

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 10 DE AGOSTO DE 2017**

5
6 **ACTA Nº 57-2017**

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
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

- 22 1. Designación de Auditores Externos de los Estados Financieros del FOSUVI para los
23 años 2017 y 2018.
- 24 2. Convenio con el INVU y el INDER a efectos del desarrollo de un proyecto de vivienda
25 en Paso Canoas.
- 26 3. Solicitud de crédito de Scotiabank de Costa Rica S.A.
- 27 4. Criterio técnico sobre posición del INVU con respecto al avalúo del terreno del
28 proyecto Hojancha, y criterio legal sobre la posibilidad de solicitar un avalúo al
29 Ministerio de Hacienda.
- 30 5. Continuación de análisis sobre propuesta de reforma a la política de conflicto de
31 intereses.

32 *****

33

**ARTÍCULO PRIMERO: Designación de Auditores Externos de los Estados
Financieros del FOSUVI para los años 2017 y 2018**

Se conoce el oficio CABANHVI-14-2017 del 09 de agosto de 2017, mediante el cual, el Comité de Auditoría avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio DAD-OF-126-2017 de la Dirección Administrativa, que contiene los resultados del procedimiento de contratación de una Auditoría Externa de los Estados Financieros del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), para los períodos terminados al 31 de diciembre de los años 2017 y 2018, de acuerdo con las condiciones detalladas en el cartel confeccionado para esos efectos. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer el citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión los licenciados José Pablo Durán Rodríguez, y Jenny León Quirós, jefe y funcionaria del Departamento Financiero Contable respectivamente.

El licenciado Durán Rodríguez se refiere al procedimiento de contratación realizado por la Administración, así como a los resultados de la revisión técnica efectuada a las ofertas recibidas, concluyendo que habiéndose cumplido en todos sus extremos con el proceso para la contratación de la firma que realizará la auditoría externa de los Estados Financieros del FOSUVI para los períodos terminados al 31 de diciembre de los años 2017 y 2018, se recomienda adjudicar dicha contratación a la empresa Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados S.A.

Seguidamente, el Director Alvarado Herrera comenta que cuando esta Junta Directiva conoció el informe de la Auditoría Externa del FOSUVI al 31 de diciembre del 2015, esta Junta Directiva giró instrucciones a la Administración (acuerdo N° 1 de la sesión 15-2017 del 23/02/2017) para que a más tardar el 23 de abril presentara el plan de trabajo que permitiera atender las recomendaciones contenidas en dicho estudio. Y en este sentido, solicita explicaciones sobre lo actuado por la Administración para cumplir con las recomendaciones de ese primer informe, y las razones por las que no se ha elevado a esta Junta Directiva el respectivo plan de trabajo.

1 Atendiendo estas consultas, el Subgerente Financiero explica que la Administración
2 presentó un plan al Comité de Auditoría y en esa ocasión se solicitaron algunos ajustes
3 adicionales, los cuales se están revisando en coordinación con la Auditoría Interna y se
4 encuentra bastante adelantado. No obstante, aclara que aunque no se tiene plasmado
5 en un plan, se han venido atendiendo todos los temas contenidos en el informe de los
6 auditores externos, como por ejemplo el relacionado con los cierres de las líneas de
7 crédito y sobre el cual se han logrado avances importantes, en el tanto ahora las
8 estimaciones presentan una disminución de más del 50%.

9
10 Posteriormente y consultado por el Director Alvarado Herrera sobre lo actuado por la
11 Administración, el señor Auditor Interno señala que tal vez la Administración ha fallado en
12 no haber concretado y presentado a esta Junta Directiva el plan de trabajo y las acciones
13 que ha venido ejecutando, pero tiene entendido que la Administración ha tenido que
14 atender diferentes asuntos en relación con otros temas, y por tal motivo ha tenido en su
15 momento la justificación correspondiente sobre la imposibilidad de generar el informe
16 solicitado. Concluye señalando que aunque no puede afirmar que está satisfecho con lo
17 actuado por la Administración en este asunto, considera que deberían ser los miembros
18 de esta Junta Directiva los que hagan esa valoración, en el tanto fue este Órgano
19 Colegiado el que solicitó la presentación del plan de trabajo.

20
21 A raíz de este criterio del señor Auditor y atendiendo una consulta del Director Alvarado
22 Herrera sobre la fecha en que la Administración va a cumplir el citado acuerdo de esta
23 Junta Directiva, el señor Subgerente Financiero explica que tiene clara la obligación de
24 presentar el plan de trabajo y las acciones ejecutadas, y por ello afirma –secundado
25 luego por el señor Gerente General– que aunque el documento aún no está terminado,
26 espera que dentro de los próximos ocho días se esté presentando, en primera instancia,
27 a la consideración del Comité de Auditoría.

28
29 Finalmente, suficientemente discutido el informe presentado por el Comité de Auditoría
30 Interna y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
31 funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de dicho
32 Comité y de la Administración, y por consiguiente toma el siguiente acuerdo:

33

ACUERDO N° 1:**Considerando:**

Primero: Que de conformidad con lo establecido en el Reglamento del Comité de Auditoría del Banco Hipotecario de la Vivienda y mediante el oficio CABANHVI-14-2017 del 09 de agosto de 2017, dicho Comité avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio DAD-OF-126-2017 de la Dirección Administrativa, referido al resultado del procedimiento de contratación de una auditoría externa de los Estados Financieros del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), para los períodos terminados al 31 de diciembre de los años 2017 y 2018, de acuerdo con las condiciones detalladas en el cartel confeccionado para esos efectos.

Segundo: Que en dicho oficio, la Dirección Administrativa señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«En atención a resolución de su Despacho de las dieciséis horas del 28 de marzo del 2017, se dio inicio al procedimiento de licitación abreviada 2017LA-000004-01 para la "Contratación de la Auditoría Externa de los Estados Financieros del FOSUVI para los períodos 2017 y 2018". / Se publicó el aviso de la licitación el 05 de abril de 2017 en el Diario Oficial La Gaceta. Se señalaron las 15:00 horas del 27 de abril de 2017 como hora y fecha para la apertura de ofertas.

El día y hora señalados se recibieron ofertas de las empresas; Crowe Horwath, Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados S.A. y Despacho Gutiérrez Marín & Asociados, de lo cual se dejó constancia en acta respectiva. / El área de Proveeduría efectuó la revisión de ofertas y realizó prevenciones a las empresas, mismas que fueron atendidas en tiempo y forma por las empresas Crowe Horwath y Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados. Por su parte, el Despacho Gutiérrez Marín y Asociados no atendió a la prevención, razón por la cual fue descalificado de conformidad con el artículo 82 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

Por otro lado, el área de Proveeduría trasladó el expediente administrativo al Departamento Financiero Contable mediante memorando DAD-PRO-ME-042-2017 del 31 de mayo del 2017 para la revisión técnica respectiva. / El Departamento Financiero Contable mediante memorando DFC-ME-122-2017 del 30 de junio del 2017 remitió al área de Proveeduría el resultado de la evaluación aplicada a las dos ofertas elegibles, el cual señala lo siguiente: En lo que respecta a la propuesta económica, la empresa Despacho Carvajal & Colegiados obtuvo el máximo puntaje al haber ofertado la suma de ¢16,900,000, contra 40.63 puntos para la empresa Crowe Horwath quien ofertó la suma de ¢21,216,000. En relación con la propuesta técnica, se calificó a la empresa Despacho Carvajal & Colegiados con un total de 49 puntos distribuidos de la siguiente manera: en el Grado de entendimiento del trabajo a realizarse obtuvo 5 puntos; en la experiencia demostrada en este tipo de auditorías obtuvo 32 puntos y en la competencia profesional de la empresa obtiene 12 puntos. Por su parte, se calificó a la empresa Crowe Horwath con un total de 39.15 puntos en la propuesta técnica, distribuidos así:

en el Grado de entendimiento del trabajo a realizar obtuvo 5 puntos; en la experiencia demostrada en este tipo de auditorías obtuvo 22.15 puntos y en la competencia profesional de la empresa obtuvo 12 puntos. Se concluye así con una calificación final de 100 puntos para la empresa Despacho Carvajal & Colegiados S.A. y 79.78 puntos para la empresa Crowe Horwath.

Verificado que este procedimiento de contratación ha sido tramitado en apego a los lineamientos establecidos en la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento, a partir del estudio realizado, la validación de la documentación legal y aspectos técnicos de las ofertas elegibles y la aplicación del mecanismo de evaluación previsto en el cartel, me permito recomendar la adjudicación de este concurso a la empresa Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados, S.A. en la suma de €16,900,000 para los períodos 2017 y 2018.»

Tercero: Que habiéndose cumplido en todos sus extremos con el procedimiento para la contratación de la firma que realizará la auditoría externa de los Estados Financieros del FOSUVI para los períodos terminados al 31 de diciembre de los años 2017 y 2018, y siendo que como resultado de dicho procedimiento la Dirección Administrativa recomienda adjudicar la contratación a la empresa Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados, S.A., lo pertinente es actuar de la forma propuesta y autorizar a la Administración para que, por los medios usuales, efectúe la correspondiente contratación.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar la adjudicación al Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados S.A., para la realización de la auditoría externa de los Estados Financieros del FOSUVI, correspondiente a los períodos terminados al 31 de diciembre de los años 2017 y 2018.

Se autoriza a la Administración para que, por los medios usuales, efectúe la correspondiente contratación.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Convenio con el INVU y el INDER a efectos del desarrollo de un proyecto de vivienda en Paso Canoas

- Antes de conocer el siguiente tema se retiran de la sesión los licenciados Durán Rodríguez y León Quirós.

1
2 Se conoce el oficio GG-ME-0692-2017 del 08 de agosto de 2017, mediante el cual, la
3 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta de
4 *"Convenio de cooperación interinstitucional para el desarrollo de un proyecto de vivienda*
5 *sostenible en el caserío de San Jorge, Paso Canoas, Corredores, entre el Instituto*
6 *Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Banco Hipotecario de la Vivienda y el Instituto de*
7 *Desarrollo Rural"*. Dicho documento se adjunta a presente acta.

8
9 Luego de una introducción al tema por parte del Director Presidente, el señor Gerente
10 General expone los antecedentes y los alcances de dicho convenio de cooperación,
11 destacando que tiene el objetivo establecer relaciones de cooperación interinstitucional,
12 para definir los alcances, acciones y obligaciones entre las citadas instituciones,
13 tendientes a la gestión y desarrollo de un conjunto residencial que se financiará con
14 recursos públicos provenientes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, dirigidos
15 a la construcción de un total de 151 viviendas para familias en condición de pobreza y
16 pobreza extrema, en un terreno que forma parte de la franja fronteriza en la comunidad de
17 San Jorge de Paso Canoas, cantón de Corredores.

18
19 Consultado al respecto, el licenciado Mora Villalobos señala que la normativa que regula
20 el accionar de este Banco permite el otorgamiento de los subsidios que se pretende con
21 esta iniciativa, por lo que no existe limitación legal para que este Banco sea parte del
22 convenio en cuestión. Agrega que con esta participación no se genera un compromiso de
23 aprobación del financiamiento del proyecto antes de que ingrese el expediente completo
24 al Banco para su análisis, pues será una vez que se cuente con la documentación se
25 realizará el análisis para el otorgamiento de financiamiento conforme la disponibilidad
26 presupuestaria y el debido cumplimiento de todos los requisitos.

27
28 Posteriormente, el Director Alvarado Herrera solicita que se le brinde un detalle del marco
29 legal que permitiría destinar recursos del FOSUVI para financiar viviendas en una zona
30 fronteriza que es inalienable y donde las familias beneficiarias no podrían obtener su título
31 de propiedad, lo cual sería contradictorio con lo dispuesto en la Ley 7052, según la cual,
32 el subsidio del Bono Familiar de Vivienda está dirigido a que las familias sean propietarias
33 de una vivienda.

34

1 Atendiendo esta consulta, el licenciado Mora Villalobos responde que el artículo 10 del
2 Reglamento de Operaciones, integrado con las disposiciones de la Ley del Instituto de
3 Tierras y Colonización, las que todavía están vigentes, facultan al actual INDER para que
4 autorice la asignación de terrenos para diferentes propósitos, entre ellos, habitacionales.

5
6 Agrega que en este caso no hay compra-venta y si hay posibilidades de desarrollar una
7 obra habitacional, entonces no existe limitación legal para otorgar el Bono Familiar de
8 Vivienda e incluso para financiar el desarrollo de las obras de infraestructura que se
9 requieran, en el tanto lo que al BANHVI le interesa es que la familia tenga autorización
10 para construir su vivienda. En consecuencia, desde el punto de vista legal no tiene
11 observaciones a que se apruebe el proyecto de convenio que recomienda la
12 Administración.

13
14 Posteriormente y dado que el Director Alvarado Herrera continúa manteniendo dudas
15 sobre la autorización que la Ley 7052 le otorga al BANHVI para actuar de la forma que se
16 plantea en el convenio, el licenciado Mora Villalobos reitera que la facultad se desprende
17 de la integración de las normas del BANHVI y del INDER, pues no existe una norma que
18 expresamente indique que en las zonas fronterizas o en la zona marítimo terrestre el
19 BANHVI podrá otorgar el Bono Familiar de Vivienda.

20
21 Por su parte, la Directora Trejos Murillo considera que no es viable pretender que en la
22 Ley 7052 exista un artículo para cada una de los temas que se discuten, pues si no se
23 equivoca la jurisprudencia va mucho más allá de la ley y los reglamentos existen para
24 tratar de normar las disposiciones que no son explícitas en la ley.

25
26 En este mismo sentido, el Director Thompson Chacón manifiesta que hay todo un marco
27 legal que establece cómo se integran y se interpretan las normas jurídicas, dado que en
28 muchísimos casos de la administración pública no existe una norma a nivel de ley
29 específica que indique lo que se debe hacer, pues para eso hay una serie de principios y
30 normas, como lo indica el licenciado Mora Villalobos, donde se integra toda la normativa y
31 con base en eso se actúa. En consecuencia, opina que sería prácticamente imposible
32 encontrar una norma de rango legal específica y explícita para cada actuación de la
33 administración pública y por ello existen los criterios de integración.

34

1 Además hace ver que aunque –tal y como lo hace ver el Director Alvarado Herrera– el
2 informe no se complementa con un dictamen de legalidad, lo cierto es que en el proyecto
3 de considerandos se incluye una relación de todas las normas relevantes, incluyendo lo
4 establecido en el artículo 10 del Reglamento de Operaciones, según lo ha expuesto el
5 licenciado Mora Villalobos.

6
7 Por su parte, el Director Presidente comenta que el diseño de este proyecto fue iniciado
8 por personal del Ministerio de Vivienda; luego pasó al INVU y un arquitecto de ese
9 Instituto le ha estado dando seguimiento, modificando algunos aspectos para tomar en
10 cuenta una topografía más detallada. Añade que este proyecto incluye lotes de menos de
11 300 m² y tiene áreas verdes amplias, por lo que le parece que es un excelente proyecto.

12
13 Agrega el señor Subgerente Financiero, que ha estado en conversaciones con el INVU y
14 el INDER y mucho del interés de la intervención es la gran cantidad de familias que se
15 encuentra en muy malas condiciones. Explica que ya están las familias identificadas,
16 existen calles y acueductos, el proyecto está muy bien trabajado y la idea del convenio
17 entre las partes es que el BANHVI pueda garantizar el proyecto siempre y cuando los
18 recursos estén disponibles y se cumplan los requisitos.

19
20 Manifiesta también la Directora Trejos Murillo, que le gustaría que se sienta un precedente
21 en este tipo de concesiones, pues desde el Viceministerio de Vivienda se ha tratado el
22 tema de cooperativas de vivienda, que es una forma de propiedad en uso y habitación
23 que le ha garantizado de vivienda a muchas personas que no pueden acceder a la
24 propiedad privada y que le garantiza los mismos derechos de acceso a una vivienda digna
25 y de protección de su patrimonio familiar y personal, sin necesidad de que medie una
26 propiedad privada, como una alternativa más que se debería de plantear y abrir puertas
27 para que más familias que están en situación de exclusión tengan otras modalidades para
28 acceder a vivienda.

29
30 Finalmente, la mayoría de señores Directores se manifiesta a favor de acoger la
31 recomendación de la Administración, con excepción del Director Alvarado Herrera, quien
32 deja constancia de su voto en contra, por cuanto considera que aunque está a favor de la
33 motivación del convenio, indica que no ha contado con un criterio legal por escrito y lo
34 discutido en esta sesión le deja dudas en cuanto a que la Ley del Sistema le permita a

este Banco ir a financiar bonos de vivienda en la zona fronteriza, aun cuando el artículo 10 del Reglamento de Operaciones lo señale.

En consecuencia, con el voto negativo del Director Alvarado Herrera por las razones antes apuntadas, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 2:

Considerando:

A-) Que por medio del oficio GG-ME-0692-2017 de fecha 08 de agosto de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta de "Convenio de cooperación interinstitucional para el desarrollo de un proyecto de vivienda sostenible en el caserío de San Jorge, Paso Canoas, Corredores, entre el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Banco Hipotecario de la Vivienda y el Instituto de Desarrollo Rural".

B-) Que dicho convenio tiene por objetivo establecer relaciones de cooperación interinstitucional, para definir los alcances, acciones y obligaciones entre las citadas instituciones, tendientes a la gestión y desarrollo de un conjunto residencial que se financiará con recursos públicos provenientes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, dirigidos para la construcción de viviendas para familias en condición de pobreza y pobreza extrema, en un terreno de franja fronteriza en la comunidad de San Jorge de Paso Canoas, cantón de Corredores, identificado con plano catastrado N° P-1167769-2007.

C-) Que según lo indica la Gerencia General en su informe, la normativa que regula el accionar de este Banco permite el otorgamiento de los subsidios que se pretende con esta iniciativa, por lo que no existe limitación legal para que este Banco sea parte del convenio en cuestión, lo cual tampoco genera un compromiso de aprobación de financiamiento del proyecto antes que ingrese el expediente completo al Banco para su estudio, puesto que una vez que se cuente con la documentación, se realizará el análisis para el otorgamiento de financiamiento conforme la disponibilidad presupuestaria y el debido cumplimiento de requisitos.

D-) Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración en el oficio GG-ME-0692-2017 y, por consiguiente, lo pertinente es aprobar el texto del citado convenio y autorizar al Gerente General para su suscripción.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar y autorizar su suscripción por parte del Gerente General, el siguiente:

«Convenio de cooperación interinstitucional para el desarrollo de un proyecto de vivienda sostenible en el caserío de San Jorge, Paso Canoas, Corredores, entre el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el Banco Hipotecario de la Vivienda y el Instituto de Desarrollo Rural

Quienes suscribimos, **RICARDO RODRIGUEZ BARQUERO**, mayor, soltero, Licenciado en Planificación y Máster en Administración de Proyectos y Desarrollo Rural, cédula de identidad dos-trescientos setenta y nueve- setecientos cuarenta y nueve, vecino de Alajuela, San Carlos, en mi calidad de Presidente Ejecutivo con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite suma del **INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL**, en adelante denominado **INDER**, titular de la cédula jurídica número cuatro – cero cero cero – cero cuarenta y dos mil ciento cuarenta y tres-once, personería inscrita y vigente en la sesión automatizada del Registro de Persona Jurídica del Registro Público; y **SONIA MONTERO DÍAZ**, mayor, divorciada una vez, Arquitecta y Máster en Gerencia de Proyectos vecina de San José, Montes de Oca, cédula de identidad número cuatro–cero noventa y nueve – ciento cuarenta y ocho, en mi calidad de Presidenta Ejecutiva con facultades de Apoderada Generalísima sin límite suma, del **INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO** en adelante denominada **INVU**, titular de la cédula jurídica número cuatro – cero cero cero – cero cuarenta y dos mil ciento treinta y cuatro, y **LUIS ANGEL MONTOYA MORA**, en mi condición de Gerente General con facultades suficientes para este acto del BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI) convenimos a celebrar el presente **CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA SOSTENIBLE EN EL CASERIO DE SAN JORGE, PASO CANOAS, CORREDORES**, el cual, se registrará por la normativa que regula la materia y por las siguientes cláusulas:

CONSIDERANDOS

1. Que el **INDER**, es una institución autónoma de derecho público, con personalidad jurídica, patrimonio propio e independencia administrativa, responsable de ejecutar la política del Estado para el desarrollo rural, en coordinación con los órganos competentes del sector público, de las organizaciones privadas y de la sociedad civil, promoviendo las alianzas público-privadas necesarias y facilitando los esquemas de coinversión.
2. Que el artículo 5 de la Ley Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario en el Instituto de Desarrollo Rural -Ley N°9036 del 22 de marzo de 2012- establece los objetivos del Desarrollo Rural, y el inciso a) del mismo cuerpo normativo, promueve el arraigo e integración de la población habitante de los territorios rurales del país, reconociendo y respetando la diversidad rural en un enfoque con participación de todos los sectores, coordinando con las instituciones competentes, al desarrollo de sus capacidades y su inclusión en los procesos de desarrollo económico, social, ambiental e institucional, mediante la generación de opciones agroproductivas y el impulso de planes de desarrollo rural territorial y los servicios de vivienda, salud y educación.
3. El **INDER** consecuente con la Ley que lo rige, su visión y misión que de ella deriva, es consciente que el desarrollo y consolidación de los Territorios Rurales es resultado de la

interacción de diferentes elementos, entre los que se encuentran el apoyo a la organización campesina y a la construcción de infraestructura rural básica.

4. Que la Ley Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario en el Instituto de Desarrollo Rural, en su artículo 63 dispone que el **INDER** promoverá la formación de centros de población en los territorios rurales, así como el desarrollo de la infraestructura y los servicios necesarios, ya sea de forma directa con sus propios recursos o indirecta mediante la coordinación con otras instituciones.

5. Que el artículo 16 inciso b) de la Ley Transformación del Instituto de Desarrollo Agrario en el Instituto de Desarrollo Rural, establece que **INDER**, tiene potestades para suscribir la contratación de servicios y celebración de cualquier convenio, contrato y alianzas con personas de derecho público o privado, nacionales o internacionales.

6. Que la Ley de Tierras y Colonización -Ley N° 2825 del 14 de octubre de 1961-, señala en su Artículo 7 inciso f) que los terrenos comprendidos dentro de los 2 km de la Franjas Fronterizas son considerados inalienables y no susceptibles de adquirirse por denuncia o posesión.

7. Que la Procuraduría General de la República mediante el dictamen C-223-2015 de fecha 19 de agosto de 2015, señala que por Ministerio de Ley, el Instituto de Desarrollo Rural, es competente para administrar los terrenos de la franja fronteriza sur, excepto los bienes demaniales que la misma comprenda y que estén a cargo de otros entes u órganos administrativos con competencia exclusiva atribuida por leyes especiales

8. Que con fundamento en el Reglamento al Otorgamiento de Concesiones en Franja Fronteriza, - Decreto N°39688-MAG del 22 de abril del 2016- el INDER podrá otorgar terrenos en concesión dentro de las FRANJAS FRONTERIZAS bajo su administración, exceptuándose del trámite de concesión en Franja Fronteriza a las Instituciones del Estado, las que podrán hacer uso de estos terrenos sin restricción, por tiempo indefinido y sin costo alguno, para lo cual se extenderá la constancia correspondiente.

9. Que el INVU es una Institución Autónoma, creada mediante la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo-Ley N°1788 del 24 de agosto de 1954- tiene personería jurídica y patrimonio propio de conformidad el artículo 1; ejerce su gestión administrativa y técnica con absoluta independencia, guiándose exclusivamente por las decisiones de su Junta Directiva, que actúa conforme a su criterio, dentro de los parámetros establecidos en la Constitución Política, las Leyes y Reglamentos pertinentes y los principios de la ciencia y técnica.

10. Que el INVU es la Institución Pública responsable de diseñar, coordinar y promover programas habitacionales dirigidos a diversos segmentos de la población que permitan a la ciudadanía tener acceso a una solución habitacional propia, de acuerdo con sus necesidades y posibilidades, reduciendo el déficit habitacional y proporcionando los elementos conexos correspondientes, con miras a lograr que la familia costarricense mejore su calidad de vida, según lo estipulado en el numeral 4 inciso a) de su Ley Orgánica.

11. Que el INVU debe cumplir con las finalidades establecidas en el artículo N° 4 de su Ley Orgánica:

"...b) Planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra, localizar las áreas públicas para servicios comunales, establecer sistemas funcionales de calles y formular planes de inversión en obras de uso público, para satisfacer las necesidades consiguientes..."

d) *Desarrollar sus planes y programas debidamente coordinados en sus diferentes etapas de investigación socio-económica, de planeamiento y de construcción, así como en las actividades educativas y asistenciales que exija la administración de los mismos;*

e) *Asesorar a los organismos del Estado y demás Instituciones Públicas y coordinar las iniciativas públicas en asuntos de vivienda y urbanización, cuando así se solicite...*

12. Que las finalidades atribuidas legalmente al INVU, mediante el referido artículo número 4, incluye el deber de velar por obtener un mayor bienestar económico y social, procurando a la familia costarricense una mejor habitación. Por lo que el Instituto, en cumplimiento de sus fines, incluye entre sus temas estratégicos, el acceso a la vivienda para las familias costarricenses, incluyendo familias de bajos ingresos económicos por medio de subsidios del Estado.

13. Que el INVU se encuentra habilitado de conformidad con el artículo 5 de su Ley Orgánica para:

"b) Formular planes generales para la construcción e higienización de viviendas o de unidades vecinales; o para la formulación de urbanizaciones, atendiendo a las necesidades, a la gravedad y a la urgencia que presente el problema de la vivienda rural o urbana, en los diversos lugares del país y a las exigencias del urbanismo..."

f) Promover la coordinación de las actividades relativas a viviendas y urbanismo de todas las dependencias del Estado y sus Instituciones y Corporaciones autónomas que se ocupen de estos asuntos..."

h) Arrendar, vender, permutar, gravar y administrar las viviendas, centros de servicio comunal que adquiera o construya, así como los demás bienes de su propiedad..."

14. Que el INVU como organismo público especializado en el financiamiento de viviendas, autorizado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) para actuar como entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tal como lo dispone el artículo 66 en concordancia con el artículo 100 de la -Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI- Ley N° 7052 del 13 de noviembre de 1986.

15. Que de conformidad a la Ley Orgánica del INVU, en su artículo 5, inciso ñ), el INVU se encuentra facultado para celebrar todos los contratos y realizar todos los actos administrativos, civiles, industriales o comerciales que sean convenientes y/o necesarios para el mejor cumplimiento de sus fines.

16. Que tanto el INDER como el INVU tienen objetivos comunes y reconociendo la necesidad de vivienda que existe en el sector fronterizo de Paso Canoas suscriben el **CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA SOSTENIBLE EN EL CASERIO DE SAN JORGE, PASO CANOAS, CORREDORES.**

17. Que el BANHVI es el Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que como tal, está en disposición de coadyuvar en el trámite del proyecto que interesa y que de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el BANHVI puede tramitar financiamiento con subsidio del bono familiar de vivienda para familias que tengan un derecho de uso reconocido en zonas fronterizas, si se cuenta con autorización de la entidad administradora de dicha franja, como lo es el INDER.

18. Que de conformidad con el artículo 2 inciso c) de la Ley de Contratación Administrativa -Ley N°7494 del 2 de mayo de 1995-, se encuentran excluidos del procedimiento de concurso, los acuerdos celebrados entre sujetos de Derecho Público.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento sobre el Refrendo de las Contrataciones de la Administración Pública – Reglamento número R-CO-44–2007 del 11 de octubre del 2007– los convenios interadministrativos entre dos o más entes, empresas u órganos públicos, que no tengan por objeto el otorgamiento de concesiones, la constitución de fideicomisos o la realización de proyectos, bajo el tipo contractual de alianza estratégica, no se encuentran sujetos al refrendo de la Contraloría General de la República.

POR LO ANTERIOR

Hemos convenido en celebrar el presente **CONVENIO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO DE VIVIENDA SOSTENIBLE EN EL CASERIO DE SAN JORGE, PASO CANOAS, CORREDORES** que se registrará por las siguientes disposiciones:

PRIMERA: NOMENCLATURA

Con la finalidad de delimitar los términos utilizados en el presente convenio se definen los siguientes términos, sin detrimento de la nomenclatura definida en el “**CONVENIO MARCO DE COOPERACIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA, ENTRE EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO Y INSTITUTO DE DESARROLLO RURAL**”:

Anteproyecto: Propuesta espacial, técnica y funcional que define el carácter e identidad del proyecto.

Asistencia técnica: Apoyo y acompañamiento técnico, por parte de profesionales en diversas disciplinas para el diseño, elaboración y ejecución de las actividades y productos generados o establecidos en el presente convenio. Se trata de transmitir insumos y asesorar a otros equipos de trabajo en las áreas técnicas o disciplinas necesarias de la institución o instancia que así lo requiera.

BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda.

Concesión: Derecho real administrativo otorgado por la Junta Directiva del Instituto, para el disfrute o aprovechamiento de un predio en Franja Fronteriza.

Concesionario(a): Persona física o jurídica declarada como titular o beneficiario de una concesión en franja fronteriza.

Conjunto Residencial: Proyectos de urbanización o fraccionamiento que incluyen como parte del mismo la construcción de edificaciones de uso residencial.

Contraloría: Contraloría General de la República.

Contrato de Concesión: Convenio entre el Instituto y el Concesionario por medio del cual se formaliza la concesión y a cuyo cumplimiento pueden ser compelidas ambas partes.

Convenio: El acuerdo entre el Instituto de Desarrollo Rural y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Estudios Preliminares: Son los estudios técnicos que se requieren para determinar las características físicas del terreno y en base a estos definir el diseño del anteproyecto o proyecto.

Franja Fronteriza: Zona de terreno de 2000 metros de ancho a lo largo de las fronteras con Nicaragua y Panamá, que ostenta la condición de inalienabilidad.

Gobierno Municipal: Persona jurídica pública con jurisdicción territorial sobre un cantón a la que le corresponde la administración de los servicios e intereses locales, con el fin de promover el desarrollo integral de los cantones en armonía con el desarrollo nacional

Las partes: Instituto de Desarrollo Rural y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Licencia de construcción: Es el permiso que otorgan las municipalidades para la construcción de obras ya sean de carácter provisional o permanente

Plano Catastrado: Plano oficial de un terreno, debidamente registrado en la Dirección de Catastro Nacional, que fija la forma, área, deslindes y orientación.

Planos Constructivos: Versión final de las láminas de diseño, es decir, el producto terminado con la información gráfica y textual necesaria con detalle de ubicación, dimensión, materiales y sistemas constructivos de todos los elementos de la obra que en conjunto con las especificaciones técnicas permiten entender el proyecto a cabalidad y ejecutarlo.

Proyectos de Vivienda: Conjunto de viviendas que se desarrollan en uno o varios proyectos de manera simultánea o no.

Reglamento de Construcciones: Normativa nacional emitida por el Instituto de Vivienda y Urbanismo y es el que particulariza las reglas locales que interesen a la seguridad, salubridad y ornato de las estructuras o edificaciones, sin detrimento de las pertinentes a la Ley de Planificación Urbana y de las demás vigentes o aplicables en la materia.

Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamiento y Urbanizaciones: Normativa nacional emitida por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo con el fin de delimitar los lineamientos concernientes al desarrollo de asentamientos humanos, considerando densidad, vialidad, áreas públicas, entre otros. Sin detrimento de las pertinentes a la Ley de Planificación Urbana y de las demás vigentes o aplicables en la materia.

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental

SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Trámites Preliminares: Permisos que se tramitan en entidades públicas para conocer las restricciones, disponibilidad de servicios, entre otros que afectan el terreno donde se desarrollaría un proyecto.

Urbanización: Fraccionamiento o habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante la construcción de calles y provisión de servicios.

Vivienda: Es todo local o recinto, fijo o móvil, construido, convertido o dispuesto, que se use para fines de alojamiento de personas, en forma permanente o temporal.

SEGUNDA: OBJETO DEL CONVENIO

El presente convenio específico tiene por objetivo establecer relaciones de cooperación interinstitucional, para definir los alcances, acciones y obligaciones entre **INDER, INVU Y BANHVI**, tendientes a la gestión y ejecución del proyecto de vivienda que se desarrollará en un terreno de franja fronteriza en la comunidad de San Jorge de Paso Canoas, en el cantón de Corredores de la provincia de Puntarenas, identificado con plano catastrado N° P-1167769-2007.

TERCERA: NATURALEZA DEL PROYECTO

El proyecto a desarrollar es un conjunto residencial que se financiará con recursos públicos provenientes del SFNV dirigidos para la construcción de vivienda para familias en condición de pobreza y pobreza extrema.

El conjunto residencial, incluye la construcción de calles, aceras y cordón y caño en lo que corresponde a vialidad. En relación con las áreas públicas se destinan terrenos para juegos infantiles, parques y facilidades comunales. En el caso de los juegos infantiles estos se brindan debidamente equipados con el mobiliario necesario, según lo especificado en el Reglamento de Construcción.

Lo que corresponde al área concesionable para uso residencial del proyecto, está constituida por lotes individuales y viviendas unifamiliares de dos y tres cuartos según la cantidad de personas por familia, como también las posibles adecuaciones para personas con discapacidad o adulto mayor cuando corresponda y como lo determinen los lineamientos del BANHVI.

CUARTA: SOBRE LAS ACCIONES Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Para alcanzar los objetivos contemplados en el presente convenio, las partes en común acuerdo y en la medida de sus competencias, deberán realizar entre otras actividades de interés común, las siguientes:

INVU:

1. Brindar asistencia técnica para el proyecto habitacional.

- 1 2. Suministrar el anteproyecto a desarrollar y los lineamientos deseables para el mismo, a partir
2 de los insumos obtenidos de las diferentes instituciones competentes para las fases de
3 análisis y recopilación de datos para el diseño.
- 4 3. Suministrar el diseño arquitectónico definitivo del proyecto.
- 5 4. Realizar los trámites y generar los insumos necesarios con cooperación del INDER para
6 solicitar la aprobación de la Viabilidad Ambiental ante SETENA.
- 7 5. Efectuar el concurso de idoneidad en base a los antecedentes y trayectoria para escoger y
8 contratar a la empresa encargada de preparar los diseños civiles, planos constructivos y a la
9 empresa constructora responsable de ejecutar las obras del proyecto.
- 10 6. Colaborar y fiscalizar el proceso de trámites y permisos requeridos según la legislación
11 vigente para el inicio, seguimiento y finalización de las obras constructivas.
- 12 7. Ejercer como entidad autorizada por el SFNV la gestión y desarrollo del proyecto.
- 13 8. Comunicar al INDER en el momento oportuno conforme el cronograma de ejecución del
14 proyecto, para que este proceda a otorgar a los beneficiarios del mismo las concesiones
15 individuales, o los permisos de aprovechamiento a las instancias públicas correspondientes.
- 16 9. Brindar acompañamiento y asesoría a las familias en relación con la normativa del SFNV y los
17 requisitos necesarios para ser beneficiarios con un subsidio para vivienda de interés social.
- 18 10. Coordinar con la comunidad beneficiada y el INDER actividades necesarias de capacitación,
19 divulgación y retroalimentación para el adecuado desarrollo del proyecto.
- 20 11. Entregar las obras concluidas del Proyecto Habitacional al INDER.
- 21
- 22 12. Identificar y seleccionar a las familias que integran los asentamientos, asimismo evaluar el
23 cumplimiento de requisitos para su atención con recursos del SFNV en coordinación con el
24 INDER.
- 25
- 26

INDER:

- 27
- 28
- 29 1. Elaborar, los estudios y todos aquellos trámites preliminares con instituciones públicas y la
30 Municipalidad de Corredores, con los cuales se determine la factibilidad técnica y financiera o
31 viabilidad del proyecto.
- 32 2. Estructurar, en conjunto con el INVU y demás instituciones relacionadas, los planes de
33 trabajo, la programación de actividades y definición de los documentos específicos de
34 desarrollo y ejecución para el proyecto.
- 35 3. Coordinar con las instituciones involucradas y la comunidad los insumos técnicos, legales y
36 financieros requeridos para el avance y la realización del proyecto por medio de la Comisión
37 de Vivienda para la Franja Fronteriza.
- 38 4. Realizar los trámites y permisos requeridos según la legislación vigente para el inicio,
39 seguimiento y finalización de obras constructivas o en su defecto autorizar al INVU para los
40 trámites correspondientes.

5. El INDER con fundamento en el artículo 4 del Reglamento al Otorgamiento de Concesiones en Franja Fronteriza, otorgará la constancia de reconocimiento para hacer uso de del terreno identificado con plano catastrado N°P-1167769-2007 sin restricción, sin costo alguno hasta la finalización definitiva del proyecto.
6. Otorgar los títulos, permisos, concesiones o autorizaciones, con independencia de su denominación, a las familias beneficiaria del proyecto a que este proyecto se refiere.
7. Recibir las obras concluidas del Proyecto Habitacional por parte del INVU, y realizar los trámites respectivos tendientes a la formalización de cada las concesiones a las familias beneficiadas.

BANHVI:

1. Suministrar asesoría al INVU y al INDER en las fases de preparación (estudios preliminares, anteproyecto y similares) del proyecto a que este convenio se refiere, ello mediante el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI.
2. Suministrar asesoría al INVU y al INDER en las fases de preparación de los expedientes de subsidios de bono familiar de vivienda que se formarán para las familias beneficiarias del proyecto a que este convenio se refiere, ello mediante el Departamento de Análisis y Control de la Dirección FOSUVI.
3. Asesorar en general tanto al INVU como al INDER en lo que se refiere a la preparación de todos los trámites del proyecto a que este convenio se refiere, con el propósito de asegurarse de que cumpla con las normas y requisitos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para el momento en que la solicitud de financiamiento para el proyecto sea remitida a la Junta Directiva del BANHVI para su conocimiento.
4. La asesoría indicada en los puntos anteriores no prejuzga sobre la aprobación o no de la solicitud de financiamiento del BANHVI.

QUINTA: DE LOS RECURSOS

El **INDER** y el **INVU**, dentro de sus posibilidades legales y presupuestarias, para la consecución de los recursos técnicos y financieros que demanden las obras o proyectos programados, tomarán las previsiones respectivas que garanticen su ejecución. Los aportes de ambas instituciones nunca constituirán un detrimento de sus funciones básicas y no crean relación legal o financiera entre las partes signatarias. En relación con eventuales intercambios de personal, esto no generará relaciones de empleo.

En los casos en que se debe presupuestar contenido económico con el objetivo de apoyar conjuntamente los alcances del presente convenio, deberá considerarse, para efectos, la oferta programática, disponibilidad presupuestaria y fines establecidos en el ordenamiento jurídico y el presente convenio.

El BANHVI tramitará la solicitud de financiamiento para el proyecto a que este convenio se refiere, de acuerdo con las normas, procedimentales y sustanciales del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. La firma del presente convenio no prejuzga sobre la eventual aprobación del financiamiento, la cual es competencia exclusiva de la Junta Directiva del BANHVI y debe ser estudiada en su momento oportuno para los efectos del caso.

Para los efectos de eventuales reintegros de recursos de las familias que recibieren el bono familiar de vivienda en el proyecto a que este convenio se refiere y que perdieren la vivienda por disposiciones o resoluciones del INDER, esta entidad y el BANHVI aplicarán al efecto el convenio firmado al efecto para la recuperación de los recursos en casos de ese tipo.

SEXTA: VIGENCIA DEL CONVENIO

El presente convenio tendrá una vigencia de cinco años o hasta tanto se concluya el proyecto de vivienda a desarrollarse en la franja fronteriza en la comunidad de San Jorge de Paso Canoas, en el cantón de Corredores de la provincia de Puntarenas, identificado con plano catastrado N° P-1167769-2007.y se entreguen las obras al INDER por parte del INVU.

SETIMA: EXTINCION DEL CONVENIO

El presente convenio se extingue por:

- a) Vencimiento del plazo
- b) Por incumplimiento de las cláusulas pactadas.
- c) Por alcanzar los objetivos propuestos.
- d) Por rescisión unilateral de una de las partes o por rescisión de mutuo acuerdo de todas ellas.

OCTAVA: RESCISIÓN UNILATERAL. Cualquiera de las partes por razones de interés público, caso fortuito, fuerza mayor, debidamente acreditadas mediante acto fundamentado y comunicado por escrito podrá rescindir unilateralmente el convenio sin responsabilidad. En igual forma, las partes, de mutuo acuerdo, podrán rescindir el convenio en cualquier momento en que así lo dispongan.

NOVENA: INCUMPLIMIENTO Y SOLUCIÓN DE DIVERGENCIAS

Cualquier divergencia controversia, o reclamación que surja del presente convenio, será analizada primero por los jerarcas institucionales. De no arribarse a un acuerdo, cada parte determinará si acude a la reclamación administrativa o judicial, de manera consensuada o unilateral.

DECIMA: DE LAS MODIFICACIONES:

Cualquier modificación a los términos del presente convenio, deberá ser acordada por las partes, mediante la suscripción de un addendum debidamente justificado, previo a la finalización del presente convenio.

DECIMA PRIMERA: COORDINADORES DEL CONVENIO. La coordinación, ejecución, evaluación, seguimiento y fiscalización del presente convenio, estará a cargo de un representante nombrado por cada una de las partes. De conformidad con lo anterior, el INDER designa a la señora Diana Murillo Murillo o quien en su lugar ejerza el cargo de Gerente General del INDER, el INVU designa a la señora Sonia Montero Díaz Presidenta Ejecutiva, o quien en su lugar ejerza el cargo y el BANHVI designa a su Gerente General Luis Angel Montoya Mora, o quien en su lugar ejerza el cargo.

Las PARTES se comprometen a establecer los controles necesarios a efecto de que el desarrollo y ejecución de los diferentes proyectos sea bajo los términos establecidos en el presente convenio, bajo la responsabilidad exclusiva de los jerarcas de las instituciones involucradas, adoptando las medidas de control interno que correspondan para garantizar que las relaciones interadministrativas objeto del presente CONVENIO se apeguen estrictamente a la normativa vigente.

DECIMA SEGUNDA: NORMAS SUPLETORIAS

En lo no previsto expresamente en el presente convenio, regirá supletoriamente la normativa interna de cada institución, las leyes aplicables y los principios generales que rigen el ordenamiento jurídico administrativo.

DECIMA TERCERA: NOTIFICACIONES. Para todos los efectos sobrevenidos del presente CONVENIO, de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 22 de la Ley de Notificaciones y artículo 243 de la Ley General de la Administración Pública, se tendrá como domicilio de las PARTES la ciudad de San José, en las siguientes direcciones:

El INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Barrio Amón, San José, calles tres bis y cinco, avenida nueve, Quinto Piso, Edificio Jutsini, o al correo electrónico achinchilla@invu.go.cr, o al fax 2233-4138.

El INDER: Instituto de Desarrollo Rural, San José, Moravia. Residencial los Colegios frente al IFAM o al correo electrónico gerencia.general@inder.go.cr.

EL BANHVI: Oficinas Centrales, Barrio Dent, Montes de Oca.

DECIMA CUARTA: VIGENCIA. El presente CONVENIO entrará en vigencia a partir de su firma.

DECIMA QUINTA: APROBACIÓN

Este convenio ha sido aprobado mediante Acuerdo de la Junta Directiva del Instituto de Desarrollo Rural N° ____, sesión ____ de fecha ____, Acuerdo Junta Directiva del INVU N° ____, sesión ____ de fecha ____, en el ____, Acuerdo Junta Directiva del BANHVI N° ____, sesión ____ de fecha ____, en el ____.

Leído lo anterior y estando conforme las partes, firmamos en la ciudad de ____, a las ____ horas del día ____ de ____ del año dos mil diecisiete.

Ricardo Rodríguez Barquero
Presidente Ejecutivo
Instituto de Desarrollo Rural

Sonia Montero Díaz
Presidenta Ejecutiva
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Luis Angel Montoya Mora
Gerente General
Banco Hipotecario de la Vivienda

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de crédito de Scotiabank de Costa Rica S.A.

Se conoce el oficio GG-ME-0680-2017 del 04 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0184-2017/DFNV-ME-0310-2017 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de financiamiento presentada por Scotiabank de Costa Rica S.A, por un monto de ₡14.800,0 millones y bajo la modalidad de línea de crédito revolutiva, a

un plazo de veinte años y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI*. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron analizados y respaldados por el Comité de Crédito en su sesión N° 04-2017 del 1° de agosto de 2017.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, refiriéndose inicialmente a las condiciones de plazo, tasa de interés, forma de pago y garantías del financiamiento requerido, así como a los resultados del análisis efectuado a la capacidad de pago de la entidad.

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

Concluida la exposición y el análisis del informe de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que Scotiabank de Costa Rica S.A. ha presentado a este Banco solicitud formal de financiamiento de largo plazo por un monto de ₡14.800,0 millones, en la modalidad de línea de crédito revolutiva y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI*.

Segundo: Que por medio del oficio SGF-ME-0184-2017/DFNV-ME-0310-2017 del 03 de agosto de 2017 —el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0680-2017 del 04 de agosto del año en curso—, la Subgerencia Financiera y la Dirección del

Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presentan los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y por lo tanto recomiendan su aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de Crédito en su sesión N° 04-2017 del 01 de agosto de 2017, bajo las condiciones que se indican en el informe técnico de esas dependencias.

Tercero: Que analizados los documentos suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es autorizar la línea de crédito revolutiva solicitada por Scotiabank de Costa Rica S.A., en los mismos términos señalados en el informe SGF-ME-0184-2017/DFNV-ME-0310-2017 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Otorgar la línea de crédito revolutiva en colones solicitada por Scotiabank de Costa Rica S.A., bajo las siguientes condiciones:

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

b. **Monto del financiamiento:** Catorce mil ochocientos millones de colones, desembolsado en dos tractos.

c. **Plan de inversión:** Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras, y cancelación de hipotecas originadas en crédito de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada –incluyendo el terreno y la construcción– será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda, deberán ser dirigidos a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años de edad, lo que se verificará mediante la presentación de una certificación emitida por la Gerencia General de la entidad autorizada, debidamente refrendada por su Auditoría Interna.

-
- 1 d. **Plazo de la línea de crédito:** Veinte años.
- 2 e. **Plazo de los subpréstamos:** Quince años.
- 3 f. **Tasa de interés corriente para subpréstamos desembolsados en 2017 y 2018:**
- 4 Tasa básica calculada por el Banco Central de Costa Rica, más 2.30 puntos
- 5 porcentuales, ajustable mensualmente. La tasa de interés de los desembolsos que se
- 6 realicen en períodos futuros, estarán determinadas por las condiciones del Programa
- 7 de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI del año correspondiente.
- 8 g. **Tasa de interés moratorio:** Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos
- 9 porcentuales.
- 10 h. **Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre cada monto desembolsado.
- 11 i. **Comisión de pago anticipado:** Tres por ciento sobre el monto del pago extraordinario
- 12 durante los primeros cinco años del plazo del financiamiento.
- 13 j. **Forma de pago de cada subpréstamo:** Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas
- 14 por mes vencido.
- 15 k. **Garantía de cada subpréstamo:**
- 16 i.- Garantía Temporal: Por un período máximo de seis meses, el subpréstamo será
- 17 respaldado con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma
- 18 equivalente al 115% del monto desembolsado.
- 19 ii.- Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no
- 20 constituidas con Bono Familiar de Vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1
- 21 y B1, según normativa SUGEF 1-05, por un monto equivalente al 110% del saldo
- 22 garantizado y cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva
- 23 inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 24
- 25 **2) Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la entidad autorizada deberá**
- 26 **suscribir el respectivo contrato de apertura de línea de crédito revolutiva, la adenda**
- 27 **asociada a cada subpréstamo y otorgar la garantía correspondiente, de conformidad con**
- 28 **lo establecido en la normativa vigente. En relación con el primer aspecto, con el objeto de**
- 29 **propiciar un mayor resguardo de los intereses del BANHVI, se incorporarán al documento**
- 30 **las siguientes cláusulas de vencimiento anticipado y remisión de información al BANHVI:**
- 31
- 32 «VENCIMIENTO ANTICIPADO: El BANHVI podrá tener por vencida y exigible
- 33 anticipadamente la totalidad de la deuda, sin que sean necesarios requerimientos u otros

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

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

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

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

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

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

34

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

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

9 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

10 *****

11
12 **ARTÍCULO CUARTO: Criterio técnico sobre posición del INVU con respecto al**
13 **avalúo del terreno del proyecto Hojancha, y criterio legal**
14 **sobre la posibilidad de solicitar un avalúo al Ministerio de**
15 **Hacienda**

16
17 - Antes de conocer el siguiente tema se retira de la sesión la licenciada Hernández
18 Brenes.

19
20 Se conoce el oficio GG-ME-0694-2017 del 09 de agosto de 2017, mediante el cual, la
21 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0544-2017 de la Dirección FOSUVI,
22 que contiene el criterio técnico y recomendación sobre el acuerdo comunicado por la Junta
23 Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo con el oficio CJD-020-2017 del 27 de
24 julio de 2017, con el que rechaza los resultados de los nuevos avalúos realizados por el
25 Departamento Técnico a los terrenos del proyecto Hojancha.

26
27 Adicionalmente se tiene a la vista el oficio AL-OF-0090-2017 del 09 de agosto de 2017,
28 por medio del cual, la Asesoría Legal emite el criterio jurídico solicitado con el acuerdo N°
29 12 de la sesión 53-2017 del 27 de julio de 2017, con respecto a la posibilidad de solicitar
30 al Ministerio de Hacienda un avalúo sobre los inmuebles del proyecto habitacional
31 Hojancha y que el valor resultante sea vinculante para el INVU y para el BANHVI. Dichos
32 documentos se adjuntan a la presente acta.

33

1 Para exponer los alcances del citado informe de la Dirección FOSUVI y atender
2 eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión los
3 ingenieros Pamela Quiros Espinoza e Israel D'Oleo Ochoa, jefe y funcionario del
4 Departamento Técnico respectivamente.

5
6 El ingeniero D'Oleo Ochoa procede a presentar el análisis técnico con respecto a los
7 cuestionamientos efectuados por el INVU, particularmente de las propiedades con planos
8 de catastro G-1354601-2009 y G-1908155-2016 del proyecto Hojancha, así como del
9 oficio CJD-020-2017 y sus anexos, exponiendo inicialmente una serie de fotografías del
10 entorno de las fincas, así como el detalle de la localización de los terrenos, la información
11 catastral de las fincas y las condiciones actuales de los inmuebles.

12
13 Posteriormente, presenta varios cuadros sobre la homologación de los terrenos y además
14 se refiere a las referencias utilizadas por el INVU y el criterio del Departamento Técnico
15 con respecto a los argumentos planteados por el INVU en el oficio DPH-472-2017,
16 concluyendo que a partir de lo analizado se concluye que en los avalúos del INVU de las
17 propiedades con planos de catastro G-1908155-2016 y G-1354601-2009 presentan desde
18 el punto de vista técnico, las siguientes condiciones relevantes:

- 19 a) Se consideraron condiciones de servicios en las fincas que actualmente no existen
20 frente a los inmuebles valorados.
- 21 b) Se usaron referencias que no son comparables debido a la distancia al sujeto de
22 valuación (de hasta 87 km), así como parámetros fiscales de lotes urbanizados.
- 23 c) Se partieron de parámetros de lotes para efectos de valoración, cuando el sujeto de
24 interés corresponde con fincas urbanizables.
- 25 d) Se aplicó de forma deficiente parámetros técnicos usuales de valuación (por ejemplo
26 factores de frente, nivel, previsión por ampliación vial, entre otros).

27
28 Con base en lo anterior, el Ingeniero D'Oleo Ochoa recomienda que sea desestimado el
29 oficio CJD-020-2017 del INVU y los avalúos remitidos, por cuanto presentan
30 discrepancias técnicas relevantes en cuanto a lo que indican las prácticas valuatorias
31 usuales de mercado, enfoque que sí fue utilizado por el Departamento Técnico para la
32 determinación del valor de las referidas propiedades.

33

1 Seguidamente, la Directora Trejos Murillo opina que este tema ha sido un poco
2 desgastante por cuanto se han estado presentando informes y criterios técnicos y legales
3 que van y vienen de una institución a otra, y aunque agradece a la Administración el
4 tiempo de hacer sus análisis, considera que lo importante ahora es que el señor Gerente
5 General, como máximo representante de la Administración, realice una labor de
6 mediación y conciliación de los intereses de ambas instituciones, porque no pueden dos
7 instituciones públicas que quieren generar un proyecto de vivienda para familias que lo
8 necesitan, seguir en discusiones de sus juntas directivas y sus gerencias.

9
10 Por su parte, la Directora Chavarría Núñez manifiesta que la información suministrada le
11 parece sumamente valiosa, pues aunque lamenta que llegue en un momento donde ya se
12 han tomado decisiones al respecto, desde su punto de vista da muchos elementos para
13 tener un mejor criterio y por consiguiente le gustaría que este tipo de información le
14 pudiera llegar siempre en momentos más oportunos a esta Junta Directiva.

15
16 En este sentido, el Director Presidente aclara que este estudio fue solicitado por la Junta
17 Directiva al Departamento Técnico y solo se podía realizar una vez que el INVU se
18 pronunciara al respecto. Por otro lado, le parece que de momento la solución para evitar
19 un conflicto como dice la Directora Trejos Murillo, es que la Junta Directiva acepte la
20 segunda opción que da el INVU, que es aceptar la valoración que en este momento está
21 haciendo el Ministerio de Hacienda; sin embargo, el criterio que presentó la Asesoría
22 Legal es negativo y que bajo esa perspectiva le solicita al licenciado Mora Villalobos que
23 exponga dicho criterio.

24
25 Seguidamente, el licenciado Mora Villalobos se refiere a los alcances del citado dictamen
26 de la Asesoría Legal, destacando que esa dependencia mantiene la posición que ha
27 venido planteando en sesiones pasadas, el cual es que si no hay inopia del profesional o
28 expertos de la institución, se puede acudir a otras instituciones públicas que faciliten un
29 perito, pero que en este caso hay profesionales e incluso hay un avalúo ya revisado por la
30 propia entidad, además de que en este caso no solo hay un avalúo sino incluso un
31 segundo avalúo, y éste viene a sustituir el primero.

32
33 Agrega que es importante visualizar el tema de que el BANHVI lo que está conociendo es
34 una solicitud de financiamiento y que el INVU no comparte eso argumentando que el

1 Banco es una entidad de segundo piso y que no debe estar revisando estos aspectos,
2 mientras que su criterio es que el INVU, como entidad de financiamiento, va a
3 desprenderse de un inmueble que no es que le va a vender al Banco, sino que va a ser
4 dispuesto para las familias beneficiarias.

5
6 Posteriormente, el Gerente General se refiere a lo externado por la Directora Trejos
7 Murillo, aclarando que es importante recordar que en el mes de mayo la Administración
8 presentó unas observaciones con respecto al error material que se había dado en el
9 precio, y a partir de ahí se presentaron varios documentos en los que el INVU estuvo en
10 desacuerdo. Agrega que en el pasado mes de junio, la Administración y el Director Murillo
11 Rivas tuvieron una reunión con representantes del INVU, y a partir de ahí el INVU envió
12 una solicitud con tres opciones de arreglo a la Junta Directiva, por lo que le parece que se
13 ha buscado un acercamiento con dicho Instituto para buscar una alternativa o solución.

14
15 En este sentido, el Director Alvarado Herrera manifiesta que aquí se recibió una nota del
16 INVU, dando tres soluciones y no fue la Gerencia General sino esta Junta Directiva la
17 que las rechaza, pero opina que el INVU siempre estuvo dispuesto a llegar a un acuerdo,
18 y fue el BANHVI quien cambió de criterio en su avalúo, por lo que considera que fue esta
19 Junta Directiva la que no tuvo la visión de llegar a una solución.

20
21 Finalmente, la Junta Directiva resuelve posponer la discusión y resolución de este asunto
22 para una próxima sesión.

23 *****

24
25 **ARTÍCULO QUINTO: Continuación de análisis sobre propuesta de reforma a la**
26 **política de conflicto de intereses**

27
28 - Antes de conocer el siguiente tema, se retiran de la sesión los ingenieros Quirós
29 Espinoza y D'Oleo Ochoa.

30
31 Se conoce el oficio GG-ME-0695-2017 del 10 de agosto de 2017, mediante el cual, la
32 Gerencia General remite una nueva versión de la propuesta de reforma integral de la
33 política sobre conflicto de intereses en el Banco, a la que se han realizado ajustes
34 derivados de las observaciones planteadas por este Órgano Colegiado en la sesión 56-

1 2017 del pasado 07 de agosto, a la propuesta original remitida con el memorando GG-
2 ME-0670-2017 de fecha 03 de agosto. Dicho documento se adjunta a presente acta.

3
4 El Subgerente Financiero se refiere al citado proyecto de reforma, destacando que
5 básicamente lo que se trató de incorporar fue la definición del deber de probidad, así
6 como el tema del deber de cuidado y lealtad, separando lo que corresponde a la Junta
7 Directiva y lo que puede ser para los otros funcionarios y por último un mecanismo a
8 aplicar ante eventuales conflictos de interés.

9
10 Agrega que en relación con esta nueva versión de la propuesta, la Asesoría Legal ha
11 indicado, por medio de correo electrónico y en resumen, que debería mantenerse el
12 documento presentado en su momento ante la Gerencia General de parte de la Unidad de
13 Planificación Institucional, pues a este nuevo documento se le están suprimiendo –según
14 el criterio del licenciado Mora Villalobos– varios artículos esenciales y otros están siendo
15 modificados de una manera innecesaria.

16
17 Sobre esto último, el licenciado Mora Villalobos señala luego que el primer documento se
18 elaboró con las Unidades de Planificación, Riesgos y Cumplimiento, y le parece que éste
19 abarcaba todos los aspectos necesarios. Aclara que obviamente estaba sujeto a cambios
20 si la Junta Directiva los consideraba procedentes, pero en su criterio la primera propuesta
21 es la que abarca todas las circunstancias.

22
23 Por su parte, el señor Auditor Interno comenta que hay algunos aspectos que recomienda
24 revisar, tales como la división de eventuales conflictos de interés que se hizo al nivel de
25 Junta Directiva, Alta Gerencia y demás funcionarios; y además sugiere que se haga un
26 documento comparativo de las dos propuestas, para poder precisar o señalar cuáles
27 fueron los cambios entre una y otra, con el fin de tenerlo en el momento que se retome
28 nuevamente el tema de política de conflicto de interés.

29
30 Finalmente y dado que el documento de la Administración que ha remitido hasta hace
31 unas horas a esta Junta Directiva, se resuelve posponer la discusión y resolución de este
32 asunto para una próxima sesión, ocasión en la cual la Gerencia General deberá
33 suministrar a este Órgano Colegiado un cuadro comparativo entre el primero y segundo
34 documentos que con respecto a este asunto se han presentado.

1 *****

2

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

4 *****

5