

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 06 DE ABRIL DE 2017**

5
6 **ACTA N° 25-2017**

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; Dania Chavarría Núñez, Alan Thompson Chacón y Ana Cristina Trejos
11 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; Zaida Agüero Salazar, funcionaria de la Auditoría Interna; Rodolfo Mora
16 Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Guillermo Alvarado Herrera y Oscar Saborío Saborío,
19 Directores; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

20 *****

21
22 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

23
24 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 25 1. Solicitud de suscripción de contrato de administración de recursos para el desarrollo
26 del proyecto Linda Vista.
27 2. Solicitud de aprobación de ocho Bonos extraordinarios en el proyecto Las Delicias.
28 3. Informe sobre solicitud de pago de comisiones del fideicomiso de garantía del proyecto
29 El Rótulo.
30 4. Propuesta de creación de cuatro plazas de ingeniero en el Departamento Técnico.

31 *****

32
33 **ARTÍCULO PRIMERO: Solicitud de suscripción de contrato de administración de**
34 **recursos para el desarrollo del proyecto Linda Vista**

Se conoce el oficio GG-ME-0289-2017 del 05 de abril de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0264-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto Condominio Linda Vista, ubicado en el distrito Purral del cantón de Goicoechea, provincia de San José, dando solución habitacional a un total de 98 familias, de las cuales 96 habitan en situación de extrema necesidad y dos se postulan a un Bono Ordinario bajo el programa Bono-Crédito. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre este y los siguientes tres temas, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefa del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, quien procede a presentar los aspectos más relevantes de la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, así como los antecedentes de este proyecto habitacional y las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación del financiamiento requerido, destacado que el proyecto dará solución habitacional a un total de 98 familias de la zona y que habitan en situación de extrema necesidad.

Por otra parte, señala que el financiamiento es por un monto de hasta ¢2.125,2 millones, que incluye, el desarrollo de las obras de infraestructura (¢766.8 millones), la construcción de las 96 viviendas (¢1.265,4 millones), la fiscalización de la inversión en viviendas (¢7,4 millones), la previsión para pruebas de laboratorio de verificación de calidad (¢4,8 millones), los gastos de formalización de las operaciones (¢19.6 millones) y la reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en viviendas como en infraestructura, por un monto de hasta ¢61,0 millones.

Adicionalmente, la ingeniera Quirós Espinoza explica que se ha verificado el cumplimiento de todos los requisitos vigentes para proyectos en condominio y la razonabilidad de los costos propuestos, así como también se ha certificado que los potenciales beneficiarios cumplen con lo establecido en el artículo 23 del “Reglamento sobre opciones de

1 financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del
2 Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
3 Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos de emergencia)”.
4

5 Seguidamente, el Director Presidente manifiesta que aunque el costo de este proyecto es
6 un poco alto tomando en cuenta que se está donando la tierra, desea apuntar que si se va
7 a intervenir en vivienda vertical en la Gran Área Metropolitana (GAM), se debe tener la
8 disposición a pagar un poco más de lo que se paga en otros lugares, ya que se trata –
9 como en este caso– de proyectos que tienen una calidad un poco superior.
10

11 Agrega que en su criterio el punto más importante es que el tiempo de 17 meses para
12 formalizar las operaciones es excesivo, por lo que solicita el criterio de la ingeniera Quirós
13 Espinoza sobre la posibilidad de establecer un período que no supere los seis meses para
14 la formalización.
15

16 Al respecto, la ingeniera Quiros Espinoza indica que la entidad autorizada propone que el
17 plazo con base en su experiencia y capacidad operativa, pero por tratarse de un
18 condominio considera que no hay ningún inconveniente en que ahora ese plazo se
19 disminuya, pues en todo caso se podría gestionar en su momento una ampliación a este
20 plazo, si la entidad autorizada así lo justifica.
21

22 En consecuencia, los demás señores Directores concuerdan en la pertinencia de actuar
23 de la forma que propone el Director Presidente, en cuanto a establecer un plazo de hasta
24 ocho meses para formalizar las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, así como en
25 acoger una recomendación del licenciado Mora Villalobos para que, en razón de que la
26 propiedad va a quedar a nombre del BANHVI, se indique que la constitución del
27 condominio deberá realizarse durante el proceso constructivo, de tal forma que la
28 formalización de las operaciones se realice simultáneamente, con el fin de que los gastos
29 mensuales se subsidien con la participación comunitaria.
30

31 Por otro lado, se acoge también una propuesta del Director Thompson Chacón, para que
32 una vez que el BANHVI reciba la propuesta de reglamento del condominio y antes de
33 emitir el criterio final, la someta a la consideración de esta Junta Directiva, con el
34 propósito de valorar la conveniencia de utilizar ese reglamento y particularmente las

1 regulaciones concernientes a la cuota condominal y los rubros que la constituyen, como
2 modelo para otros proyectos en condominio que en el futuro se tramiten en el Sistema
3 Financiero Nacional para la Vivienda.

4
5 En consecuencia, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

6
7 **ACUERDO N° 1:**

8 **Considerando:**

9 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo
10 Mutual) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del
11 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el desarrollo de obras de infraestructura y
12 la construcción de viviendas en el proyecto Condominio Linda Vista, ubicado en el distrito
13 Purral del cantón de Goicoechea, provincia de San José, dando solución habitacional a un
14 total de 98 familias, de las cuales 96 habitan en situación de extrema necesidad.

15
16 **Segundo:** Que por medio de los informes DF-DT-IN-0796-2016 del 06/10/2016 y DF-DT-
17 IN-0722-2016 del 09/09/2016, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta
18 el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual, y con base en la
19 documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese Departamento,
20 concluye que el costo de las obras a construir es adecuado para las características
21 propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual,
22 estableciendo algunas condiciones con respecto a la conformación de taludes durante el
23 proceso constructivo, la vigencia de los permisos de construcción y de la viabilidad
24 ambiental, el control de las obras a ejecutar, el cumplimiento de la Directriz
25 Gubernamental N° 27-MS-MIVAH y el acatamiento de las especificaciones técnicas
26 establecidas.

27
28 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-0264-2017 del 04 de abril de 2017 –el cual es
29 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0289-2017, del 05 de abril del año
30 en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud
31 presentada por el Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de
32 potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales esa
33 dependencia recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

34

Cuarto: Que una vez conocidos los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0264-2017, pero estableciendo –dadas las características propias de este proyecto habitacional– un plazo de hasta ocho meses para formalizar las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, así como la inclusión de cláusulas relacionadas con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, y la instrucción para que la propuesta de reglamento del condominio sea sometida a la valoración y resolución del BANHVI.

Por tanto, se acuerda:

1. Otorgar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración, para el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto Condominio Linda Vista, ubicado en el distrito Purral del cantón de Goicoechea, provincia de San José. Lo anterior, bajo los términos que se indican en el informe DF-OF-0264-2017 de la Dirección FOSUVI.

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

Hasta **¢2.125.197.285,87** (dos mil ciento veinticinco millones ciento noventa y siete mil doscientos ochenta y cinco colones con 87/100), según el siguiente detalle:

a) Construcción de obras de infraestructura del proyecto para habilitar 98 lotes, por un monto total de ¢766.857.823,82.

b) Construcción de 96 soluciones habitacionales, para un total de ¢1.265.402.262,29.

c) Gastos de formalización de 96 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, por la suma total de ¢19.656.280,78.

d) Gastos de fiscalización para 96 soluciones habitacionales, por un monto total de ¢7.480.918,98.

e) Previsión para pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y entidad autorizada, por un monto unitario de ¢50.000,00 y un total de ¢4.800.000,00 para las 96 viviendas.

g) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en 96 viviendas como en infraestructura, por un monto de hasta ₡61.000.000,00.

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

3.1 Entidad autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

3.2 Constructor: Fundación Promotora de Vivienda, cédula jurídica 3-006-087199, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía del 5% del total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

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

3.6 Plazo:

a) El plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de veinte meses, compuesto de doce meses para la obtención de los permisos de construcción, la construcción de las obras de infraestructura y la construcción de las 98 soluciones de vivienda, y hasta ocho meses para la formalización de las 98 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

b) El plazo del contrato Entidad Autorizada y Constructor es de veinte meses, compuesto de doce meses para la construcción de las obras, y ocho meses de vigilancia de las obras ejecutadas. La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se formalicen las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

3.7 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Condominio Linda Vista con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 98 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, por el monto individual que se indica en el aparte 4 del presente acuerdo para los casos postulados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Para los casos postulados como Bono Ordinario, se aplicará el monto del Bono que para cada caso corresponda, la diferencia respecto al valor de la solución total será cancelada en efectivo por parte de la entidad autorizada al BANHVI.

4. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefatura de familia	Cédula	Obras de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Previsión infraestructura y viviendas (€)	Fiscalización inversión viviendas (€)	Previsión pruebas de calidad (€)	Gastos formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto de aporte familia (€)
Auxiliadora de los Ángeles Lazo Zeledon	155812-811214	8.696.982,83	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	272.193,66	23.406.564,19	30.243,74
Randall Mauricio Díaz Agüero	1-1332-0558	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	136.432,15	20.161.410,15	136.432,15

Jefatura de familia	Cédula	Obras de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Previsión infraestructura y viviendas (€)	Fiscalización inversión viviendas (€)	Previsión pruebas de calidad (€)	Gastos formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto de aporte familia (€)
Alvaro Alexander Sequeira Umaña	1-1554-0940	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Jausia De Los Angeles Abarca Mora	1-1186-0503	8.308.468,04	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	209.086,40	22.954.942,14	89.608,46
William Chavarría Coronado	5-0293-0312	7.229.150,17	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	192.325,50	20.413.543,11	82.425,22
Flor De Maria Mendez Jimenez	1-0512-0763	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Reyna Isabel Castillo Picado	9-0099-0850	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Jeniffer Vanessa Meneses Fuentes	1-1460-0073	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	136.432,15	20.161.410,15	136.432,15
Lizette Marcela Montero Mendez	1-1080-0029	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Karen Marcela Rodríguez Oconitrillo	1-1079-0373	8.696.982,83	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	272.193,66	23.406.564,19	30.243,74
Alfonso Aguilar Cambronerio	3-0162-0334	9.369.945,95	14.830.544,77	635.416,67	86.847,06	50.000,00	219.724,35	24.557.062,13	94.167,58
Johanna Castellon Leiva	1-1044-0656	11.151.960,21	17.641.245,81	635.416,67	104.381,78	50.000,00	250.290,03	29.197.877,83	107.267,16
Julio Cesar Toribio Espinoza	1-0983-0370	8.695.991,72	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	211.699,57	23.345.078,99	90.728,39
Flory Maria Leiton Solis	1-0821-0694	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Dayana Alexandra Herrera Vega	1-1546-0154	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	136.432,15	20.161.410,15	136.432,15
Johanna Patricia Ramirez Mora	1-1471-0378	8.695.991,72	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	272.185,16	23.405.564,58	30.242,80
Tatiana Acuña Varela	1-1098-0639	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	245.577,87	20.270.555,87	27.286,43
Luis Enrique Salazar Lopez	2-0555-0338	6.971.461,79	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	190.589,56	20.154.118,79	81.681,24
Gloria Estefany Leiva Ramirez	155819-776521	9.109.284,24	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	275.766,10	23.822.438,04	30.640,68
Rodrigo Duran Fernandez	7-0057-0466	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	245.577,87	20.270.555,87	27.286,43
Gustavo Martin Mendez Gonzalez	1-0880-0688	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Ana Maria Cubillo Umaña	1-1491-0317	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Evelyn Maria Quesada Murillo	1-1297-0638	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	136.432,15	20.161.410,15	136.432,15
Wendy Herrera Vega	1-0976-0854	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	245.577,87	20.270.555,87	27.286,43
Hermínia Maria Salas Castro	5-0222-0659	7.224.194,63	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	192.292,42	20.408.554,49	82.411,04
Sarayen Sileska Vasquez Marin	1-1537-0390	6.985.337,32	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	190.682,18	20.168.086,94	81.720,94
Joselyn Chaquira Zuñiga Arguedas	1-1637-0658	7.046.786,09	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	136.498,31	20.175.351,84	136.498,31
Gioconda Carolina Lara Larios	155808-855801	7.046.786,09	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.097,63	20.229.951,16	81.898,99
Loyda Raquel Zepeda Gavarrete	155808-987107	7.046.786,09	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.097,63	20.229.951,16	81.898,99
Christian Cubillo Umaña	1-1235-0184	7.046.786,09	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	136.498,31	20.175.351,84	136.498,31
Guillermo Francisco Araya Chavarría	1-0674-0455	7.046.786,09	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.097,63	20.229.951,16	81.898,99
Karol Iromi Duran Rodriguez	1-1432-0393	7.138.959,24	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.718,18	20.322.744,86	82.164,94
Hermelinda Mora Rodriguez	1-0567-0050	8.340.183,53	14.327.031,60	635.416,67	84.722,42	50.000,00	269.308,28	23.071.245,83	29.923,14
Kattia Aguilar Herrera	1-0921-0579	11.172.773,50	17.641.245,81	635.416,67	104.381,78	50.000,00	321.980,10	29.290.381,19	35.775,57
Katlen Adriana Umaña Rivas	1-1497-0946	7.031.919,45	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	245.569,37	20.269.556,26	27.285,49
Danilo Ortiz Meza	1-0857-0275	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29

Jefatura de familia	Cédula	Obras de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Previsión infraestructura y viviendas (€)	Fiscalización inversión viviendas (€)	Previsión pruebas de calidad (€)	Gastos formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto de aporte familia (€)
Kattia Magaly Quesada Murillo	1-0908-0717	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Helen Rivera Mora	1-1074-0403	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	245.577,87	20.270.555,87	27.286,43
Maifel Rocío García Salas	1-1500-0722	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.005,01	20.215.983,01	81.859,29
Francinie Maria Marin Leiton	1-1613-0893	7.032.910,56	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	245.577,87	20.270.555,87	27.286,43
Kattia Marcela Angulo Salazar	1-1600-0170	7.222.212,41	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	137.342,28	20.351.622,13	137.342,28
Johan Alfonso Jimenez Chaves	1-1449-0066	7.948.695,42	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	197.181,33	21.137.944,19	84.506,28
Ana Roxana Díaz Castro	3-0384-0772	8.019.064,17	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	254.122,80	21.265.254,41	28.235,87
Kattia Villalobos Soto	1-0771-0344	8.017.081,95	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	254.105,79	21.263.255,18	28.233,98
Dunnia Silva Granados	2-0442-0744	8.015.099,73	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	141.160,44	21.148.327,61	141.160,44
Jhonatan Jesús Quesada Murillo	1-1633-0484	8.014.108,62	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	141.155,71	21.147.331,77	141.155,71
Rafael Andres Monge Mora	1-1569-0399	8.011.135,29	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	141.141,53	21.144.344,26	141.141,53
Bryan Henríquez Angelini	1-1104-0756	11.475.061,79	14.327.031,60	635.416,67	84.722,42	50.000,00	164.713,47	26.101.529,28	164.713,47
Victor Gabriel Martínez Lara	155816-469711	7.780.206,86	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	196.040,83	20.968.315,13	84.017,50
Johanna Jimenez Ramirez	1-1132-0102	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	140.382,63	20.985.999,01	140.382,63
Vanessa Fernandez Soto	1-0970-0695	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	196.535,68	21.042.152,06	84.229,58
Edgar Arnoldo Sancho Arrieta	1-1659-0066	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	140.382,63	20.985.999,01	140.382,63
Eida Maria Mora Navarro	3-0384-0261	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	252.688,73	21.098.305,11	28.076,53
Silvia Elena Flores	155817-756904	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	252.688,73	21.098.305,11	28.076,53
Maricel Porras Calvo	5-0325-0779	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	140.382,63	20.985.999,01	140.382,63
Jenny Vindas Díaz	6-0239-0819	8.654.365,14	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	201.939,27	21.848.371,85	86.545,40
Jorge Maroto Gonzalez	6-0160-0172	9.209.386,26	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	146.915,04	22.348.368,74	146.915,04
Rosa Amanda Lara Larios	155808-273302	7.723.713,64	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	139.759,80	20.855.540,88	139.759,80
Nilda Gutierrez Angulo	5-0293-0733	7.452.149,73	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	249.209,86	20.693.427,03	27.689,98
Kimberly Stephanie Madrigal Silva	1-1472-0964	7.436.291,99	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	249.073,75	20.677.433,18	27.674,86
Yonely Vanessa Alvarez Arroyo	1-0900-0751	7.433.318,66	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	249.048,23	20.674.434,33	27.672,03
Carlos Andres Viquez Chamorro	4-0182-0170	7.431.336,44	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	193.690,95	20.617.094,83	83.010,41
Karla Maria Solano Bautista	6-0308-0923	7.429.354,22	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	193.677,72	20.615.099,38	83.004,74
Yuri De Los Angeles Guido Sanchez	155820-675507	7.402.594,27	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	248.777,78	20.643.439,49	27.641,98
Jesús Enrique Sancho Arrieta	1-1497-0120	8.518.583,18	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	201.022,35	21.711.672,97	86.152,44
Rosibel Alfaro Solano	3-0321-0676	7.422.416,46	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	193.631,40	20.608.115,30	82.984,89
Rebeca Alvarado Madrigal	1-1437-0532	7.421.425,35	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	193.624,79	20.607.117,58	82.982,05
Jhennie Luz Cano Galeano	1-1057-0915	7.510.625,17	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	138.732,50	20.641.425,11	138.732,50
Katherine Paola Umaña Brenes	1-1385-0637	7.559.189,52	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	250.135,31	20.801.392,27	27.792,81
Carmen Delgado Vásquez	6-0133-0548	7.632.531,60	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	195.044,53	20.819.643,57	83.590,51

Jefatura de familia	Cédula	Obras de infraestructura (€)	Monto de vivienda (€)	Previsión infraestructura y viviendas (€)	Fiscalización inversión viviendas (€)	Previsión pruebas de calidad (€)	Gastos formalización a financiar por BANHVI (€)	Monto del Bono (€)	Monto de aporte familia (€)
Audrey Jaqueline Lazo Castro	155802-623202	7.672.175,96	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	251.118,54	20.915.361,94	27.902,06
Marta Cecilia Fuentes Jimenez	5-0262-0227	7.641.451,58	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	195.109,32	20.828.628,34	83.618,28
Maria Elena Cruz Benavides	155808-882523	7.609.736,09	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	250.575,89	20.852.379,42	27.841,77
Ana Maria Gutierrez Barrantes	5-0280-0078	7.578.020,59	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	194.680,64	20.764.768,67	83.434,56
Rosa Jeanette Lacayo Gavarrete	155807-713709	9.135.053,08	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	263.802,34	22.390.922,86	29.311,37
Maylid Vega Barrantes	6-0340-0809	7.712.811,44	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	195.585,68	20.900.464,56	83.822,44
Sandra Maria Marin Murillo	1-0904-0550	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	252.688,73	21.098.305,11	28.076,53
Abel Garcia Abarca	6-0095-1121	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	252.688,73	21.098.305,11	28.076,53
Martha Elizabeth Torres	155819-675727	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	252.688,73	21.098.305,11	28.076,53
Cruz Lorena Hernandez Canales	155810-375022	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	196.535,68	21.042.152,06	84.229,58
Jessica Melania Fallas Vindas	1-1431-0359	7.853.548,94	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	140.382,63	20.985.999,01	140.382,63
Jose Angel Garbanzo Mora	1-0251-0611	9.224.252,90	14.327.031,60	635.416,67	84.722,42	50.000,00	276.970,29	23.962.977,21	30.774,48
Didier Rene Díaz Arguello	1-0653-0629	6.750.444,45	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	243.126,52	19.985.638,41	27.014,06
Sidar Jose Blandón Hernandez	155814-341618	10.033.989,08	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	220.720,61	24.692.097,39	94.594,55
Jeffry Damir Garcia Lara	155821-017026	8.059.699,64	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	197.927,58	21.249.694,66	84.826,11
Maritza Eugenia Morales Rojas	1-1432-0919	8.060.690,75	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	197.934,20	21.250.692,39	84.828,94
Deyvis Anselmo Lopez Díaz	8-0096-0538	10.039.935,73	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	220.760,30	24.698.083,73	94.611,56
Cinthya Isabel Cambronero Sandoval	1-1183-0795	10.041.917,95	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	283.851,68	24.763.157,33	31.539,08
Alex Gerardo Fonseca Navarro	1-1021-0434	9.646.465,40	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	208.625,03	22.847.157,87	89.410,73
Porfirio Vallecillo Telles	1-0487-0478	9.356.070,42	14.302.846,95	635.416,67	84.540,75	50.000,00	216.153,16	24.009.611,28	92.637,07
Juana Patricia Sanchez Narváez	155807-303501	7.034.892,78	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.018,24	20.217.978,46	81.864,96
Yessi Arturo Gamboa Mora	6-0348-0342	7.033.901,67	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	136.436,88	20.162.405,99	136.436,88
Esmeralda Salas Rodriguez	5-0288-0148	7.033.901,67	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.011,63	20.216.980,74	81.862,13
Reinier Rodolfo Núñez Jimenez	1-1161-0059	7.033.901,67	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	136.436,88	20.162.405,99	136.436,88
Joselino Venegas Brenes	6-0160-0976	7.033.901,67	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	191.011,63	20.216.980,74	81.862,13
Belén Jimenez Agüero	1-0408-1300	7.858.504,49	12.865.995,77	635.416,67	76.071,67	50.000,00	196.568,76	21.047.140,69	84.243,75

1

2 5. La validez y la eficacia del financiamiento quedan sujetas a que se traspase vía
3 donación, pura y simple, no condicionada y a favor del BANHVI, el inmueble del Partido
4 de San José, matrícula número 413073-000, con los impuestos nacionales y municipales
5 de todo tipo al día y sin ningún tipo de anotaciones o de gravámenes. En vista de que el
6 inmueble actualmente soporta un plazo de convalidación por rectificación de medida, el
7 donante deberá responder por el saneamiento y la evicción en caso de reclamos de parte
8 de terceros. Cualquier disminución de cabida que se produzca por reclamos de terceros

con mejor derecho, dejará sin efecto el financiamiento aprobado.

6. La escritura de traspaso se otorgará ante un notario externo nombrado por el BANHVI, quien a su vez pagará los honorarios notariales.

7. Con financiamiento del FOSUVI se cancela lo correspondiente a estudios preliminares, diseños y planos constructivos, en sujeción a las tarifas de honorarios de los Aranceles del CFIA y siempre y cuando reúnan a juicio del BANHVI los requisitos técnicos correspondientes, como es usual en los proyectos de la modalidad de S-001; por lo que el fideicomiso actual, queda sin efectos y las propiedades se traspasan a título gratuito y sin deudas al BANHVI, para proceder con los desembolsos de recursos para la construcción de las obras.

8. La constitución del condominio deberá realizarse durante el proceso constructivo, de tal forma que la formalización de las 98 operaciones de Bono Familiar de Vivienda se realice simultáneamente; esto cuando las obras del proyecto se concluyan en su totalidad. Lo anterior, con el fin de que los gastos mensuales se subsidien con la participación comunitaria.

9. Será responsabilidad de la entidad autorizada, indicar a las familias la obligación de administrar el condominio y la obligación del pago de los montos necesarios para la cuota de mantenimiento de las instalaciones y áreas comunes.

10. La entidad autorizada deberá orientar a la Junta de Condominio en el cumplimiento del ámbito legal que regula su materia. Adicionalmente, deberá realizar el acompañamiento a las familias y la capacitación respectiva para la convivencia en condominio. Todo lo relacionado con la capacitación deberá quedar debidamente comunicado por escrito a las familias.

11. La entidad autorizada deberá velar porque la propuesta de reglamento del condominio sea sometida oportunamente a la consideración y resolución del BANHVI.

12. Será responsabilidad de la entidad autorizada analizar a cada núcleo familiar, según lo indicado en los acuerdos N°6 de la sesión 40-2011 del 30 de mayo de 2011 y N°1 de la

sesión 60-2011, de fecha 18 de agosto de 2011, emitidos por la Junta Directiva del BANHVI, respecto a la *"Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*, publicada en el diario oficial La Gaceta.

13. Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto del crédito que se deducirá del monto del Bono Familiar de Vivienda asignado a cada núcleo familiar. Al respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.

14. El rubro de kilometraje de fiscalización es liquidable por parte de la entidad autorizada, la cual deberá presentar un informe de liquidación, con la justificación del número de visitas realizadas por el fiscal de inversión.

15. Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en la escritura de formalización del Bono Familiar de Vivienda, la siguiente cláusula:

"Cuando el condominio expidiere la certificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se fuera a realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, para los efectos de fijar la base del remate se incluirá y agregará en dicha certificación la suma que se adeude por concepto del subsidio. Por consiguiente, en esos casos la base del remate pactada también incluirá el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al efecto emitirá el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la donación del bono familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de bono familiar que resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto también lo estén (para la respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo ciento sesenta y nueve de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial se deberá notificar al BANHVI para su apersonamiento".

16. Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en el pacto constitutivo del Condominio la siguiente cláusula:

"Cuando el condominio se viere obligado a expedir la certificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se fuera a realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, si el condómino propietario de la finca filial hubiera sido beneficiado con el subsidio del bono familiar de vivienda, para los efectos de fijar la base del remate se incluirá y agregará a las sumas que se adeuden,

1 *el monto recibido por concepto del mismo. Por consiguiente, la base del remate pactada*
2 *incluirá también el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al*
3 *efecto emitirá el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la*
4 *donación del bono familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo*
5 *vencido a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de*
6 *bono familiar que resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al*
7 *Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto también*
8 *lo estén (para la respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo 169 de la*
9 *Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial se deberá*
10 *notificar al BANHVI para su debido apersonamiento. La Asamblea General de*
11 *Condóminos no podrá variar lo dispuesto en la presente cláusula salvo que cuente con la*
12 *aprobación previa y expresa de la Junta Directiva del BANHVI. Esto último mientras se*
13 *encuentre vigente el plazo antes indicado".*
14

15 **17.** Previo al inicio de obras y realización de desembolsos, la entidad autorizada deberá
16 velar porque se encuentren vigentes la Viabilidad Ambiental de la SETENA y el permiso
17 de construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad de Goicoechea, debiendo
18 verificar también que los planos del condominio se hayan tramitado en dicha
19 Municipalidad.

20
21 **18.** La entidad autorizada deber velar porque el desarrollador del proyecto construya las
22 obras de infraestructura según lo proyectado, de forma tal que se lleve un control de la
23 obra ejecutada en lo referente a las cantidades y se giren los recursos con base en la
24 obra efectivamente construida.

25
26 **19.** La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con
27 las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los
28 estudios técnicos efectuados. Asimismo, deberá velar por el cumplimiento de la Directriz
29 27-MS-MIVAH en lo que respecta a los acabados de las viviendas y de las obras de
30 infraestructura.

31
32 **20.** La entidad autorizada debe velar porque durante el proceso de ejecución de obras, se
33 liquiden las obras efectivamente construidas, incluido lo correspondiente a los porcentajes
34 de los costos indirectos tarifables y no tarifables.

35
36 **21.** La partida incluida para pruebas de laboratorio es una previsión de recursos para
37 efectuar pruebas de control de calidad durante la etapa constructiva. La utilización de la

misma se realizará de común acuerdo entre el fiscal de inversión de la entidad autorizada y el inspector de calidad del BANHVI.

22. Las disposiciones contenidas en los puntos que van del 17 al 21 anteriores, deberán ser debidamente verificadas y sustentadas en el informe de cierre de liquidación del proyecto, que para tal efecto deberá presentar el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.

23. El monto total del contrato de administración de recursos, solicitado por parte de la entidad autorizada y aprobado por este Banco, no podrá ser utilizado para el pago de intereses de ningún tipo y únicamente se podrá aplicar para el pago del lote, las obras de infraestructura y construcción de viviendas, desglosadas en el informe DF-OF-0264-2017 de la Dirección FOSUVI y sus anexos.

24. El giro de los montos previstos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra se realizará mensualmente o al final del proceso constructivo con previa solicitud por parte de la entidad autorizada, y según los cálculos realizados por la Dirección FOSUVI con los índices reales publicados por el INEC hasta agotar el monto previsto.

25. En caso de que el monto previsto por inflación sea inferior al real, se procederá al finalizar el proyecto a solicitar una ampliación al contrato de administración de recursos para cubrir el faltante, sujeto su conocimiento, aprobación o rechazo, a la respectiva reglamentación.

26. Según lo establecido por esta Junta Directiva en el acuerdo N°12 de la sesión 04-2012 del 23 de enero del 2012, con respecto a las disposiciones de la Contraloría General de la República en el informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011, la Dirección FOSUVI deberá realizar la inspección de la calidad del proyecto.

27. Previo a la formalización y el traspaso de las propiedades a favor de los beneficiarios, la entidad autorizada deberá verificar que no existen impuestos y tasas municipales pendientes de pago. En el traspaso de las propiedades, las mismas deberán estar libres de todo gravamen, exceptuando el que por las disposiciones de ley establece al BANHVI.

1 **28.** Para el desarrollo de este proyecto se deberá cumplir con todas las disposiciones
2 reglamentarias y regulaciones dictadas por el Sistema Financiero Nacional para la
3 Vivienda.

4
5 **29.** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo
6 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
7 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10
11 **ACUERDO N°2:**

12 Instruir a la Administración para que una vez que reciba la propuesta de reglamento del
13 Condominio Linda Vista y antes de emitir el criterio final, la someta a la consideración de
14 esta Junta Directiva, con el propósito de valorar la conveniencia de utilizar ese reglamento
15 y particularmente las regulaciones concernientes a la cuota condominal y los rubros que la
16 constituyen, como modelo para otros proyectos en condominio que en el futuro se
17 tramiten en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

18 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

19 *****

20
21 **ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de aprobación de ocho Bonos extraordinarios en el**
22 **proyecto Las Delicias**

23
24 Se conoce el oficio GG-ME-0286-2017 del 05 de abril de 2017, mediante el cual, la
25 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0262-2017 de la Dirección FOSUVI,
26 que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por la
27 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para financiar –al amparo del
28 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, ocho Bonos de
29 extrema necesidad para compra de lote y construcción de vivienda en el proyecto
30 habitacional Las Delicias, ubicado en el distrito de Carara del cantón Turrubares, provincia
31 de San José. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

32
33 La ingeniera Quirós Espinoza presenta los aspectos más relevantes de la solicitud de
34 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá., así como los antecedentes y las

1 características de este proyecto habitacional, destacado que éste dará solución
2 habitacional a ocho familias del distrito Carara que actualmente viven en situación de
3 extrema necesidad.

4
5 Adicionalmente, explica las condiciones bajo las cuales se recomienda la aprobación del
6 financiamiento solicitado y, entre otras cosas, afirma que se ha verificado el cumplimiento
7 de todos los requerimientos vigentes para el proyecto y la razonabilidad de los costos
8 propuestos, así como también se ha certificado que los potenciales beneficiarios cumplen
9 con los respectivos requisitos.

10
11 Por otra parte, señala que el financiamiento es por un monto total de hasta ₡75,1 millones,
12 que incluye la compra de los ocho lotes (₡2.0 millones) con un área promedio de 191,8
13 m², la construcción de las viviendas con un área unitaria de 42 m² (₡70,4 millones), los
14 gastos de formalización (₡1.2 mil), y las pruebas de laboratorio de verificación de calidad,
15 por un monto de ₡400 mil, para un Bono promedio de ₡9,3 millones.

16
17 Finalmente, conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los
18 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve
19 acoger la recomendación de la Administración y consecuentemente toma el siguiente
20 acuerdo:

21
22 **ACUERDO N°3:**

23 **Considerando:**

24 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá ha presentado
25 solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
26 Nacional para la Vivienda– la compra de ocho lotes con servicios y la construcción de
27 igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Las Delicias, ubicado en el distrito
28 Carara del cantón de Turubares, provincia de San José, dando solución habitacional a
29 ocho familias que viven en situación de extrema necesidad.

30
31 **Segundo:** Que por medio del informe DF-DT-IN-0124-2017 del 13 de marzo de 2017, el
32 Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen
33 técnico sobre la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, y
34 con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por ese

Departamento, concluye que el valor de los lotes es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa fundación, estableciendo algunas condiciones con respecto a la vigencia de los permisos de construcción, el cumplimiento de la Directriz Gubernamental N° 27-MS-MIVAH, el control de las obras a construir y el acatamiento de las especificaciones técnicas establecidas.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0262-2017 del 04 de abril de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0286-2017, del 05 de abril del año en curso– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales se recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

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

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ocho operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto habitacional Las Delicias, ubicado en el distrito Carara del cantón de Turrubares, provincia de San José, dando solución habitacional a ocho familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada y según los términos señalados por la Dirección FOSUVI en el oficio DF-OF-0262-2017.

2) Se autoriza un financiamiento total de ¢75.152.883,40 según el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefatura de Familia	Cédula de identidad	Folio Real	Gastos por donación del terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Pruebas de laboratorio (¢)	Fiscalización (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Aporte de la familia (¢)	Monto del Bono (¢)
Agüero Jiménez Vilma	1-0653-0079	1-652595-000	251.530,00	8.798.973,82	50.000,00	131.984,61	161.622,00	69.266,57	9.394.110,42
Cubillo Fernández Ronald Francisco	1-0882-0918	1-652598-000	251.530,00	8.798.973,82	50.000,00	131.984,61	161.622,00	69.266,57	9.394.110,42
Jiménez Rivera Juan Carlos	1-1224-0769	1-652599-000	251.530,00	8.798.973,82	50.000,00	131.984,61	161.622,00	69.266,57	9.394.110,42
Mora Barboza José Antonio	1-1616-0132	1-652596-000	251.530,00	8.798.973,82	50.000,00	131.984,61	161.622,00	69.266,57	9.394.110,42
Hernández Acuña Nanci Liliana	6-0373-0599	1-652597-000	251.530,00	8.798.973,82	50.000,00	131.984,61	161.622,00	69.266,57	9.394.110,42
Esquivel Porras Miguel Antonio	1-1450-0117	1-652600-000	251.530,00	8.798.973,82	50.000,00	131.984,61	161.622,00	69.266,57	9.394.110,42
Cubillo Arias Gilberto Minor	1-0699-0927	1-652601-000	251.530,00	8.798.973,82	50.000,00	131.984,61	161.622,00	69.266,57	9.394.110,42
Valverde Brenes Giovanni Alberto	1-0876-0570	1-652602-000	251.530,00	8.798.973,82	50.000,00	131.984,61	161.622,00	69.266,57	9.394.110,42

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

4) El monto correspondiente a gastos de formalización incluye prima de seguros, gastos legales, avalúo de la propiedad y kilometraje.

5) Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de Vivienda, para lo cual se firmará el contrato de obra determinada entre la familia y la empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados, corresponde al monto de financiamiento de las viviendas.

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

1 **7)** De acuerdo con la información suministrada por la entidad autorizada, el plazo de
2 formalización y construcción de las operaciones, es de máximo cuatro meses.

3
4 **8)** La entidad autorizada deberá verificar los siguientes aspectos:

5 a. Que los lotes queden debidamente demarcados con mojones en todos sus vértices.

6 b. Que se hayan realizado los estudios de capacidad de infiltración en cada lote postulado
7 y que se compruebe que los resultados confirmen el diseño propuesto para el sistema de
8 disposición de aguas servidas.

9 c. Que se cumpla con la Directriz 27 MS-MIVAH, código eléctrico NEC vigente y demás
10 disposiciones aplicables.

11 d. Que los contratos privados para la construcción de la casa, incluyen lo dictado por la
12 Directriz 27 MS-MIVAH y están acordes con los montos de los presupuestos de obra
13 recomendados por el BANHVI.

14
15 **9)** La entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá
16 velar porque se encuentren vigentes los permisos de construcción de las viviendas
17 otorgado por la Municipalidad de Turrubares. De igual forma, deberá verificar que los
18 planos de vivienda que se hayan tramitado en esta última institución, correspondan al
19 sistema constructivo propuesto.

20
21 **10)** La entidad autorizada deberá constatar que el constructor de las viviendas cumpla con
22 las especificaciones técnicas establecidas y con las recomendaciones realizadas en los
23 estudios técnicos efectuados. Asimismo, deberá velar por el cumplimiento de la Directriz
24 27-MS-MIVAH en lo que respecta a los acabados de las viviendas y obras de
25 urbanización.

26
27 **11)** Deberán rellenarse los hoyos que existen en algunos lotes, dado que anteriormente
28 existía un redondel para fiestas taurinas y quedaron dichos agujeros.

29
30 **12)** Al momento de formalizar las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, deberá
31 establecerse en cada una de las escrituras de traspaso, el compromiso de las familias de
32 ceder a la Municipalidad la franja o área que se indica en los diferentes planos catastros.
33 Esa cesión corresponde hacerla sin que medie pago o retribución alguna, tomando en
34 cuenta que las familias están recibiendo los inmuebles de manera gratuita.

1
2 **13)** La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo
3 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
4 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

5 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

6 *****
7

8 **ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre solicitud de pago de comisiones del**
9 **fideicomiso de garantía del proyecto El Rótulo**
10

11 Se conoce el oficio GG-ME-0287-2017 del 05 de abril de 2017, mediante el cual, la
12 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0268-2017 de la Dirección FOSUVI,
13 que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por la Mutual
14 Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para financiar, por un plazo de un año y por la
15 suma de \$500,00, los honorarios del fideicomiso de garantías del proyecto habitacional el
16 Rótulo, ubicado en el cantón de Pococí y aprobado, al amparo del artículo 59 de la Ley
17 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo N°2 de la
18 sesión 83-2012 del 05 de diciembre de 2012. Dichos documentos se adjuntan a la
19 presente acta.
20

21 La ingeniera Quirós Espinoza presenta los aspectos más relevantes de la solicitud de
22 MUCAP, indicando que el requerimiento se fundamente en los atrasos que ha sufrido este
23 proyecto de vivienda se deben a situaciones no imputables a la empresa constructora,
24 relacionadas con el proceso de segregación del terreno, la reasignación de presupuestos,
25 la construcción de viviendas, el aporte de requisitos por parte de las familias, el
26 financiamiento parcial de gastos de formalización por parte del BANHVI y el aporte de los
27 gastos por parte de las familias;.
28

29 Adicionalmente, la ingeniera Quirós Espinoza afirma que es procedente el pago y la
30 actualización del fideicomiso con cargo al presupuesto del FOSUVI, para el periodo de
31 diciembre 2016 a diciembre 2017, por un monto de \$500,00 (quinientos dólares
32 americanos), aproximadamente ₡300.000,00 (trescientos mil colones). Indica además que
33 se está recomendando que si fuese necesario, en el mes de noviembre de 2017, se deba
34 valorar por parte de la entidad autorizada la cantidad de fincas que se encuentren

pendientes de formalizar, y entablar negociaciones para el pago proporcional en el año 2018.

Seguidamente el Director Presidente, comenta que aunque está a favor de la aprobación de este financiamiento, desea externar dos preocupaciones; en primer lugar lo alejado de este proyecto con respecto al poblado más cercano, y la segunda, que hubo muchas familias que no han calificado para el subsidio o que no tienen interés en formar parte de los beneficiarios, pero como son dueñas del terreno siguen viviendo ahí y se genera la paradoja de la conexión de sus viviendas al sistema de aguas servidas.

Al respecto, la Directora Trejos Murillo considera que la localización del proyecto no es un problema porque más lejos de este proyecto hay otros dos poblados, y en realidad se trata de un asentamiento consolidado donde hay medios de transporte y las familias pueden trabajar en empresas agrícolas de la zona.

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 consecuentemente toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0287-2017 del 05 de abril de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0268-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para financiar, por un plazo de un año y por la suma de \$500,00, los honorarios del fideicomiso de garantías del proyecto habitacional el Rótulo, ubicado en el cantón de Pococí y aprobado, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo N°2 de la sesión 83-2012 del 05 de diciembre de 2012.

Segundo: Que según lo dictaminado por la Dirección FOSUVI, la solicitud de la entidad autorizada es procedente y por consiguiente recomienda su aprobación, dado que los atrasos que ha sufrido este proyecto de vivienda se deben a situaciones no imputables a

la empresa constructora, relacionadas con el proceso de segregación del terreno, la reasignación de presupuestos, la construcción de viviendas, el aporte de requisitos por parte de las familias, el financiamiento parcial de gastos de formalización por parte del BANHVI y el aporte de los gastos por parte de las familias;

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 el pago de honorarios del fideicomiso en el proyecto habitacional El Rótulo, por un monto de hasta ¢300.000,00 (trescientos mil colones) correspondiente al período comprendido entre el 08 de diciembre de 2016 y el 08 de diciembre de 2017.

2) El citado monto se liquidará contra la factura de cobro y se valorará al tipo de cambio del día del pago de la factura al fiduciario.

3) Adicionar el contrato de administración de recursos vigente, para el pago de honorarios del fideicomiso *PROYETO EL ROTULO/BCR 2011*, por ¢300.000,00 y durante el plazo indicado en el punto 1 anterior.

4) Si fuese necesario, en el mes de noviembre de 2017, se deberá valorar por parte de la entidad autorizada la cantidad de fincas que se encuentren pendientes de formalizar, y entablar negociaciones para el pago proporcional, en el año 2018.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Propuesta de creación de cuatro plazas de ingeniero en el Departamento Técnico

De conformidad con lo resuelto en la sesión 21-2017 del pasado 23 de marzo y complementando el informe remitido por medio del oficio GG-ME-0212-2017 del 13/03/2017, se conocen los siguientes oficios: a) GG-OF-0285-2017 del 05/04/2017, mediante el cual la Gerencia General presenta un informe sobre lo actuado por la Administración en relación con la atención del "Reglamento de acciones correctivas en el

1 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”; y b) GG-ME-0288-2017 del 05/04/2017,
2 por medio del cual, la Gerencia General expone el enfoque de supervisión y el avance en
3 el cumplimiento del plan de trabajo de la Dirección de Supervisión de Entidades. Dichos
4 documentos se adjuntan a la presente acta.

5
6 Inicialmente se conocen los alcances del informe GG-ME-0288-2017, y para estos efectos
7 se incorpora a la sesión el licenciado Eduardo León Cheng, Director de Supervisión de
8 Entidades Autorizadas, quien primero se refiere a las principales funciones de esa
9 Dirección, destacando aquellas relacionadas con la fiscalización y la administración
10 eficiente de los recursos del FOSUVI asignados a las entidades autorizadas, así como la
11 verificación de la calidad de la cartera cedida para el respaldo de las operaciones de largo
12 plazo de la Dirección FONAVI, la revisión de los recursos de captación utilizados en las
13 mutuales, la aplicación de la Política Conozca a su Cliente en las entidades que han sido
14 recibido financiamiento de proyectos al amparo del artículo 59 y de Bono Colectivo.

15
16 Adicionalmente, el licenciado León Cheng comenta la metodología de perfil de riesgos de
17 las entidades autorizadas que administran recursos del FOSUVI, las etapas del proceso
18 de supervisión in-situ, el plan anual de visitas a las entidades autorizadas, haciendo
19 énfasis en que actualmente se tienen treinta entidades inscritas, 19 con recurso de Bono
20 ordinario, 14 con recursos del artículo 59, 12 con créditos del FONAVI, 22 activas
21 (recursos FOSUVI y FONAVI) y 8 inscritas sin recurso del BANHVI.

22
23 Añade también que al cierre del trimestre se cuenta con dos supervisores a tiempo
24 completo, un supervisor pendiente de contratar y una supervisora cedida al 100% a la
25 Dirección FOSUVI para que realice labores de fiscalización y control de las inversiones y
26 los rendimientos, por tiempo indefinido hasta que concluya el proceso de aprobación (se
27 espera para finales de junio de 2017), dado que con la implementación de la fiscalización
28 y control de forma mensual sobre las inversiones y los rendimientos de los recursos
29 ociosos de los fondos que administran las entidades del Sistema (desde agosto de 2015)
30 se ha logrado disminuir en promedio cinco días la supervisión de campo sobre el tema de
31 las inversiones, lo que representa casi al 50% del tiempo anual de un supervisor.

32
33 En consecuencia, afirma que la relevancia de la supervisión, sobre todo in situ, es de
34 suma importancia para el Banco, toda vez que las sumas que se asignan a las entidades

1 autorizadas son recursos públicos, sobre los cuales el BANHVI tiene una gran
2 responsabilidad en cuanto a su administración, debiendo mantener mecanismos de
3 supervisión y control que aseguren una canalización acorde con los lineamientos
4 establecidos.

5
6 Posteriormente y atendiendo una inquietud del Director Thompson Chacón sobre la labor
7 realizada por la DSEA en temas como los de Coopeaserrí R.L. y el de las conciliaciones
8 de proyectos (según lo detectado por la Auditoría Externa del FOSUVI), el licenciado León
9 Cheng explica que en el caso de Coopeaserrí los datos generados eran falseados y no se
10 cotejaba la información con las SAFI, pero a partir de esa situación se realiza esta
11 verificación en todas las entidades.

12
13 En cuanto a las conciliaciones de los proyectos, el señor Subgerente Financiero señala
14 que las diferencias se han dado básicamente por recursos que el BANHVI ha girado a las
15 empresas constructoras y que las entidades no tienen registrados, pero esa condición se
16 ha subsanado recientemente al establecer un procedimiento de control que permitirá
17 garantizar que los recursos girados a los desarrolladores, sean debidamente registrados
18 por parte de las entidades autorizadas; lo cual deberá ser verificado luego in situ por la
19 DSEA.

20
21 - A partir de este momento se retira de la sesión el licenciado León Cheng.

22
23 Seguidamente, el señor Subgerente Financiero expone el contenido del informe GG-OF-
24 0285-2017, referido a lo actuado por la Administración sobre la atención del “Reglamento
25 de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, haciendo
26 énfasis en que la Contraloría General de la República hizo un estudio de seguimiento a
27 este asunto en agosto del año anterior, dándose por satisfecha con lo que se le aportó
28 para comprobar el cumplimiento de la disposición.

29
30 No obstante lo anterior y con vista de los archivos que se adjuntan al informe para
31 comprobar el cumplimiento del citado reglamento, el Director Thompson Chacón hace ver
32 la importancia de documentar a las entidades autorizadas las deficiencias que contienen
33 los expedientes de los proyectos y de Bono Familiar de Vivienda, y en este sentido solicita

que se le suministre copia digital de todos los anexos al informa, con el fin de comprobar la forma en que la Administración está ejecutando la reglamentación.

Posteriormente y atendiendo lo solicitado en la sesión anterior sobre la solicitud de las cuatro plazas para el Departamento Técnico, la ingeniera Quiros Espinoza expone los resultados del estudio sobre las cargas de trabajo de los inspectores y de los analistas de los proyectos sometidos a la aprobación del Banco, concluyendo que con los nuevos profesionales se podrán abarcar temas que con el personal actual no se están pudiendo atender, tales como la parte de ingeniería sanitaria e ingeniería eléctrica y en su totalidad en el tema de vivienda indígena y la verificación de casos individuales en construcción.

Por otra parte, el señor Subgerente de Operaciones aclara que el tema del mapeo de procesos no va a impactar sustancialmente en la optimización de la labor de los actuales funcionarios del Departamento Técnico, pues la estrategia que se está diseñando para el FOSUVI requiere más recurso humano para mejorar la agilidad y la calidad de las tareas, incluso desde la gestión de los proyectos de vivienda y de Bono Colectivo en las entidades autorizadas.

Por su parte, la licenciada Agüero Salazar indica que en su criterio este estudio de las cargas de trabajo tiene la debilidad del eventual sesgo que implica el hecho de que fue realizado por la misma unidad, por lo que considera importante que todo lo que se ha dicho aquí quede consignado en un informe que incluya las mejoras que se estarían obteniendo con la inclusión de estas plazas, porque le parece que es un incremento importante de personal y de recursos presupuestarios del Banco.

Finalmente y de conformidad con el análisis realizado el respecto, los señores Directores concuerdan en la conveniencia de posponer por ahora la discusión y resolución de este tema, con el propósito de que en una próxima sesión la Administración suministre a este Órgano Colegiado, información complementaria sobre asuntos que se han expuesto en esta sesión y que permitan, en resumen, lo siguiente:

a) Aclarar por qué el levantamiento de los procesos del FOSUVI no va a impactar en el requerimiento de las cuatro plazas.

b) Explicar en qué consiste la estrategia –según se indicó– que se está diseñando en el FOSUVI y el aporte más relevante de las nuevas plazas en la implementación de esa estrategia.

c) Detallar el impacto que tendría el nuevo recurso humano en mejorar la calidad de los proyectos desde su gestación, incluyendo –según se explicó– la coordinación de metodologías con las entidades para conocer los proyectos desde que son presentados a las entidades y trabajar en su revisión de forma paralela con la entidad.

d) Describir los resultados cualitativos, de plazos y de control, que se esperan obtener en proyectos de Bono Colectivo.

e) Aclarar los alcances de la revisión por parte del BANHVI de casos indígenas, en comparación con la inspección de calidad que para estos casos contempla la nueva normativa indígena y que incluye una inversión adicional con recursos del FOSUVI.

f) Reiterar los argumentos que –según se indicó– están contenidos en el informe, con respecto a los temas de reducción de plazos, de mejoramiento de calidad y de optimización.

g) Detallar el impacto que tendría la creación de las plazas en la eficiencia del Departamento Técnico y en la ejecución del presupuesto del FOSUVI.

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