

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 07 DE AGOSTO DE 2017**

5
6 **ACTA N° 56-2017**

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

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
15 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor
16 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

19
20 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 21 1. Lectura y aprobación de las actas N°34-2017 del 18/05/2017 y N°35-2017 del
22 22/05/2017.
- 23 2. Propuesta de redistribución del presupuesto FOSUVI 2017.
- 24 3. Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios en el proyecto Colinas de
25 Noche Buena.
- 26 4. Solicitud de aprobación de cuatro Bonos extraordinarios individuales.
- 27 5. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Naser Ortega Menjivar.
- 28 6. Solicitud de no objeción para el financiamiento del proyecto Conjunto Habitacional El
29 Portillo.
- 30 7. Sustitución de cuatro beneficiarios e inclusión de una familia en el proyecto Fátima.
- 31 8. Solicitud de prórroga del vencimiento del plazo constructivo y del contrato de
32 administración de recursos del proyecto Jardines del Río.
- 33 9. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto El Cacao.

10. Solicitud de autorización de transacción en procesos judiciales contra el señor Alfonso Guido Fallas Leiva y otros.

11. Propuesta de reforma a la política de conflicto de interés.

12. Participación del Subgerente Financiero en seminario sobre riesgos a realizarse en Colombia.

13. Autorización de vacaciones al Auditor Interno.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas N°34-2017 del 18/05/2017 y N°35-2017 del 22/05/2017

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 34-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 18 de mayo de 2016. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba por parte de los señores Directores, excepto por el Director Presidente, quien justifica que no estuvo presente en dicha sesión.

Seguidamente, se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 35-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 22 de mayo de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de redistribución del presupuesto FOSUVI 2017

- Antes de conocer el presente tema, se retiran temporalmente de la sesión el Director Thompson Chacón y el señor Gerente General.

Se conoce el oficio SGF-ME-0186-2017 del 04 de agosto de 2016, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0537-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para redistribuir, entre diferentes entidades autorizadas, el presupuesto 2017 del FOSUVI para casos ordinarios y del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

1 El Subgerente Financiero expone los alcances del citado informe, destacando que con
2 base en el estudio realizado a la ejecución presupuestaria de cada entidad autorizada, se
3 ha determinado la necesidad de efectuar una redistribución del presupuesto de los
4 recursos provenientes del FODESAF, con el fin de ajustar la distribución presupuestaria
5 de Bono Ordinario como de Artículo 59.

6
7 Adicionalmente, presenta el detalle de la propuesta de redistribución presupuestaria,
8 haciendo énfasis en que básicamente se pretende ajustar los saldos de cada programa,
9 trasladando recursos de las entidades que han mostrado niveles bajos de ejecución a las
10 entidades que tienen un alto porcentaje de ejecución y que tienen casos individuales o
11 proyectos de vivienda en etapas avanzadas de tramitación, según lo muestra mediante
12 las proyecciones efectuadas por el Banco en coordinación con las entidades autorizadas.

13
14 Posteriormente atiende varias consultas de los señores Directores sobre los ajustes
15 planteados a varias entidades autorizadas y particularmente en cuanto a los recursos del
16 artículo 59 para proyectos de vivienda, y finalmente, no habiendo objeciones de los
17 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve
18 acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente
19 acuerdo:

20
21 **ACUERDO N° 1:**

22 **Considerando:**

23 **Primero:** Que por medio del oficio SGF-ME-0186-2017 del 04 de agosto de 2017, la
24 Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-
25 OF-0537-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para redistribuir los
26 recursos del Presupuesto 2017 del FOSUVI, provenientes del FODESAF y
27 correspondientes a casos de Bono ordinario y del artículo 59 de la Ley del Sistema
28 Financiero Nacional para la Vivienda, entre las diferentes entidades autorizadas.

29
30 **Segundo:** Que conocidos los argumentos planteados por la Dirección FOSUVI, esta
31 Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la
32 Administración y, consecuentemente, lo procedente es modificar la asignación de los
33 recursos presupuestarios del FOSUVI conforme se recomienda en el informe DF-OF-

0537-2017, y girar instrucciones a la Administración para que comunique lo que corresponda a las respectivas entidades autorizadas.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar la redistribución por entidad autorizada de los recursos del FOSUVI del presupuesto 2017, provenientes del FODESAF, de conformidad con los montos (en millones de colones) que se indican en el siguiente cuadro:

Entidad Autorizada	ARTÍCULO 59			BONOS ORDINARIOS		
	Presupuesto asignado	Ajuste	Presupuesto Ajustado	Presupuesto asignado	Ajuste	Presupuesto ajustado
Mutual Cartago	4.250,7	1.100,0	5.350,7	10.913,99	2.080,0	12.994,0
Grupo Mutual	13.652,2	4.223,4	17.875,6	16.752,63	-375,0	16.377,6
INVU	2.444,4	-1.900,0	544,4	1.458,30	-1.200,0	258,3
B.C.A.C.	48,4	-48,4	0,0	50,00	-50,00	0,0
Banco Popular	1.070,9	-700,0	370,9	1.139,87	-500,0	639,9
Banco Nacional	0,0	0,0	0,0	90,32	0,0	90,3
Banco de Costa Rica	2.440,4	-2.100,0	340,4	2.215,00	-300,0	1.915,0
Coocique R.L.	2.245,3	-600,0	1.645,3	4.715,65	1.225,0	5.940,7
Fund. CR-Canadá	7.171,2	-1.900,0	5.271,2	4.812,78	-1.300,0	3.512,8
Coopenae R.L.	1.874,1	2.500,0	4.374,1	2.000,56	0,0	2.000,6
Coopelianza R.L.	2.907,6	-800,0	2.107,6	7.464,41	-400,0	7.064,4
Coopeservidores R.L.	244,4	75,0	319,4	3.048,84	-100,0	2.948,8
BAC San José	503,8	-200,0	303,8	2.626,46	-550,0	2.076,5
Coopesanmarcos R.L.	0,0	0,0	0,0	218,91	0,0	218,9
Coope-Ande N° 1 R.L.	226,8	-25,0	201,8	1.382,92	800,0	2.182,9
CoopeUna R.L.	266,7	-100,0	166,7	1.325,86	1.120,0	2.445,9
Coopesanramón R.L.	117,2	-25,0	92,2	473,13	-100,0	373,1
Coopecaja R.L.	0,0	0,0	0,0	100,00	-50,0	50,0
Coopemep R.L.	0,0	0,0	0,0	101,07	-50,0	51,1
Coopesparta R.L.	0,0	0,0	0,0	100,00	0,0	100,0
Credecoop	0,0	0,0	0,0	100,00	0,0	100,0
ASECLIBI	0,0	0,0	0,0	100,00	-75,0	25,0
ASECCSS	0,0	0,0	0,0	200,45	-175,0	25,5
ASEDEMASA	531,8	500,0	1.031,8	576,13	0,0	576,1
ASEMINA	0,0	0,0	0,0	100,00	0,0	100,0
ASEPANDUIT	0,0	0,0	0,0	100,00	0,00	100,0
TOTAL	39.995,9	0,0	39.995,9	62.167,3	0,0	62.167,3

2) Se instruye a la Administración para que comunique a las respectivas entidades autorizadas los alcances del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

**ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios en el
proyecto Colinas de Noche Buena**

- A partir de este momento se reincorporan a la sesión el Director Thompson Chacón y el señor Gerente General.

Se conoce el oficio GG-ME-0677-2017 del 03 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0535-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, tres Bonos de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Colinas de Noche Buena, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago. 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 seis temas, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefa del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, quien presenta el detalle de la referida solicitud de financiamiento, destacando que la documentación remitida por MUCAP ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y su Departamento Técnico, los que finalmente recomiendan aprobar la propuesta de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar la emisión de los tres casos por un monto total de ¢64,9 millones, suma que incluye los gastos de formalización que serían financiados por el BANHVI.

Por otra parte, indica que la Dirección FOSUVI revisó los expedientes de las familias (todas ellas del cantón de Turrialba) y verificó el cumplimiento de todos los requisitos y, por otro lado, se ha verificado la razonabilidad de la información técnica del proyecto, particularmente, lo que se refiere a la construcción conforme a los planos constructivos, el acatamiento de la Directriz N° 27 y el cumplimiento de los requerimientos del Código Sísmico y del estudio de suelos correspondiente, así como los demás requisitos que para el programa “llave en mano”, se establecen en el acuerdo N°8 de la sesión 02-2012 del 06 de enero de 2012.

Finalmente, 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°2:

Considerando:

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) ha presentado solicitud a este Banco para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, tres operaciones de Bono Familiar de Vivienda, destinadas a familias que habitan en condición de extrema necesidad, en el proyecto habitacional Colinas de Noche Buena, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0535-2017 del 03 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0677-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la MUCAP, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por el Departamento Técnico, tanto en materia de costos unitarios como de los requerimientos del programa “llave en mano”, recomienda aprobar los respectivos Bonos Familiares de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

Tercero: Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0535-2017 y sus anexos.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, tres operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de vivienda existente y por un monto total de ¢64.950.518,00, en el proyecto habitacional Colinas de Noche Buena, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago, dando solución habitacional a igual

número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) como entidad autorizada.

2) Para estos efectos, se autorizan tres Bonos Familiares de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Monto opción compra venta (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Mileydi Ramírez Rojas	3-0370-0271	3-256364-000	22.954.300,00	158.226,79	369.195,84	23.323.496,00
Carlos Marín Calvo	3-0302-0072	3-256368-000	22.795.300,00	157.504,54	367.510,59	23.162.811,00
Moisés Jesús Cordero Rojas	1-0434-0314	3-256572-000	18.149.850,00	134.725,96	314.360,58	18.464.211,00

3) Dentro de los gastos de formalización se contempla la prima de seguros, gastos legales, avalúo de la propiedad, kilometraje y estudio social.

4) Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la formalización, las familias beneficiarias reciban el bien con los impuestos nacionales y municipales al día, sin gravámenes y libre de deudas con la entidad.

5) La formalización de las operaciones y el giro de los recursos, se realizarán en paralelo con las gestiones de traspaso de áreas verdes, facilidades comunales y calles públicas del proyecto.

6) Deberá efectuarse una retención del 5% del costo de las soluciones habitacionales, que se girará cuando se materialice el traspaso en escritura pública de las áreas verdes, facilidades comunales y calles públicas del proyecto. El restante 95% del costo de las soluciones habitacionales, se girará con la formalización individual de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, tal y como lo establece la normativa del Programa Llave en Mano.

7) Los gastos de formalización de inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y la familia.

1 **8)** La entidad autorizada deberá verificar, previo a la formalización de las soluciones
2 habitacionales, que las viviendas sean entregadas a las familias en excelentes
3 condiciones de conservación, con todos los elementos conectados.

4
5 **9)** La entidad autorizada deberá efectuar una inspección y un informe al BANHVI sobre el
6 estado de conservación de las viviendas, en un plazo de un año luego de habitados los
7 inmuebles, a fin de determinar si todos los sistemas de la vivienda están operando
8 adecuadamente y no se hayan detectado vicios ocultos. Adicionalmente se debe indicar si
9 las familias que formalizaron su Bono son las mismas ocupantes de las viviendas.

10
11 **10)** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales 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 **ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de aprobación de cuatro Bonos extraordinarios**
18 **individuales**

19
20 Se conoce el oficio GG-ME-0673-2017 del 03 de agosto de 2017, mediante el cual, la
21 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0529-2017 de la Dirección FOSUVI,
22 que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes del
23 Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Fundación para la Vivienda
24 Rural Costa Rica – Canadá y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para tramitar –al
25 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– cuatro
26 Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las
27 familias que encabezan las señoras María Felicia Montero Hernández, Sonia María
28 Chaves Vega, Grettel Jaén Bejarano y Flory Carmen Mayorga Fonseca. Dichos
29 documentos de adjuntan a la presente acta.

30
31 La ingeniera Quirós Espinoza expone el detalle de las referidas solicitudes de
32 financiamiento, destacando que las operaciones han sido debidamente analizadas por la
33 Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de las
34 familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información

técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

Finalmente, conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°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 María Felicia Montero Hernández, cédula número 9-0064-0275, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito y cantón de Guácimo, provincia de Limón, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢88.000,00, proveniente de una pensión por invalidez que recibe la señora Montero Hernández y de las labores que realiza su hija como empleada doméstica.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0529-2017 del 03 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0673-2017, 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 ¢16.938.913,70 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 **¢16.938.913,70** (dieciséis millones novecientos treinta y ocho mil novecientos trece colones con 70/100), para la familia que encabeza la señora **María Felicia Montero Hernández**, cédula número 9-0064-0275, actuando el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢40.100,00 permitirá financiar el costo (¢5.200.000,00) de un lote de 160,00 m², con folio real #7-148204-000 y situado en el distrito y cantón de Guácimo, provincia de Limón; así como los montos de ¢11.378.013,70 por el valor de la construcción de una vivienda de 50,00 m², y ¢401.000,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

5) Debido a que el vendedor del lote y el constructor es la misma sociedad anónima, la entidad autorizada girará el 50% del precio del lote contra la formalización del Bono Familiar de Vivienda y el restante 50% contra la entrega de la vivienda.

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:**Considerando:**

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá 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 Sonia María Chaves Vega, cédula número 2-0512-0656, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Piedades Sur del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡100.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Chaves Vega como empleada doméstica.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0529-2017 del 03 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0673-2017, 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 ₡11.681.690,29 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 **₡11.681.690,29** (once millones seiscientos ochenta y un mil seiscientos noventa colones con 29/100), para la familia que encabeza la señora **Sonia María Chaves Vega**, cédula número 2-0512-0656, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢36.318,28 permitirá financiar el costo (¢2.490.000,00) de un lote de 166,00 m², con folio real #2-538465-000 y situado en el distrito Piedades Sur del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela; así como los montos de ¢8.864.825,77 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢363.182,80 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Grettel Jaen Bejarano, cédula número 3-0400-0812, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Pavones del cantón de Turrialba, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢200.000,00, proveniente de una pensión alimentaria y de las labores que realiza la señora Jaen Bejarano como jornalera.

1 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-0529-2017 del 03 de agosto de 2017 –el cual es
2 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0673-2017, de esa misma fecha– la
3 Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración
4 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
5 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
6 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
7 Vivienda, hasta por un monto de ¢14.395.011,76 y bajo las condiciones señaladas en el
8 referido informe.

9
10 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
11 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado
12 Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la
13 Dirección FOSUVI.

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

16 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
17 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
18 vivienda, por un monto de **¢14.395.011,76** (catorce millones trescientos noventa y cinco
19 mil once colones con 76/100), para la familia que encabeza la señora **Grettel Jaen**
20 **Bejarano**, cédula número 3-0400-0812, actuando la Mutual Cartago de Ahorro y
21 Préstamo como entidad autorizada.

22
23 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de
24 ¢116.730,00 permitirá financiar el costo (¢6.500.000,00) de un lote de 237,00 m², con folio
25 real #3-246639-000 y situado en el distrito Pavones del cantón de Turrialba, provincia de
26 Cartago; así como los montos de ¢7.622.641,76 por el valor de la construcción de una
27 vivienda de 42,00 m², y ¢389.100,00 por concepto de gastos de formalización de la
28 operación.

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

34

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

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

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10
11 **ACUERDO N°6:**

12 **Considerando:**

13 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha
14 presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
15 Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación
16 de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la
17 familia que encabeza la señora Flory del Carmen Mayorga Fonseca, cédula número 5-
18 0258-0481, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Tambor del
19 cantón y provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de
20 ₡195.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Mayorga Fonseca como
21 empleada doméstica.

22
23 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-0529-2017 del 03 de agosto de 2017 –el cual es
24 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0673-2017, de esa misma fecha– la
25 Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración
26 socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con
27 base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para
28 el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de
29 Vivienda, hasta por un monto de ₡17.721.290,23 y bajo las condiciones señaladas en el
30 referido informe.

31
32 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
33 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado

Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **¢17.721.290,23** (diecisiete millones setecientos veintiún mil doscientos noventa colones con 23/100), para la familia que encabeza la señora **Flory del Carmen Mayorga Fonseca**, cédula número 5-0258-0481, actuando el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢135.622,86 permitirá financiar el costo (¢9.900.000,00) de un lote de 146,82 m², con folio real #2-509519-000 y situado en el distrito Tambor del cantón y provincia de Alajuela; así como los montos de ¢7.504.836,89 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢452.076,20 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 QUINTO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Naser**Ortega Menjivar**

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

Se conoce el oficio SGF-ME-0185-2017 del 03 de agosto de 2017, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0530-2017 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 el señor Naser Ortega Menjivar, cédula número 122200296607, 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 ¢227.771,43, proveniente de las labores que realiza el señor Ortega Menjivar como peón agrícola. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza 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 ¢17.560.555,10 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección, y que sumado a un aporte de la familia por ¢49.061,66 permitirá financiar el costo (¢6.500.000,00) de un lote de 312,00 m², así como los montos de ¢10.619.000,19 por el valor de la construcción de una vivienda de 51,80 m², y ¢490.616,57 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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° 7:**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 el señor Naser Ortega
5 Menjivar, cédula número 122200296607, a quien se le otorgaría una solución habitacional
6 en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que
7 el ingreso familiar mensual es de ¢227.771,43, proveniente de las labores que realiza el
8 señor Ortega Menjivar como peón agrícola.

9
10 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0530-2017 del 03 de agosto de 2017 –el cual
11 es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0185-2017, de esa misma
12 fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la
13 solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso
14 y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente
15 y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado,
16 recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el
17 monto de ¢17.560.555,10 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

18
19 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
20 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
21 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
22 Vivienda, en los términos planteados en el oficio DF-OF-0530-2017 de la Dirección
23 FOSUVI.

24
25 **Por tanto, se acuerda:**

26 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
27 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
28 vivienda, por un monto de **¢17.560.555,10** (diecisiete millones quinientos sesenta mil
29 quinientos cincuenta y cinco colones con 10/100) para la familia que encabeza el señor
30 **Naser Ortega Menjivar**, cédula número 122200296607, actuando Coopealianza R.L.
31 como entidad autorizada.

32
33 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
34 por ¢49.061,66 permitirá financiar el costo (¢6.500.000,00) de un lote de 312,00 m², con

folio real #1-206523-000 y situado en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢10.619.000,19 por el valor de la construcción de una vivienda de 51,80 m², y ¢490.616,57 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 SEXTO: Solicitud de no objeción para el financiamiento del proyecto
Conjunto Habitacional El Portillo

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

Se conoce el oficio GG-ME-0675-2017 del 03 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0531-2017 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio realizado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para declarar la no objeción al financiamiento del proyecto Conjunto Habitacional El Portillo, ubicado en el distrito Turrúcares del cantón Alajuela de la provincia de Alajuela, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

1 La ingeniera Quirós Espinoza presenta inicialmente los antecedentes y las características
2 de este conjunto habitacional, así como los aspectos más relevantes de la solicitud del
3 Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo y los resultados del proceso
4 de licitación realizado por esa entidad autorizada; para la tramitación de ciento sesenta y
5 cinco familias de extrema necesidad al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
6 Financiero Nacional para la Vivienda y una familia de Bono-Crédito, bajo el procedimiento
7 de maduración de proyectos, según formulario S-004-06 *"Formulario de Solicitud de
8 Financiamiento de Corto Plazo para Mejoramiento de Infraestructura y Construcción y
9 Mejoras de Viviendas"*.

10
11 Agrega que estas obras tienen un costo total aproximado de ¢4.680 millones y la empresa
12 desarrolladora –de conformidad con los resultados del proceso realizado por la entidad–
13 sería Compañía Hermanos Navarro y Sojo S.A., empresa que está debidamente inscrita
14 en el CFIA, cumplió con todos los requisitos del cartel de licitación y obtuvo la mayor
15 calificación.

16
17 Seguidamente, detalla el costo de las obras a ejecutar en el asentamiento, concluyendo
18 que con base en la documentación presentada por la entidad autorizada y los estudios
19 realizados por el Departamento Técnico del FOSUVI, se recomienda declarar la no
20 objeción a la adjudicación de las obras y autorizar el monto requerido en administración,
21 bajo las condiciones que se indican en el referido informe técnico, planteada por el Grupo
22 Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, en su condición de entidad
23 autorizada.

24
25 Posteriormente el Director Alvarado Herrera, comenta que por un lado no le parece
26 razonable que después de 18 años que el BANHVI recibió este terreno, hasta ahora esté
27 viendo la propuesta para el diseño y construcción del proyecto; y por otro lado solicita el
28 criterio del licenciado Mora Villalobos con respecto a que este proyecto sea diseñado y
29 luego construido por la misma empresa. Esto último, dado que en otras ocasiones la
30 Asesoría Legal ha señalado que cuando se contrata el diseño del proyecto, en el cartel
31 tienen que dejarse bien claras y establecidas las condiciones del proyecto.

32
33 Al respecto, el licenciado Mora Villalobos aclara que este proyecto no fue consultado o por
34 lo menos este informe no fue remitido a la Asesoría Legal para su valoración o para

1 dictaminarlo, por lo que entonces no podría emitir criterio, pero podría hacer una
2 observación sobre lo que se ha expuesto en esta sesión, en el sentido que se plantean
3 hay algunos gastos administrativos de la entidad y, sin embargo, ha entendido que este
4 proyecto está en un fideicomiso, por lo que no está seguro de que ese 5% en este tipo de
5 casos proceda.

6
7 Por su parte el Director Presidente manifiesta que en cuanto al diseño y construcción se
8 podría decir que el diseño tiene mucho más impacto en la construcción que en otro tipo de
9 proyectos (por ejemplo cuando se trata de un edificio de varios pisos o de varios edificios),
10 dado que en este caso es muy simple porque solo se tiene que diseñar una casa y repetir
11 la construcción 165 veces, en el tanto los lotes están definidos y, por consiguiente, la
12 posibilidad que tiene el diseñador de hacer cambios es mínima.

13
14 Sobre el particular, el licenciado Mora Villalobos indica que aunque no puede decir si el
15 cartel está correctamente elaborado, ya que no lo ha revisado, sugiere revisar el aspecto
16 relacionado con los gastos de administración, ya que –entre otras cosas– la entidad tiene
17 un contrato de fideicomiso con el BANHVI y recibe una comisión fiduciaria mensual por la
18 administración de todo el proyecto, por lo que entonces puede estarse dando una
19 duplicación de pago.

20
21 Seguidamente, la ingeniera Quirós Espinoza indica que los precios ofertados para la
22 construcción fueron verificados por el Departamento Técnico, y el costo de las viviendas
23 cumple con los rangos que tiene establecidos ese Departamento para ese tipo de obra.
24 Agrega que con respecto al tema de la comisión que menciona el licenciado Mora
25 Villalobos, ella hizo esa consulta porque ese esquema de trabajo de Grupo Mutual y del
26 fideicomiso con FONAVI fue el mismo que se utilizó con el proyecto La Hoja Dorada, y el
27 Departamento de Fideicomisos le respondió que hay un pronunciamiento formal donde se
28 dice que las tareas del fiduciario y de la entidad autorizada no se están superponiendo;
29 razón por la cual no se dejó un condicionamiento adicional como sí se hizo en el caso del
30 proyecto La Hoja Dorada.

31
32 Agrega el señor Subgerente Financiero, que el cartel fue elaborado por una empresa que
33 fue contratada por el Grupo Mutual para hacerlo; y en su momento se le remitió a la

1 Asesoría Legal que emitió unos comentarios, básicamente relacionados con la
2 participación de empresas y personas físicas.

3
4 No obstante estas explicaciones, el Director Alvarado Herrera recuerda que hay un
5 acuerdo de esta Junta Directiva en el que ordena que todos los asuntos que se eleven a
6 este Órgano Colegiado, deben presentarse con la valoración jurídica de la Asesoría Legal;
7 y por otro lado desea que la Administración le explique la razón por la que el monto
8 promedio de las soluciones de vivienda llegan en este proyecto a un promedio de 28,3
9 millones de colones, con soluciones de hasta 33 o 35 millones de colones.

10
11 Al respecto, la ingeniera Quirós Espinoza explica que eso debe a varias razones. La
12 primera es que los terrenos en esa zona son altos, rondan los 100.000 colones por metro
13 cuadrado, y es lo que se ha acostumbrado a financiar en esa zona; y lo segundo es que
14 en promedio la mayoría de los lotes tienen entre 150 y 170 metros cuadrados y algunos
15 con mucho más de área, razón por la cual la solución es un poco más alta. Agrega que
16 también los lotes que tienen un poco más de área es donde se ubican las viviendas más
17 grandes, porque es donde se tiene más espacio y por consecuencia son más caras
18 porque son las que llevan las adecuaciones para personas con discapacidad y para
19 núcleos numerosos con tres dormitorios.

20
21 Seguidamente, el Director Alvarado Herrera indica que comprende que los precios de los
22 terrenos en esa zona son altos, pero hace ver que dentro del proyecto se encuentra un
23 grupo de viviendas de interés social gestionadas por el IMAS, y por lo tanto no es lo mismo
24 valorar un lote de 200 metros cuadrados en el centro de Turrucarees o en alguna finca de
25 ese cantón, a valorar un lote que ya está dentro de un proyecto de interés social. En este
26 sentido, su duda va en el sentido de que ahí hay una infraestructura hecha y no se le hace
27 razonable que las soluciones lleguen a ¢35 millones con un promedio de ¢28 millones,
28 aún y cuando el proyecto está en Turrucarees, por lo que antes de aprobarlo quisiera tener
29 un criterio de la Asesoría Legal.

30
31 En este sentido el Director Presidente indica que le parece que aquí hay una
32 contradicción con respecto a que por un lado, el Subgerente Financiero asegura que se le
33 enviaron a la Asesoría Legal los términos de referencia sobre este proyecto, y por otro
34 lado el licenciado Mora Villalobos manifiesta que él nos los ha visto, por lo que cree que

1 esto se vuelve muy complicado. Sobre el particular, el licenciado Mora Villalobos aclara
2 que su observación se refiere al cartel final, ya que él tuvo un borrador hace casi un año
3 pero desconoce el contenido y los alcances del cartel definitivo.

4
5 Por su parte, la Directora Chavarría Núñez comenta que ella tuvo la oportunidad de visitar
6 el proyecto hace un par de años y comprende la importancia de comenzar a utilizar esos
7 terrenos del Banco que se encuentran en fideicomiso; pero por otro lado también
8 comparte la duda del Director Alvarado Herrera con respecto a la necesidad de contar con
9 una revisión por parte de la Asesoría Legal de este Banco, a efectos de contar con una
10 valoración jurídica y aclarar las dudas sobre los gastos de administración, o cualquier otra
11 que por más pequeña que sea es importante que quede aclarada.

12
13 Al respecto el Director Presidente, manifiesta su duda sobre el valor agregado de pasar el
14 informe de la Administración a la Asesoría Legal, pues en su criterio esto no cambiaría en
15 absoluto la situación. Sin embargo, si la mayoría de los señores Directores estima
16 necesario contar con el criterio de la Asesoría Legal, esperararía que ese dictamen se emita
17 lo antes posible.

18
19 Seguidamente y atendiendo una consulta del Director Thompson Chacón sobre la razón
20 por la que este asunto no fue consultado previamente con la Asesoría Legal, la ingeniera
21 Quirós Espinoza indica, en resumen, que en este caso no existían dudas sobre las fincas,
22 sobre los antecedentes de la empresa constructora ni sobre la existencia de algún
23 gravamen; sumado esto a que ya se tenía una posición de la Asesoría Legal con respecto
24 al cartel que se había publicado, pues es el mismo que el conoció hace un año.

25
26 Al respecto, el Director Thompson Chacón manifiesta que tal vez hay que precisar el
27 acuerdo de esta Junta Directiva con el que se solicitan criterios de legalidad sobre las
28 solicitudes presentadas a esta Junta Directiva, ya que le parece que ha estado a criterio
29 de la Administración Superior cuando se solicita el criterio de la Asesoría Legal, y si ahora
30 la Junta Directiva quiere que todo asunto pase por la Asesoría Legal, le parece que
31 debería ser más explícita en esto.

32
33 Por su parte la Directora Chavarría Núñez, considera que en efecto se debe definir cómo
34 va a actuar esta Junta Directiva durante los meses que les queda, pero aclara que en este

1 momento si no es bajo las condiciones de trasladarlo a la Asesoría Legal para su revisión,
2 no podría aprobar este proyecto.

3
4 Seguidamente, el Director Thompson Chacón opina que lo que se debe aclarar es si para
5 poder resolver con más tranquilidad todo lo que se someta a la aprobación de esta Junta
6 Directiva, incluso los Bonos individuales del artículo 59 y todos los puntos agendados, se
7 debe contar con el visto bueno de la Asesoría Legal o, como en este caso, si la
8 Administración ha estimado que no existen mayores elementos jurídicos lo puede
9 presentar a la Junta Directiva sin el criterio legal.

10
11 Sobre las anteriores observaciones y otras relacionadas con las eventuales
12 consecuencias del atraso que generaría esperar el criterio de la Asesoría Legal, el
13 licenciado Mora Villalobos aclara que obligatoriamente el cartel tiene que decir que la
14 validez y la eficacia del acto de adjudicación quedan sujetas a la aprobación final del
15 financiamiento por parte de la Junta Directiva del BANHVI, y que en caso de que hubiera
16 un serio vicio y haya que echar atrás, eso no debería presentar ningún problema porque
17 el cartel lo tiene que precisar, y si no lo dijera es una falla del fiduciario porque es un
18 compromiso.

19
20 Finalmente, los señores Directores resuelven acoger la propuesta de los Directores
21 Chavarría Núñez y Alvarado Herrera, y, en consecuencia, la Junta Directiva toma el
22 siguiente acuerdo:

23
24 **ACUERDO N°8:**

25 Solicitar el criterio y las eventuales recomendaciones de la Asesoría Legal, en lo que
26 compete a esa dependencia, sobre la solicitud de no objeción presentada por la Gerencia
27 General por medio del oficio GG-ME-0675-2017 del 03 de agosto de 2017, para el
28 financiamiento del proyecto habitacional El Portillo.

29 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

30 *****
31
32
33

ARTÍCULO SÉTIMO: Sustitución de cuatro beneficiarios e inclusión de una familia en el proyecto Fátima

Se conoce el oficio GG-ME-0650-2017 del 31 de Julio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0518-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para sustituir cuatro beneficiarios del proyecto Fátima, ubicado en el distrito y cantón de Quepos de la provincia de Puntarenas, 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 34-2014 del 06 de mayo de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del citado informe, señalando, en resumen, que la solicitud consiste en realizar los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento del citado proyecto: a) sustituir cuatro beneficiarios, como consecuencia del incumplimiento de requisitos o desinterés por parte de los beneficiarios originales; y b) incluir cinco familias en viviendas pendientes de adjudicar del proyecto, según lo resuelto en el acuerdo original de aprobación del financiamiento.

Agrega que el levantamiento de listado de familias fue coordinado por la entidad autorizada con la Municipalidad, para garantizar que las familias a incluir sean de la misma zona, y además son familias que habitan en condición de vulnerabilidad y en extrema pobreza.

Concluye afirmando que la propuesta de la entidad autorizada ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI, y dado que se considera pertinente, se recomienda autorizar las respectivas modificaciones.

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°9:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 09-2013 del 04 de febrero de 2013, la Junta Directiva de este Banco otorgó a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para el desarrollo del proyecto habitacional Fátima, ubicado en el distrito y cantón de Quepos, provincia de Puntarenas.

Segundo: Que la MUCAP ha solicitado la aprobación de este Banco para realizar los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento del citado proyecto: a) sustituir cuatro beneficiarios, como consecuencia del incumplimiento de requisitos o desinterés por parte de los beneficiarios originales; y b) incluir una familia en una vivienda pendiente de adjudicar del proyecto, según lo resuelto en el acuerdo original de aprobación del financiamiento.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0518-2017 del 31 de julio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0650-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la MUCAP, concluyendo que con base en la información presentada y la normativa establecida para estos casos, se recomienda autorizar los cambios requeridos por la entidad autorizada, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0518-2017.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes cuatro beneficiarios del proyecto Fátima:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Otárola Quirós Alfonso	1-0372-0080	Rojas Cabezas Jaxon Alfredo	6-0393-0257
Fonseca Sánchez Adam	6-0320-0395	Chavarría Zúñiga Rosario	1-0322-0017

2) Autorizar la inclusión de los siguientes cuatro beneficiarios del proyecto Fátima:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Oliver Quesada Quirós	6-0316-0106	Yerlin Herrera Pineda	2-0718-0265
Asdrúbal Rocha Agüero	6-0285-0668	Roger Marín Salazar	6-0328-0730

3) Incorporar, de conformidad con lo establecido en el acuerdo N° 2 de la sesión 09-2013 del 04 de febrero de 2013, el siguiente beneficiario del proyecto Fátima:

Nombre	Cédula
Donald Chacón Jarquín	6-0253-0907

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO OCTAVO: Solicitud de prórroga del vencimiento del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos del proyecto Jardines del Río

Se conoce el oficio GG-ME-0668-2017 del 01 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0522-2017 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 prorrogar el vencimiento del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos del proyecto Jardines del Río, ubicado en el distrito y cantón de Quepos de la provincia de Puntarenas, 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 79-2015 del 14 de diciembre de 2015. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza 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 de la respectiva línea de crédito hasta el 30 de setiembre de 2017 para concluir las obras y de hasta el 30 de setiembre de 2018 para liquidar el respectivo contrato de administración de recursos, el cual se considera razonable por parte de la Dirección FOSUVI y que básicamente se sustenta en los siguientes factores:

a) nuevos requisitos del AyA para el recibido del sistema sanitario y potable; b) pruebas de presión en la tubería de agua potable; y c) atrasos en la recepción de las obras.

1
2 Al respecto, el Director Presidente manifiesta que le parece que la fecha que está
3 proponiendo la administración (hasta el 30 de setiembre de 2018), no está bien justificada,
4 ya que si se está cambiando el periodo de construcción en solo dos meses, no encuentra
5 razón para ampliar el periodo de formalización en siete meses; sumado esto a que desde
6 su punto de vista, el requerimiento del AyA se ha dado realmente por un error de la
7 empresa desarrolladora.

8
9 Al respecto y atendiendo una consulta de la Directora Trejos Murillo sobre la anterior
10 propuesta, la ingeniera Quirós Espinoza aclara que en este caso el proceso de
11 formalización no se puede iniciar hasta que se tengan los planos de catastro; y este
12 proceso generalmente tarda de 3 a 4 meses en las entidades gubernamentales, porque
13 la Municipalidad tiene que hacer la recepción de las áreas públicas, se tienen que aprobar
14 todos los sistemas: sanitarios, agua potable, electricidad, telefonía. No obstante, no
15 encuentra objeción en que se apruebe una ampliación hasta abril de 2018, según lo
16 propone el Director Presidente.

17
18 Por su parte, el Director Alvarado Herrera solicita que la Administración se pronuncie
19 sobre lo expuesto por el Director Presidente en cuanto a los atrasos en la ejecución del
20 proyecto, pues contrario a ese criterio el informe indica expresamente que los atrasos no
21 son imputables al desarrollador.

22
23 Al respecto, la ingeniera Quirós Espinoza indica que el vencimiento original del contrato
24 en la parte de construcción estaba para el 5 de agosto de 2017, y ahora están
25 recomendando un plazo adicional de dos meses para atender varios temas pendientes,
26 tales como la nueva revisión del AyA que no son imputables a la empresa constructora y
27 el plazo que le ha tomado al AyA hacer sus verificaciones. Agrega que ya se ha estado
28 trabajando en ese proceso y hay un 90,5% de avance en la obra, mientras que las
29 viviendas están prácticamente construidas y se han estado terminando unos temas
30 referidos a la planta de tratamiento.

31
32 Añade que este plazo está justificado en que el AYA implementó una nueva metodología
33 de revisión y el tema es que las obras del proyecto iniciaron hace más de 12 meses; y
34 esta verificación de la línea vista no la tenían y además la nueva metodología de revisión

1 no solamente atrasa la construcción, sino también hay que corregir algún tramo de tubería
2 por causas no imputables al constructor, pero que ciertamente puede requerir un plazo
3 anterior a setiembre de 2018.

4
5 En este sentido el Director Alvarado Herrera indica que él prefiere valorar lo explicado por
6 la Administración, en cuanto a que se debía ampliar el plazo al menos hasta el 30 de
7 mayo de 2018.

8
9 Por su parte, el Gerente General manifiesta que ha avalado el informe porque viene
10 debidamente justificado por el Departamento Técnico y por la Subgerencia de
11 Operaciones, y se ha hecho una amplia explicación de la necesidad de todos esos
12 plazos, y que bajo esa misma filosofía, la Gerencia avaló los plazos sugeridos y
13 calculados técnicamente por las ambas instancias, porque al final de cuentas cuatro o
14 seis meses es mucho tiempo pero a la vez son los tiempos calculados por las instancias
15 técnicas correspondientes dentro del Banco; y hace esta observación para que se tome
16 en cuenta al momento de tomar decisiones para reducir los plazos, tratándose de que el
17 proyecto consta de 187 casos.

18
19 Seguidamente, el Director Alvarado Herrera deja constando su voto negativo,
20 argumentando que el área técnica señala la necesidad de que después de terminado el
21 proyecto transcurran tres meses para la aceptación de las obras y después de ahí seis
22 meses para el proceso de formalización. Y aunque concuerda en que los procesos de
23 formalización se retrasan enormemente en proyectos ya construidos, en el tema de las
24 entidades se sigue sin fortalecer el área (Dirección de Supervisión de Entidades
25 Autorizadas) que debería velar por el cumplimiento de la normativa y los tiempos, y sin
26 embargo se sigue sin fortalecerla y se siguen teniendo en esa Dirección solo una jefatura
27 y dos personas, y por ende el proceso de lo que hacen las entidades autorizadas no se
28 controla ni se regula.

29
30 En consecuencia, acogiendo la propuesta del Director Presidente y con el voto negativo
31 del Director Alvarado Herrera por las razones antes apuntadas, la Junta Directiva toma el
32 siguiente acuerdo:

33

ACUERDO N° 10:**Considerando:**

Primero: Que mediante el oficio C-626-DC-17 del 04 de julio de 2017, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), solicita la autorización de este Banco para prorrogar el vencimiento del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos correspondiente al proyecto habitacional Jardines del Río, ubicado en el distrito y cantón de Quepos, provincia de Puntarenas, 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 79-2015 del 14 de diciembre de 2015.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0522-2017 del 01 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0668-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual, concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido, recomienda aprobar una prórroga de hasta el 30 de setiembre de 2017 para concluir las obras y de hasta el 30 de setiembre de 2018 para liquidar el respectivo contrato de administración de recursos.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI en cuanto al plazo adicional para concluir las obras constructivas, pero estima que la entidad autorizada debe procurar que la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda y el cierre técnico-financiero del proyecto se realice en un plazo que vencerá el 30 de abril de 2018, con el propósito de garantizar la entrega oportuna de las viviendas a las familias beneficiarias.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, una prórroga de hasta el 30 de setiembre de 2017 para concluir las obras constructivas y de hasta el 30 de abril de 2018 para el cierre técnico y financiero del proyecto habitacional Jardines del Río.

2) Deberá elaborarse una adenda al contrato de administración de recursos, para incorporar las fechas antes indicadas.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ARTÍCULO NOVENO: Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto El Cacao

Se conoce el oficio GG-ME-0671-2017 del 03 de agosto de 2017, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0526-2017 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 autorizar un financiamiento adicional para el proyecto habitacional El Cacao, ubicado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y aprobado por medio del acuerdo N° 1 de la sesión 34-2014 del 06 de mayo de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del nuevo informe de la Dirección FOSUVI, destacando la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto neto de ₡37.201.496,90 con el fin de costear actividades no contempladas originalmente, relacionadas con la instalación de postes de madera adicionales para la red de media tensión, el sistema electromecánico en el pozo de bombeo #6 del AyA, el tendido eléctrico trifásico para el pozo de bombeo #6 del AyA, la acometida eléctrica del pozo de bombeo #6 del AyA, la interconexión potable hacia la caseta de bombeo del AyA, y la remodelación de la caseta de bombeo.

Agrega que la Administración recomienda aprobar el indicado monto de ₡37,2 millones, habiéndose verificado que las obras eran necesarias para dar continuidad al proceso constructivo del proyecto, no se ha evidenciado negligencia por parte del constructor y fueron dictaminadas positivamente por parte del Fiscal de Inversiones y de los inspectores de calidad de obras del BANHVI.

Posteriormente ante consulta del Director Alvarado Herrera, sobre la urgente necesidad que se tuvo para desarrollar este proceso constructivo, la ingeniera Quirós Espinoza explica que estas obras se realizaron atendiendo una solicitud del AyA para habilitar el pozo que abastecería el proyecto, con el fin de garantizar el suministro de agua potable a las 169 familias del proyecto.

De esta forma, con base en el análisis efectuado a los documentos suministrados por la Administración, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 11:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0671-2017 del 03 de agosto de 2017, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0526-2017 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 autorizar un financiamiento adicional para el proyecto habitacional El Cacao, ubicado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y aprobado por medio del acuerdo N° 1 de la sesión 34-2014 del 06 de mayo de 2014.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala parcialmente la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar un monto total de ₡37.201.496,90 con el fin de costear actividades no contempladas originalmente, relacionadas con la instalación de postes de madera adicionales para la red de media tensión, el sistema electromecánico en el pozo de bombeo #6 del AyA, el tendido eléctrico trifásico para el pozo de bombeo #6 del AyA, la acometida eléctrica del pozo de bombeo #6 del AyA, la interconexión potable hacia la caseta de bombeo del AyA, y la remodelación de la caseta de bombeo.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda un financiamiento adicional para el proyecto habitacional El Cacao, por un monto total de hasta ₡37.201.496,90 (treinta y siete millones doscientos un mil cuatrocientos noventa y seis colones con 90/100), para costear obras no contempladas originalmente, de conformidad con el detalle que se indica en el informe DF-OF-0526-2017 de la Dirección FOSUVI.

2) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo N° 1 de la sesión 34-2014 del 06 de mayo de 2014.

3) El giro de los recursos para la instalación de los tres elementos del posteo del tendido de distribución eléctrica monofásico, por un monto de ¢5.766.192,00, queda condicionado a la corrección satisfactoria de las observaciones realizadas en el informe adjunto DF-DT-IN-722-2015 del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, para las obras de infraestructura eléctricas del proyecto y relacionadas con el mismo tendido de media y baja tensión, y las cuales sean remitidas y avaladas por el Fiscal de Inversión de la entidad autorizada al BANHVI.

4) El rubro de vigilancia en los meses de mayo a setiembre de 2017, es liquidable contra la remisión al BANHVI de un informe realizado por Fiscal de Inversión y avalado por la entidad autorizada.

5) Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, por la indicada suma de ¢37.201.496,90.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Solicitud de autorización de transacción en procesos judiciales contra el señor Alfonso Guido Fallas Leiva y otros

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la ingeniera Quirós Espinoza.

Se conoce el oficio GG-ME-0681-2017 del 04 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe AL-OF-0087-2017 de la Asesoría Legal, en el que presenta propuesta de transacción de reparación integral del daño discutido en la causa penal tramitada en el expediente No. 14-000042-0618-PE en el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José y las pretensiones del proceso contencioso administrativo tramitado en el Tribunal Contenciosos Administrativo bajo el expediente No. 16-007709-1027-CA-3, en los que este Banco demanda a los señores Alfonso Guido de los Ángeles

1 Fallas Leiva, Eddy Fallas Vargas y Mirna Hernández Corrales. Dichos documentos se
2 adjuntan a la presente acta.

3
4 El licenciado Mora Villalobos expone los alcances del citado informe, destacando que los
5 procesos versan en torno a que el señor Fallas Leiva recibió el beneficio del Bono Familiar
6 de Vivienda para construcción en lote propio; el terreno sobre el que construyó su
7 vivienda fue segregado de una finca que poco tiempo antes era de su propiedad y que
8 traspasó a un hijo. Posteriormente, el hijo segregó el lote y lo traspasó a su padre quien
9 solicitó el subsidio y construyó sobre el mismo; y de la finca antes indicada, los señores
10 Fallas habían hecho segregaciones previas y procedido a la venta de lotes, al igual que
11 con otras fincas propiedad de dicha familia, la cual poseía y posee un patrimonio
12 inmobiliario de cierta importancia, que implicaba que no calificaran como personas de
13 extrema pobreza.

14
15 Agrega el licenciado Mora Villalobos, que se presentó un demanda civil para tratar de
16 recuperar el Bono y una acusación penal, y luego de varios meses de estar en trámite las
17 acciones, los señores Leiva han solicitado contemplar la posibilidad de hacer el reintegro
18 del Bono con los intereses y la comisión por la vía de la entrega de un terreno, que está
19 valorado aproximadamente por la Dirección FOSUVI en ¢7.150.000,00, y depositar la
20 diferencia en dinero en efectivo.

21
22 Añade que el abogado de la familia manifiesta que el señor Guido Fallas se encuentre mal
23 de salud y que están interesados en resolver el problema también por esa vía, y la
24 Asesoría Legal considera que la propuesta es racional y proporcional, y se conseguiría las
25 principales finalidades de lo que el BANHVI inició en la sede judicial, que es en primera
26 instancia la recuperación del Bono Familiar de Vivienda, por lo que se recomienda
27 aprobar la propuesta de transacción para someterla al juzgado penal que está conociendo
28 el caso y si ese caso se archiva por consiguiente hay que archivar el otro caso que está
29 en otro tribunal que es básicamente de carácter indemnizatorio.

30
31 Concluye señalando que de aceptarse esta propuesta de parte de esta Junta Directiva, se
32 estaría recibiendo un lote de 350 metros cuadrados y el BANHVI luego dispondría de ese
33 terreno en la forma que considere procedente.

34

1 Finalmente, conocido el informe de la Asesoría Legal y no habiendo objeciones de los
2 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve
3 acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente
4 acuerdo:

5
6 **ACUERDO N° 12:**

7 **CONSIDERANDO:**

8 **1.-)** Que mediante oficio AL-OF-0087-2017 del 3 de agosto del 2017, la Asesoría Legal se
9 dirige a la Gerencia General de esta entidad indicándole que en el Tribunal Contencioso
10 Administrativo y Civil de Hacienda, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) tramita
11 un proceso judicial contra el señor Alfonso Guido de los Ángeles Fallas Leiva y otros, bajo
12 el expediente número 16-007709-1027-CA-3 y que, en igual forma, en el Juzgado Penal
13 del Primer Circuito Judicial de San José, se tramita una acusación penal contra el señor
14 Fallas Leiva, bajo el expediente número 14-000042-0618-PE por el supuesto delito de
15 estafa.

16
17 **2.-)** Que los procesos judiciales giran en torno al hecho de que el señor Fallas Leiva
18 recibió el beneficio del Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio y el
19 terreno sobre el que construyó su vivienda fue segregado de una finca que poco tiempo
20 antes era de su propiedad y que traspasó a un hijo. Posteriormente, el hijo segregó el lote
21 y lo traspasó a su padre quien solicitó el subsidio de vivienda y construyó sobre el mismo.
22 De dicha finca, los señores Fallas habían hecho segregaciones previas y procedido a la
23 venta de lotes, al igual que con otras fincas propiedad de dicha familia, la cual poseía y
24 posee un patrimonio inmobiliario de cierta importancia, que implicaba que no calificaran
25 como personas de extrema pobreza.

26
27 **3.-)** Que entre otras pretensiones, en dichos procesos judiciales el BANHVI reclama el
28 reintegro del Bono Familiar de Vivienda, la comisión pagada a la entidad autorizada y los
29 intereses legales sobre ambos rubros, desde la fecha de su giro hasta la de su efectivo y
30 eventual pago.

31
32 **4.-)** Que los señores Fallas han propuesto una transacción que consiste en entregar al
33 BANHVI en dación en pago el lote de su propiedad matrícula número 1-679347, con un
34 área de 350 m2 y que corresponde al plano número SJ-1880025-2016, lote valorado por

1 el BANHVI en la suma de ¢7.129.500,00. La diferencia que se presente con respecto a la
2 deuda sería cubierta con dinero en efectivo. Con dicho pago, el BANHVI se daría por
3 satisfecho en sus pretensiones y ambos procesos judiciales quedarían archivados. Los
4 gastos por el otorgamiento de la escritura de traspaso serían cubiertos por partes iguales.
5 El BANHVI se encuentra exonerado del pago de su parte; la diferencia del 50% sería
6 cubierta por los señores Fallas (en caso de ser necesario). Los señores Fallas no
7 tendrían derecho a volver a recibir el subsidio del Bono Familiar de Vivienda. Cada parte
8 asumiría el pago de sus costas.

9
10 **5.-)** Que un ente público se encuentra facultado para realizar transacciones, judiciales o
11 extrajudiciales. La Sala Primera de la Corte, mediante resolución número 069-2005, de
12 las 11:10 horas del 9 de febrero del 2005, indica: *“VII.- (...) La Constitución Política*
13 *otorga a las personas de derecho, sean públicas y/o privadas, la facultad de solucionar*
14 *sus diferencias a través de procesos no jurisdiccionales, mediante lo que se ha*
15 *denominado resolución alternativa de conflictos, dentro de los cuales se incluyen la*
16 *conciliación, la mediación y el arbitraje, como derecho derivado del numeral 43 del texto*
17 *constitucional.”* Mediante dictamen número C-015-2015 del 3 de febrero del 2015, la
18 Procuraduría General de la República señala: *“... la Procuraduría ha reiterado*
19 *recientemente su posición de que “la Administración Pública tiene la posibilidad genérica*
20 *de utilizar los mecanismos dispuestos en la Ley de Resolución Alternativa de Conflictos para*
21 *solucionar sus controversias”* (dictamen C-388-2008 del 28 de octubre del 2008, ver
22 asimismo el dictamen C-024-2009 del 4 de febrero del 2009).

23
24 **6.-)** Que toda transacción, judicial o extrajudicial de un ente público, requiere de la
25 aprobación previa de su jerarca institucional.

26
27 **7.-)** Que la propuesta antes indicada es recomendada por la Asesoría Legal de este
28 Banco mediante el oficio ya indicado y avalada por la Gerencia General mediante oficio
29 GG-ME-0681-2017 del 04 de agosto de 2017, por lo que esta Junta Directiva no tiene
30 objeción para proceder a su aprobación.

31
32 **POR TANTO**, por las razones indicadas y con base en la normativa legal ya citada, se
33 acuerda y autoriza lo siguiente:

34

Primero: Se autoriza la firma de una transacción judicial con los señores Alfonso Guido de los Ángeles Fallas Leiva y Eddy Fallas Vargas, en el proceso penal que se tramita contra el señor Fallas Leiva, bajo el expediente número 14-000042-0618-PE por el supuesto delito de estafa en el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José.

Segundo: La transacción judicial que se autoriza firmar tendrá los siguientes alcances:

a.- Los señores Fallas, por medio del señor Eddy Fallas Vargas, propietario registral actual, harán entrega al BANHVI, en dación en pago, de la finca del Partido de San José, matrícula número 679347, que es terreno para construir, con área de 350 m², la cual linda al norte, sur y al este con Eddy Fallas Vargas y al oeste con calle pública con un frente de 10 metros, sito en el Distrito Seis, Platanares, del Cantón Diecinueve, Pérez Zeledón, Provincia de San José. Corresponde al plano número SJ-1880025-2016 y se encuentra inscrita a nombre de Eddy Fallas Vargas, cédula 1-0826-0651.

b.- La dación en pago se hará libre de gravámenes, afectaciones y anotaciones y con los impuestos nacionales y municipales de toda clase al día. El monto de la dación en pago (por la entrega del lote) sería la suma de ₡7.129.500,00. La diferencia sería cancelada en dinero efectivo, mediante depósito a una de las cuentas del BANHVI. Al 31 de agosto del 2017, esa diferencia es de ₡344.187,07. El desglose de la deuda al 31 de agosto del 2017 es el siguiente:

- *Principal del bono familiar:* ₡5.261.000,00.

- *Intereses sobre el bono familiar:* ₡2.138.690,14.

- *Comisión de trámite del bono familiar:* ₡52.610,00.

- *Intereses sobre comisión:* ₡ 21.386,93

TOTAL: ₡7.473.687,07 (sujeto a actualización en cuanto a intereses a la fecha del pago efectivo).

c.- Los señores Fallas (en caso de ser necesario) asumirían el pago del 50% correspondiente a gastos de inscripción de la escritura o de la ejecutoria de la sentencia que al efecto se emita (cualquiera que sea el procedimiento que al efecto autorice el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José), lo mismo que el pago del impuesto sobre el traspaso de bienes inmuebles y los honorarios en caso de que el traspaso del inmueble deba otorgarse en escritura pública, en cuyo caso las partes designarán de mutuo acuerdo al notario.

d.- Se procederá a cancelar las limitaciones de la propiedad previstas en el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que pesan sobre la finca del

Partido de San José, matrícula número 619291, inscritas al Tomo 2011, Asiento 255107, Consecutivo 01, Secuencia 0001, Subsecuencia 001.

e.- Es entendido para el señor Alfonso Guido de los Ángeles Fallas Leiva, y su cónyuge, que no pueden volver a recibir el subsidio del Bono Familiar de Vivienda.

f.- Mediante la transacción, el BANHVI se dará por satisfecho en la reparación integral del daño discutido en la causa penal tramitada bajo expediente número 14-000042-0618-PE en el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José y en las pretensiones del proceso contencioso administrativo tramitado en el Tribunal Contencioso Administrativo bajo expediente número 16-007709-1027-CA-3, en el cual figura esta entidad como actora y los señores Fallas Leiva, Fallas Vargas y Mirna Hernández Corrales (cónyuge de don Eddy) como demandados.

Se solicitará al Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José, la homologación del contrato de transacción por la reparación integral del daño y de conformidad -entre otras normas- con los artículos 30 inciso j) y 318 del Código Procesal Penal (Expediente Número 14-000042-0618-PE), y la expedición de la ejecutoria correspondiente para su debida inscripción en el Registro Inmobiliario.

g.- En caso de que el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San José, homologue el acuerdo y declare extinta la acción penal, posteriormente y mediante escrito separado, el BANHVI procederá a desistir unilateralmente del proceso contencioso administrativo tramitado bajo expediente número 16-007709-1027-CA-3 en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, y a solicitar su archivo definitivo.

h.- Cada parte asumirá el pago de sus costas, personales y procesales, en ambos procesos judiciales.

Tercero: Se autoriza a cualquiera de los apoderados generalísimos sin límite de suma del BANHVI para firmar la respectiva transacción y las escrituras que sean necesarias, compareciendo ante notario. La validez y la eficacia de la respectiva transacción quedarán sujetas a la homologación del Juzgado Penal ya indicado.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Propuesta de reforma a la política de conflicto de interés

Se conoce el oficio GG-ME-0670-2017 del 03 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe UPI-ME-0069-2017 de la Unidad de

1 Planificación Institucional, que contiene una propuesta de reforma integral de la política
2 sobre conflicto de intereses del Banco. Dichos documentos se adjuntan a la presente
3 acta.

4
5 El señor Subgerente Financiero expone dicha propuesta de reforma, destacando que
6 básicamente se pretende establecer una guía para el manejo de los conflictos de interés
7 en el Banco Hipotecario de la Vivienda, que aplica a todos los miembros de Junta
8 Directiva, miembros de Comités de Gobierno Corporativo, tanto internos como externos, y
9 a todos los funcionarios del BANHVI.

10
11 Agrega el Subgerente Financiero que este documento contiene algunos pequeños
12 cambios con respecto al que se remitió originalmente a esta Junta Directiva,
13 fundamentalmente en cuanto a que no se puede dejar de obviar el tema del deber de
14 probidad y los supuestos que configuran conflictos de interés. En este sentido, comenta
15 las obligaciones generales que tienen todos los funcionarios del BANHVI, sin excepción,
16 de no propiciar situaciones que produzcan esos conflictos, de revelar asuntos que han
17 dado como resultado conflictos, el abstenerse en participar en decisiones de cualquier
18 asunto que puede generar un conflicto, o donde su objetividad y dependencia capacidad
19 de cumplir adecuadamente sus funciones o deberes no se vean comprometidos.

20
21 Posteriormente, el señor Auditor Interno plantea algunas observaciones a la propuesta
22 presentada por la Administración, indicando que en la sección ocho del acuerdo SUGEF
23 16-16, habla precisamente de conflicto de intereses y que es la parte tangible de lo que
24 deberían transcribir a esta política del Banco. Agrega que en el inciso 1 se indica un tema
25 importante que son los terceros contratados, pero aunque esta propuesta hace mención a
26 la Junta Directiva y a la alta Gerencia, se deja por fuera el tema de terceros contratados y,
27 por consiguiente, recomienda que eso se tome en consideración.

28
29 Seguidamente y a raíz de una consulta del Director Presidente sobre si dentro de los
30 "terceros" se incluye a las Entidades Autorizadas, el señor Auditor explica que en efecto
31 se trata de cualquier situación que se tenga con un tercero, en cuanto a que se debe
32 aclarar que no se puede tener injerencia con un tercero o grupo de interés, porque así
33 está establecido en el mismo plan y en la misma Ley.

34

1 Adicionalmente, recomienda el señor Auditor Interno tomar en cuenta lo indicado en el
2 artículo 17, que es básicamente el perfil de los miembros de Junta Directiva, pues aunque
3 se tiene claro que se habla de lo que ya está establecido por ley, le parece que es
4 importante referirse al tema del perfil de los miembros de la Junta Directiva

5
6 Sobre el particular el licenciado Mora Villalobos comenta que una cosa son los requisitos
7 para ocupar un cargo que están tasados por ley, y otra son los conflictos de interés. En
8 este sentido, opina que en el caso de los miembros de la Junta Directiva hay dos
9 problemas, y es que los requisitos en primer lugar son taxativos y en segundo el
10 nombramiento lo hace el Consejo de Gobierno, lo mismo que la remoción, razón por la
11 cual considera que la Junta Directiva del BANHVI no puede regular los requisitos de sus
12 miembros.

13
14 Posteriormente, el señor Auditor hace referencia a una última observación, relacionada
15 con que el Acuerdo 16-16 precisa el rol del Presidente de la Junta Directiva, en el sentido
16 que existe un acuerdo desde el 2014, nombrando al señor Rosendo Pujol como
17 presidente del Comité de Auditoría, pero de acuerdo con el Acuerdo SUGEF 16-16 y por
18 un tema de equilibrio, recomienda que el presidente de la Junta Directa no presida ningún
19 Comité.

20
21 Más adelante y luego de que el señor Subgerente Financiero atiende varias consultas de
22 los señores Directores sobre los alcances del documento, el Director Alvarado Herrera
23 manifiesta, en primera instancia, que para los miembros de la Junta Directiva se plantea
24 en la propuesta que no deben participar de algunos asuntos y para los funcionarios que
25 no deben conocer de ciertos temas en los que se eventualmente se presentan conflictos
26 de interés. Sin embargo, considera que el acuerdo SUGEF 16-16 va más allá del deber
27 de abstención.

28
29 Además, opina se habla de la relación de la Junta Directiva con todos los que operan en
30 el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y para los funcionarios la relación se
31 plantea solo para las Entidades Autorizadas, aunque en su criterio también debería ser
32 con las empresas constructoras. Y la tercera observación, es que la SUGEF no entró a
33 analizar en detalle el tema de la consanguinidad, que solo se señala ascendiente y
34 descendiente hasta tercer grado, por lo que en su criterio no se podría pasar de ahí.

Por otra parte, toma nota el señor Subgerente Financiero de otras observaciones de otros señores Directores, relacionadas con la conveniencia de revisar las situaciones que generan el deber de abstención y la relación del deber de probidad con algunos alcances del proyecto de política que ahora se conoce; luego de lo cual, la Junta Directiva resuelve posponer la discusión y resolución de este asunto para una próxima sesión, quedando a espera de que la Administración valore las observaciones realizadas y someta a la consideración de este Órgano Colegiado una propuesta definitiva.

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Participación del Subgerente Financiero en seminario sobre riesgos a realizarse en Colombia.

- A partir de este momento se retira de la sesión la Directora Trejos Murillo.

El señor Gerente General informa que la Universidad de Santo Tomás, a través de la Universidad de Costa Rica, invitó al Subgerente Financiero para participar en un seminario sobre riesgos, a realizarse en Colombia los días del 18 al 25 de agosto de 2017.

Agrega que dicho seminario es de interés para este Banco, en el tanto abarca temas relacionados con el riesgo de mercado y los procesos de gestión de riesgos, y la Gerencia General está autorizando la participación del Subgerente Financiero a dicho seminario, el que además no conlleva ningún costo para el BANHVI.

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

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Autorización de vacaciones al Auditor Interno

La Junta Directiva conoce y acoge una solicitud del señor Auditor Interno para disfrutar de vacaciones el día 14 de agosto del año en curso.

En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

1

2 **ACUERDO N° 13:**

3 Autorizar al señor Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno de este Banco, para que
4 disfrute de vacaciones el día 14 de agosto de 2017.

5 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

6 *****

7

8 Siendo las veinte horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

9 *****

10