

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 04 DE SETIEMBRE DE 2017**

5
6 **ACTA N° 63-2017**

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. Lectura y aprobación de las actas N°40-2017 del 08/06/2017 y N°41-2017 del
23 12/06/2017.
- 24 2. Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios individuales.
- 25 3. Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios individuales.
- 26 4. Solicitud de reasignación de saldos del proyecto San Martín.
- 27 5. Solicitud de reasignación de saldos del proyecto El Rodeo.
- 28 6. Sustitución de cinco beneficiarios del proyecto La Reseda.
- 29 7. Sustitución de cuatro beneficiarios del proyecto Vista Real.
- 30 8. Sustitución de un beneficiario del proyecto Lotificación Miravalles.
- 31 9. Solicitud de prórroga del vencimiento del plazo constructivo y del cierre técnico y
32 financiero del proyecto Tirrases II.
- 33 10. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del
34 proyecto Turrubares.

- 1 11. Solicitud de devolución de la retención realizada en razón de que el vendedor es el
- 2 mismo grupo económico que el constructor de las viviendas del proyecto San Martín.
- 3 12. Nueva versión de la propuesta de reglamento sobre tipología de terrenos aceptables.
- 4 13. Propuesta de creación de plazas en la Dirección Administrativa.
- 5 14. Cumplimiento del cronograma de informes para Junta Directiva del Sistema de
- 6 Información Gerencial.
- 7 15. Oficio del Ministerio de Trabajo, convocando a reunión con la Seccional del Sindicato
- 8 de la ANEP-BANHVI.
- 9 16. Propuesta con respecto al “Procedimiento de inspección de obras financiadas con
- 10 recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorio
- 11 indígenas”.
- 12 17. Copia de oficio remitido por la Contraloría General de la República a la Gerencia
- 13 General, solicitando información sobre la depuración y corrección de datos del
- 14 Sistema de Vivienda.
- 15 18. Copia de oficio remitido por FinanVivienda a la Gerencia General, apoyando las
- 16 gestiones realizadas por otras organizaciones en torno a la interpretación del BANHVI
- 17 sobre el rubro de imprevistos.
- 18 19. Oficio de FinanVivienda, avalando la gestión realizada por el Comité de Vivienda
- 19 Social de la Cámara Costarricense de la Construcción, acerca de la “Propuesta de
- 20 redacción del programa de financiamiento para la compra de vivienda nueva”.
- 21 20. Copia de oficio remitido por FinanVivienda a la Gerencia General, comunicando los
- 22 resultados de la primera Feria de Vivienda Social.
- 23 21. Copia de oficio remitido por Coopesanramón R.L. al señor Martín Quirós,
- 24 respondiendo consultas sobre varias operaciones de Bono tramitadas por esa
- 25 cooperativa.
- 26 22. Oficio de la Administradora del Condominio La Hoja Dorada, reiterando solicitud de
- 27 audiencia para discutir la problemática que se está presentando en ese condominio.
- 28 23. Oficio del Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, comunicando las
- 29 gestiones realizadas ante la Contraloría General de la República, con respecto a las
- 30 metodologías para verificar los costos de los proyectos y para valorar las tipologías de
- 31 los terrenos.
- 32 24. Oficio del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, informando sobre lo actuado por esa
- 33 entidad en torno a la adjudicación de obras del proyecto El Portillo.

25. Oficio de la Asociación Pro -Vivienda El Rotulo, solicitando colaboración para mejorar las viviendas del proyecto El Rótulo y realizar un estudio para verificar que lo construido se ajusta a lo presupuestado.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas N°40-2017 del 08/06/2017 y N°41-2017 del 012/06/2017

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 40-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 08 de junio de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Seguidamente, se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 41-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 12 de junio de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios individuales

Se conoce el oficio GG-ME-0773-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0612-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– tres Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan las señoras María Eliseth Víctor Guerrero, Angélica María Mendoza Morales y Neysis Sanuaris Argüello Montiel. Dichos documentos de adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes diez temas, se incorpora a la sesión la ingeniera

1 Pamela Quirós Espinoza, jefa del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, quien
2 presenta el detalle de las referidas solicitudes de financiamiento, destacando que las
3 operaciones han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el
4 cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha
5 verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos,
6 determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que
7 establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios
8 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

9
10 Seguidamente y atendiendo una consulta del Director Alvarado Herrera sobre el costo y el
11 área de la vivienda que se le otorgaría a la señora María Eliseth Víctor Guerrero, la
12 ingeniera Quirós Espinoza explica que el área de la casa es de 86,5 m² y el avalúo del
13 BANHVI con base en esa área resultó en cerca de ¢19,8, pero el Departamento Técnico
14 propone el pago de únicamente 50 m² (que es el área máxima a financiar en casos
15 individuales del artículo 59) que corresponde a ¢13,9 millones; monto que ha sido
16 aceptado por el vendedor.

17
18 Finalmente, conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los
19 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve
20 acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma los siguientes
21 acuerdos:

22
23 **ACUERDO N° 1:**

24 **Considerando:**

25 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha
26 presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
27 Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación
28 de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, a favor de la familia que
29 encabeza la señora María Eliseth Víctor Guerrero, cédula número 6-0353-0552, a quien
30 se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Barranca del cantón y provincia de
31 Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢282.795,22,
32 proveniente de las labores que realiza la señora Víctor Guerrero como salonera.

33

1 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-0612-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es
2 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0773-2017, 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 ¢14.267.800,00 y bajo las condiciones señaladas en el
8 referido informe.

9
10 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
11 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
12 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
13 Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe DF-OF-0612-2017.

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

16 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
17 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, por un
18 monto de **¢14.267.800,00** (catorce millones doscientos sesenta y siete mil ochocientos
19 colones exactos), para la familia que encabeza la señora **María Eliseth Víctor Guerrero**
20 cédula número 6-0353-0552, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela
21 – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

22
23 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
24 por ¢124.200,00, permitirá financiar la suma de ¢13.978.000,00 por el costo de una
25 vivienda de 86,50 m², construida en el lote con folio real N° 6-92814-000, con un área de
26 145,81 m² y ubicado en el distrito Barranca del cantón y provincia de Puntarenas; y
27 ¢414.000,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

32
33 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a inscripción registral y compraventa, no
34 subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y
35 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°2:

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 Angélica María Mendoza Morales, cédula número 2-0532-0996, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito La Rita del cantón de Pococí, provincia de Limón, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢358.820,35 proveniente de las labores que realiza la señora Mendoza Morales como jornalera.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0612-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0773-2017, 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 ¢11.026.467,11 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 **¢11.026.467,11** (once millones veintiséis mil cuatrocientos sesenta y siete colones con 11/100), para la familia que encabeza la señora **Angélica María Mendoza Morales**, cédula número 2-0532-0996, actuando como entidad autorizada la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢81.356,41 permitirá financiar el costo (¢1.088.000,00) de un lote de 272,00 m², con folio real #7-139911-000 y situado en el distrito La Rita del cantón de Pococí, provincia de Limón; así como los montos de ¢9.748.635,49 por el valor de la construcción de una vivienda de 50,00 m², y ¢271.188,03 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación

de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Neysis Sanuaris Arguello Montiel, cédula número 155817532703, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Aguas Zarcas del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢100.000,00, proveniente de una ayuda del Instituto Mixto de Ayuda Social.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0612-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0773-2017, 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 ¢16.287.487,10 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 **¢16.287.487,10** (dieciséis millones doscientos ochenta y siete mil cuatrocientos ochenta y siete colones con 10/100), para la familia que encabeza la señora **Neysis Sanuaris Arguello Montiel**, cédula número 155817532703, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢40.831,90 permitirá financiar el costo (¢7.293.000,00) de un lote de 221,00 m², con folio real #2-516155-000 y situado en el distrito Aguas Zarcas del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela; así como los montos de ¢8.627.000,00 por el valor de la

1 construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢408.319,00 por concepto de gastos de
2 formalización de la operación.

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

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

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

16 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

17 *****

18
19 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de tres Bonos extraordinarios**
20 **individuales**

21
22 - Antes de conocer el presente tema, se retira temporalmente de la sesión el señor
23 Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de éste y el
24 siguiente asunto.

25
26 Se conoce el oficio SGF-ME-0200-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la
27 Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0611-2017 de la Dirección
28 FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a solicitud de Coopealanza
29 R.L., para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
30 para la Vivienda– tres Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema
31 necesidad, para las familias que encabezan los señores Manuel Ricardo Ramírez Vargas,
32 Karol Gabriela Madrigal Bermúdez, y María José Villalobos Arce. Dichos documentos se
33 adjuntan a la presente acta.

34

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

Finalmente, habiéndose conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo más observaciones 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°4:

Considerando:

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza el señor Manuel Ricardo Ramírez Vargas, cédula número 1-0986-0091, 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 ¢228.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Ramírez Vargas como jornalero.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0611-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0200-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ¢15.149.113,26 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, 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 términos planteados en el oficio DF-OF-0611-2017 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 **¢15.149.113,26** (quince millones ciento cuarenta y nueve mil ciento trece colones con 26/100) para la familia que encabeza el señor **Manuel Ricardo Ramírez Vargas**, cédula número 1-0986-0091, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢44.390,35 permitirá financiar el costo (¢5.000.000,00) de un lote de 223,00 m², con folio real #1-659449-000 y situado en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢9.749.600,13 por el valor de la construcción de una vivienda de 50,00 m², y ¢443.903,48 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 Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Karol Gabriela Madrigal Bermúdez, cédula número 1-1260-0650, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Brunka del cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢125.000,00, proveniente de una pensión alimentaria.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0611-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0200-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ¢11.517.333,56 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, 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 términos planteados en el oficio DF-OF-0611-2017 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 **¢11.517.333,56** (once millones quinientos diecisiete mil trescientos treinta y tres colones con 56/100) para la familia que encabeza la señora **Karol Gabriela Madrigal Bermúdez**, cédula número 1-1260-0650, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢36.944,75 permitirá financiar el costo (¢3.150.000,00) de un lote de 210,00 m², con folio real #6-206912-000 y situado en el distrito Brunka del cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas; así como los montos de ¢8.034.830,78 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢369.447,53 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°6:

Considerando:

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora María José Villalobos Arce, cédula número 6-0370-0478, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Cajón del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢220.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Villalobos Arce como secretaria y de una pensión voluntaria que brinda el padre de la menor.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0611-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0200-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ¢13.481.566,55 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, 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 términos planteados en el oficio DF-OF-0611-2017 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **¢13.481.566,55** (trece millones cuatrocientos ochenta y un mil quinientos sesenta y seis colones con 55/100) para la familia que encabeza la señora **María José Villalobos Arce**, cédula número 6-0370-0478 actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢122.620,88 permitirá financiar el costo (¢4.596.365,03) de un lote de 236,93 m², con folio real #1-651505-000 y situado en el distrito Cajón del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢8.599.086,13 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢408.736,27 por concepto de gastos de formalización de la operación.

3) Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27; así como porque al

momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de reasignación de saldos del proyecto San Martín

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

Se conoce el oficio GG-ME-0778-2017 del 01 de setiembre de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0631-2017 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 reasignar saldos del financiamiento aprobado para el desarrollo del proyecto San Martín, ubicado en el distrito y cantón de Siquirres, provincia de Limón, y aprobado con el acuerdo N°1 de la sesión 42-2015 del 13 de julio de 2015. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del citado informe de la Dirección FOSUVI, destacando que la Dirección FOSUVI avala parcialmente la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar obras adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto, relacionadas con la colocación de malla ciclón sobre los muros de retención, la construcción de obras adicionales de protección en la planta de tratamiento de aguas residuales y la colocación de zacate en los antejardines de las casas para su protección; por un monto total de ¢21.541.382,34 tomando para ello recursos de saldos generados en otros rubros del financiamiento original, cuyo monto global asciende a ¢68.318.144,65.

Recomienda la Directora Chavarría, que en un próximo proyecto se pueda valorar si es viable construir aceras al frente de las viviendas para evitar que se lave el terreno, en vez de la colocación de zacate en los antejardines, tomando en cuenta que no todos los propietarios darán mantenimiento al área verde; y por lo tanto se puede hacer una comparación de precios para velar que los recursos destinados sean bien canalizados. De esta observación toma nota la ingeniera Quirós Espinoza.

El Director Alvarado solicita dejar constancia de que según el informe de la Dirección FOSUVI, las obras en la planta de tratamiento son para proteger la misma planta, y que las mallas electrosoldadas se deben colocar por un tema de seguridad para la gente que transita en la zona; lo anterior, por tratarse de obras ya construidas.

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° 7:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0778-2017 del 01 de setiembre de 2017, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0631-2017 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 reasignar saldos del financiamiento aprobado para el desarrollo del proyecto habitacional San Martín, ubicado en el distrito y cantón de Siquirres, provincia de Limón, y aprobado por medio del acuerdo N° 1 de la sesión 42-2015 del 13 de julio de 2015.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar obras adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto, relacionadas con la colocación de malla ciclón sobre los muros de retención, la construcción de obras adicionales de protección en la planta de tratamiento de aguas residuales y la colocación de zacate en los antejardines de las casas para su protección; por un monto total de ¢21.541.382,34 tomando para ello recursos de saldos generados en otros rubros del financiamiento original, cuyo monto global asciende a ¢68.318.144,65.

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 la reasignación de saldos presupuestarios de partidas no ejecutadas en el proyecto habitacional San Martín, por un monto total de **¢21.541.382,34** (veintiún millones quinientos cuarenta y un mil trescientos ochenta y dos colones con 34/100), con el fin de costear actividades no contempladas originalmente, de conformidad con el detalle que se indica en el informe DF-OF-0613-2017 de la Dirección FOSUVI.

2) Consecuentemente, téngase por modificado en lo antes indicado, el acuerdo N° 1 de la sesión 42-2015 del 13 de julio de 2015.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de reasignación de saldos del proyecto El Rodeo

Se conoce el oficio GG-ME-0772-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0605-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica - Canadá, para reasignar saldos del financiamiento aprobado para el desarrollo del proyecto de Bono Colectivo El Rodeo, ubicado en el distrito San Marcos del cantón de Tarrazú, provincia de San José, y aprobado por medio del acuerdo N° 1 de la sesión 47-2016 del 04 de julio de 2016.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del citado informe de la Dirección FOSUVI, destacando que la Dirección FOSUVI avala parcialmente la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar obras adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto, relacionadas con la colocación de cielo raso en el salón comunal y la realización de mejoras en el sistema eléctrico del salón comunal; por un monto total de

1 ¢11.393.569,17 tomando para ello recursos de saldos generados en otros rubros del
2 financiamiento original, cuyo monto global asciende a ¢13.311.869,89.

3
4 Seguidamente, atiende varias observaciones de los señores Directores sobre las
5 situaciones que han generado que a la fecha dicho proyecto no se haya liquidado y,
6 finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
7 funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la
8 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

9
10 **ACUERDO N° 8:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0772-2017 del 31 de agosto de 2017, la
13 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0605-2017 de la Dirección FOSUVI,
14 que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la
15 Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para reasignar saldos del financiamiento aprobado
16 para el desarrollo del proyecto de Bono Colectivo El Rodeo, ubicado en el distrito San
17 Marcos del cantón de Tarrazú, provincia de San José, y aprobado por medio del acuerdo
18 N° 1 de la sesión 47-2016 del 04 de julio de 2016.

19
20 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la
21 solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar obras adicionales no incluidas
22 en el alcance original del proyecto, relacionadas con la colocación de cielo raso en el
23 salón comunal y la realización de mejoras en el sistema eléctrico del salón comunal; por
24 un monto total de ¢11.393.569,17 tomando para ello recursos de saldos generados en
25 otros rubros del financiamiento original, cuyo monto global asciende a ¢13.311.869,89.

26
27 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
28 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del
29 financiamiento otorgado a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá para
30 el referido proyecto de Bono Colectivo, en los mismos términos propuestos por la
31 Dirección FOSUVI.

32
33 **Por tanto, se acuerda:**

1) Autorizar la reasignación de saldos presupuestarios de partidas no ejecutadas en el proyecto de Bono Colectivo El Rodeo, por un monto total de **¢11.393.569,17** (once millones trescientos noventa y tres mil quinientos sesenta y nueve colones con 17/100), con el fin de costear actividades no contempladas originalmente, de conformidad con el detalle que se indica en el informe DF-OF-0605-2017 de la Dirección FOSUVI.

2) Consecuentemente, téngase por modificado en lo antes indicado, el acuerdo N° 1 de la sesión 47-2016 del 04 de julio de 2016.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Sustitución de cinco beneficiarios del proyecto La Reseda

Se conoce el oficio GG-ME-0768-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0602-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para sustituir cinco beneficiarios del proyecto habitacional La Reseda, ubicado en el distrito El Roble del cantón y provincia de Puntarenas, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto, en lo que ahora interesa, en los acuerdos N° 1 de la sesión 61-2016 del 29 de agosto de 2016, N°20 de la sesión 75-2016 del 24 de octubre de 2016 y N° 3 de la sesión 79-2016 del 07 de noviembre de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós, expone los alcances del citado informe, haciendo énfasis en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que los nuevos núcleos familiares califican para un subsidio al amparo del artículo 59 y son de la misma zona; razón por la cual se recomienda su aprobación.

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°9:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo N°1 de la sesión 61-2016 del 29 de agosto de 2016, esta Junta Directiva otorgó a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para la compra de 34 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional La Reseda, ubicado en el distrito El Roble del cantón y provincia de Puntarenas.

Segundo: Que por medio de los oficios DVS-659-2017 del 26/07/2017 y DVS-844-2017 del 24/08/2017, la MUCAP solicita la autorización de este Banco para sustituir cuatro beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos o el desinterés por parte de los beneficiarios originales, y cambiar el tipo de solución habitacional (de bifamiliar a unifamiliar) para la familia que encabeza la señora Maritza Bernal González.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0602-2017 del 30 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0768-2017, del 31 de agosto del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar las sustituciones indicadas en el citado informe DF-OF-0602-2017.

Por tanto, se acuerda:

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

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Laura Ruiz Ulate	6-0341-0670	Juan Luis Palma Sánchez	6-0392-0122
María Isabel Palma Sánchez	6-0375-0837	Lady Carranza Bernal	6-0310-0038

2) Autorizar la inclusión de los siguientes cuatro potenciales beneficiarios del proyecto La Reseda:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Orbil Martínez García	6-0175-0027	José Francisco Umaña Cordero	6-0322-0290
Josseline Hernández Cortez	6-0432-0752	Luis Felipe Obando Arias	6-0409-0274

3) Aprobar el cambio de la solución habitacional de la familia que encabeza la señora Maritza Bernal González, cédula N° 5-0214-0058, del lote C-76 (bifamiliar) al lote I-13 (unifamiliar).

4) Autorizar un financiamiento adicional de **¢68.023,67** (sesenta y ocho mil veintitrés colones con 67/100) por concepto de ajustes al monto de los gastos de formalización de las referidas cinco operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

5) Deberá elaborarse un nuevo contrato de administración de recursos, adicionando el referido monto de ¢68.023,67 y estableciendo el 30 de octubre de 2017 como nueva fecha para la finalización del contrato de administración de recursos.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Sustitución de cuatro beneficiarios del proyecto Vista Real

Se conoce el oficio GG-ME-0767-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0600-2017 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para sustituir cuatro beneficiarios del proyecto habitacional Vista Real, ubicado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo número 1 de la sesión 68-2016 del 26 de setiembre de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del referido informe, haciendo énfasis en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad

1 autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que los nuevos núcleos familiares
2 califican para un subsidio al amparo del artículo 59 y son de la misma zona; razón por la
3 cual se recomienda su aprobación.

4
5 Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
6 funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la
7 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

8
9 **ACUERDO N° 10:**

10 **Considerando:**

11 **Primero:** Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 68-2016 del 26 de setiembre de
12 2016, esta Junta Directiva otorgó al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y
13 Préstamo (Grupo Mutual) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
14 Nacional para la Vivienda– el financiamiento para la compra del terreno, el desarrollo de
15 las obras de infraestructura y la construcción de 132 viviendas en el proyecto Condominio
16 Residencial Vista Real, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de
17 Guanacaste.

18
19 **Segundo:** Que el Grupo Mutual ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir
20 cuatro beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del
21 incumplimiento de requisitos o el desinterés por parte de los beneficiarios originales.

22
23 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-0600-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es
24 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0767-2017, de esa misma fecha–, la
25 Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad
26 autorizada y en éste se recomienda aprobar los cambios requeridos, certificando que los
27 nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de
28 Vivienda.

29
30 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
31 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar las sustituciones
32 indicadas en el referido informe de la Dirección FOSUVI.

33
34 **Por tanto, se acuerda:**

1) Autorizar la exclusión de los siguientes cuatro beneficiarios del proyecto Condominio Residencial Vista Real:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Sandra Fallas Brenes	5-0336-0237	Dagmar Suheily Núñez Cruz	5-0411-0806
Harlen Fonseca Cortés	5-0317-0880	Adela Colindres Villagra	5-0334-0657

2) Autorizar la inclusión de los siguientes cuatro potenciales beneficiarios del proyecto Condominio Residencial Vista Real:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Julio Ramón Ramírez Mena	2-0546-0617	Ramón Alonso Contreras Caravaca	5-0318-0920
Bennett Daniela Leal Obando	1-1296-0073	Ana Gabriela Morice Obando	5-0338-0362

3) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo número 1 de la sesión 68-2016 del 26 de setiembre de 2016.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO OCTAVO: Sustitución de un beneficiario del proyecto Lotificación Miravalles

Se conoce el oficio GG-ME-0765-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0598-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para sustituir un beneficiario del proyecto Lotificación Miravalles, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo N° 1 de la sesión 41-2016 del 13 de junio de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del referido informe, haciendo énfasis en las razones que obligan a realizar el cambio propuesto, y además hace ver que, de conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que el nuevo núcleo familiar califica para un subsidio al amparo del artículo 59; razón por la cual se recomienda su aprobación.

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° 11:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N°1 de la sesión 41-2016 del 13 de junio de 2016, esta Junta Directiva otorgó al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para la compra de lotes con servicios y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Lotificación Miravalles, ubicado en el distrito y cantón de Upala, provincia de Alajuela.

Segundo: Que por medio del oficio C-127-SCB-2017 del 08 de agosto de 2017, el Grupo Mutual solicita la autorización de este Banco para sustituir un beneficiario del citado proyecto de vivienda, como consecuencia de la renuncia por parte del beneficiario original.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0598-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0765-2017, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar el cambio requerido, certificando que el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada en el citado informe DF-OF-0598-2017 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de la señora Stephanie Meléndez Barrantes, cédula de identidad N° 5-0376-0855, como beneficiaria del proyecto Lotificación Miravalles.

1 **2)** Autorizar la inclusión de la familia que encabeza la señora Luz Mayuri Ugalde Méndez,
2 cédula de identidad N° 2-0725-0538, como beneficiaria del proyecto Lotificación
3 Miravalles.

4
5 **3)** En lo indicado, ténganse por modificado el acuerdo N°1 de la sesión 41-2016 del 13 de
6 junio de 2016.

7 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

8 *****
9

10 **ARTÍCULO NOVENO: Solicitud de prórroga del vencimiento del plazo constructivo y**
11 **del cierre técnico y financiero del proyecto Tirrases II**
12

13 Se conoce el oficio GG-ME-0766-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la
14 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0599-2017 de la Dirección FOSUVI,
15 que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la
16 Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para prorrogar los plazos constructivo y del cierre
17 técnico y financiero del proyecto de Bono Colectivo Tirrases II, ubicado en el distrito
18 Tirrases del cantón de Curridabat, provincia de San José, y aprobado al amparo del
19 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de la Ley 8627,
20 según consta en el acuerdo N° 2 de la sesión 57-2013 del 19 de agosto de 2013. Dichos
21 documentos se adjuntan a la presente acta.

22
23 La ingeniera Quirós expone los alcances del citado informe, destacando las razones en
24 las que se fundamenta la entidad para justificar su solicitud y la consecuente necesidad
25 de prorrogar el vencimiento del plazo constructivo, así como del cierre técnico y financiero
26 del proyecto de Bono Colectivo Tirrases II, que básicamente se sustenta en los siguientes
27 factores: a) cambio en el sistema de ventanería; y b) cambio en el vidrio propuesto.

28
29 Agrega que debido a las afectaciones al cronograma original, la empresa también solicita
30 que éste se actualice con las actividades pendientes; razón por la cual se recomienda
31 ampliar el vencimiento del plazo constructivo del proyecto habitacional, hasta el 24 de
32 setiembre de 2017, y hasta el 24 de octubre de 2017 el plazo para la presentación, por
33 parte de la entidad autorizada, del cierre técnico y financiero del referido proyecto.
34

Adicionalmente, atiende varias inquietudes de los señores Directores sobre las situaciones que han retrasado la liquidación de la línea de crédito de este proyecto habitacional, y las inconsistencias que se detectaron en los planos constructivos, destacando sobre esto último que las deficiencias están básicamente relacionadas con el diseño de varias columnas, pero aclara que esto no implica variación en los costos de las obras.

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

ACUERDO N° 12:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio FVR-GO-UT-322-2017 del 24 de agosto de 2017, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá solicita la autorización de este Banco para prorrogar el vencimiento del plazo constructivo y del cierre técnico y financiero del Proyecto Tirrases II, ubicado en el distrito Tirrases del cantón de Curridabat, provincia de San José, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de la Ley 8627, según consta en el acuerdo N° 2 de la sesión 57-2013 del 19 de agosto de 2013.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0599-2017 del 31 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0766-2017 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, concluyendo que con base en la valoración de los argumentos señalados por esa entidad para justificar los plazos requeridos, recomienda aprobar la prórroga solicitada a los plazos constructivos, así como al cierre técnico y financiero del proyecto.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos planteados en el informe DF-OF-0599-2017 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar una prórroga de hasta el 24 de setiembre de 2017, para el vencimiento del plazo constructivo del proyecto de Bono Colectivo Tirrases II, con el propósito de que la empresa constructora concluya las obras faltantes.

2) Prorrogar hasta el 24 de octubre de 2017, el plazo para la presentación, por parte de la entidad autorizada, del cierre técnico y financiero del referido proyecto.

3) Deberá elaborarse un Contrato de Administración de Recursos independiente al principal, firmado entre la entidad autorizada y el BANHVI, donde se establezcan los plazos indicados en el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Turrubares

Se conoce el oficio GG-ME-0771-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0606-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Banco de Costa Rica, mediante el cual solicita la ampliación del contrato de administración de recursos del Proyecto Turrubares, ubicado en el distrito San Pablo del cantón de Turrubares, provincia de San José, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 33-2014 del 05 de mayo de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quiros 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, el cual se considera razonable por parte de la Dirección FOSUVI.

Adicionalmente, aclara que el proyecto se ha venido desarrollando satisfactoriamente y actualmente se reporta un avance del 100% en la obra urbanística y en la construcción de las viviendas.

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

ACUERDO N° 13:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio DF-OF-0606-2017 del 30 de agosto de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0771-2017 del 31 de agosto del año en curso– la Dirección FOSUVI recomienda autorizar una prórroga hasta 30 de enero de 2018, para el vencimiento del contrato de administración de recursos del proyecto Turrubares, ubicado en el distrito San Pablo del cantón de Turrubares, provincia de San José, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 33-2014 del 05 de mayo de 2014.

Segundo: Que según lo indica la Dirección FOSUVI en el citado informe, la solicitud se sustenta en que aún no se ha formalizado ninguna operación de Bono Familiar de Vivienda, y por consiguiente se propone un plazo de hasta el 30 de diciembre de 2017 para concluir este proceso, así como un plazo de hasta el 30 de enero de 2018 para el respectivo cierre técnico y financiero.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI y la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar para el proyecto habitacional Turrubares, una prórroga de hasta el 30 de diciembre de 2017 para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, y de hasta el 30 de enero de 2018 para la presentación del cierre técnico y financiero del proyecto por parte de la entidad autorizada.

2) En lo antes indicado, téngase por modificado el acuerdo N° 2 de la sesión 33-2014 del 05 de mayo de 2014.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Solicitud de devolución de la retención realizada en razón de que el vendedor es el mismo grupo económico que el constructor de las viviendas del proyecto San Martín

Se conoce el oficio GG-ME-0769-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0604-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado en atención al acuerdo N°17 de la Sesión 43-2017 del 19 de junio de 2017, relacionado a la liberación de retención del 50% del precio de los lotes en los casos en que el vendedor es el mismo desarrollador. Actúa Fundación Costa Rica Canadá como entidad autorizada, para el proyecto San Martín en Siquirres. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone lo antecedentes y los alcances del citado informe, destacando que con base en lo expuesto por en oficio SO-OF-0028-2017 del 16 de junio de 2017, la Subgerencia de Operaciones, avalado y remitido a la Junta Directiva por la Gerencia General en el memorando GG-ME-0497-2017, y dada la no objeción de la Junta Directiva emitida en el acuerdo N°17 de la sesión 43-2017 del 19 de junio de 2017, se ampara la solicitud para el giro de los recursos a la empresa desarrolladora del proyecto por un monto de ₡340.089.949,29; monto que corresponde al 50% del precio de los lotes y el cual se había retenido por parte del Banco.

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

ACUERDO N° 14:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0769-2017 del 31 de agosto de 2017, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0604-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para liberar la retención del 50% del precio de los lotes establecida en el acuerdo N° 1 de la sesión 87-2016 del 08 de diciembre de 2016, referido a la aprobación del financiamiento para el proyecto de vivienda San Martín, ubicado en el cantón de Siquirres, provincia de Limón.

Segundo: Que la referida propuesta se fundamenta en la modificación, por parte de la Gerencia General, de las circulares GG-CI-0388-2013 del 29 de abril de 2013 y GG-CI-0994-2013 del 07 de octubre de 2013, según lo informado a esta Junta Directiva en la sesión 43-2017 del 19 de junio de 2017 y valorando lo dispuesto por este Órgano Colegiado en el acuerdo N° 17 de la citada sesión.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, por consiguiente, lo que corresponde es modificar el citado acuerdo de aprobación del financiamiento del proyecto San Martín, con el propósito de liberar los recursos correspondientes la retención del 50% del precio de los lotes, en los términos que señala la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0604-2017.

Por tanto, se acuerda:

Modificar el acuerdo N° 1 de la sesión 87-2016 del 08 de diciembre de 2016, referido a la aprobación del financiamiento del proyecto San Martín, para que el punto 10 de la parte resolutive se lea de la siguiente forma:

“10. Con respecto al costo de los terrenos individualizados, el BANHVI efectuará el pago de los lotes con la formalización de las operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda”.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Nueva versión de la propuesta de reglamento sobre tipología de terrenos aceptables

Se conoce el oficio GG-ME-0774-2017 del 31 de agosto de 2017, mediante el cual, de conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°10 de la sesión 66-2016 del 19 de setiembre de 2016, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0610-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una nueva propuesta del “Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas”. Lo anterior, con el propósito de dar cumplimiento a lo dispuesto por la Contraloría General de la República en la disposición 4.4 del informe DFOE-EC-IF-12-2015 “Informe de auditoría de carácter

especial sobre el control que realiza el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el ingeniero Israel D’Oleo Ochoa, funcionario del Departamento Técnico, quien luego de referirse a los antecedentes del tema, procede a exponer el criterio técnico sobre cada una de las observaciones presentadas –durante el período de consulta– por parte de las entidades autorizadas y varias organizaciones de vivienda de interés social, así como los ajustes derivados de las consideraciones presentadas recientemente por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Dentro del análisis de las referidas observaciones, tanto la ingeniera Quirós Espinoza como el ingeniero D’Oleo Ochoa atienden una serie de consultas y reflexiones de los señores Directores sobre el razonamiento técnico que sustenta algunos de los argumentos planteados por los grupos de interés y las entidades, particularmente los relacionados con los factores de sustitución de terreno y tipo de cimentación, la valoración de la pendiente del terreno en verde, los factores para valorar el sistema de tratamiento de aguas servidas y la dotación de agua potable, así como con respecto a las variables que permitirán conformar los criterios para tomar decisiones.

Luego de que el ingeniero toma nota de varias sugerencias de forma planteadas por algunos señores Directores y considerando que esta nueva versión del reglamento contiene modificaciones relevantes respecto al borrador que fue sometido a consulta pública, se resuelve acoger la recomendación que indica la Gerencia General en el oficio GG-ME0774-2017, en cuanto a disponer la realización de una nueva consulta pública por el plazo legal correspondiente.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 15:

CONSIDERANDO:

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

Segundo: Que mediante el acuerdo número 10 de la sesión 66-2016 del 19 de setiembre de 2016, esta Junta Directiva aprobó y sometió a consulta pública, un proyecto de *“Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas”*, para los efectos de atender lo establecido por la Contraloría General de la República en la disposición 4.4 del informe DFOE-EC-IF-12-2015.

Tercero: Que una vez examinadas las observaciones remitidas por los interesados y por medio del oficio GG-ME-0774-2017 del 31 de agosto de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva una nueva versión del referido reglamento, indicando que en razón de la relevancia de las modificaciones efectuadas con respecto al proyecto que fue aprobado en principio (acuerdo N° 10 de la sesión 66-2016), recomienda disponer la realización de otra consulta pública.

Cuarto: Que suficientemente discutida la propuesta de la Administración y hechas las modificaciones que se han estimado pertinentes, se procede a aprobar dicha normativa con carácter de borrador, sometiéndola nuevamente a la audiencia pública establecida en el artículo 361.2 de la Ley General de la Administración Pública.

POR TANTO, de conformidad con lo establecido en los artículos 26 inciso d), 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, se acuerda:

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

**«REGLAMENTO SOBRE TIPOLOGÍAS DE TERRENOS ACEPTABLES PARA
PROYECTOS EN LA MODALIDAD DE COMPRA DE TERRENO EN VERDE,
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDAS (R-001-17)**

Sección I

Finalidad y Alcance

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

La valoración inicial a la que se refieren las presentes disposiciones, es de carácter cualitativo, no cuantitativo, y no genera ni se refiere a un avalúo o tasación económica y comercial del inmueble, aunque se circunscribe al terreno como bien inmueble y no a los alcances y características totales del eventual proyecto de vivienda, los cuales, de tramitarse la solicitud de financiamiento, deberán ser valorados en la etapa procedimental correspondiente.

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

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

Sección II Metodología de Evaluación

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

Artículo 4. Condiciones complejas del terreno: La presentación simultánea de una baja o media puntuación en cada rubro (según los posibles valores que se puedan obtener y que se describen en cada cuadro de los factores asociados) implica que el terreno propuesto posee condiciones complejas en temas tales como cimentaciones de estructuras y viviendas, topografía, tratamiento de aguas residuales o dotación de servicios públicos básicos, lo cual precisamente se quiere minimizar. Por lo que en caso de terrenos con puntaje en el "Segundo Criterio de Decisión", se remitirá a la Junta Directiva del BANHVI quien podrá a discreción dar continuidad a la gestión del terreno que ingrese con dichas características, dado que la Ley del SFNV confiere estas potestades únicamente a la Junta Directiva del BANHVI, en el artículo 59.

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

a. Primer componente

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

- (1) Uso de suelo.
 - (2) Carta del ente proveedor de agua potable, otorgando la disponibilidad del recurso¹ o la capacidad hídrica^{2 3}.
 - (3) Carta del ente proveedor de electricidad, otorgando la disponibilidad del recurso.
 - (4) Carta del ente proveedor del servicio de tratamiento de aguas residuales, otorgando la disponibilidad del acceso al colector sanitario externo.⁴
 - (5) Estudio de mecánica de suelos.
 - (6) Pruebas de infiltración.
 - (7) Pruebas de verificación de nivel freático.⁵
 - (8) Plano de catastro de la propiedad a desarrollar, o plano de agrimensura del área a desarrollar en caso de tratarse de un conjunto de propiedades.
 - (9) Curvas de nivel a cada metro y rotuladas, en el área del proyecto (formatos de PDF, DWG o físico). En caso de preverse el uso de PTAR⁶, se deberá señalar el punto previsto de desfogue y su elevación.⁷
 - (10) En caso de ser el único terreno disponible para desarrollo en la zona, deben aportar un estudio de factibilidad. Bajo este escenario y si el proyecto se encuentra en las zonas definidas como prioritarias⁸, los casos de terrenos que alcance el primer criterio de decisión, serán elevados a la Junta Directiva del BANHVI, de la misma forma que está contemplado para los casos del segundo criterio de decisión.
- El contenido de los estudios será el siguiente:

- (a) Disponibilidad de terrenos en la zona: por "zona" en esta disposición debe entenderse al menos el distrito donde se ubica el terreno y los distritos

¹ Si el proveedor del servicio de agua potable requiere de obras externas para suministrar la disponibilidad, y el desarrollador pretende asumir el costo (no reflejándose en el presupuesto de obras del proyecto), deberá este último aportar una nota de compromiso indicando esa situación.

² Se refiere a nota del proveedor de agua potable, en el caso que requiera como condicionante que se ejecuten obras externas (p.e. tuberías, tanques de almacenamiento, mejoras de acueductos, etc.), con el fin de otorgar la carta de disponibilidad de agua potable.

³ El alcance de este requisito es distinto al contenido en la última versión del Formulario S-001-04 y sus anexos, de aquí que se realizarán las gestiones para que dicho documento sea ajustado.

⁴ Aplica únicamente si está previsto la conexión a colector sanitario externo al proyecto.

⁵ Si la profundidad requerida según el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones se logra en las exploraciones exigidas en los estudios de mecánica de suelos según el Código de Cimentaciones de Costa Rica, entonces no es necesario realizar pruebas adicionales de verificación del nivel freático.

⁶ Siglas de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

⁷ El desfogue deberá ser hacia un curso de agua natural y permanente, el cual debe estar indicado en las hojas cartográficas oficiales de Costa Rica.

⁸ Definido por el MIVAH a partir del listado de distritos prioritarios mediante el "Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018 y Programa Tejiendo Desarrollo" o su equivalente.

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

Los documentos del listado anterior que ya estén regulados en cuanto a su contenido por el BANHVI, deberán cumplir el formato específico establecido (p.e. estudio de suelos, cartas de disponibilidad eléctrica y potable).

b. Segundo componente

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

(1) Factor sustitución de terreno y tipo de cimentación

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

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

Para efectos de la evaluación del factor según el siguiente cuadro, se deben considerar los aspectos contenidos en las recomendaciones de los estudios de suelos remitidos.

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

(2) Factor de diferencia de nivel

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

Diferencia de nivel (m)	Puntaje para el terreno
Menor a 4 m	5
Igual o superior a 4m y menor a 6 m	3

Diferencia de nivel (m)	Puntaje para el terreno
Igual o superior a 6 m y menor a 9 m	1
Igual o superior a 9 m y menor a 11 m	0
Mayor a 11 m *	No financiable en el SFNV

*Excepción: se podrán admitir terrenos con diferencias de nivel superiores a 11 m, siempre y cuando la pendiente promedio ponderada, determinada según el factor "(3) Factor de pendiente del terreno en verde", se encuentre entre 2% y 7%; el puntaje correspondiente asignado al factor "(2) Factor de diferencia de nivel" para esta condición es de cero (0).

(3) Factor de pendiente del terreno en verde

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

Pendiente del terreno en verde	Puntaje para el terreno
Entre 0% y 1%	1
Mayor a 1% e inferior a 2%	2
Mayor a 2% e inferior a 7%	4
Mayor a 7% e inferior a 15%	3
Mayor a 15% e inferior a 25%	1
Mayor a 25% e inferior a 30%	0
Mayor a 30%	No financiable en el SFNV

(4) Factor del sistema de tratamiento de aguas servidas

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

Se tienen tres alternativas al tratamiento de aguas residuales que se produzcan en el proyecto, a saber: sistema de infiltración individual (p.e. tanque séptico y drenajes, cama filtrante, entre otros), planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) y colector externo.

En la primera opción de sistemas de infiltración individual, se realiza la evaluación en función de la tasa de infiltración crítica del terreno y de la localización del nivel freático; para la opción de PTARs se aplica la evaluación en función de la longitud de la tubería de desfogue y su tipo (por gravedad o impulsión); la evaluación del colector externo se realiza en función de la longitud de tubería existente del sistema que requiera ser reparada.

De acuerdo con la propuesta de tratamiento de aguas residuales, se deberá realizar la evaluación según el cuadro que aplique de los siguientes.

Opción a) Sistemas de Infiltración en Lotes Individuales

Tasa de infiltración crítica	Nivel freático crítico (medido desde superficie de finca)			
	< 1 m	≥ 1 m y < 2 m	≥ 2 m y < 3 m	≥ 3 m
< 10,5 min/cm	0	1	2	4
≥ 10,5 min/cm y < 14,3 min/cm	No financiable en el SFNV	0	1	3
≥ 14,3 min/cm y < 18,6 min/cm	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV	0	2
≥ 18,6 min/cm y < 24,0 min/cm	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV	1
≥ 24,0 min/cm	No se puede aplicar la técnica de infiltración			

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

Opción b) Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

Longitud de tubería de desfogue por solución habitacional	Longitud total de tubería de desfogue	Puntaje para el terreno
< 2 m	< 100 m	3
≥ 2 m y < 4 m	≥ 100 m y < 200 m	2
≥ 4 m y < 6 m	≥ 200 m y < 400 m	1
≥ 6 m	> 400 m	0

* Se debe calcular el puntaje para el parámetro unitario y para el parámetro total; se le asignará el puntaje menor entre ambos datos.

** En caso de requerirse tubería de impulsión, se rebajará una unidad al puntaje obtenido (el puntaje mínimo asignado será cero).

Se determinará la necesidad de un sistema de impulsión (o de elevación de la PTAR), a partir de la diferencia de altitud entre la PTAR y el desfogue.

Opción c) Colector Externo

Longitud de tubería externa de colector por solución habitacional	Longitud total de tubería externa de colector	Puntaje para el terreno
No se requiere ningún tipo de obras por parte del proveedor del agua potable o lo asume el desarrollador		4
< 3 m	< 600 m	3
≥ 3 m y < 6 m	≥ 600 m y < 1.200 m	2

Longitud de tubería externa de colector por solución habitacional	Longitud total de tubería externa de colector	Puntaje para el terreno
$\geq 6 \text{ m y } < 9 \text{ m}$	$\geq 1.200 \text{ m y } < 2.400 \text{ m}$	1
$\geq 9 \text{ m}$	$> 2.400 \text{ m}$	0
Obras distintas a conducción externa (p.e. sistemas de impulsión, mejoras de colector externo, etc.)		0

* Se debe calcular el puntaje para el parámetro unitario y para el parámetro total; se le asignará el puntaje menor entre ambos datos.

En caso de que se requiera la aplicación de más de una opción de las indicadas, el puntaje a ser asignado será de cero.

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

En cuanto a obras de distribución de agua potable se entenderán como obras internas del proyecto las que se encuentren contenidas en el área del plano(s) de catastro y de la media calle pública a las que enfrente el terreno a desarrollar (eventualmente). Consecuentemente las obras externas para la dotación de agua potable se refieren a las que no se encuentran contenidas en la definición anterior y que son solicitadas por los administradores del servicio público.

Longitud de tubería externa por solución habitacional	Longitud total de tubería	Puntaje para el terreno
No se requiere ningún tipo de obras por parte del proveedor del agua potable o lo asume el desarrollador		4
$< 6 \text{ m}$	$< 300 \text{ m}$	3
$\geq 6 \text{ m y } < 12 \text{ m}$	$\geq 300 \text{ m y } < 900 \text{ m}$	2
$\geq 12 \text{ m y } < 18 \text{ m}$	$\geq 900 \text{ m y } < 1.800 \text{ m}$	1
$\geq 18 \text{ m}$	$> 1.800 \text{ m}$	0
Obras distintas a conducción externa (p.e. tanques, pozos, mejoras de acueductos, etc.)		0

* Se debe calcular el puntaje para el parámetro unitario y para el parámetro total; se le asignará el puntaje menor entre ambos datos.

c. Tercer componente

La puntuación para los terrenos analizados se determinará a partir de la suma de los cinco factores calculados en el "b. Segundo componente". Los criterios de decisión basados en la puntuación se detallan en el siguiente cuadro:

Criterios	Puntaje obtenido del terreno	Criterio de decisión
Primer criterio	0 a 10	Terreno sujeto a rediseño de proyecto (aplica para terrenos con demanda de vivienda y sin alternativas de terrenos). En esta categoría a nivel técnico el

		terreno es objetado.
Segundo Criterio	11 a 15	Terrenos sujetos a revisión preliminar por parte de la Junta Directiva, para determinar su viabilidad de financiamiento ante el SFNV. En esta categoría a nivel técnico el terreno es objetado.
Tercer Criterio	16 a 22	Terrenos que cumplen los requisitos del SFNV para otorgar financiamiento, por lo que no existe objeción técnica.

- a. En caso de que un terreno propuesto se encuentre con puntuación en el primer criterio de decisión, el desarrollador bajo su cuenta y riesgo podrá optar por aplicar un rediseño del proyecto, total o parcial, para disminuir los costos a invertir en el desarrollo de las soluciones habitacionales. Posteriormente se deberá re aplicar la metodología, y será sujeto de ingreso al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda hasta que la puntuación obtenida sea suficiente al menos para resulte asignado en la categoría del segundo criterio de decisión.
- b. En caso de que un terreno propuesto se encuentre con puntuación en el segundo criterio de decisión, el BANHVI puede determinar si el terreno es de interés para un proyecto, en el entendido de que dicho acto no genera ni situaciones jurídicas consolidadas ni derechos adquiridos, de conformidad con lo regulado en las presentes disposiciones.
- c. En caso de que un terreno propuesto se encuentre con puntuación en el tercer criterio de decisión, el BANHVI no objetará la postulación de éste como parte de un proyecto bajo la modalidad de "Compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas", bajo el entendido que en el momento oportuno se presentará el proyecto cumpliendo con la normativa vigente.

Sección III

Procedimiento, Órganos Competentes y Alcances de los Actos

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

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

precio de los materiales y mano de obra que encarezcan sustancialmente el desarrollo del proyecto.

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

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

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

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

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

Sección IV Disposiciones Finales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III.- Se instruye a la Administración para que comunique a la Contraloría General de la República, los alcances del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Propuesta de creación de plazas en la Dirección Administrativa

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

Se conoce GG-ME-0761-2017 del 29 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, de conformidad con las justificaciones, perfiles de puestos (funciones, alcance y requisitos) e impacto presupuestario que se detallan en el informe DAD-OF-113-2017 de la Dirección Administrativa, una propuesta para la creación o ajuste de las siguientes plazas: a)

1 creación de una plaza de Oficial 3 para el área de Proveeduría; b) incremento de la
2 jornada del Médico de empresa de un cuarto de tiempo a medio tiempo; c) creación de
3 una plaza de Asistente 1 (encargado de mantenimiento del edificio) en el Departamento
4 Administrativo, bajo la modalidad de servicios especiales y por un plazo máximo de tres
5 meses; y d) creación de una plaza de Secretaria Ejecutiva 2 para el área de Proveeduría.
6 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

7
8 Para exponer los alcances de la referida propuesta y atender eventuales consultas de
9 carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Margoth Campos
10 Barrantes, Directora Administrativa, quien inicialmente se refiere a las plazas de oficial 3 y
11 secretaria, destacando que esta solicitud se sustenta en la necesidad de atender el
12 exceso de carga de trabajo que se presenta en el área de Proveeduría desde hace algún
13 tiempo, lo cual ha sido señalado en recomendaciones de la Auditoría Interna, Unidad de
14 Riesgos y el Comité de Tecnología de Información, quienes han llamado la atención
15 sobre la importancia de fortalecer al área de Proveeduría, como mecanismo para
16 favorecer el cumplimiento de planes y metas que conllevan la realización de
17 contrataciones administrativas.

18
19 Seguidamente y en cuanto al incremento de la jornada del médico de empresa, de un
20 cuarto de tiempo a medio tiempo, indica que esto se propone no solo con el propósito de
21 mejorar la atención en razón del incremento de personal y de la edad promedio de los
22 funcionarios, sino también en la conveniencia de que este funcionario realice otras
23 actividades que por lo reducido de su jornada no puede atender actualmente,
24 particularmente relacionadas con la gestión de la oficina de Salud Ocupacional, tema que
25 por ley debe ser atendido en el Banco, so pena de la imposición de multas y sanciones.

26
27 Por otra parte y con respecto a la creación de la plaza de Asistente 1 bajo la modalidad de
28 servicios especiales por un máximo de tres meses, explica que ésta se requiere con el fin
29 de realizar la adecuada transferencia de conocimiento sobre el área de mantenimiento, en
30 razón de la próxima jubilación del encargado actual.

31
32 Posteriormente, la licenciada Campos atiende varias consultas y observaciones de los
33 señores Directores sobre las funciones, los alcances y los requisitos de las plazas que se
34 proponen; luego de lo cual, el Director Alvarado Herrera se manifiesta a favor de aprobar

las plazas de Oficial 3 y de Asistente 1, así como la ampliación de la jornada del médico de empresa (a pesar de que las justificaciones se basan en estudios efectuados en otras instituciones y no en una valoración técnica de los procesos y las cargas de trabajo de esas áreas, como debería hacerse), pero se manifiesta en contra de aprobar la plaza de Secretaria 2 porque no la considera debidamente justificada.

Por su parte, el Director Thompson Chacón también se pronuncia en contra de aprobar la plaza de Secretaria 2, por cuanto desde su punto de vista en el documento no está bien señalada la necesidad de esa contratación, siendo además que la Dirección cuenta con una secretaria que eventualmente podría apoyar las labores secretariales de la Proveeduría.

Finalmente, discutido el informe de la Administración y no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger de forma unánime la recomendación de la Administración en lo referido a las plazas del médico de empresa, Oficial 3 y Asistente 1, y por mayoría, con el voto negativo de los Directores Thompson Chacón y Alvarado Herrera, en cuanto a la creación de la plaza de Secretaria 2.

En consecuencia, se toman los siguientes acuerdos:

ACUERDO N° 16:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0761-2017 del 29 de agosto de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, en lo que ahora interesa y de conformidad con las justificaciones, perfiles de puestos (funciones, alcance y requisitos) e impacto presupuestario que se detallan en el informe DAD-OF-113-2017 de la Dirección Administrativa, una propuesta para la creación o ajuste de las siguientes plazas:

- Creación de una plaza de Oficial 3 para el área de Proveeduría.
- Incremento de la jornada del Médico de empresa de un cuarto de tiempo a medio tiempo.

• Creación de una plaza de Asistente 1 (encargado de mantenimiento del edificio) en el Departamento Administrativo, bajo la modalidad de servicios especiales y por un plazo máximo de tres meses.

Segundo: Que esta Junta Directiva considera que la propuesta de la Administración es razonable y se ajusta a las necesidades actuales de la institución; razón por la cual es pertinente aprobarla en todos sus extremos y ordenar su inmediata ejecución.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar, conforme las justificaciones, perfiles de puestos (funciones, alcance y requisitos) e impacto presupuestario que se detallan en el informe DAD-OF-113-2017 de la Dirección Administrativa, la creación o ajuste de las siguientes plazas:

- Creación de una plaza de Oficial 3 para el área de Proveeduría.
- Incremento de la jornada del Médico de empresa de un cuarto de tiempo a medio tiempo.
- Creación de una plaza de Asistente 1 (encargado de mantenimiento del edificio) en el Departamento Administrativo, bajo la modalidad de servicios especiales y por un plazo máximo de tres meses.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N° 17:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0761-2017 del 29 de agosto de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, en lo que ahora interesa y de conformidad con las justificaciones, perfil del puesto (funciones, alcance y requisitos) e impacto presupuestario que se detallan en el oficio DAD-OF-113-2017 de la Dirección Administrativa, una propuesta para la creación de una plaza de Secretaria Ejecutiva 2 para el área de Proveeduría.

Segundo: Que esta Junta Directiva considera que la propuesta de la Administración es razonable y se ajusta a las necesidades actuales de la institución; razón por la cual es pertinente aprobarla en todos sus extremos y ordenar su inmediata ejecución.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar, conforme las justificaciones, perfil del puesto (funciones, alcance y requisitos) e impacto presupuestario que se detallan en el oficio DAD-OF-113-2017 de la Dirección Administrativa, la creación de una plaza de Secretaria Ejecutiva 2 para el área de Proveeduría.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

**ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Cumplimiento del cronograma de informes para
Junta Directiva del Sistema de Información
Gerencial**

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Campos Barrantes.

Se conocen los oficios GG-ME-0707-2017 del 11 de agosto de 2017 y GG-ME-0727-2017 del 18 de agosto de 2017, por medio de los cuales, la Gerencia General se refiere al cumplimiento del cronograma de presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, con corte al mes de julio de 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Gerente General expone el detalle del informe GG-ME-0707-2017, destacando que al cierre del pasado mes de julio, el cronograma se cumplió satisfactoriamente y sin excepciones. No obstante, indica que según se expone en el oficio GG-ME-0727-2017, se debe corregir lo indicado sobre el informe de la Auditoría Externa de los estados financieros del FGOSUVI, en cuanto a que fue reprogramado, dado que lo correcto es que no correspondía su remisión en el presente año, debido a que se había determinado no realizar esa auditoría en el año 2016.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el citado informe.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Oficio del Ministerio de Trabajo, convocando a reunión con la Seccional del Sindicato de la ANEP-BANHVI

Se conoce oficio DAL-DRT-OF-310-2017 del 24 de agosto de 2017, mediante el cual, la licenciada Leda Villalobos Villalobos, jefa del Departamento de Relaciones de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, a solicitud del señor Albino Vargas Barrantes, Secretario General de la ANEP, convoca a reunión conciliatoria el día 06 de septiembre del 2017 a las nueve horas, la cual se celebrará en el edificio Anexo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Los señores Directores comentan los alcances de la citada nota, coincidiendo en que este asunto debe valorarse legalmente, pues en principio este Órgano Colegiado no debería involucrarse en asuntos que son de la competencia de la Administración.

En este sentido, se estima oportuno solicitar el criterio de la Asesoría Legal y de la Administración sobre lo expuesto por el Ministerio de Trabajo y, consecuentemente, requerir a ese Ministerio suspender y reprogramar para una fecha futura a convenir anticipadamente, la “reunión conciliatoria” convocada para el miércoles 06 de setiembre.

En consecuencia, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N° 18:

Conocido el oficio DAL-DRT-OF-310-2017 del 24 de agosto de 2017, suscrito por la Licda. Leda Villalobos Villalobos, jefa del Departamento de Relaciones de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, se resuelve solicitar a esa dependencia suspender y reprogramar para una fecha futura a convenir anticipadamente, la “reunión conciliatoria” convocada para el miércoles 06 de setiembre. Esto, por cuanto previamente esta Junta Directiva requiere analizar con la Gerencia General y la Asesoría Legal de este Banco – según se ha requerido en este acto– los aspectos legales y demás implicaciones del tema, así como los alcances de los asuntos a discutir y lo actuado por parte de la Administración al respecto.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N° 19:

Con vista de lo indicado en el oficio DAL-DRT-OF-310-2017 del 24 de agosto de 2017, suscrito por la Licda. Leda Villalobos Villalobos, jefa del Departamento de Relaciones de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, se resuelve:

a) Solicitar un informe a la Gerencia General, sobre los alcances de los temas que dicho Ministerio pretende discutir con esta Junta Directiva y la ANEP, así como un detalle de lo actuado por la Administración en torno a cada asunto.

b) Solicitar el criterio de la Asesoría Legal sobre los aspectos legales y demás implicaciones de carácter jurídico que comprende la referida nota del Ministerio de Trabajo.

Los citados informes deberán presentarse a la consideración de esta Junta Directiva en la sesión del próximo lunes 11 de setiembre.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Propuesta con respecto al “Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorio indígenas”

La Directora Chavarría Núñez y el Director Alvarado Herrera presentan un informe sobre la visita que realizaron el pasado 14 de julio a la zona de territorio indígena de Talamanca, destacando que pudieron constatar la logística que conlleva el proceso construcción de las viviendas correspondientes a casos individuales del propósito denominado Vivienda Indígena, desarrolladas por la empresa SOMABACU.

La Directora Chavarría Núñez explica que durante la gira se visitaron distintas viviendas que se encontraban en construcción en zonas cercanas, encontrándose todas en distintas etapas, ya que son desarrolladas por diferentes cuadrillas de construcción. Dado lo anterior (construcción de varias casas en diferentes etapas), se pudo comprobar en el sitio que es poco viable para las empresas constructoras que desarrollan proyectos de más de 10 casos, programar las etapas de construcción de cada vivienda, en función a

1 las visitas del inspector de obras, ya que se considera también complicado que el
2 inspector de obras organice su plan de visitas en función al proceso constructivo, pues al
3 tratarse de casos individuales ubicados en diferentes zonas, algunas a distancias muy
4 lejanas, se requeriría prácticamente de un profesional permanente en la zona y, por otra
5 parte, se considera que dicha labor ya está siendo realizada por el profesional
6 responsable de la obra.

8 Agrega que una vez conocido el proceso en sitio, consideran que la aplicación de la
9 Directriz debería enfocarse en aquellos casos que no cuentan con una adecuada
10 organización logística del proceso y en casos aislados que por la ausencia de una
11 empresa constructora que respalde la ejecución de las obras, podría presentar problemas
12 constructivos. Se considera también que se debe revisar si es necesaria la inversión de
13 recursos del sistema (un porcentaje adicional) para la figura del inspector de obras, en los
14 casos donde la labor de dirección técnica está siendo llevada de manera eficaz y
15 oportuna.

17 Por lo tanto, luego de mostrar algunas fotografías sobre lo observado en sitio y con el fin
18 de salvaguardar los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, proponen
19 que se estudie la necesidad de efectuar modificaciones o derogar los artículos 2 del
20 Capítulo I y los artículos del 6 al 9 del Capítulo II del "Procedimiento de inspección de
21 obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados
22 en territorios indígenas".

24 Añade el Director Alvarado, que esta consulta en determinado momento la elevó a la
25 Dirección FOSUVI; sin embargo la empresa debe buscar y coordinar que en cada visita
26 que hace el profesional, el día que ingrese pueda programar los diferentes niveles, pero
27 este razonamiento no se puede realizar porque el sistema de contratación de ellos es por
28 cuadrilla.

30 Además hace ver que se verificó que la forma de registrar el avance en una casa es a
31 través de una fotografía por teléfono, y no se le puede pedir al constructor que desarrolle
32 un proceso en serie, porque el proceso de contratación es otro y el de implementación de
33 la construcción es diferente, por lo que es clara la necesidad de que esta normativa se
34 revise.

Al respecto, el Director Saborío opina que se puede valorar un cambio, pero en función de la tecnología es claro que en la actualidad se pueden tomar fotografías con tiempo real, con fecha, hora, posición geográfica y equivale a una inspección, no necesariamente de una asistencia de sitio, por lo que se podría avanzar en tecnología y no en métodos tradicionales de inspección, e incluso hay unas cámaras que se colocan en una parte del proyecto y graba el avance de la obra, obteniendo así el record de toda la construcción sin problema alguno.

Sobre esto último, la Directora Trejos Murillo opina que es conveniente realizar la consulta al Colegio de Ingenieros y Arquitectos referente al uso de material tecnológico, y si fuera viable también se deben valorar los costos; aunque en principio le parece que esta propuesta es más adecuada para una fiscalización que para una inspección, pues la inspección conlleva revisar la calidad de la obra, lo que con una fotografía no se puede valorar.

Finalmente y considerando que el interés del Banco debe estar enfocado en mejorar la inspección de las viviendas indígenas que se financian con recursos del FOSUVI, se resuelve trasladar el informe de los Directores Chavarría Núñez y Alvarado Herrera a la Administración, con el fin de que en el menor plazo posible, presente a esta Junta Directiva la recomendación correspondiente.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 20:

Trasladar a la Administración, para que valore en conjunto con las instancias pertinentes y presente a esta Junta Directiva la recomendación correspondiente, el escrito presentado por los Directores Chavarría Núñez y Alvarado Herrera en esta sesión, mediante el cual, con base en las situaciones que exponen en dicho documento, proponen estudiar la conveniencia de modificar o derogar los artículos 2 del Capítulo I y los artículos del 6 al 9 del Capítulo II del "Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas".

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO SÉTIMO: Copia de oficio remitido por la Contraloría General de la República a la Gerencia General, solicitando información sobre la depuración y corrección de datos del Sistema de Vivienda

Se conoce el oficio N°09410 (DFOE-SD-1579) del 18 de agosto de 2017, mediante el cual, la licenciada Grace Madrigal Castro, Gerente del Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, le solicita información a la Gerencia General sobre el cumplimiento de las disposiciones concernientes a la depuración y corrección de datos del Sistema de Vivienda.

Consultado al respecto, el señor Gerente General informa que se está preparando la respuesta para remitirla mañana a la Contraloría, y adicionalmente se tiene programada una reunión para la próxima semana con la licenciada Grace Madrigal Castro, con el fin de explicar el estatus de algunos temas, entre ellos, la depuración del Sistema de Vivienda.

Seguidamente y a raíz de un cuestionamiento del Director Alvarado Herrera –secundado luego por el Director Murillo Rivas– sobre la falta de respuesta (según se menciona en dicho oficio) a solicitudes de información de la Contraloría General de la República, el señor Gerente General reitera que la Administración le ha estado dando seguimiento a todos los temas del Ente Contralor y por ello es que mañana mismo (dentro del plazo otorgado) se estará respondiendo el requerimiento.

No obstante esta explicación, los señores Directores comentan que aunque este asunto particular es claramente de la competencia de la Gerencia General, lo cierto es que la Administración le debió dar el curso normal con su respectiva respuesta de forma oportuna, y por consiguiente se insta al señor Gerente General para que haga un esfuerzo por cumplir con los plazos que la Contraloría señale y que eventualmente solicite las prórrogas con la debida anticipación.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Copia de oficio remitido por FinanVivienda a la Gerencia General, apoyando las gestiones realizadas por otras organizaciones en torno a la interpretación del BANHVI sobre el rubro de imprevistos

Se conoce el oficio CF-28-2017 del 16 de agosto de 2017, mediante el cual, la señora Eugenia Meza Montoya, Presidenta de la Cámara de Entidades Financiadoras de Vivienda Social (FinanVivienda) comunica el apoyo a las gestiones realizadas ante este Banco por otras organizaciones de vivienda, en torno a la interpretación del BANHVI sobre el rubro de imprevistos.

Al respecto, el Director Alvarado Herrera considera necesario y urgente agendar el tema de imprevistos en los próximos días.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Oficio de FinanVivienda, avalando la gestión realizada por el Comité de Vivienda Social de la Cámara Costarricense de la Construcción, acerca de la “Propuesta de redacción del programa de financiamiento para la compra de vivienda nueva”

Se conoce el oficio CF-29-2017 del 16 de agosto de 2017, mediante el cual, la señora Eugenia Meza Montoya, Presidenta de la Cámara de Entidades Financiadoras de Vivienda Social (FinanVivienda) comunica su respaldo al análisis y la gestión realizada por el Comité de Vivienda Social de la Cámara Costarricense de la Construcción (mediante nota N° 0345-CCC-17 del 21 de junio de 2017), en torno a la “Propuesta de redacción del programa de financiamiento para la compra de vivienda nueva”.

1 Sobre el particular, el Director Alvarado Herrera comenta que en compañía de la Directora
2 Chavarría Núñez se reunieron con el Comité de Vivienda de Interés Social de la Cámara,
3 donde expusieron sus puntos de vista y realmente ellos tienen un criterio contrario al
4 Reglamento planteado y por ello considera necesario que antes de que la Gerencia remita
5 el tema a esta Junta Directiva, se busque el acercamiento con la Comisión para ver las
6 observaciones que han remitido por escrito.

7
8 Finalmente, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:
9

10 **ACUERDO N° 21:**

11 Trasladar a la Administración, para su consideración, el oficio CF-29-2017 del 16 de
12 agosto de 2017, mediante el cual, la señora Eugenia Meza Montoya, Presidenta de la
13 Cámara de Entidades Financiadoras de Vivienda Social (FinanVivienda) comunica su
14 respaldo al análisis y la gestión realizada por el Comité de Vivienda Social de la Cámara
15 Costarricense de la Construcción (mediante nota N° 0345-CCC-17 del 21 de junio de
16 2017), en torno a la "Propuesta de redacción del programa de financiamiento para la
17 compra de vivienda nueva".

18 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

19 *****
20

21 **ARTÍCULO VIGÉSIMO: Copia de oficio remitido por FinanVivienda a la Gerencia**
22 **General, comunicando los resultados de la primera Feria de**
23 **Vivienda Social**
24

25 Se conoce copia del oficio CF-30-2017 del 16 de agosto de 2017, mediante el cual, la
26 señora Eugenia Meza Montoya, Presidenta de la Cámara de Entidades Financiadoras de
27 Vivienda Social (FinanVivienda), le remite información a la Gerencia General de este
28 Banco, sobre los resultados de la 1^{era} Feria de Vivienda Social, realizada los días 22 y 23
29 de julio del año en curso.
30

31 Sobre el particular, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:
32

ACUERDO N°22:

Comunicar a la Cámara de Entidades Financiadoras de Vivienda Social (FinanVivienda), el reconocimiento de esta Junta Directiva por los resultados obtenidos en la 1^{era} Feria de Vivienda Social, según lo comunicado a este Banco mediante el oficio CF-30-2017 del 16 de agosto de 2017.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: Copia de oficio remitido por Coopesanramón R.L. al señor Martín Quirós, respondiendo consultas sobre varias operaciones de Bono tramitadas por esa cooperativa

Se conoce copia del oficio del 10 de agosto de 2017, mediante el cual, la señora Margarita Cruz Vega, encargada de la Unidad de Operaciones de COOPESANRAMON R.L., remite respuesta a la Gerencia General sobre varias operaciones de Bono tramitadas por esa cooperativa.

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

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: Oficio de la Administradora del Condominio La Hoja Dorada, reiterando solicitud de audiencia para discutir la problemática que se está presentando en ese condominio

Se conoce nota enviada por correo electrónico el 24 de agosto de 2017, por medio la cual, la señora Lilliana Salas Araya, en su condición de administradora del Condominio Residencial La Hoja Dorada, renueva la solicitud de audiencia planteada a esta Junta Directiva mediante escrito del 13 de julio del año en curso, con el propósito de discutir la problemática que se está presentando en dicho condominio como producto de la falta de pago de las cuotas de mantenimiento.

1 Consultado al respecto, el señor Subgerente comunica que está a la espera de una
2 información que debía suministrarle doña Lilliana Salas, y en la mañana le informaron
3 sobre la remisión de la misma para el día de mañana. Agrega que el informe de la
4 Administración ya está listo y la solicitud de la información consistía en qué términos se
5 iba a invertir ese dinero.

6
7 Sobre el particular, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

8
9 **ACUERDO N° 23:**

10 Dar por conocida la nota recibida el 24 de agosto de 2017, por medio de la cual, la señora
11 Lilliana Salas Araya, en su condición de administradora del Condominio Residencial La
12 Hoja Dorada, renueva la solicitud de audiencia planteada a esta Junta Directiva mediante
13 escrito del 13 de julio del año en curso, con el propósito de discutir la problemática que se
14 está presentando en dicho condominio como producto de la falta de pago de las cuotas de
15 mantenimiento.

16
17 Al respecto, se instruye a la Administración para que presente a esta Junta Directiva el
18 informe solicitado mediante el acuerdo N°14 de la sesión 53-2017 del 27 de julio de 2017.

19 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

20 *****

21
22 **ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: Oficio del Ministro de Vivienda y Asentamientos**
23 **Humanos, comunicando las gestiones realizadas**
24 **ante la Contraloría General de la República, con**
25 **respecto a las metodologías para verificar los**
26 **costos de los proyectos y para valorar las**
27 **tipologías de los terrenos**

28
29 Se conoce el oficio MIVAH-DMVAH-0528-2017 del 25 de agosto de 2017, mediante el
30 cual, el señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, informa sobre las
31 gestiones realizadas ante la Contraloría General de la República, con respecto a las
32 metodologías para verificar los costos de los proyectos y para valorar las tipologías de los
33 terrenos.

1 Al respecto, el Director Presidente comenta que esta nota ha perdido interés en el tanto
2 este tema se ha sometido a consulta pública, y por lo tanto será necesario volver a
3 conversar con el señor Manuel Fernández de la Contraloría General de la República, y de
4 igual forma lo estará informando a este Órgano Colegiado.

5
6 Seguidamente y a raíz de una observación del Director Alvarado Herrera sobre la
7 conveniencia de contestarle a la Contraloría a través de una nota, el Director Presidente
8 manifiesta que en representación de esta Junta Directiva mantuvo la conversación con el
9 señor Manuel Fernández, quien le indicó que no era necesaria la remisión de una nueva
10 nota, sobretodo tomando en cuenta que no será posible ante la consulta pública.

11
12 Finalmente, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

13 *****

14
15 **ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: Oficio del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda,**
16 **informando sobre lo actuado por esa entidad en**
17 **torno a la adjudicación de obras del proyecto El**
18 **Portillo**

19
20 Se conoce el oficio C-020-SG-2017 del 25 de agosto de 2017, mediante el cual, el
21 licenciado Oscar Alvarado Bogantes, Gerente General del Grupo Mutual Alajuela – La
22 Vivienda de Ahorro y Préstamo, remite información sobre lo actuado por esa entidad en
23 torno a la adjudicación de obras del proyecto El Portillo, considerando innecesario
24 efectuar más estudios al respecto.

25
26 Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota y resuelve incorporar su
27 discusión en la sesión del próximo jueves.

28 *****

29
30 **ARTÍCULO VIGÉSIMO QUINTO: Oficio de la Asociación Pro -Vivienda El Rotulo,**
31 **solicitando colaboración para mejorar las**
32 **viviendas del proyecto El Rótulo y realizar un**
33 **estudio para verificar que lo construido se ajusta**
34 **a lo presupuestado**

Se conoce oficio de fecha 01 de agosto de 2017, mediante el cual, el señor Efraín Álvarez Briones, presidente de la Asociación Pro Vivienda y Bienestar Social de la Unión del Rótulo, solicita la colaboración de este Banco para mejorar las condiciones constructivas de las viviendas del proyecto El Rótulo, ubicado en el cantón de Pococí, con el fin de corregir el deterioro que se está presentando en sus inmuebles; y además plantea que se realice un estudio técnico para verificar que las condiciones de las viviendas se ajustan a lo presupuestado y financiado.

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

ACUERDO N°24:

Trasladar a la Administración, para su inmediata valoración y la presentación a esta Junta Directiva de las recomendaciones pertinentes, el oficio de fecha 01 de agosto de 2017, mediante el cual, el señor Efraín Álvarez Briones, presidente de la Asociación Pro Vivienda y Bienestar Social de la Unión del Rótulo, solicita la colaboración de este Banco para mejorar las condiciones constructivas de las viviendas del proyecto El Rótulo, ubicado en el cantón de Pococí, con el fin de corregir el deterioro que se está presentando en sus inmuebles; y además plantea que se realice un estudio técnico para verificar que las condiciones de las viviendas se ajustan a lo presupuestado y financiado.

Acuerdo Unánime y Firme.-

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