

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 19 DE SETIEMBRE DE 2016**

5
6 **ACTA N° 66-2016**

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, Natalia Núñez
11 Herrera, 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; Gustavo Flores Oviedo, Auditor
15 Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de
16 Junta 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 del acta de la sesión N°48-2016 del 07/07/2016.
- 23 2. Solicitud de aprobación de ciento sesenta y ocho Bonos extraordinarios en el
24 proyecto Las Brisas de Tilarán.
- 25 3. Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios individuales.
- 26 4. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Irene Alvarado Robles.
- 27 5. Solicitud de aprobación de financiamiento adicional para el proyecto La Viga.
- 28 6. Solicitud de prórroga al vencimiento del plazo constructivo del proyecto El Alba
29 Chimurria.
- 30 7. Solicitud de corrección de acuerdo aprobación de caso individual al amparo del
31 artículo 59.
- 32 8. Informe sobre la gestión del FOSUVI al 31 de agosto de 2016.
- 33 9. Propuesta de procedimiento para la verificación de costos de proyectos.
- 34 10. Propuesta de reglamento sobre tipología de terrenos aceptables.

- 1 11. Criterio de legalidad, conveniencia y oportunidad sobre propuestas del Instituto
2 Nacional de Urbanismo.
- 3 12. Oficio de la Gerencia General, remitiendo copia del programa de capacitación a
4 familias en territorios indígenas.
- 5 13. Copia de oficio remitido por la Presidencia Ejecutiva del INVU a la Gerencia General,
6 formulando observaciones sobre el contrato firmado para el pago de las deudas de
7 esa entidad con el BANHVI.
- 8 14. Oficio de Coopemep R.L., con respecto al proyecto de directriz para valorar los bienes
9 inmuebles que se proponen financiar con recursos del FOSUVI.
- 10 15. Oficio del Diputado Michael Arce Sancho, solicitando información sobre el proyecto La
11 Viga, en Tacares de Grecia.
- 12 16. Copia de oficio remitido por la Gerencia General al Ministro de Vivienda, solicitando
13 información sobre la directriz para la selección de beneficiarios.
- 14 17. Oficio del Ministerio de Salud, trasladando resolución de la Sala Constitucional para
15 que se le resuelva el problema de vivienda a la señora Matilde Córdoba Cabalceta.
- 16 18. Oficio de la Viceministra de Vivienda, solicitando información sobre las gestiones
17 relacionadas con la propuesta de plan piloto para el territorio indígena Talamanca
18 Cabécar.
- 19 19. Oficio de la Viceministra de Vivienda, solicitando información sobre el avance de las
20 gestiones referidas al proyecto de normas para la fiscalización e inspección de obras
21 en casos indígenas.
- 22 20. Oficio del INVU, remitiendo ampliaciones y aclaraciones sobre las propuestas
23 presentadas al Banco, relacionadas con la conciliación de cuentas del FOSUVI y los
24 términos de la aprobación del proyecto Hojanca.

25 *****

26

27 **ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación del acta de la sesión N°48-2016 del**
28 **07/07/2016**

29

30 Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 48-2016
31 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 07 de julio
32 de 2016. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de
33 los señores Directores.

34 *****

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de aprobación de ciento sesenta y ocho Bonos extraordinarios en el proyecto Las Brisas de Tilarán

Se conoce el oficio GG-ME-0773-2016 del 09 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0955-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopenae R.L. para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, la compra de ciento sesenta y ocho lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Brisas de Tilarán, ubicado en el distrito y cantón de Tilarán, provincia de Guanacaste. 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 ocho temas, se incorporan a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora el FOSUVI; y el ingeniero Marco Artavia Huertas, funcionario del Departamento Técnico.

La licenciada Camacho Murillo presenta los aspectos más relevantes de la solicitud de Coopenae R.L., así como los antecedentes y las características de este proyecto habitacional, destacado que éste dará solución habitacional a 168 familias que actualmente habitan en situación de extrema necesidad.

Adicionalmente, explica las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación del financiamiento requerido y, entre otras cosas, afirma que se ha verificado el cumplimiento de todos los requisitos vigentes para el proyecto y la razonabilidad de los costos propuestos, así como también se ha certificado que los potenciales beneficiarios cumplen con los requisitos respectivos.

Por otra parte, señala que el financiamiento es por un monto total de hasta ¢4.199,4 millones, que incluye la compra de los 168 lotes (¢2.283 millones) con un área promedio de 216,2 m², la construcción de las viviendas (¢1.840,9 millones), las pruebas de laboratorio (¢8,4 millones) y los gastos de formalización (¢67,1 millones), para un Bono promedio de ¢24,9 millones.

Destaca además que la Dirección FOSUVI ha atendido todas las observaciones planteadas por la Asesoría Legal sobre el proyecto, haciéndole ver a esa dependencia, en lo conducente, lo siguiente:

a) El proyecto se tramita en la modalidad de compra de lotes con servicios y la construcción de viviendas, por lo que cada solución se tramita individualmente, según lo establecido en el formulario S-002-04.

b) La Municipalidad de Tilarán recibió las calles públicas y segregó los 168 lotes de la urbanización.

c) Se realizó el trámite de SETENA para 154 lotes y los restantes 39 lotes se segregaron frente a calle pública, recibida ésta formalmente por la Municipalidad en el año 2015.

d) Habiéndose realizado una consulta a la SETENA sobre los restantes 39 lotes, se obtuvo un pronunciamiento de esa Secretaría Técnica en el que indica que la viabilidad ambiental no se requiere en aquellos proyectos de fraccionamiento frente a calle pública, según lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU.

e) Respecto al uso de suelo residencial para las 168 soluciones de vivienda, los permisos de construcción se obtienen una vez que se aprueben las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

f) Según la verificación realizada por la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, este proyecto de vivienda cumple con todos los requisitos establecidos en el Formulario S-002-04 y sus anexos, y por consiguiente los cuestionamientos señalados por la Asesoría Legal (y los que esa misma dependencia indica que son facultativos y no vinculantes), están fuera de los requisitos establecidos por el BANHVI en el citado Formulario.

Por otro lado, la licenciada Camacho Murillo explica que en lo que se refiere al requisito de la disponibilidad de agua potable y en estricto apego a lo establecido en el Formulario S-002-04, en el expediente se tiene una nota del AyA (fecha el 9 de diciembre de 2015) donde consta la disposición de brindar el servicio de agua potable para 174 unidades de consumo, condicionada a la instalación de una tubería de 600 metros fuera del proyecto (que al día de hoy se encuentra instalada), así como a la construcción de un tanque de almacenamiento en terreno propiedad del AyA, el cual se encuentra en construcción por parte del desarrollador, y consta en el expediente la carta de compromiso del AyA para visar las 174 unidades de consumo.

1
2 Aclara además que dicho tanque de almacenamiento se trata de una obra externa al
3 proyecto, aportada por la empresa como donación a ese Instituto y que tiene el objetivo
4 de mejorar el equipamiento para dotar de agua potable a otros poblados de la comunidad.
5

6 En consecuencia, la licenciada Camacho Murillo afirma que la Dirección FOSUVI se
7 apeg a los requisitos vigentes y vinculantes para el trámite de este tipo de proyectos, así
8 como a lo establecido en la Ley 8220 y su Reglamento, en lo referido a los requisitos y
9 trámites administrativos (particularmente lo indicado en los artículos 3 y 4 de dicha
10 norma); y por lo tanto recomienda acoger la solicitud de financiamiento presentada por la
11 entidad autorizada, con las condiciones y bajo los términos que se indican en el informe
12 de la Dirección FOSUVI.
13

14 Seguidamente, respondiendo una consulta del Director Murillo Rivas sobre las razones
15 por las que los costos de las soluciones habitacionales exceden el precio de la mayoría de
16 las soluciones financiadas en otros proyectos de vivienda, el ingeniero Artavia Huertas
17 explica que los rubros más relevantes se relacionan con la ubicación del proyecto con
18 respecto al centro de población, el tamaño de los lotes (un área promedio de 216,2 m²) y
19 los acabados de la infraestructura. Sin embargo, aclara que todos los costos han sido
20 revisados en detalle por el Departamento Técnico y se determinó no solo su pertinencia
21 técnica para garantizar la seguridad y la estabilidad de las obras, sino también su
22 razonabilidad en cuanto a los precios.
23

24 Por otro lado y a raíz de una inquietud de la Directora Chavarría Núñez sobre el tema de
25 la disponibilidad condicionada de agua potable, el ingeniero Artavia Huertas reitera que el
26 proyecto posee la capacidad hídrica otorgada formalmente por el AyA, cumpliéndose así
27 con el requisito establecido por el BANHVI para este aspecto. Sin embargo, dado que
28 esa disponibilidad de agua potable ha quedado condicionada a la construcción y
29 recepción del tanque de almacenamiento, se está recomendando que dentro del acuerdo
30 de aprobación se establezca que la formalización de los Bonos se realice hasta que se
31 concluya la construcción del tanque y éste sea recibido de conformidad por el AyA, así
32 como que solo en caso de que ese Instituto habilite los servicios de agua potable a los
33 168 lotes, de previo a la recepción del tanque de almacenamiento, se podrá proceder con
34 la formalización de las operaciones.

Adicionalmente, atendiendo una solicitud de aclaración por parte de la Directora Chavarría Núñez sobre el tema de la viabilidad ambiental, el licenciado Mora Villalobos señala, en resumen y haciendo referencia a sus dictámenes, que como el proyecto se tramitó originalmente como una urbanización de 154 lotes, se realizó el respectivo trámite ante la SETENA. Sin embargo, cuando se urbanizó se habilitaron tres bloques más de forma ilegal y una vez concluidas las obras se le informó a la SETENA que solo se construyó lo autorizado, y como producto de la inspección que luego realizó esa Secretaría Técnica, se determinó que en el proyecto existen obras no autorizadas; situación que todavía se encuentra en discusión en la SETENA.

Sobre esta observación, la licenciada Camacho Murillo explica que hay que tener claro que en esta modalidad de financiamiento el trámite ante la SETENA no es un requisito, pero el Regente Ambiental de la SETENA, ante una consulta del BANHVI sobre el tema (a raíz de las dudas planteadas por la Asesoría Legal), ha manifestado por escrito, en lo conducente, lo siguiente: *“Relacionado con el aspecto ambiental, salí muy satisfecho con el manejo que se le dio a las zonas protección de cauces, cabezales, desfogue, asfaltado de calles y protección de taludes. Estos son los puntos que podrían detener un proyecto. En nuestro caso, se está solicitando que aclaremos bien el área del proyecto que está incluida dentro de la viabilidad ambiental”*, esto último –agrega la licenciada Camacho Murillo– porque el área incluida dentro de la viabilidad ambiental fue la que cambió al nivel de diseño (y que es la que está aprobada por la Municipalidad) porque la empresa disminuyó las áreas pasando de 154 a 138 lotes, con el fin de disponer más áreas verdes al proyecto. Además aclara que en el expediente consta la aprobación del INVU y de la Municipalidad de Upala al cambio del diseño de sitio original del proyecto y de hecho todos los lotes ya están segregados en cabeza propia, lo cual evidencia que se han tramitado y obtenido todos los permisos correspondientes.

Posteriormente y retomando el tema de la disponibilidad de agua potable del proyecto, el Director Presidente informa que doña Yamileth Astorga Espeleta, Presidenta Ejecutiva del AyA, lo llamó para aclararle que ese Instituto estaba apoyando el proyecto y que no había ningún problema de parte de esa institución con respecto al agua potable.

1 Seguidamente, el Director Murillo Rivas –secundado por la Directora Núñez Herrera–
2 manifiesta que aunque no tiene objeciones con respecto a la solicitud de financiamiento,
3 considera que este proyecto tiene lotes muy grandes y por ende se pudo haber valorado
4 otro tipo de diseño para lograr una disminución en el costo unitario de las soluciones
5 habitacionales. En este sentido, insiste en que el BANHVI debería normar con respecto a
6 los montos máximos a pagar por solución de vivienda, de tal forma que los
7 desarrolladores se vean obligados a diseñar y proponer proyectos con menores costos
8 para el Sistema.

9
10 Por su parte, el señor Auditor señala que ha revisado toda la documentación y discusión
11 interna que se ha dado en torno a esta solicitud de financiamiento, y ciertamente se está
12 ante un proyecto que sobresale a nivel de costo promedio de las soluciones de vivienda, y
13 le llama la atención la celeridad con la que fue tramitado. Adicionalmente y a raíz de lo
14 que se ha discutido durante esta sesión, solicita que en la presente acta consten todas las
15 explicaciones brindadas por la Dirección FOSUVI con respecto a los temas de la
16 disponibilidad de agua potable y de las aclaraciones en torno a la viabilidad ambiental de
17 la SETENA; y también recomienda que el eventual acuerdo de aprobación que tome esta
18 Junta Directiva, quede sujeto a que se completen las aclaraciones sobre el tema de la
19 SETENA y a que la formalización de las operaciones de Bono se realice hasta que se
20 concluya la construcción del tanque y éste sea recibido de conformidad por el AyA.

21
22 Seguidamente y refiriéndose particularmente a lo indicado por el señor Auditor Interno
23 sobre la celeridad con la que se gestionó el proyecto, la licenciada Camacho Murillo
24 aclara que este proyecto se ha tramitado dentro del plazo normal en que deben tramitarse
25 todos los proyectos de vivienda, pero lo que sucede es que muchos proyectos que
26 ingresan al BANHVI tienen deficiencias en cuanto al cumplimiento de todos los requisitos
27 y por eso es que tardan más en dictaminarse, mientras que en este caso la
28 documentación se presentó correctamente y las pocas aclaraciones que se solicitaron a la
29 entidad fueron atendidas de forma inmediata.

30
31 En otro orden de asuntos, el Director Presidente considera que el tema de la SETENA ha
32 quedado suficientemente aclarado desde el punto de vista legal, y además está de
33 acuerdo en que, tal y como se ha dado en otros proyectos de vivienda, el AyA le solicite al
34 desarrollador que financie obras de mejoramiento al acueducto de la comunidad.

Además, y con respecto a lo anotado por el Director Murillo Rivas, hace ver que cuando los proyectos se presentan al BANHVI ya vienen con su diseño de sitio y los permisos otorgados por todas las instancias correspondientes, por lo que es prácticamente nula la posibilidad de que en esa etapa de maduración la Dirección FOSUVI o esta Junta Directiva puedan hacer cambios a los diseños de sitio. Por lo tanto, estima que lo que podría hacerse es difundir entre los desarrolladores los aspectos que a criterio del BANHVI deben considerar al momento de diseñar sus proyectos, con el fin de promover mejores diseños de sitio y maximizar los recursos.

Seguidamente y atendiendo una inquietud del Director Thompson Chacón sobre los aspectos que están pendientes de aclarar por parte del desarrollador con la SETENA, la licenciada Camacho Murillo reitera que la Dirección FOSUVI no tiene este aspecto como requisito y todos los proyectos tienen un cierre administrativo que es responsabilidad del desarrollador con la SETENA. En consecuencia, no estima procedente dejar sujeto el financiamiento a algún asunto relacionado con la SETENA, pues –insiste– este tema no es un requisito del Banco y en todo caso no se tiene una estimación del tiempo que podría tardar ese cierre administrativo.

Bajo este mismo razonamiento, el señor Gerente General destaca que la Gerencia General avala el financiamiento en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI, en el tanto el trámite del proyecto ha cumplido con todos los requisitos formales y legales establecidos en el Formulario S-002-04 y sus anexos. Y en este sentido, considera importante tomar en cuenta que cualquier condición adicional que eventualmente se pretenda establecer al financiamiento del proyecto, más allá de lo regulado en el citado Formulario, estaría creando un nuevo requisito. Agrega que a criterio de la Administración y con base en lo anotado por el Regente Ambiental, no existen inconsistencias en materia de viabilidad ambiental.

Al respecto, el señor Auditor sostiene que aunque tiene claro que el tema la SETENA no es un requisito del Banco para este tipo de proyectos, su posición se sustenta en los antecedentes y situaciones que se han dado en torno a este proyecto y, por ende, si este aspecto se ha aclarado satisfactoriamente entonces no debería presentarse ningún problema, pero recuerda lo sucedido en el proyecto Vista Hermosa, cuya ejecución fue paralizada cerca de un año por una inadecuada gestión ante la SETENA.

1
2 Al respecto, tanto la licenciada Camacho Murillo como el ingeniero Artavia Huertas
3 aclaran que lo sucedido en el proyecto Vista Hermosa no es comparable con este
4 proyecto, toda vez que la SETENA interviene en el proceso de urbanización y en este
5 caso se tiene un proyecto que ya está totalmente urbanizado y lo que resta es únicamente
6 el cierre administrativo ante la SETENA.

7
8 En esta misma dirección, el Director Alvarado Herrera sostiene que conforme se
9 desprende del informe presentado esta Junta Directiva, el proyecto se gestionó como una
10 urbanización de 154 lotes y bajo esas condiciones se realizó el trámite de viabilidad
11 ambiental ante la SETENA (pues el resto de los lotes, treinta y nueve, fueron aprobados
12 por la Municipalidad como lotificación frente a calle pública y para ello no se requieren
13 trámites ante la SETENA). Sin embargo, luego el desarrollador eliminó los lotes de los
14 bloques I, J y K para convertirlos en áreas públicas y eso es lo que ahora la SETENA
15 (según el acta de inspección) hace ver que no coincide con lo suministrado por la
16 empresa originalmente.

17
18 Consultado al respecto, el licenciado Mora Villalobos indica que lo importante ahora es
19 tener presente que la SETENA tiene ese tema en estudio.

20
21 Sobre lo antes discutido, el Director Presidente solicita dejar constancia de que en su
22 criterio se está tratando de generar miedo a esta Junta Directiva, lo que considera muy
23 inadecuado.

24
25 Posteriormente, el Director Alvarado Herrera se refiere nuevamente al tema de la
26 disponibilidad de agua potable del proyecto, manifestando que considera improcedente
27 que las instituciones se arrojen el derecho de exigir a las empresas desarrolladoras, como
28 condición para dar las respectivas autorizaciones, el desarrollo de obras que no están
29 relacionadas directamente con los proyectos y que legalmente le competen a esas
30 instituciones. Sin embargo, en este caso le queda claro que la urbanización cuenta con el
31 debido recurso hídrico y solo resta que la empresa concluya la instalación del tanque de
32 captación para que el AyA autorice las conexiones.

33

Y en relación con el tema de la SETENA, el Director Alvarado indica que conforme lo expuesto en el informe de la Administración y las explicaciones adicionales que se han brindado, le queda claro –y así se lo confirma la licenciada Camacho Murillo– lo siguiente:

a) que una parte del proyecto se tramitó como urbanización y luego la Municipalidad aprobó un fraccionamiento simple frente a calle pública al fondo de la finca, cuando se amplía esa área; b) que del informe enviado por don Mario Céspedes de la SETENA, se desprende que hay una diferencia “con el diseño de sitio que se encuentra en el expediente administrativo, básicamente en cuanto al número de lotes y número de bloques”; c) que según el acta de inspección, esa variación con respecto al diseño de sitio original se debe a que se eliminaron los lotes de los bloques I, J y K, lo que implica que en esa parte de la urbanización se van a construir menos casas; d) que la aprobación ambiental se tramitó para hacer la urbanización y eso es lo único que revisa la SETENA, pues con respecto al área de la finca que fue aprobada como fraccionamiento simple, la SETENA ha indicado lo siguiente: *"Con respecto a su consulta acerca de en qué casos se requiere o no de la obtención de la Viabilidad Ambiental por parte de la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) para el desarrollo de un proyecto urbanístico, me permito informarles que éste no se requiere en aquellos proyectos de fraccionamientos frente a calle pública, es decir en aquellos casos en los cuales los lotes se ubican frente a calle pública. / Lo anterior se fundamenta en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) aprobado en la sesión N°3391 del 13 de diciembre de 1982 y en el plan regulador de la municipalidad correspondiente, si es que este existe."*

Seguidamente, el Director Saborío Saborío opina que a la luz del análisis efectuado, su criterio es que el financiamiento solo debe quedar condicionado –tal y como lo recomienda la Administración– a que se obtengan los permisos de construcción de las viviendas y a que se termine la construcción del tanque de almacenamiento de agua potable y éste sea recibido por el AyA. Esto, por cuanto el tema de las aclaraciones que le pida la SETENA al desarrollador, es algo que le compete únicamente al desarrollador, toda vez que ya la urbanización está concluida.

De esta forma, discutido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la

1 Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y toma el siguiente
2 acuerdo:

3
4 **ACUERDO N° 1:**

5 **Considerando:**

6 **Primero:** Que Coopenae R.L. ha presentado solicitud para financiar –al amparo del
7 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de
8 ciento sesenta y ocho lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas,
9 en el proyecto habitacional Brisas de Tilarán, ubicado en el distrito y cantón de Tilarán,
10 provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a familias que habitan en situación
11 de extrema necesidad.

12
13 **Segundo:** Que por medio de los informes DF-DT-IN-0687-2016 y DF-DT-ME-0708-2016,
14 de fechas 06 y 07 de setiembre de 2016 respectivamente, el Departamento Técnico de la
15 Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de
16 Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios
17 técnicos realizados, ese Departamento concluye que el valor de los lotes es razonable y
18 los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y,
19 por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa cooperativa, estableciendo
20 algunas condiciones con respecto a la disponibilidad de agua potable, la vigencia de los
21 permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27, la
22 retención de recursos como garantía de la construcción de las obras de infraestructura
23 pendientes y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

24
25 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-0955-2016 del 09 de setiembre de 2016 –el cual
26 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0773-2016, de esa misma fecha–
27 la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada
28 por Coopenae R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios,
29 los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales se recomienda acoger la solicitud
30 de la entidad autorizada.

31
32 **Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a
33 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación
34 de la Administración en los mismos términos que se indican en el informe de la Dirección

FOSUVI, toda vez que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y actuando Coopenae R.L. como entidad autorizada, ciento sesenta y ocho operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Brisas de Tilarán, ubicado en el distrito y cantón de Tilarán, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad.

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

Hasta **¢4.199.402.988,32** (cuatro mil ciento noventa y nueve millones cuatrocientos dos mil novecientos ochenta y ocho colones con 32/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de 168 lotes por un monto promedio de ¢13.589.283,72 para un total de ¢2.282.999.665,52.

b) Construcción de 137 viviendas de 42,00 m² con dos dormitorios, según se detalla en el cuadro N°6 del informe DF-OF-0955-2016 de la Dirección FOSUVI, por un monto unitario de ¢10.536.013,81 para un total de ¢1.443.433.891,94.

c) Construcción de 24 viviendas de 52,00 m² con tres dormitorios, según se detalla en el cuadro N°6 del informe DF-OF-0955-2016 de la Dirección FOSUVI, por un monto unitario de ¢12.851.624,46 para un total de ¢308.438.987,04.

d) Construcción de 2 viviendas de 44,50 m² adaptadas para ser habitadas por adultos mayores, según se detalla en el cuadro N°6 del informe DF-OF-0955-2016 de la Dirección FOSUVI, por un monto unitario de ¢12.006.996,95 para un total de ¢24.013.993,90.

e) Construcción de 5 viviendas de 50,00 m² adaptadas para ser habitadas por personas con discapacidad, según se detalla en el cuadro N°6 del informe DF-OF-0955-2016 de la Dirección FOSUVI, por un monto unitario de ¢12.995.460,57 para un total de ¢64.977.302,85.

f) Gastos de formalización de las 168 operaciones de Bono Familiar de Vivienda por un monto promedio por solución de ¢399.637,78 y para un total de hasta ¢67.139.147,56.

g) Previsión para pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y la entidad autorizada, por un monto unitario por vivienda de ¢50.000,00 y un total de hasta ¢8.400.000,00.

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

3.1 Entidad autorizada: Coopenae R.L.

3.2 Constructor: Park Slope Development S.R.L., cédula jurídica 3-102-682126, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de las viviendas y a firmar entre la entidad autorizada y el constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

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

3.5 Garantías del constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de

recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

3.6 Plazo:

El plazo de los contratos es de dieciocho meses en total, compuesto de nueve meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y nueve meses para la construcción de las viviendas.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Brisas de Tilarán 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 168 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por el monto individual que se indica en el apartado 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 cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Folio Real	Monto de terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Pruebas de calidad (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto de aporte familia (¢)
González Lazo Madelyne Vanessa	6-0404-0533	5-212631-000	16.570.602,00	10.536.013,81	50.000,00	383.880,14	27.540.495,95	164.520,06
Aguilar Espinoza Grettel	5-0339-0942	5-212632-000	15.990.400,00	12.995.460,57	50.000,00	523.411,12	29.559.271,69	58.156,79
Pulido Muñoz Delbin Jesús	5-0346-0099	5-212633-000	16.659.200,00	12.995.460,57	50.000,00	532.510,12	30.237.170,69	59.167,79
Salas Rojas Jose Eladio	5-0323-0486	5-212634-000	16.530.000,00	12.995.460,57	50.000,00	530.755,12	30.106.215,69	58.972,79
Salazar Ruiz Rosalía	5-0152-0870	5-212635-000	16.505.256,00	10.536.013,81	50.000,00	492.669,18	27.583.938,99	54.741,02
Sánchez Núñez Heberth	5-0356-0879	5-212636-000	16.728.300,00	12.995.460,57	50.000,00	533.448,37	30.307.208,94	59.272,04
Vega Hernández Juan Vicente	2-0370-0944	5-212637-000	16.728.300,00	12.995.460,57	50.000,00	414.904,29	30.188.664,86	177.816,12
Chaves Barquero Alexander	1-1070-0338	5-212638-000	13.367.420,00	12.851.624,46	50.000,00	485.531,51	26.754.575,97	53.947,95
Gutierrez Obando Carlos	5-0307-0586	5-212639-000	16.675.470,00	12.851.624,46	50.000,00	530.527,01	30.107.621,47	58.947,45
Muñoz Pulido Zulay	5-0283-0109	5-212640-000	16.728.300,00	12.851.624,46	50.000,00	531.242,51	30.161.166,97	59.026,95
Ruiz Bermúdez Royner Alberto	5-0319-0055	5-212641-000	16.728.300,00	12.851.624,46	50.000,00	531.242,51	30.161.166,97	59.026,95
Villegas Marín Maria Gabriela	5-0299-0294	5-212642-000	16.728.300,00	10.536.013,81	50.000,00	385.544,39	27.699.858,20	165.233,31
Rojas Mejías Yeilin	1-1205-	5-212643-	16.728.300,00	10.536.013,81	50.000,00	275.388,85	27.589.702,66	275.388,85

Aluany	0797	000						
Rojas Mejias Marjorie	2-0422-0123	5-212644-000	16.728.300,00	10.536.013,81	50.000,00	385.544,39	27.699.858,20	165.233,31
Barrantes Martínez Laura Patricia	5-0333-0741	5-212645-000	16.728.300,00	10.536.013,81	50.000,00	385.544,39	27.699.858,20	165.233,31
Masis Hernández Grevin	5-0292-0741	5-212646-000	15.858.621,00	10.536.013,81	50.000,00	376.346,39	26.820.981,20	161.291,31
González Salazar Jahaira	5-0348-0923	5-212647-000	14.376.400,00	10.536.013,81	50.000,00	360.664,64	25.323.078,45	154.570,56
Herrera Sanchez Yeuden	5-0325-0815	5-214050-000	13.512.800,00	10.536.013,81	50.000,00	451.966,68	24.550.780,49	50.218,52
Carrillo Muñoz María Betsabe	5-0280-0980	5-214448-000	11.022.238,00	10.536.013,81	50.000,00	418.088,43	22.026.340,24	46.454,27
Cortes Rojas Erika Vanessa	5-0321-0768	5-213001-000	12.556.980,00	10.536.013,81	50.000,00	438.966,18	23.581.959,99	48.774,02
Jiménez Campos Noemy Isaura	5-0341-0132	5-213002-000	12.208.175,00	10.536.013,81	50.000,00	434.220,93	23.228.409,74	48.246,77
Salazar Álvarez Sonia Ginnette	5-0251-0473	5-213003-000	12.626.741,00	10.536.013,81	50.000,00	244.398,85	23.457.153,66	244.398,85
Molina Gutierrez Irene	2-0523-0373	5-213004-000	12.626.741,00	10.536.013,81	50.000,00	342.158,39	23.554.913,20	146.639,31
Pérez Cambronero Luz Mery	6-0250-0265	5-214051-000	12.626.741,00	10.536.013,81	50.000,00	342.158,39	23.554.913,20	146.639,31
Gómez Rojas Natalie Pamela	2-0505-0479	5-214052-000	12.626.741,00	10.536.013,81	50.000,00	244.398,85	23.457.153,66	244.398,85
Mata Corrales Stephanie Pamela	1-1424-0133	5-213005-000	12.626.741,00	10.536.013,81	50.000,00	342.158,39	23.554.913,20	146.639,31
Chavarria Vega María Fernanda	5-0381-0447	5-2213006-000	12.626.741,00	10.536.013,81	50.000,00	439.917,93	23.652.672,74	48.879,77
Arias Campos Marisol	5-0362-0009	5-215284-000	12.626.741,00	10.536.013,81	50.000,00	439.917,93	23.652.672,74	48.879,77
Alvarado Pérez Luz Marina	5-0240-0912	5-213007-000	12.626.741,00	10.536.013,81	50.000,00	244.398,85	23.457.153,66	244.398,85
Arias Cordero Diana Isabel	5-0363-0380	5-214053-000	15.138.137,00	10.536.013,81	50.000,00	474.072,93	26.198.223,74	52.674,77
Rojas Blanco Ana	5-0303-0850	5-213008-000	14.091.722,00	10.536.013,81	50.000,00	357.656,39	25.035.392,20	153.281,31
Solera Mendoza Luis Asdrúbal	5-0330-0675	5-213009-000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	330.351,14	22.426.929,95	141.579,06
Carranza Porras Virginia de los Áng.	5-0243-0350	5-213010-000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	424.737,18	22.521.315,99	47.193,02
Carrillo Muñoz Julia	5-0176-0665	5-213011-000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	330.351,14	22.426.929,95	141.579,06
Campos Cordero Andrea	1-1455-0816	5-213012-000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	424.737,18	22.521.315,99	47.193,02
Solis Cortes Ana María	5-0281-0928	5-213013-000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	235.965,10	22.332.543,91	235.965,10
Rodríguez Mendez Marvin	5-0181-0950	5-213014-000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	330.351,14	22.426.929,95	141.579,06
Campos Salazar Ana Live	5-0219-0375	5-213015-000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	330.351,14	22.426.929,95	141.579,06
Alfaro Soto Yorleny	6-0271-0202	5-213016-000	10.624.000,00	10.536.013,81	50.000,00	412.674,93	21.622.688,74	45.852,77
Campos Novoa Yamili	7-0228-0631	5-213017-000	15.453.835,00	10.536.013,81	50.000,00	478.365,93	26.518.214,74	53.151,77
Vargas Ulate Shirley	5-0401-0764	5-213018-000	13.882.439,00	10.536.013,81	50.000,00	253.882,60	24.722.335,41	253.882,60
Cerdas Quesada Jorge Williams	5-0291-0014	5-213019-000	12.277.936,00	10.536.013,81	50.000,00	338.462,39	23.202.412,20	145.055,31
Quesada Vargas Carolina	5-0333-0127	5-213020-000	16.728.300,00	12.851.624,46	50.000,00	531.242,51	30.161.166,97	59.026,95
Brenes Vargas Gustavo	5-0344-0582	5-213021-000	16.728.300,00	12.851.624,46	50.000,00	531.242,51	30.161.166,97	59.026,95
Gamboia Artavia Catia Lorena	5-0231-0622	5-213022-000	16.728.300,00	12.851.624,46	50.000,00	531.242,51	30.161.166,97	59.026,95
Campos Herrera Itza María	5-0273-0201	5-213852-000	15.228.300,00	10.536.013,81	50.000,00	475.294,68	26.289.608,49	52.810,52
López Blanco Entimo	5-0073-	5-213853-	16.616.778,00	12.006.996,95	50.000,00	401.929,26	29.075.704,21	172.255,40

	0393	000						
Masis Ugalde Jose Miguel	5-0115-0623	5-213854-000	15.942.036,00	12.006.996,95	50.000,00	394.789,26	28.393.822,21	169.195,40
Villegas Herrera Ana Maria	5-0340-0959	5-213855-000	15.615.577,00	10.536.013,81	50.000,00	266.985,10	26.468.575,91	266.985,10
González Jiménez Katty	2-0516-0596	5-213856-000	16.433.879,00	10.536.013,81	50.000,00	491.697,18	27.511.589,99	54.633,02
García Gamboa Hellen María	5-0353-0540	5-213857-000	15.556.703,00	10.536.013,81	50.000,00	373.154,39	26.515.871,20	159.923,31
Rodríguez Campos Katty	5-0351-0186	5-213858-000	15.347.420,00	12.851.624,46	50.000,00	512.457,26	28.761.501,72	56.939,70
Rodríguez Campos Jessica Vanesa	5-0361-0676	5-213859-000	15.347.420,00	10.536.013,81	50.000,00	370.933,64	26.304.367,45	158.971,56
Ulate Molina Heidy	5-0287-0243	5-213860-000	15.347.420,00	12.851.624,46	50.000,00	512.457,26	28.761.501,72	56.939,70
Mendoza López Marjorie	2-0786-0930	5-213861-000	15.347.420,00	10.536.013,81	50.000,00	370.933,64	26.304.367,45	158.971,56
Morales Molina Ana Cristina	5-0323-0842	5-213862-000	15.347.420,00	10.536.013,81	50.000,00	476.914,68	26.410.348,49	52.990,52
Manzanares Miranda Alejandra Damaris	5-0232-0123	5-213867-000	15.347.420,00	10.536.013,81	50.000,00	370.933,64	26.304.367,45	158.971,56
Gutierrez Moraga Jennifer	4-0202-0451	5-213868-000	15.347.420,00	10.536.013,81	50.000,00	476.914,68	26.410.348,49	52.990,52
Ramírez Ramírez Oscar Rolando	4-0163-0150	5-213869-000	15.347.420,00	10.536.013,81	50.000,00	370.933,64	26.304.367,45	158.971,56
Hurtado Gómez Fabio	2-0625-0311	5-213870-000	15.486.942,00	10.536.013,81	50.000,00	372.414,14	26.445.369,95	159.606,06
Sánchez Álvarez Carlos	5-0248-0301	5-213871-000	16.571.401,00	10.536.013,81	50.000,00	493.566,93	27.650.981,74	54.840,77
Aguilar Moraga Jessica	6-0305-0307	5-213872-000	15.544.000,00	12.851.624,46	50.000,00	515.137,01	28.960.761,47	57.237,45
Valverde Castro Walter	5-0400-0471	5-213873-000	16.074.000,00	12.851.624,46	50.000,00	522.346,01	29.497.970,47	58.038,45
Solano Herrera Jose	5-0268-0649	5-213874-000	16.092.000,00	12.851.624,46	50.000,00	406.458,12	29.400.082,58	174.196,34
Porras Poveda Cindy	1-1326-0772	5-213875-000	16.005.000,00	12.851.624,46	50.000,00	521.407,76	29.428.032,22	57.934,20
Zuñiga Rodriguez Maria de los Ang.	2-0557-0551	5-213876-000	16.005.000,00	12.851.624,46	50.000,00	521.407,76	29.428.032,22	57.934,20
García Miranda Nelson	1-1302-0496	5-213877-000	13.640.000,00	10.536.013,81	50.000,00	352.873,64	24.578.887,45	151.231,56
Vellorin Sánchez Elkin	2-0667-0585	5-214054-000	15.286.200,00	10.536.013,81	50.000,00	476.084,43	26.348.298,24	52.898,27
Solera Mendoza Rosa	5-0341-0904	5-214055-000	12.284.800,00	12.851.624,46	50.000,00	470.809,76	25.657.234,22	52.312,20
Carrillo Pulido Yerlin Tatiana	7-0228-0836	5-214056-000	12.284.800,00	10.536.013,81	50.000,00	435.260,43	23.306.074,24	48.362,27
Prendas Martínez Emily	6-0356-0757	5-214057-000	12.284.800,00	10.536.013,81	50.000,00	241.811,35	23.112.625,16	241.811,35
Ugalde Barahona Christian	5-0400-0132	5-214058-000	12.284.800,00	10.536.013,81	50.000,00	338.535,89	23.209.349,70	145.086,81
Arias Castro Diana	2-0526-0410	5-214059-000	12.284.800,00	10.536.013,81	50.000,00	338.535,89	23.209.349,70	145.086,81
Calvo Paniagua Doris	2-0460-0097	5-214060-000	12.284.800,00	10.536.013,81	50.000,00	435.260,43	23.306.074,24	48.362,27
Matarrita Duarte María	5-0326-0681	5-214061-000	13.820.400,00	10.536.013,81	50.000,00	456.144,93	24.862.558,74	50.682,77
Carranza Cordero Esteban	2-0635-0148	5-214062-000	12.284.800,00	10.536.013,81	50.000,00	338.535,89	23.209.349,70	145.086,81
Blanco Mejias Jennifer	5-0369-0866	5-214063-000	12.284.800,00	10.536.013,81	50.000,00	435.260,43	23.306.074,24	48.362,27
Rodríguez Ulate Adriana	5-0365-0197	5-214064-000	15.076.800,00	10.536.013,81	50.000,00	368.077,64	26.030.891,45	157.747,56
Ramírez Villegas Adriana	2-0676-0857	5-214065-000	15.565.400,00	10.536.013,81	50.000,00	479.884,68	26.631.298,49	53.320,52
Hernández González Xinia	5-0210-0592	5-214066-000	14.797.600,00	10.536.013,81	50.000,00	365.121,89	25.748.735,70	156.480,81
Bellorin Conejo	5-0388-	5-214067-	16.141.400,00	10.536.013,81	50.000,00	487.714,68	27.215.128,49	54.190,52

Marianet	0184	000						
Carranza Porras Lisbeth	4-0230- 0089	5-214449- 000	12.703.600,00	10.536.013,81	50.000,00	440.964,18	23.730.577,99	48.996,02
Garcia Gamboa Maria	5-0382- 0425	5-214068- 000	12.703.600,00	10.536.013,81	50.000,00	342.972,14	23.632.585,95	146.988,06
Gutierrez Mendoza Maria	4-0215- 0324	5-214069- 000	12.703.600,00	10.536.013,81	50.000,00	440.964,18	23.730.577,99	48.996,02
López Picado Ángela Vanesa	5-0367- 0057	5-214070- 000	12.703.600,00	10.536.013,81	50.000,00	342.972,14	23.632.585,95	146.988,06
Lopez Segura Jose Luis	5-0172- 0673	5-214071- 000	11.098.000,00	10.536.013,81	50.000,00	325.983,14	22.009.996,95	139.707,06
Arias Herrera Mario	5-0305- 0204	5-214450- 000	15.190.000,00	10.536.013,81	50.000,00	474.781,68	26.250.795,49	52.753,52
Rivera Murillo Alice	5-0191- 0244	5-213219- 000	14.998.615,00	10.536.013,81	50.000,00	472.176,18	26.056.804,99	52.464,02
Mendoza Moraga Mariluz	5-0320- 0426	5-213220- 000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	330.351,14	22.426.929,95	141.579,06
Lopez Sequeira Alexandra	2-0505- 0479	5-213221- 000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	424.737,18	22.521.315,99	47.193,02
Muñoz Espinoza Roger Gerardo	5-0339- 0161	5-213222- 000	11.510.565,00	10.536.013,81	50.000,00	330.351,14	22.426.929,95	141.579,06
Paniagua Salguero Martha	5-0288- 0995	5-213223- 000	10.952.477,00	10.536.013,81	50.000,00	324.439,64	21.862.930,45	139.045,56
Loaiza Arguedas Verónica	5-0362- 0343	5-213224- 000	11.789.609,00	10.536.013,81	50.000,00	333.301,64	22.708.924,45	142.843,56
Murillo Masis Alvaro	5-0177- 0473	5-213225- 000	11.929.131,00	10.536.013,81	50.000,00	334.771,64	22.849.916,45	143.473,56
Cerdas Ramos Fabio	6-0356- 0032	5-213226- 000	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	334.036,64	22.779.420,45	143.158,56
Rojas Rojas Sugey María	5-0294- 0999	5-213227- 000	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	334.036,64	22.779.420,45	143.158,56
Álvarez Hernández Gilberto	5-0246- 0112	5-213228- 000	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	334.036,64	22.779.420,45	143.158,56
Vásquez Soto Jhonny	5-0385- 0601	5-213229- 000	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	238.597,60	22.683.981,41	238.597,60
Quesada Sánchez María Nela	5-0357- 0010	5-213230- 000	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	334.036,64	22.779.420,45	143.158,56
Gonzalez Calvo Natalia	5-0361- 0283	5-213231- 000	13.394.112,00	10.536.013,81	50.000,00	350.274,89	24.330.400,70	150.117,81
Cerdas Brenes Maria Odilia	5-0350- 0641	5-213232- 000	15.228.300,00	12.851.624,46	50.000,00	510.844,01	28.640.768,47	56.760,45
Gaitan Esquivel Jesús Antonio	6-0312- 0981	5-213233- 000	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	238.597,60	22.683.981,41	238.597,60
Jiménez Bermúdez Luis	5-0299- 0006	5-213313- 000	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	334.036,64	22.779.420,45	143.158,56
Urbina Araica Elizabeth	2-0618- 0936	5-213314- 000	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	334.036,64	22.779.420,45	143.158,56
Herrera Rojas Nancy	1-1029- 0854	5-213315- 2015	11.859.370,00	10.536.013,81	50.000,00	334.036,64	22.779.420,45	143.158,56
Barrantes Robles Karen	5-0364- 0703	5-213316- 2015	12.556.980,00	10.536.013,81	50.000,00	438.966,18	23.581.959,99	48.774,02
Rosales Rodriguez Jacqueline	5-0332- 0615	5-213317- 000	16.896.665,00	10.536.013,81	50.000,00	387.329,39	27.870.008,20	165.998,31
Segura Oviedo Jose Luis	5-0212- 0538	5-213318- 2015	12.138.414,00	10.536.013,81	50.000,00	433.269,18	23.157.696,99	48.141,02
Núñez Duran Mirey	6-0325- 0052	5-213319- 000	12.208.175,00	10.536.013,81	50.000,00	434.220,93	23.228.409,74	48.246,77
Cruz Picado Laura	1-0900- 0432	5-213320- 000	12.208.175,00	10.536.013,81	50.000,00	434.220,93	23.228.409,74	48.246,77
Arias Sanchez Leticia	5-0245- 0666	5-213321- 000	12.208.175,00	10.536.013,81	50.000,00	337.727,39	23.131.916,20	144.740,31
Molina Vargas Silvia	5-0265- 0994	5-213322- 000	12.208.175,00	10.536.013,81	50.000,00	337.727,39	23.131.916,20	144.740,31
Herrera Alfaro Yeilyn María	5-0366- 0497	5-213323- 000	12.208.175,00	10.536.013,81	50.000,00	434.220,93	23.228.409,74	48.246,77
Lobo Abarca Jose Donaldo	2-0551- 0953	5-213324- 000	13.115.068,00	10.536.013,81	50.000,00	347.319,14	24.048.400,95	148.851,06
Masis Perez Najib	5-0382-	5-213325-	15.626.464,00	12.851.624,46	50.000,00	516.257,51	29.044.345,97	57.361,95

Edgardo	0742	000						
González Calvo Grettel	5-0321-0791	5-213326-000	15.844.000,00	12.851.624,46	50.000,00	519.220,76	29.264.845,22	57.691,20
Quesada Salguera Luis Gerardo	5-0301-0883	5-213327-2015	15.177.539,00	12.851.624,46	50.000,00	510.155,51	28.589.318,97	56.683,95
Solera Vásquez Ana Luisa	5-0143-0395	5-214451-000	9.840.000,00	10.536.013,81	50.000,00	312.389,14	20.738.402,95	133.881,06
Cruz Valverde Florita	5-0329-0635	5-214452-000	15.228.300,00	10.536.013,81	50.000,00	475.294,68	26.289.608,49	52.810,52
Rocha Sequeira Santos David	155821-714212	5-214072-000	13.324.351,00	10.536.013,81	50.000,00	349.534,64	24.259.899,45	149.800,56
Araya Rodríguez Josué	5-0332-0490	5-214073-000	15.228.300,00	12.851.624,46	50.000,00	510.844,01	28.640.768,47	56.760,45
Cerdas Quesada Marabeli	5-0275-0970	5-215285-000	15.510.000,00	10.536.013,81	50.000,00	372.655,64	26.468.669,45	159.709,56
Gamboa Zuñiga Xinia	7-0115-0123	5-214453-000	14.679.000,00	10.536.013,81	50.000,00	467.829,18	25.732.842,99	51.981,02
Ramírez Gutierrez Juan Luis	1-1432-0565	5-214074-000	12.285.000,00	10.536.013,81	50.000,00	338.541,14	23.209.554,95	145.089,06
Herrera Obando Gerardo	5-0247-0194	5-214454-000	12.852.000,00	10.536.013,81	50.000,00	344.536,64	23.782.550,45	147.658,56
Campos Novoa Josefa	6-0393-0781	5-214075-000	11.529.000,00	10.536.013,81	50.000,00	330.540,14	22.445.553,95	141.660,06
Hernández Salazar Arcelia	6-0301-0493	5-214076-000	11.466.000,00	10.536.013,81	50.000,00	424.122,93	22.476.136,74	47.124,77
Lopez Alfaro Marilyn	5-0379-0552	5-214077-000	17.136.000,00	10.536.013,81	50.000,00	501.248,43	28.223.262,24	55.694,27
Rojas Cambronero Ana	2-0623-0011	5-214078-000	10.760.000,00	10.536.013,81	50.000,00	414.524,43	21.760.538,24	46.058,27
Robles Herrera Douglas	5-0285-0148	5-214694-000	14.091.722,00	12.851.624,46	50.000,00	495.386,51	27.488.732,97	55.042,95
Rojas Álvarez Luis	6-0155-0791	5-214695-000	13.115.068,00	12.851.624,46	50.000,00	374.963,37	26.391.655,83	160.698,59
Obregón Aragón Noemí	5-0284-0972	5-214696-000	12.905.785,00	10.536.013,81	50.000,00	345.108,89	23.836.907,70	147.903,81
Madriz Alfaro Yeimy	5-0327-0336	5-214697-000	13.115.068,00	10.536.013,81	50.000,00	446.553,18	24.147.634,99	49.617,02
Robles Loria Desiré	2-0752-0678	5-214698-000	14.301.005,00	10.536.013,81	50.000,00	359.866,64	25.246.885,45	154.228,56
Jimenez Rojas Marina Isabel	5-0372-0959	5-214699-000	16.234.500,00	10.536.013,81	50.000,00	488.990,43	27.309.504,24	54.332,27
Sosa Navarro Milagro	2-0591-0174	5-214700-000	16.348.000,00	10.536.013,81	50.000,00	490.529,43	27.424.543,24	54.503,27
Alvarado Zamora Danilo	2-0201-0980	5-214701-000	16.744.000,00	10.536.013,81	50.000,00	495.915,93	27.825.929,74	55.101,77
Salguera Espinoza Santos Julio	5-0132-0976	5-214702-000	16.800.000,00	10.536.013,81	50.000,00	386.305,64	27.772.319,45	165.559,56
González Morales Radellit	6-0221-0184	5-214703-000	11.231.521,00	10.536.013,81	50.000,00	327.395,39	22.144.930,20	140.312,31
Picado Sequeira Francisco	5-0327-0617	5-214704-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	326.655,14	22.074.428,95	139.995,06
Solera Mendoza Anaira	5-0359-0906	5-214706-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	326.655,14	22.074.428,95	139.995,06
Mendoza Romero Nery	5-0378-0053	5-214707-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	419.985,18	22.167.758,99	46.665,02
Paniagua Lopez Susana	5-0374-0543	5-214708-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	326.655,14	22.074.428,95	139.995,06
Miranda Rodriguez Estrella	5-0355-0646	5-214709-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	326.655,14	22.074.428,95	139.995,06
Delgado Rodriguez Luz Marina	5-0249-0567	5-214710-000	12.210.000,00	10.536.013,81	50.000,00	337.748,39	23.133.762,20	144.749,31
Guido Obando Jose	5-0377-0939	5-214711-000	12.905.785,00	10.536.013,81	50.000,00	345.108,89	23.836.907,70	147.903,81
López Elizondo Sugeidy	6-0272-0170	5-214712-000	12.905.785,00	10.536.013,81	50.000,00	345.108,89	23.836.907,70	147.903,81
López Elizondo Yerlin	5-0317-0563	5-214713-000	12.905.785,00	10.536.013,81	50.000,00	345.108,89	23.836.907,70	147.903,81
Gamboa Méndez	5-0399-	5-214714-	13.463.873,00	10.536.013,81	50.000,00	351.009,89	24.400.896,70	150.432,81

Maykol	0704	000						
Navarro Romero Ana	5-0319-0793	5-214715-000	15.277.659,00	10.536.013,81	50.000,00	475.976,43	26.339.649,24	52.886,27
Zuñiga Gutierrez Marilin	2-0742-0622	5-214716-000	12.905.785,00	10.536.013,81	50.000,00	443.711,43	23.935.510,24	49.301,27
Picado Rodriguez Roberto	5-0065-0487	5-214717-000	12.905.785,00	10.536.013,81	50.000,00	345.108,89	23.836.907,70	147.903,81
Villegas Quesada Silvia Maria	5-0297-0086	5-214718-000	12.905.785,00	10.536.013,81	50.000,00	443.711,43	23.935.510,24	49.301,27
Chaves Martínez Heily	5-0333-0101	5-214719-000	12.210.000,00	10.536.013,81	50.000,00	434.247,93	23.230.261,74	48.249,77
Ruiz Nuñez Luis Ronald	5-0338-0664	5-214720-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	326.655,14	22.074.428,95	139.995,06
Picado Anchia Marta	5-0196-0241	5-214721-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	326.655,14	22.074.428,95	139.995,06
Mendoza Gómez Dehilyn	5-0328-0154	5-214722-000	11.161.760,00	12.851.624,46	50.000,00	455.534,51	24.518.918,97	50.614,95
Umaña Retana Tony Eduardo	1-1049-0552	5-214723-000	11.161.760,00	12.851.624,46	50.000,00	354.304,62	24.417.689,08	151.844,84
Vargas Castro Tatiana	5-0372-0826	5-214724-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	419.985,18	22.167.758,99	46.665,02
Herrera Pérez Ariel Antonio	5-0347-0260	5-214725-000	11.161.760,00	10.536.013,81	50.000,00	326.655,14	22.074.428,95	139.995,06
Aukman Segura Gefry	1-1470-0464	5-214729-000	11.616.000,00	10.536.013,81	50.000,00	331.464,14	22.533.477,95	142.056,06
Morales González Jhonny	5-0307-0855	5-214730-000	9.696.779,00	10.536.013,81	50.000,00	310.626,89	20.593.419,70	133.125,81
Bastos Gonzalez Magally	5-0373-0674	5-214731-000	12.144.000,00	10.536.013,81	50.000,00	433.350,18	23.163.363,99	48.150,02
Alvarado Rodríguez Yennifer	5-0388-0842	5-214732-000	12.852.000,00	10.536.013,81	50.000,00	442.975,68	23.880.989,49	49.219,52
Ulloa Medrano Maria	5-0116-0142	5-214733-000	12.920.000,00	10.536.013,81	50.000,00	345.255,89	23.851.269,70	147.966,81
Mena Rojas Sheidi	5-0388-0006	5-214734-000	13.192.000,00	10.536.013,81	50.000,00	447.599,43	24.225.613,24	49.733,27
Villalobos Ramírez Jason	5-0334-0046	5-214735-000	12.240.000,00	10.536.013,81	50.000,00	338.063,39	23.164.077,20	144.884,31
Soto Chaves Rebeca	2-0572-0934	5-214736-000	9.724.000,00	10.536.013,81	50.000,00	310.957,64	20.620.971,45	133.267,56

5. Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá verificar que todas las viviendas cuenten con el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad de Tilarán. De igual manera, deberá verificar que los planos de las viviendas que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al sistema constructivo de mampostería que fue presentado ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda junto con la solicitud de financiamiento.

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

1 **7.** La entidad autorizada debe velar porque las familias reciban el bien libre de
2 gravámenes y con los impuestos municipales al día.

3
4 **8.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará los recursos al constructor en tractos y
5 contra avance de obras, avalados por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

6
7 **9.** Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el pago
8 bajo el siguiente plan de retenciones, posterior al acto de formalización de las
9 operaciones:

10 i. En la formalización de operaciones individuales se desembolsará el 98% del costo de
11 los terrenos.

12 ii. Se efectuará una retención del 2% sobre el precio de los terrenos, por un monto total de
13 ¢44.440.000,00 como garantía de la culminación de las obras de infraestructura
14 pendientes. Esta retención se girará contra un informe del fiscal de inversión que haga
15 referencia a las obras ejecutadas y que contenga resultados de pruebas de control de
16 calidad, con resultados adecuados a la técnica de ingeniería y a las especificaciones.

17
18 **10.** El presupuesto para las pruebas de laboratorio, que corresponde a una previsión de
19 recursos para el BANHVI y la entidad autorizada, es liquidable de acuerdo con la cantidad
20 de pruebas necesarias y solo en caso de dudas razonables sobre la calidad de las obras
21 o sustentadas mediante informes de laboratorio de la empresa constructora.

22
23 **11.** El monto de gastos de formalización no financiado por BANHVI, deberá ser aportado
24 por los beneficiarios. La diferencia en el rubro de compra-venta, deberá ser aportada en
25 partes iguales por el vendedor y el comprador. La entidad autorizada deberá informarle a
26 los beneficiarios, el monto que deben aportar por concepto de gastos de formalización,
27 según se detalla en el apartado 4 del presente acuerdo.

28
29 **12.** Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad
30 autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de
31 gastos de formalización establecida por el BANHVI.

32
33 **13.** Previo al momento de la formalización, se deberá verificar por parte de la entidad
34 autorizada la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los

montos indicados en el apartado 4 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

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

15. Pese a que este proyecto posee la capacidad hídrica otorgada en el oficio Jefe Regional-Perifericos-2015-073 del 09 de diciembre de 2015, la disponibilidad de agua potable y la conexión de las previstas de agua potable en las 168 viviendas se encuentran condicionados a la construcción y recepción del tanque de almacenamiento. Por consiguiente, la formalización de las 168 operaciones de Bono Familiar de Vivienda del proyecto Brisas de Tilarán, deberá efectuarse hasta que se concluya la construcción del tanque de almacenamiento de agua potable y éste sea recibido de conformidad por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), tal y como lo expresa la Certificación de Capacidad Hídrica, el Convenio de Construcción y Donación de Infraestructura sobre propiedad del AyA y la Certificación de Compromiso.

En caso de que el AyA certifique en contrario a lo dispuesto en "Certificación de Capacidad Hídrica", el "Convenio de Construcción y Donación de Infraestructura sobre propiedad del AyA" y la "Certificación de Compromiso", y habilite los servicios de agua potable a los 168 lotes, de previo a la recepción del tanque de almacenamiento de agua potable, se podrá proceder con la formalización de las operaciones.

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

17. En los lotes H-01 y H-11, se debe colocar malla ciclón a un altura de 2,10 m en todo el colindante con la quebrada, como una protección para los habitantes de la vivienda, según compromiso de la empresa, dada la cercanía de la estructura con talud de la quebrada.

18. La entidad autorizada deberá verificar que una vez concluidas las obras del proyecto

(viviendas e infraestructura pendiente), todos los lotes queden debidamente identificados en sitio en sus vértices y con la numeración colocada en el cordón de caño.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios individuales

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el ingeniero Artavia Huertas.

Se conoce el oficio GG-ME-0788-2016 del 14 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0976-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coocique R.L., la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá y el 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– tres Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan las señoras Aralis Flores Olmos, Natalie Montoya Morales y Karla Ginneth Quirós Aguilar. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, presentando los aspectos más relevantes de las tres operaciones de Bono y 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.

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°2:

Considerando:

Primero: Que Coocique 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 Aralis Flores Olmos, cédula número 6-0327-0804, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Guaycará del cantón de Golfito, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢80.000,00, proveniente de una pensión alimentaria que brinda el padre de los menores.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0976-2016 del 14 de setiembre de 2016 —el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0788-2016, 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 ¢13.211.326,70 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 **¢13.211.326,70** (trece millones doscientos once mil trescientos veintiséis colones con 70/100), para la familia que encabeza la señora **Aralis Flores Olmos**, cédula número 6-0327-0804, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢39.613,99 permitirá financiar el costo (¢4.672.200,00) de un lote de 375,00 m², con folio real #6-202554-000 y situado en el distrito Guaycará del cantón de Golfito, provincia de Puntarenas; así como los montos de ¢8.182.600,80 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢396.139,89 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 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 la señora Natalie Montoya Morales, cédula número 7-0225-0138, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡75.000,00, proveniente de una pensión alimentaria.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0976-2016 del 14 de setiembre de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0788-2016, 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 ₡11.772.885,69 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 **₡11.772.885,69** (once millones setecientos setenta y dos mil ochocientos ochenta y cinco colones con 69/100), para la familia que encabeza la señora **Natalie Montoya Morales**, cédula número 7-0225-0138, 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 ₡22.889,20 permitirá financiar el costo (₡2.250.000,00) de un lote de 535,00 m², con folio real #1-611013-000 y situado en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ₡9.316.882,89 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ₡228.892,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

10
11 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda siguiendo
12 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
13 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

14 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

15 *****

16
17 **ACUERDO N°4:**

18 **Considerando:**

19 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá ha presentado
20 solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
21 para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema
22 necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que
23 encabeza la señora Karla Ginneth Quirós Aguilar, cédula número 3-0381-0759, a quien se
24 le otorgaría una solución habitacional en el distrito Piedades Norte del cantón de San
25 Ramón, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢76.462,23,
26 proveniente de una pensión obligatoria que brinda la abuela paterna del menor.

27
28 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-0976-2016 del 14 de setiembre de 2016 –el cual
29 es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0788-2016, de esa misma fecha–
30 la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración
31 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
32 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
33 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
34 Vivienda, hasta por un monto de ¢14.771.997,70 y bajo las condiciones señaladas en el
35 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 **¢14.771.997,70** (catorce millones setecientos setenta y un mil novecientos noventa y siete colones con 70/100), para la familia que encabeza la señora **Karla Ginneth Quirós Aguilar**, cédula número 3-0381-0759, actuando como entidad autorizada la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢41.703,62 permitirá financiar el costo (¢5.500.000,00) de un lote de 242,00 m², con folio real #2-518559-000 y situado en el distrito Piedades Norte del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela; así como los montos de ¢8.896.665,13 por el valor de la construcción de una vivienda de 43,40 m², y ¢417.036,19 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.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Irene Alvarado Robles

- 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-0217-2016 del 14 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0975-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a solicitud de Coopealanza R.L., para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Irene Alvarado Robles, cédula número 1-1032-0891, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Rivas del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢186.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Alvarado Robles como estilista. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando que la solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y se determinó que ésta cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón por la cual se recomienda aprobar un subsidio de ¢13.468.600,19 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección, y que junto a un aporte familiar por ¢121.702,76, permitirá financiar la compra del lote por ¢5.000.000,00, construir una vivienda de 42,00 m² con dos dormitorios por ¢8.184.627,07, y cubrir los gastos de formalización por la suma de ¢405.675,88.

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 acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo.

ACUERDO N°5:

Considerando:

1 **Primero:** Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del
2 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono
3 Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y
4 construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Irene Alvarado
5 Robles, cédula número 1-1032-0891, a quien se le otorgaría una solución habitacional en
6 el distrito Rivas del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el
7 ingreso familiar mensual es de ₡186.000,00, proveniente de las labores que realiza la
8 señora Alvarado Robles como estilista.

9
10 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0975-2016 del 14 de setiembre de 2016 –el
11 cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0217-2016, de esa
12 misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a
13 la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del
14 caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa
15 vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio
16 solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda,
17 hasta por el monto de ₡13.468.600,19 y bajo las condiciones establecidas en el referido
18 informe.

19
20 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
21 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
22 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
23 Vivienda, en los términos planteados en el oficio DF-OF-0975-2016 de la Dirección
24 FOSUVI.

25
26 **Por tanto, se acuerda:**

27 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
28 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
29 vivienda, por un monto de **₡13.468.600,19** (trece millones cuatrocientos sesenta y ocho
30 mil seiscientos colones con 19/100) para la familia que encabeza la señora **Irene**
31 **Alvarado Robles**, cédula número 1-1032-0891, actuando Coopealianza R.L. como
32 entidad autorizada.

33

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢121.702,76 permitirá financiar el costo (¢5.000.000,00) de un lote de 250,00 m², con folio real #1-305389-000 y situado en el distrito Rivas del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢8.184.627,07 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢405.675,88 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, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse por parte de la familia.

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 QUINTO: Solicitud de aprobación de financiamiento adicional para el proyecto La Vega

Se conoce el oficio GG-ME-0787-2016 del 14 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0977-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, obras adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional La Vega, ubicado en el distrito Tacares del cantón de Grecia, provincia de Alajuela, y aprobado con el acuerdo N°1 de la sesión 12-2015 del 09 de marzo de 2015. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, refiriéndose al detalle y los costos de las obras que se requieren financiar, por un monto total de ¢2.419.000,00 que corresponde a la colocación de un poste adicional para el tendido eléctrico externo frente al proyecto, a solicitud del Instituto Costarricense de Electricidad.

De esta forma, 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 el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0787-2016 del 14 de setiembre de 2016, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0977-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, obras adicionales de infraestructura no contempladas originalmente en el proyecto habitacional La Viga, ubicado en el distrito Tacares del cantón de Grecia, provincia de Alajuela, y aprobado con el acuerdo N°1 de la sesión 12-2015 del 09 de marzo de 2015.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar la suma total de ¢2.419.000,00 que corresponde a la colocación de un poste adicional para el tendido eléctrico externo frente al proyecto, a solicitud del Instituto Costarricense de Electricidad.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto –según se ha documentado– la obra a financiar es necesarias para garantizar la seguridad y habitabilidad del proyecto de vivienda, y además se ha verificado la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada.

Por tanto, se acuerda:

A) Autorizar un financiamiento adicional de **¢2.419.000,00** (dos millones cuatrocientos diecinueve mil colones), para la ejecución de obras adicionales de infraestructura no contempladas en el financiamiento original del proyecto habitacional La Viga, según el detalle que se consigna en el informe DF-OF-0977-2016 de la Dirección FOSUVI.

B) Consecuentemente, se modifica el punto 2 del acuerdo N°1 de la sesión 12-2015 del 09 de marzo de 2015, para que se lea de la siguiente forma:

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

*Hasta **¢1.504.166.318,68** (un mil quinientos cuatro millones ciento sesenta y seis mil trescientos dieciocho colones con 68/100), según el siguiente detalle:*

a) Compra de terreno en verde por un monto de ¢204.900.000,00.

b) Construcción de las obras de infraestructura por un monto total de ¢645.262.260,16.

c) Construcción de 65 viviendas por un monto unitario de ¢8.995.874,69 para un total de ¢584.731.855,16.

d) Fiscalización de inversión en las viviendas, por un monto de ¢4.228.203,36 correspondiente a las 65 soluciones habitacionales, para un promedio de ¢65.049,28 por caso. El rubro de kilometraje está incluido en el presupuesto de obras de infraestructura y es liquidable de acuerdo al número de visitas a realizar.

e) Financiamiento para estudios sociales por un monto unitario de ¢25.000,00 para un total de ¢1.625.000,00.

f) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en viviendas como en infraestructura, por un monto de hasta ¢61.000.000,00 para las obras de infraestructura y las viviendas.

g) Financiamiento adicional para la instalación de un poste de tendido eléctrico por un monto total de ¢2.419.000,00.”

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de prórroga al vencimiento del plazo constructivo del proyecto El Alba Chimurria

Se conoce el oficio GG-ME-0786-2016 del 14 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0978-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., para ampliar la fecha de vencimiento del plazo constructivo del proyecto habitacional El Alba-Chimurria, ubicado en el distrito Yolillal del cantón de Upala, provincia de Alajuela, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo N° 1 de la sesión 72-2014 del 04 de diciembre de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando las razones en las que se fundamenta la entidad para justificar su solicitud y la consecuente necesidad de ampliar el plazo constructivo hasta el 12 de octubre de 2016, el cual se considera razonable por parte de la Dirección FOSUVI, y que básicamente se sustenta en los atrasos que se han dado en el proceso de formalización de algunas operaciones de Bono y la necesidad de realizar algunas sustituciones de familias.

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 el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 7:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio UV-146-2016 del 12 de setiembre de 2016, Coocique R.L. solicita la autorización de este Banco para prorrogar la fecha de vencimiento del plazo constructivo del proyecto habitacional El Alba-Chimurria, ubicado en el distrito Yolillal del cantón de Upala, provincia de Alajuela, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo N° 1 de la sesión 72-2014 del 04 de diciembre de 2014. Lo anterior, según lo justifica dicha entidad, debido a los atrasos que se han presentado en la formalización de los subsidios y en el trámite de sustitución de algunos beneficiarios.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0978-2016 del 14 de setiembre de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0786-2016 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar una prórroga de hasta el 12 de octubre de 2016 para finalizar todas las obras del proyecto.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI en los mismos términos planteados en el informe DF-OF-0978-2016.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar una prórroga hasta el 12 de octubre de 2016, para el vencimiento del plazo constructivo del proyecto habitacional El Alba-Chimurria, con el propósito de que la empresa desarrolladora finiquite los detalles constructivos de las viviendas.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Solicitud de corrección de acuerdo aprobación de caso individual al amparo del artículo 59

Se conoce el oficio SGF-ME-0214-2016 del 13 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0938-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene una solicitud para corregir el acuerdo N° 9 de la sesión 56-2016 del pasado 08 de agosto, en lo referido al nombre de la entidad autorizada que tramita el subsidio otorgado a la familia que encabeza la señora Karla Badilla Quirós, cédula número 1-1442-0835. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

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

ACUERDO N°8:**Considerando:**

Primero: Que mediante acuerdo N°9 de la sesión 56-2016 del 08 de agosto de 2016, esta Junta Directiva aprobó, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda para la familia que encabeza la señora Karla Badilla Quirós, cédula número 1-1442-0835, actuando Coopeservidores R.L. como entidad autorizada.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0938-2016 del 07 de setiembre de 2016 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0214-2016 del 13 de setiembre del año en curso– la Dirección FOSUVI comunica que por un error de esa dependencia, el informe que sirvió de base para la aprobación del referido subsidio indica que la entidad autorizada es Coopeservidores R.L., cuando lo correcto es Coopealianza R.L. y, por consiguiente, solicita rectificar el citado acuerdo en este alcance.

Tercero: Que no encontrándose objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración, lo pertinente es modificar el citado acuerdo con el propósito de consignar en dicha resolución los datos correctos de la entidad autorizada.

Por tanto, se acuerda:

Modificar el acuerdo N°9 de la sesión 56-2016 del 08 de agosto de 2016, para que el considerando primero y el punto 1 de la parte resolutive se lean de la siguiente forma:

“...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 Karla Badilla Quirós, cédula número 1-1442-0835, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢210.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Badilla Quirós como vendedora ambulante.

(...)

1 **1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de**
2 **Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de**
3 **vivienda, por un monto de ₡11.955.564,01 (once millones novecientos cincuenta y cinco**
4 **mil quinientos sesenta y cuatro colones con 01/100), para la familia que encabeza la**
5 **señora *Karla Badilla Quirós*, cédula número 1-1442-0835, actuando Coopealianza R.L.**
6 **como entidad autorizada.”**

7 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

8 *****

9
10 **ARTÍCULO OCTAVO: Informe sobre la gestión del FOSUVI al 31 de agosto de 2016**

11
12 - A partir de este momento se reincorpora a la sesión el señor Gerente General.

13
14 Se conoce el oficio GG-ME-0784-2016 del 13 de setiembre de 2016, mediante el cual, la
15 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-IN-
16 0970-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de la gestión del Fondo
17 de Subsidios para la Vivienda, con corte al 31 de agosto de 2016. Dichos documentos se
18 adjuntan a la presente acta.

19
20 La licenciada Camacho Murillo expone los datos del citado informe, destacando la
21 información relacionada con los Bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona
22 geográfica, propósito, rango de edad y género, así como el comportamiento de la emisión
23 y la formalización de operaciones durante el pasado mes de agosto, concluyendo que, en
24 términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 70,2% con
25 respecto a la meta anual, lo que permite razonar, según las estimaciones realizadas, que
26 este año se estarán cumpliendo satisfactoriamente las metas de ejecución de recursos.

27
28 Posteriormente, la licenciada Camacho Murillo expone los datos de los proyectos de
29 vivienda aprobados hasta el pasado mes de agosto, así como las solicitudes de
30 financiamiento que se encuentran en trámite en el Banco y en las entidades autorizadas;
31 luego de lo cual, atiende varias consultas de los señores Directores sobre la situación
32 actual de los proyectos que se encuentran en trámite dentro del BANHVI y las condiciones
33 que limitan la realización de proyectos de Bono Colectivo.

34

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Dirección FOSUVI, solicitándole a la Administración dar un estricto seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO NOVENO: Propuesta de procedimiento para la verificación de costos de proyectos

Se conoce el oficio GG-ME-0774-2016 del 09 de setiembre de 2016, mediante el cual, atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 56-2016 del pasado 08 de agosto, la Gerencia General remite una nueva propuesta de "Procedimiento para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la ley 7052 y sus reformas, en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (Formulario S-001)". 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 el siguiente tema, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, funcionaria de la Dirección FOSUVI, quien inicialmente repasa lo actuado con respecto a este asunto, destacando que en la sesión del pasado 1° de agosto se expuso la matriz con las observaciones que sobre dicho proyecto de regulación fueron presentadas por varias entidades autorizadas, empresas constructoras y organizaciones del sector vivienda de interés social, así como el criterio de la Administración que sobre cada una de ellas, incluyendo los resultados del evento de socialización celebrado el 24 de mayo último.

Agrega que como producto del análisis efectuado, esta Junta Directiva aprobó dicha regulación pero en la sesión del pasado 08 de agosto se dejó en suspenso su ejecución, con el fin de revisar nuevas observaciones que fueron expuestas sobre los alcances de los artículos transitorios, y luego de esta valoración se presenta un documento definitivo que a diferencia del anteriormente aprobado, contiene un único artículo transitorio, en el que se establece que esas disposiciones "*rigen a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, sin afectar las solicitudes de financiamiento que a esa fecha que*

se encuentren en trámite en las entidades autorizadas, y que se encuentre reportadas por los entes autorizados a la fecha de publicación en el Diario Oficial La Gaceta”.

Conocida la propuesta de la Administración y hechas las enmiendas que se han estimado pertinentes para mejorar su redacción, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°9:

CONSIDERANDO:

Primero: Que por medio del acuerdo N°4 de la sesión 28-2016 del 25 de abril de 2016 y atendiendo lo indicado por la Contraloría General de la República en la disposición 4.4 del informe DFOE-EC-IF-12-2015, así como en el oficio N° 03912 (DFOE-SD-0564) del 28 de marzo de 2016, esta Junta Directiva aprobó y sometió a consulta de los interesados, un proyecto de «Parámetros máximos para los costos directos de las actividades constructivas en las obras de infraestructura y criterios sobre la tipología de terrenos, en proyectos habitacionales bajo la modalidad de “*Compra de terreno en verde, construcción de infraestructura y viviendas (modalidad formulario S-001 del BANHVI)*”».

Segundo: Que una vez valoradas las observaciones que sobre dicho proyecto de parámetros han sido presentadas por entidades autorizadas y organizaciones del sector vivienda de interés social, la Gerencia General, por medio del oficio GG-ME-0774-2016 del 09 de setiembre de 2016, somete a la consideración de este Órgano Colegiado un texto definitivo de “Procedimiento para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la ley 7052 y sus reformas, en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (Formulario S-001)”

Tercero: Que conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, esta Junta Directiva estima pertinente avalarla para su debida implementación.

POR TANTO, de conformidad con lo expuesto y con base en lo establecido en los artículos 26 incisos ch) y d) y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y 103.1 de la Ley General de la Administración Pública, se acuerda, se acuerda aprobar y emitir el siguiente:

PROCEDIMIENTO PARA LA VERIFICACIÓN DE COSTOS PARA PROYECTOS FINANCIADOS AL AMPARO DEL ARTÍCULO 59 DE LA LEY 7052 Y SUS REFORMAS, EN LA MODALIDAD DE COMPRA DE TERRENO EN VERDE, CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDAS (FORMULARIO S-001)

NORMA DE USO INTERNO PARA EL DEPARTAMENTO TÉCNICO

I. Consideraciones generales sobre Costos Directos para revisión de proyectos en el Departamento Técnico del BANHVI:

A continuación se enlistan las actividades constructivas de obras que conforman el desarrollo de un proyecto en la modalidad de "Compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas":

1. Movimientos de tierra
2. Sistema de evacuación de aguas pluviales
3. Sistema de suministro de agua potable
4. Sistema de evacuación de aguas residuales
5. Vialidad
6. Aceras y rampas
7. Juegos infantiles y zonas verdes
8. Instalaciones provisionales
9. Plantas de tratamiento
10. Electrificación
11. Señalización vial
12. Limpieza final

El peso porcentual de las diferentes actividades en relación con el costo directo total del proyecto no es constante; depende de diversos aspectos y requerimientos técnicos.

Para el tipo de proyectos que el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) ha financiado hasta el momento, se pueden tomar consideraciones generales que enmarquen las diferentes actividades en porcentaje de peso de los costos directos dentro de un rango.

Los parámetros máximos para los costos directos de las actividades constructivas en las obras de infraestructura, de proyectos en la modalidad de "Compra de terreno en verde, construcción de infraestructura y viviendas (modalidad formulario S-001 del BANHVI)", serán valorados por el profesional revisor de proyectos en el BANHVI, según lo siguiente:

Actividad constructiva	Límite inferior	Límite superior
1. Movimientos de tierra	14,00%	27,00%
2. Sistema de evacuación de aguas pluviales	10,00%	21,00%
3. Sistema de suministro de agua potable	3,00%	8,00%
4. Sistema de evacuación de aguas residuales	7,00%	10,00%
5. Vialidad	9,00%	20,00%
6. Aceras y rampas	3,00%	7,00%
7. Juegos infantiles y zonas verdes	1,00%	6,00%
8. Instalaciones provisionales	0,00%	0,50%
9. Plantas de tratamiento	10,00%	15,00%

Actividad constructiva	Límite inferior	Límite superior
10. Electrificación	3,00%	8,00%
11. Señalización vial	0,25%	1,00%
12. Limpieza final	0,00%	0,75%

En caso de obras solicitadas por los entes gubernamentales (proveedores de servicios públicos, municipalidades, gestiones ambientales) para protección de terrenos o habilitación de servicios públicos en las zonas externas al proyecto, se verificará la pertinencia de las obras y los justificantes aportados por el ente que requiere las obras. Por ejemplo, obras para dotar de agua potable a las soluciones habitacionales.

Se entenderán como obras internas del proyecto las que se encuentren contenidas en el área del plano(s) de catastro o de la media calle pública a las que enfrente el proyecto. Consecuentemente las obras externas se refieren a las que no se encuentran contenidas en la definición anterior y que son solicitadas para la dotación de servicios públicos o a solicitud de entes gubernamentales.

Debido a la diversidad de actividades constructivas de las obras externas al proyecto, y que son necesarias para el desarrollo urbanístico, deberán estudiarse individualmente.

En los proyectos en los cuales se disponga de actividades que se encuentren fuera de los límites establecidos, el profesional del Departamento Técnico deberá exponer y justificar las causas que dan origen a dicha situación, con el fin de valorar la pertinencia del financiamiento del proyecto.

Detalle de cada actividad constructiva: cada rango propuesto está conformado por las siguientes obras, que podrán incluirse en el cálculo de los rangos por parte del Departamento Técnico del BANHVI:

1. Movimientos de tierra: a) limpieza del terreno; b) corte y bote de material; c) rellenos con material del sitio; d) sustituciones de material; e) demoliciones; f) geotextiles.
2. Sistema de evacuación de aguas pluviales: a) tuberías, cunetas y cajas pluviales con rejilla; b) pozos de registro pluviales y cabezales de desfogue; c) drenajes pluviales, canales y lagunas de retención; d) tragantes dobles, cordón y caño; e) paso por alcantarillas y reparación de calles.
3. Sistema de suministro de agua potable: a) tuberías y accesorios; b) válvulas; c) previstas individuales; d) cajas de medidor; e) interconexión a la red de suministro; f) hidrantes.
4. Sistema de evacuación de aguas residuales: a) tuberías y accesorios; b) previstas individuales; c) cajas sifón; d) pozos sanitarios; e) cabezales de desfogue; f) reparación de calles.
5. Vialidad: a) conformación de subrasante; b) sub-base; c) base; d) carpeta asfáltica; d) geotextiles; e) mejoras a media calle en vía pública.
6. Aceras y rampas: a) aceras; b) rampas y accesorios para personas con discapacidad.

7. Juegos infantiles y zonas verdes: a) equipamiento de áreas; b) cerramientos perimetrales (mallas o tapias); c) enzacatado y arborización.
8. Instalaciones provisionales: bodegas para construcción de obras.
9. Plantas de tratamiento: a) unidad de tratamiento; b) tubería de desfogue y accesorios contenidos en el área de la finca.
10. Electrificación: a) sistema electrificación interno; b) sistema de electrificación en media calle en vía pública.
11. Señalización vial: a) señalización vial horizontal dependiendo de acabado de superficie; b) señalización vial vertical.
12. Limpieza final del proyecto: limpieza final de la totalidad del área de finca desarrollada.

En caso de elementos no contemplados anteriormente, en las actividades constructivas, el profesional analista del BANHVI deberá considerar en la verificación de los rangos, el costo proporcional del elemento equivalente que fue considerado en el modelo.

Respecto a la diferencia del costo, el profesional analista deberá emitir su criterio de razonabilidad al respecto.

En caso de requerirse elementos no usuales, se requerirá de la justificación técnica y financiera pertinente.

Por ejemplo, si técnicamente se justifica que el acabado de la superficie de rodamiento sea losas de concreto armado, el analista del BANHVI únicamente para efectos de la verificación del rango de costos, incluirá el costo de la superficie de rodamiento con carpeta asfáltica (según el modelo actual), y para la diferencia de costo entre dichos elementos (entre losas de concreto y carpeta asfáltica), deberá emitir su razonabilidad al respecto.

En caso de contar con una actividad constructiva que no esté incluida en el modelo, se deberá valorar independientemente, y se verificará la pertinencia de las obras y los justificantes aportados por la Entidad Autorizada.

Es importante indicar que la medición de campo de las cantidades propuestas por la Entidad Autorizada, es de entera responsabilidad del Fiscal de Inversiones de la Entidad Autorizada, de conformidad con lo dispuesto en el "Reglamento para la contratación de servicios de consultoría en ingeniería y arquitectura" del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, que establece:

"Fiscalización de inversiones: Se entiende por fiscalización de inversiones aquel servicio de consultoría que se presta a un cliente, generalmente una entidad financiera, con el objeto de revisar y calificar los documentos técnicos que amparan la solicitud de crédito, y llevar a cabo el control de los desembolsos contra el avance de una obra, de acuerdo con las condiciones pactadas entre el prestatario y la entidad financiera."

Dado que, entre otras, al fiscal de inversiones se le establece la responsabilidad de llevar el control de desembolsos contra el avance de obra, o sea del pago de obra ejecutada, deberá realizar, para efectuar adecuadamente esta labor, la medición de la obra sujeta de pago.

Es importante hacer ver que en ningún caso se podrá pagar más obra que la contratada (entendiéndose como cantidad de obra contratada, las cantidades indicadas en el presupuesto de obra de urbanización). Si la cantidad cotizada es mayor que la medida final en campo, se pagará la medida de campo. El adecuado cumplimiento de lo anterior, es de la entera responsabilidad del fiscal de inversiones de la Entidad Autorizada.

Si el BANHVI lo considera necesario, podrá realizar la medición en sitio por medio del inspector de calidad de obras, toda vez que dichas actividades se hayan realizado; asimismo podrá solicitar a la Entidad Autorizada los comprobantes de medición que el fiscal de inversiones debe generar como producto de su labor en esta tarea.

II. Consideraciones generales sobre Costos Indirectos

Además de los costos directos relacionados con la ejecución de una obra civil, existen otros llamados costos indirectos. Su justificación se basa en la necesidad de considerar aspectos tales como la administración de los recursos, la gestión de imprevistos y, obviamente la utilidad por la que trabaja el constructor. Estos llamados Costos Indirectos se calculan como un porcentaje de los costos directos. Se establece, entonces, la aplicación de porcentajes de la siguiente forma:

• Monto de administración de la empresa constructora	8,00%
• Monto de utilidad de la empresa constructora	10,00%
• Monto de reserva para el pago de imprevistos	5,00%
• Honorarios profesionales de diseño y Dirección Técnica	5,25%*
• Permiso de construcción municipal	0,50%**

* Ajustable según las modificaciones normativas del CFIA

** Ajustable según las modificaciones normativas municipales

III. Consideraciones sobre Otros Costos

Para una adecuada conclusión de proyectos en todos sus aspectos, se requiere de la realización de algunas actividades que no corresponden con generación de obra, pero que tampoco se catalogan como costos indirectos. Ejemplo de estas actividades son:

- Catastrado de lotes, calles, zonas comunales y otras áreas públicas.
- Segregación de lotes.
- Honorarios de fiscalización de inversiones.
- Estudios técnicos.
- Pruebas de verificación de calidad.
- Seguridad del proyecto.
- Pólizas de todo riesgo de construcción.

1 El profesional analista del BANHVI deberá emitir la razonabilidad sobre los “Otros
2 Costos”, en el entendido que dichos costos indispensables para perfeccionar el beneficio
3 del Bono Familiar de Vivienda.

4
5 La metodología se revisará anualmente, con la inclusión estadística de los proyectos que
6 se gestionen durante el año, y que muestren el comportamiento de los costos del sector
7 construcción, para mejora de la inversión de los fondos públicos.

8
9 **Transitorio único:** Las presentes disposiciones rigen a partir de la fecha de su
10 publicación en el Diario Oficial La Gaceta, sin afectar las solicitudes de financiamiento que
11 a esa fecha se encuentren en trámite en las entidades autorizadas y que hayan sido
12 reportadas al BANHVI, por parte de las entidades autorizadas, dentro de los 15 días
13 hábiles posteriores a la fecha de publicación del presente acuerdo en el Diario Oficial La
14 Gaceta.

15 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

16 *****

17
18 **ARTÍCULO DÉCIMO: Propuesta de reglamento sobre tipología de terrenos**
19 **aceptables**

20
21 Se conoce el oficio GG-ME-0776-2016 del 09 de setiembre de 2016, mediante el cual,
22 atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 17 de la sesión 54-2016
23 del pasado 1° de agosto, la Gerencia General remite una nueva propuesta de
24 “Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de
25 compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas”.
26 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

27
28 La ingeniera expone los alcances de la citada propuesta, repasando inicialmente lo
29 actuado con respecto a este asunto, y sobre lo cual destaca que en la sesión del pasado
30 1° de agosto esta Junta Directiva aprobó en principio este proyecto de disposiciones, pero
31 solicitó – según lo anotado en esa ocasión por la Asesoría Legal – que se estructurara en
32 formato de reglamento y no de directriz, labor que se ha realizado con el concurso del
33 licenciado Mora Villalobos y que ha generado el documento que ahora se presenta, la
34 cual incluye las observaciones que también se hicieron por parte de algunos miembros de
35 este Órgano Colegiado el 8 de agosto último, relacionadas básicamente con los alcances
36 de los artículos transitorios, el momento para realizar el avalúo de los terrenos, el
37 procedimiento para resolver los casos de terrenos que se ubiquen en el segundo criterio
38 de calificación, y la documentación que se debe presentar cuando se trate del “único
39 terreno disponible para desarrollo en la zona”.

En este sentido, comenta los cambios efectuado a la versión presentada anteriormente a esta Junta Directiva, haciendo énfasis en que se propone, en resumen, lo siguiente: a) que el avalúo de los terrenos debe llevarse a cabo en el periodo de inscripción del proyecto; b) que la decisión sobre la escogencia de terrenos poco aptos no sea arbitraria y que, por el contrario, se realice con base en un dictamen técnico de la Administración; c) que los artículos transitorios deben incluir los proyectos que estén presentados en las entidades autorizadas y hayan cumplido con ciertos trámites; y d) que la viabilidad de financiamiento de terrenos que se ubiquen en el segundo criterio de calificación, puede seguir siendo una decisión de la Junta Directiva, en el entendido que para resolver también se contará con un dictamen técnico sobre el terreno.

Seguidamente atiende algunas consultas de los señores Directores sobre la aplicación y los alcances de la metodología, y además explica que esta reglamentación debe ser sometida a consulta pública antes de que entre en vigencia.

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

ACUERDO N° 10:

CONSIDERANDO:

Primero: Que según los artículos 26 incisos ch) y d) y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y 103.1 de la Ley General de la Administración Pública, corresponde exclusivamente a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) aprobar y emitir los reglamentos que rijan la operación del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Segundo: Que mediante acuerdo número 17 de la sesión número 54-2016 del 1 de agosto del 2016, esta Junta Directiva aprobó un proyecto de “Directriz sobre Tipología de Terrenos para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas”.

Tercero: Que en el punto C) del acuerdo indicado en el Considerando anterior, esta Junta Directiva resolvió:

“ ... C-) Se instruye a la Administración para que de inmediato estructure en formato de reglamento el proyecto de Directriz transcrito en el apartado B-) anterior, debiendo someterlo a la consideración de esta Junta Directiva, al menos dos semanas antes de la fecha de vencimiento del plazo otorgado por la Contraloría General de la República”.

Cuarto: Que se ha sometido a consideración de esta Junta Directiva, en forma de reglamento, el proyecto a que antes se ha hecho referencia, el cual, luego de su debido estudio y las modificaciones pertinentes se procede a aprobar con carácter de borrador, para los efectos de atender lo establecido por la Contraloría General de la República en la disposición 4.4 del informe DFOE-EC-IF-12-2015, así como en el oficio N. 03912 (DFOE-SD-0564) del 28 de marzo del 2016.

Quinto: Que por consiguiente, lo pertinente es aprobar el indicado proyecto de reglamento, procediendo a conceder la audiencia establecida en el artículo 361 de la Ley General de la Administración Pública.

POR TANTO, se acuerda:

A.- Aprobar, en principio, el siguiente proyecto de:

**«REGLAMENTO SOBRE TIPOLOGÍA DE TERRENOS ACEPTABLES PARA
PROYECTOS EN LA MODALIDAD DE COMPRA DE TERRENO EN VERDE,
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDAS**

**Sección I
Finalidad y Alcances**

Artículo 1: Finalidad: Las presentes normas establecen una metodología para la evaluación previa de las condiciones y bondades urbanísticas de los terrenos destinados a la construcción de proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas, conocida en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda como “Modalidad S-001”. Ello con la finalidad de garantizar la adecuada inversión de los recursos públicos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

La valoración inicial a que se refieren las presentes disposiciones, es de carácter cualitativo, no cuantitativo, y no genera ni se refiere a un avalúo o tasación económica y comercial del inmueble aunque se circunscribe al terreno como bien inmueble y no a los alcances y características totales del eventual proyecto de vivienda, los cuales, de

tramitarse la solicitud de financiamiento, deberán ser valorados en la etapa procedimental correspondiente.

La metodología de valoración se someterá a revisión anualmente, para los ajustes correspondientes.

Artículo 2: Aplicación obligatoria: La metodología a que se refieren estas disposiciones será de aplicación obligatoria para las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de los desarrolladores interesados en presentar solicitudes de financiamiento, todo de previo a la inversión de recursos en tramitología o de en obras en sitio. En caso de que se realicen inversiones sin la aplicación previa de estas disposiciones, ello será por cuenta y riesgo exclusivo del desarrollador o del respectivo interesado.

Sección II Metodología de Evaluación

Artículo 3: Valoración. Centralización de Procedimientos: El calificador que aplicará la presente metodología será exclusivamente el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). Las solicitudes serán presentadas por los interesados a la entidad autorizada de su elección, quien la trasladará al BANHVI, para su análisis y decisión final. La presentación a la entidad autorizada tendrá como finalidad principal determinar si el proyecto contará eventualmente con su aval para el trámite, sin perjuicio de cualquier cambio de entidad que posteriormente se presente.

Artículo 4: Condiciones complejas del terreno: La presentación simultánea de una baja o media puntuación en cada rubro implica que el terreno propuesto posee condiciones complejas en temas tales como cimentaciones de estructuras y viviendas, topografía, tratamiento de aguas residuales o dotación de servicios públicos básicos.

Artículo 5: Metodología. Componentes: La metodología de evaluación se divide en los siguientes componentes:

Primer componente:

i. Documentación de admisibilidad a presentar a las entidades autorizadas para el estudio de los terrenos:

- (1) Uso de suelo.
- (2) Carta del ente proveedor de agua potable.
- (3) Carta del ente proveedor de electricidad.
- (4) Estudio de suelos.
- (5) Pruebas de infiltración.
- (6) Plano de catastro.
- (7) Topografía preliminar (curvas de nivel a cada 1 m, en archivo formato CAD, con el lindero de la finca)
- (8) Diseño de sitio preliminar
- (9) En caso de ser el único terreno disponible para desarrollo en la zona, deben aportar estudio de factibilidad, donde se indique:
 - (a) Disponibilidad de terrenos en la zona: por "zona" en esta disposición debe entenderse al menos el distrito donde se ubica el terreno y los distritos

- colindantes aunque pertenezcan a otro cantón, visualizando las distancias de conformidad con principios de proporcionalidad y racionalidad.
- (b) Análisis económico de la viabilidad del proyecto: el estudio deberá ser preparado por un profesional o persona jurídica con especialidad en la materia inmobiliaria-urbanística.

Segundo componente:

- ii. Aplicación de factores en características técnicas, según las siguientes categorías:

(1) Factor sustitución de terreno y tipo de cimentación

El sistema convencional de cimentación será el recomendado por el proveedor para cada sistema constructivo postulado (por ejemplo: columnas embebidas en concreto en casos del sistema prefabricado de columnas y baldosas tipo PC o similar; placas aisladas o corrida en casos de mampostería, entre otras posibilidades).

El uso de losa flotante indica capacidad soportante baja del suelo, por lo que será preferible disponer de terrenos con mayor capacidad.

Espesor de la sustitución de suelos requerida	Menor a 0,5 m	Entre 0,5 m y 1,0 m	Mayor a 1,0 m y hasta 1,5 m	Mayor a 1,5 m
Tipo de cimentación	Puntaje para el terreno			
Convencional	5	4	0	No financiable en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)
Losa flotante	4	2	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV
Pilotes	3	1	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV

(2) Factor de diferencia de nivel

La diferencia de nivel corresponde con la diferencia de altura entre las curvas de nivel de la finca en verde, entre los puntos con mayor y menor nivel, considerando únicamente las áreas desarrollables (se excluyen zonas de retiro de cauces fluviales, reservas de propietario o áreas con destinos específicos distintos a los de urbanización).

Diferencia de nivel (m)	Puntaje para el terreno
< 4 m	5
4 m a menos de 6 m	3
6 m a menos de 9 m	1
9 m a 11 m	0
> 11 m	No financiable en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

(3) Factor de pendiente del terreno en verde

La pendiente de la finca se mide como la diferencia de elevación entre las curvas de nivel de la finca en verde, en tramos con cambios de pendiente, considerando una ponderación basada en la cantidad y longitud de tramos (este punto técnicamente es manejado de forma ordinaria por los profesionales diseñadores, constructores y fiscales de inversión). Para este fin se considera únicamente la pendiente en las áreas desarrollables (se excluyen zonas de retiro de cauces fluviales, reservas de propietario o áreas con destinos específicos distintos a los de urbanización).

Pendiente del terreno en verde	Puntaje para el terreno
0% a 1%	1
de más de 1% a 2%	2
de más de 2% a 7%	4
de más de 7% a 15%	3
de más de 15% a 25%	1
de más de 25% a 30%	0
> 30%	No financiable en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

(4) Factor del sistema de tratamiento de aguas servidas y ubicación del nivel freático

Para el sistema de tratamiento de aguas residuales se considera la normativa técnica vigente en este tema.

La solución técnica con planta de tratamiento de aguas residuales, tiene la misma puntuación de soluciones con tanques sépticos y nivel freático entre dos y tres metros lineales.

El nivel freático precisamente dictará la necesidad de recurrir o no a soluciones de tratamiento alternativas, las cuales se deben encontrar sustentadas técnicamente.

Nivel freático	Puntaje para el terreno
< 1 m	0
1 m a menos de 2 m	1
2 m a 3 m	2
>3 m	4
Planta de tratamiento de aguas residuales, solicitada por ente que suministra agua potable (independiente de las características del terreno)	2

(5) Factor de obras externas para la dotación de agua potable

En cuanto a obras de distribución de agua potable se entenderán como obras internas del proyecto las que se encuentren contenidas en el área del plano(s) de catastro o de la media calle pública a las que enfrente el terreno (eventualmente) a desarrollar. Consecuentemente las obras externas para la dotación de agua potable se refieren a las

que no se encuentran contenidas en la definición anterior y que son solicitadas por los administradores del servicio público.

Obras externas para la dotación de agua potable (porcentaje respecto al costo directo total del proyecto)	Puntaje para el terreno
$\geq 10\%$	0
de menos de 10% a 5%	2
de menos de 5% a 0%	4

Tercer componente:

iii. Puntuación para los terrenos en estudio en la entidad autorizada:

Criterios	Puntaje obtenido por el terreno	Criterio de decisión
Primer criterio	0-12	Terreno sujeto a rediseño de proyecto (aplica para terrenos con demanda de vivienda y sin alternativas de terrenos). La Entidad Autorizada solo remitirá la verificación del terreno al BANHVI, en el tanto y cuanto exista demanda de vivienda y no se tengan otros terrenos alternativos en la zona donde se pretende desarrollador.
Segundo Criterio	13-17	La Entidad Autorizada remitirá la verificación del terreno al BANHVI, para la valoración por parte de la Junta Directiva, basándose en los dictámenes técnicos, administrativos y legales que para tal efecto emita la Administración Superior del BANHVI y que sean remitidos a la Junta Directiva.
Tercer Criterio	18-22	

- En caso de que un proyecto propuesto se encuentre con puntuación en el primer criterio de decisión, el desarrollador bajo su cuenta y riesgo podrá optar por aplicar un rediseño del proyecto, total o parcial, para disminuir los costos a invertir en el desarrollo de las soluciones habitacionales. Posteriormente se deberá reapplicar la metodología, y será sujeto de ingreso al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda hasta que la puntuación obtenida sea suficiente al menos para ingresar en la categoría del segundo criterio de decisión.
- En caso de que un proyecto propuesto se encuentre con puntuación en el segundo criterio de decisión, el BANHVI puede determinar si el terreno es de interés para un proyecto, en el entendido de que dicho acto no genera ni situaciones jurídicas consolidadas ni derechos adquiridos, de conformidad con lo regulado en las presentes disposiciones.

Sección III

Procedimiento, órganos competentes y alcances de los actos

Artículo 6: Órgano competente del BANHVI: En el BANHVI los actos de objeción o de no objeción de la valoración de los terrenos serán emitidos exclusivamente por medio de su Junta Directiva, previo informe técnico de su Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda avalado por su Gerencia General. Contra tales actos solo procederá el recurso de revocatoria, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

Artículo 7: Vigencia del acto: El acto mediante el que se documenta la no objeción a la propuesta de un terreno como parte de una futura (y eventual) solicitud de financiamiento, tendrá vigencia y eficacia de acuerdo con las siguientes reglas: **(a)** en principio su plazo será indefinido, salvo disposición expresa y en contrario del acto, **(b)** el terreno podrá formar parte de la solicitud de financiamiento en el momento en que sea presentada y estudiada, siempre y cuando no haya sido afectado por situaciones de fuerza mayor o caso fortuito que hayan modificado, total o parcialmente su condición física o legal inicial, **(c)** ante el período de espera que decida asumir el desarrollador o que implique el trámite de su solicitud, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el BANHVI en particular, no asumen compromisos o responsabilidades en caso de presentarse aumentos en el precio de los materiales y mano de obra que encarezcan sustancialmente el desarrollo del proyecto.

Las disposiciones anteriores también se aplicarán para el caso de que el desarrollador decida presentar el proyecto en etapas.

Artículo 8: Alcances legales del acto: El acto de no objeción a la propuesta de un terreno como parte de una futura (y eventual) solicitud de financiamiento emitido por el BANHVI, no generará situaciones jurídicas consolidadas o derechos adquiridos de ningún tipo a favor del desarrollador del proyecto, del propietario del inmueble, o de cualquier otro sujeto vinculado o relacionado con la solicitud.

El acto de no objeción solo se referirá a la valoración inicial del terreno en cuanto a sus bondades o facilidades para desarrollar en el mismo un proyecto de vivienda de interés social y no prejuzgará sobre otros alcances –técnicos y legales- de la (eventual) solicitud de financiamiento, especialmente en lo que se refiere a sus costos económicos y financieros. Por cumplida esa etapa, la solicitud de financiamiento deberá someterse a los procedimientos de trámite, aprobación o rechazo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Al emitirse el eventual acto de no objeción a la valoración del terreno, su adaptación al fin se podrá lograr mediante la inserción discrecional de condiciones, términos y modos de acuerdo con el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 9: Actividad discrecional: La aprobación o rechazo de solicitudes de financiamiento con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda siempre es una actividad discrecional del BANHVI. Por tal motivo, esta entidad se reserva el derecho de rechazar una solicitud, en forma total o parcial, cuando no se observen estrictamente los lineamientos establecidos en las leyes y reglamentos aplicables en la materia. Es el desarrollador, por iniciativa propia y por su cuenta y riesgo, quien acude a la entidad

1 autorizada a proponer un proyecto de vivienda, mediante una solicitud de financiamiento
2 unilateral y voluntaria.

3 4 **Sección IV** 5 **Disposiciones Finales** 6

7 **Artículo 10: Obligación de sustentar solicitudes:** Todo desarrollador deberá sustentar
8 técnicamente su propuesta de proyecto, considerando alternativas de reingeniería para la
9 disminución de costos asociados a los parámetros evaluados en la metodología regulada
10 por las presentes normas.

11
12 **Artículo 11: Fiscalización de actuaciones:** El BANHVI se reserva el derecho de
13 fiscalizar las actuaciones vinculadas a la aplicación de las presentes disposiciones,
14 especialmente cuando se deban rectificar errores materiales o de hecho y los aritméticos.

15
16 **Artículo 12: Vigencia:** Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

17
18 **Transitorio uno:** Las presentes disposiciones rigen a partir de la fecha de su publicación
19 en el Diario Oficial La Gaceta, sin afectar las solicitudes de financiamiento que a esa
20 fecha que se encuentren en trámite en las entidades autorizadas.

21
22 **Transitorio dos:** Las solicitudes de financiamiento que a la fecha de publicación se
23 encuentren en trámite en las entidades autorizadas, se utilizarán para calibrar la
24 metodología expuesta, la cual se someterá a revisión anual.»
25

26 **B.-** Para alcanzar la adecuada implementación de estas disposiciones, la Administración
27 deberá realizar las siguientes acciones de forma inmediata:

28 i) Disponer en la página Web del BANHVI el presente acuerdo.

29 ii) Publicar un aviso en el Diario Oficial La Gaceta, sometiendo en consulta el presente
30 proyecto de normativa, para que de conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General
31 de la Administración Pública, se conceda audiencia a todas las entidades representativas
32 de intereses de carácter general o toda otra persona con interés legítimo, de forma tal que
33 durante el plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de su publicación, expongan su
34 parecer a la Gerencia General del BANHVI, por escrito y mediante cualquier mecanismo
35 válido de comunicación.

36 iii) Una vez vencido el plazo de la consulta pública, deberá valorar las observaciones que
37 sean recibidas por el Banco y someter a la aprobación de esta Junta Directiva una
38 propuesta definitiva de normativa.

39
40 **C.-** Se instruye a la Gerencia General para que oportunamente informe a la Contraloría
41 General de la República sobre los alcances del presente acuerdo.

1 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

2 *****

3
4 **ARTÍCULO UNDÉCIMO: Criterio de legalidad, conveniencia y oportunidad sobre**
5 **propuestas del Instituto Nacional de Urbanismo**

6
7 - Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la licenciada Camacho Murillo
8 y la ingeniera Quirós Espinoza.

9
10 Se conoce el oficio GG-OF-0792-2016 del 19 de setiembre de 2016, mediante el cual,
11 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 14 de la sesión 65-2016
12 del pasado 12 de setiembre, la Gerencia General emite criterio sobre las propuestas
13 planteadas por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) a este Banco,
14 en relación con los siguientes asuntos: a) el proceso de conciliación de cuentas
15 relacionadas con la administración de los recursos del FOSUVI, conforme lo pactado por
16 ambas instituciones; b) el levantamiento de la restricción a ese Instituto para el trámite de
17 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda; y c) el proceso de fiscalización de
18 casos reportados a ese Instituto por parte del BANHVI entre agosto y setiembre del año
19 en curso. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

20
21 El señor Subgerente Financiero procede a exponer los antecedentes y los alcances del
22 citado informe, destacando que una vez revisada la documentación presentada por el
23 INVU para fundamentar sus solicitudes y con base en la información disponible en el
24 BANHVI sobre dichos asuntos, se recomienda autorizar al INVU para que reinicie el
25 trámite de operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, a razón de cien
26 subsidios por mes y sujeto cada caso a la normativa vigente y a los recursos aprobados
27 por el BANHVI, debiendo el INVU mantener totalmente separados y conciliados estos
28 nuevos recursos de los saldos en proceso de conciliación y verificación; realizándose al
29 término de tres meses una verificación del cumplimiento de las disposiciones señaladas
30 en dicho informe para verificar la operatividad.

31
32 Adicionalmente y con respecto a los 145 casos pendientes de inspección in situ, indica
33 que la recomendación de la Administración es aplicar el cronograma propuesto por el
34 INVU, el cual señala como fecha máxima para cumplir con el proceso de revisión y

1 reporte al BANHVI el mes de julio del año 2017; debiendo el INVU remitir mensualmente a
2 este Banco un informe de seguimiento sobre el mismo, de manera que se puedan ejercer
3 los controles preventivos.

4
5 Concluida la exposición del informe, los señores concuerdan en que la recomendación de
6 la Administración es pertinente y debe acogerse, en el tanto es congruente con la
7 obligación que tiene este Banco de proteger los recursos públicos del FOSUVI que
8 administra, y además está dirigida a actuar de conformidad con los fines sociales de
9 ambas instituciones y con el interés de los habitantes.

10
11 No obstante y ante la eventual detección de nuevos casos de devolución de recursos por
12 parte del INVU –correspondientes a operaciones individuales de Bono Familiar de
13 Vivienda– se acoge una propuesta del Director Presidente, tendiente a que se giren
14 instrucciones a la Gerencia General para que en caso de presentarse nuevos casos,
15 gestione y suscriba un nuevo acuerdo entre ambas instituciones, para su atención
16 oportuna y efectiva.

17
18 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

19
20 **ACUERDO N° 11:**

21 **Considerando:**

22 **Primero:** Que mediante el oficio GG-OF-0792-2016 del 19 de setiembre y con respecto a
23 lo dispuesto por esta Junta Directiva en los acuerdos N°20 de la sesión 75-2015 del 30 de
24 noviembre de 2015, N°18 de la sesión 49-2016 del 11 de julio de 2016, N°23 de la sesión
25 61-2016 del 29 de agosto de 2016 y N°14 de la sesión 65-2016 del 12 de setiembre de
26 2016, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado un
27 informe y el criterio de la Administración sobre los siguientes asuntos relacionados con el
28 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU):

- 29 a) El proceso de conciliación de cuentas relacionadas con la administración de los
30 recursos del FOSUVI, conforme lo pactado por ambas instituciones y según consta, en el
31 caso del INVU, en el Artículo IV del acta de la sesión N° 6205 del 30 de junio de 2016; y
32 en el caso del BANHVI, en el acuerdo N° 18 de la sesión 49-2016 del 11 de julio de 2016.
33 b) El levantamiento de la restricción a ese Instituto para el trámite de operaciones
34 individuales de Bono Familiar de Vivienda.

c) El proceso de fiscalización de casos reportados a ese Instituto por parte del BANHVI entre agosto y setiembre del año en curso.

Segundo: Que con fundamento en la valoración integral que la Administración ha realizado sobre cada uno de los anteriores tres asuntos, la Gerencia General recomienda autorizar al INVU para que reinicie el trámite de operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, a razón de cien subsidios por mes y sujeto cada caso a la normativa vigente y a los recursos aprobados por el BANHVI, debiendo el INVU mantener totalmente separados y conciliados estos nuevos recursos de los saldos en proceso de conciliación y verificación; realizándose al término de tres meses una verificación del cumplimiento de las disposiciones señaladas en dicho informe para verificar la operatividad.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima que la recomendación de la Administración es pertinente y debe acogerse, en tanto es congruente con la obligación que tiene este Banco de proteger los recursos públicos del FOSUVI que administra, y además está dirigida a actuar de conformidad con los fines sociales de ambas instituciones y con el interés de los habitantes.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar al INVU para iniciar, a partir del 01 de octubre de 2016, nuevamente con el trámite de operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, a razón de cien casos por mes, sujeto cada caso al cabal cumplimiento de la normativa vigente y a los recursos aprobados por el BANHVI, debiendo el INVU mantener totalmente separados y conciliados estos nuevos recursos, de los saldos en proceso de conciliación y verificación.

2) Al término de los siguientes tres meses (31 de diciembre de 2016), la Administración del BANHVI deberá efectuar una verificación del cumplimiento de las medidas señaladas en el informe GG-OF-0792-2016 de la Gerencia General, con el propósito de comprobar la operatividad y debiendo informar a esta Junta Directiva de los resultados obtenidos.

3) En lo correspondiente a los 145 casos de operaciones de Bono Familiar de Vivienda sobre las cuales el INVU ha reintegrado recursos al FOSUVI (según lo reportado a ese Instituto en los meses de agosto y setiembre del año en curso), deberá ejecutarse el cronograma propuesto por el INVU, el cual señala como fecha máxima para cumplir con el

proceso de revisión y reporte al BANHVI, el mes de julio del año 2017. El INVU deberá remitir mensualmente al BANHVI un informe de seguimiento sobre el mismo, de manera que se puedan ejercer los controles preventivos.

4) Ante la eventual detección de nuevos casos de devolución de recursos por parte del INVU, correspondientes a operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, la Gerencia General deberá gestionar y suscribir un nuevo acuerdo entre ambas instituciones, para su atención oportuna y efectiva.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Oficio de la Gerencia General, remitiendo copia del programa de capacitación a familias en territorios indígenas

Se conoce el oficio GG-ME-0743-2016 del 29 de agosto de 2016, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 4 de la sesión 49-2016 del 11 de julio de 2016, la Gerencia General remite copia del programa de capacitación presencial que implementará el Banco, por medio de la Unidad de Comunicaciones, a familias que reciban un Bono Familiar de Vivienda en territorios indígenas.

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

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Copia de oficio remitido por la Presidencia Ejecutiva del INVU a la Gerencia General, formulando observaciones sobre el contrato firmado para el pago de las deudas de esa entidad con el BANHVI

Se conoce copia del oficio PE-00822-08-2016 del 06 de setiembre de 2016, mediante el cual, la señora Sonia Montero Díaz, Presidenta Ejecutiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), le remite a los gerentes generales de ese instituto y de este

Banco, una serie de observaciones con respecto al contrato suscrito entre ambas instituciones para el pago de las deudas que a esa fecha mantiene el INVU con el BANHVI.

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

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Oficio de Coopemep R.L., con respecto al proyecto de directriz para valorar los bienes inmuebles que se proponen financiar con recursos del FOSUVI

Se conoce el oficio GG-532-2016 del 06 de setiembre de 2016, mediante el cual, el señor Jorge Isaac Solano Rodríguez, Gerente General de Coopemep R.L., comunica a esta Junta Directiva que esa entidad no tiene observaciones al proyecto de directriz para valorar los bienes inmuebles que se proponen financiar con recursos del FOSUVI.

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

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Oficio del Diputado Michael Arce Sancho, solicitando información sobre el proyecto La Viga, en Tacares de Grecia

Se conoce el oficio MAS-PLN-435-16 del 01 de setiembre de 2016, mediante el cual, el Diputado Michael Arce Sancho solicita información con respecto a las obras constructivas y las familias beneficiarias del proyecto habitacional La Viga, ubicado en el distrito Tacares del cantón de Grecia, provincia de Alajuela.

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

ACUERDO N° 12:

Trasladar a la Gerencia General, para que dentro del plazo de ley remita la información correspondiente, el oficio MAS-PLN-435-16 del 01 de setiembre de 2016, mediante el cual, el Diputado Michael Arce Sancho solicita una serie de documentos relacionados con

las obras constructivas y las familias beneficiarias del proyecto habitacional La Viga, ubicado en el distrito Tacares del cantón de Grecia, provincia de Alajuela.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Copia de oficio remitido por la Gerencia General al Ministro de Vivienda, solicitando información sobre la directriz para la selección de beneficiarios

Se conoce copia del oficio GG-OF-0759-2016 del 05 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General le solicita al señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, información sobre la fecha en que se estaría comunicando a la Administración del BANHVI la directriz para la selección de beneficiarios. Lo anterior, en virtud del plazo perentorio otorgado a este Banco por parte de la Contraloría General de la República, para atender la disposición 4.7 del "Informe de carácter especial sobre el control que realiza el Banco Hipotecario de la Vivienda".

Al respecto, la Junta Directiva da por conocido dicho oficio y además toma nota de una indicación del Director Presidente, en el sentido que la referida directriz ya fue emitida y se encuentra en el trámite de publicación en el diario oficial La Gaceta.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉTIMO: Oficio del Ministerio de Salud, trasladando resolución de la Sala Constitucional para que se le resuelva el problema de vivienda a la señora Matilde Córdoba Cabalceta

Se conoce el oficio CS-ARS-HMR-1900-2016 del 06 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Dra. María Lourdes Zevallos Girón, Directora del Área Rectora de Salud Hospital Mata Redonda del Ministerio de Salud, traslada para las gestiones que le correspondan a este Banco, la resolución de la Sala Constitucional del 12 de agosto de 2016 (expediente N°16-009015-007 CO), con la cual se ordena, en lo conducente, resolver de forma definitiva la problemática de vivienda de la señora Matilde Córdoba Cabalceta.

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

ACUERDO N° 13:

Trasladar a la Administración para la ejecución inmediata de las acciones que sean pertinentes, el oficio CS-ARS-HMR-1900-2016 del 06 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Dra. María Lourdes Zevallos Girón, Directora del Área Rectora de Salud Hospital Mata Redonda del Ministerio de Salud, traslada para las gestiones que le correspondan a este Banco, la resolución de la Sala Constitucional del 12 de agosto de 2016 (expediente N°16-009015-007 CO), con la cual se ordena, en lo conducente, resolver de forma definitiva la problemática de vivienda de la señora Matilde Córdoba Cabalceta.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Oficio de la Viceministra de Vivienda, solicitando información sobre las gestiones relacionadas con la propuesta de plan piloto para el territorio indígena Talamanca Cabécar

Se conoce el oficio MIVAH-DVMVAH-0100-2016 del 07 de setiembre de 2016, mediante el cual, la señora Ana Cristina Trejos Murillo, Viceministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, solicita información sobre el avance de las gestiones relacionadas con la propuesta de plan piloto para el territorio indígena Talamanca Cabécar.

Al respecto y según lo informado por la Administración en la sesión 65-2016 del pasado 12 de setiembre, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 14:

Comunicar a la señora Ana Cristina Trejos Murillo, Viceministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, en respuesta a su nota MIVAH-DVMVAH-0100-2016 del 07 de setiembre de 2016, que según lo que ha informado la Gerencia General, la propuesta de plan piloto para el territorio indígena Talamanca Cabécar, se estará sometiendo a la consideración de esta Junta Directiva el próximo lunes 26 de setiembre.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Oficio de la Viceministra de Vivienda, solicitando información sobre el avance de las gestiones referidas al proyecto de normas para la fiscalización e inspección de obras en casos indígenas

Se conoce el oficio MIVAH-DVMVAH-0101-2016 del 07 de setiembre de 2016, mediante el cual, la señora Ana Cristina Trejos Murillo, Viceministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, solicita información sobre el avance de las gestiones relacionadas con el proyecto de normas para la fiscalización e inspección de obras en casos indígenas.

Al respecto y según lo informado por la Administración en la sesión 65-2016 del pasado 12 de setiembre, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 15:

Comunicar a la señora Ana Cristina Trejos Murillo, Viceministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, en respuesta a su nota MIVAH-DVMVAH-0101-2016 del 07 de setiembre de 2016, que según lo que ha informado la Gerencia General, el proyecto de normas para la fiscalización e inspección de obras en casos indígenas, se estará sometiendo a la consideración de esta Junta Directiva el próximo lunes 26 de setiembre.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO: Oficio del INVU, remitiendo ampliaciones y aclaraciones sobre las propuestas presentadas al Banco, relacionadas con la conciliación de cuentas del FOSUVI y los términos de la aprobación del proyecto Hojanca

Se conoce el oficio PE-844-09-2016 del 13 de setiembre de 2016, mediante el cual, la señora Sonia Montero Díaz, Presidenta Ejecutiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), remite a esta Junta Directiva y al Gerente General, según lo discutido en la sesión del pasado 12 de setiembre, una serie de ampliaciones y aclaraciones sobre

1 las propuestas presentadas a este Banco, relacionadas con la conciliación de cuentas del
2 FOSUVI y los términos de la aprobación del proyecto Hojancha.

3

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

5 *****

6

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

8 *****

9