,00 lo que representa un incremento de 11%
27 con respecto al tope vigente, el cual rige desde el mes de julio de 2013.

28
29 Adicionalmente, se refiere al análisis que se llevó a cabo con respecto a la posibilidad de
30 ajustar el monto del Bono Familiar de Vivienda, concluyendo que de acuerdo con el
31 comportamiento de los índices para la construcción de viviendas publicados por el INEC,
32 el monto actual solamente podría incrementarse en \$108 mil, por lo que se propone
33 realizar el ajuste en enero del próximo año, si las condiciones de los índices de
34 construcción así lo justifican.

Seguidamente, de conformidad con el análisis que se realiza en torno a la propuesta de la Dirección FOSUVI y acogiendo una solicitud del Director Presidente, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de posponer temporalmente la resolución de este asunto, con el propósito –según lo señala el Director Presidente– de retomarlo cuando se tenga mayor claridad sobre el comportamiento y las perspectivas de la economía nacional, particularmente en materia de índices de precios y de tasas de interés, con el propósito de que la eventual variación en el Tope de Vivienda de Interés Social se ajuste más fielmente a los intereses del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En consecuencia, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Administración.

ARTÍCULO SEXTO: Informe sobre el estado de atención de las debilidades en el Sistema de Vivienda indicadas por la Contraloría General de la República en su informe DFOE-EC-IF-15-2011

Se conoce el oficio GG-ME-0828-2015 del 15 de octubre de 2015, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el “Informe sobre el estado de atención de las debilidades en el Sistema de Vivienda que administra la Dirección FOSUVI, indicadas por la Contraloría General de la República en su informe DFOE-EC-IF-15-2011 del 13 de enero de 2012”. Lo anterior, atendiendo lo solicitado por el Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, en el oficio N°14443 (DFOE-SD-2179) del 06 de octubre de 2015. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Cynthia Porras Mora, funcionaria del Departamento de Tecnologías de Información, quien luego de una introducción al tema por parte del señor Subgerente Financiero, procede a explicar el estado de las doce debilidades detectadas en el Sistema de Vivienda que administra la Dirección FOSUVI, indicadas por la Contraloría General de la República en su informe DFOE-EC-IF-15-2011, del 13 de enero del 2012.

1 Aclara que el estado de cada debilidad se ha valorado por parte del Departamento de
2 Tecnologías de Información en coordinación con la Dirección FOSUVI, y de dicho estudio
3 se ha llegado a concluir que en el período 2011-2015 se han efectuado importante
4 mejoras al Sistema de Vivienda; sin embargo, existen muchas funcionalidades pendientes
5 de implementación, las cuales están contempladas para el desarrollo del Nuevo Sistema
6 de Vivienda.

7
8 Una vez conocido y suficientemente discutido el contenido del informe presentado por la
9 Gerencia General, los señores Directores concuerdan en que lo procedente es avalarlo y
10 girar instrucciones a la Administración para que lo remita a la Contraloría General de la
11 República.

12
13 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

14
15 **ACUERDO N° 10:**

16 **Considerando:**

17 **Primero:** Que mediante el oficio N°14443 (DFOE-SD-2179) del 06 de octubre de 2015, el
18 Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, solicita
19 información a la Gerencia General de este Banco, con respecto al cumplimiento de la
20 disposición 4.1 b) contenida en el informe N° DFOE-EC-IF-15-2011, relacionada con la
21 elaboración del plan de fortalecimiento del Sistema de Vivienda que administra el
22 FOSUVI.

23
24 **Segundo:** Que atendiendo los términos de dicho requerimiento y por medio del oficio GG-
25 ME-0828-2015 del 15 de octubre de 2015, la Gerencia General somete a la consideración
26 de esta Junta Directiva el "*Informe sobre el estado de atención de las debilidades en el*
27 *Sistema de Vivienda que administra la Dirección FOSUVI, indicadas por la Contraloría*
28 *General de la República en su informe DFOE-EC-IF-15-2011 del 13 de enero de 2012*",
29 elaborado por el Departamento de Tecnologías de Información y revisado por la Dirección
30 FOSUVI, y en el cual se detallan las mejoras realizadas y por efectuar en el actual
31 Sistema de Vivienda, a la luz de lo indicado por la Contraloría General de la República en
32 el apartado 2.5 del citado informe N° DFOE-EC-IF-15-2011.

33

1 **Tercero:** Que una vez conocido y suficientemente discutido el contenido del informe
2 presentado por la Gerencia General, lo procedente es avalarlo y girar instrucciones a la
3 Administración para que lo remita a la Contraloría General de la República.

4
5 **Por tanto, se acuerda:**

6 Avalar el *“Informe sobre el estado de atención de las debilidades en el Sistema de*
7 *Vivienda que administra la Dirección FOSUVI, indicadas por la Contraloría General de la*
8 *República en su informe DFOE-EC-IF-15-2011 del 13 de enero de 2012”*, el cual se
9 adjunta al oficio GG-ME-0828-2015 de la Gerencia General.

10
11 Se instruye a la Administración para que de conformidad con lo indicado en la nota
12 N°14443 (DFOE-SD-2179), remita de inmediato dicho informe al Área de Seguimiento de
13 Disposiciones de la Contraloría General de la República.

14 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

15 *****
16

17 **ARTÍCULO SÉTIMO: Informe sobre la gestión del FOSUVI al 30 de setiembre de 2015**

18
19 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Porras Mora.

20
21 Se conoce el oficio GG-ME-0824-2015 del 14 de octubre de 2015, mediante el cual, la
22 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-IN-
23 1128-2015 de la Dirección FOSUVI, referido a la gestión del Fondo de Subsidios para la
24 Vivienda, con corte al 30 de setiembre de 2015. Dichos documentos se adjuntan a la
25 presente acta.

26
27 La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, presentando los
28 datos sobre los Bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona geográfica,
29 propósito y género, así como el comportamiento de la emisión y la formalización de
30 operaciones y de los proyectos del artículo 59 al pasado mes de setiembre, concluyendo
31 que, en términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 70%
32 con respecto a la meta anual, lo que en su criterio es satisfactorio.

33

1 Por otra parte, la licenciada Camacho Murillo presenta los datos correspondientes a los
2 proyectos de vivienda que se encuentran en trámite por parte de la Dirección FOSUVI,
3 que comprenden un total de 2.350 soluciones de vivienda por un monto de ¢26.255
4 millones.

5
6 Adicionalmente, presenta un cuadro con información sobre los proyectos que se
7 encuentran en estudio por parte de las entidades autorizadas, por cerca de 2.018
8 soluciones habitacionales en total, lo que –según indica– debe sumarse a los casos
9 individuales que se están revisando en el Departamento Técnico.

10
11 Atiende luego varias consultas de los señores Directores sobre la situación actual de
12 algunos proyectos en trámite, y posteriormente el Director Alvarado Herrera solicita dejar
13 constancia de su reiterada preocupación por los resultados de la gestión del FOSUVI al
14 cierre del pasado mes de setiembre, dado que por tratarse del noveno mes del año el
15 porcentaje proporcional de ejecución debería rondar el 75% y, sin embargo, la ejecución
16 del Bono ordinario es del 67% y la del artículo 59 es del 30%.

17
18 Agrega que en el caso particular del presupuesto del artículo 59, en setiembre se
19 adjudicaron ¢1.932 millones y de los ¢3.000 millones que en promedio deben adjudicarse
20 mensualmente, solo en el mes de julio se cumplió esa meta. Y aún con el rebajo de los
21 ¢5.100 millones del presupuesto anual del artículo 59, el porcentaje de ejecución a
22 setiembre es de apenas el 30%, y si la Administración no hubiera propuesto la reducción
23 de esos ¢5.100 millones, la ejecución sería del 26%. Solo para poner en perspectiva los
24 anteriores datos, agrega que al 30 de setiembre de 2014, esta institución había
25 adjudicado el 45% de los recursos de la meta anual del artículo 59.

26
27 Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Dirección FOSUVI,
28 solicitándole a la Administración darle seguimiento a este tema e informar a este Órgano
29 Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

30 *****

31
32 Siendo las veinte horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

33 *****

34