

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 03 DE JULIO DE 2017**

5
6 **ACTA Nº 47-2017**

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°22-2017 del 27/03/2017, N°23-2017 del
23 29/03/2017 y N°24-2017 del 03/04/2017.
24 2. Solicitud de aprobación de cuatro Bonos extraordinarios individuales.
25 3. Solicitud de aprobación de dos Bonos extraordinarios individuales.
26 4. Informes de la Auditoría Interna y de la Administración sobre la solicitud de
27 financiamiento adicional para el proyecto La Simona.

28 *****

29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas, N°22-2017 del 27/03/2017,**
31 **N°23-2017 del 29/03/2017 y N°24-2017 del 03/04/2017**

32
33 Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 22-2017
34 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 27 de marzo 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° 23-2017 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 29 de marzo de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Finalmente, se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 24-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 03 de abril de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba por parte de los señores Directores, excepto por el Director Saborío Saborío, quien justifica que no estuvo presente en dicha sesión.

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de aprobación de cuatro Bonos extraordinarios individuales

Se conoce el oficio GG-ME-0542-2017 del 30 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SF-OF-0139-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Banco de Costa Rica y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– cuatro Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores Isidro Navarro Ortiz, Kimberly Chacón Maleaños, José Ángel González Guevara y Clever Jiménez Madrigal. 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 dos temas, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefa del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, quien presenta 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, conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N° 1:

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 del señor Isidro Navarro Ortiz, cédula número 6-0098-0630 y adulto mayor, 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 ¢129.620,00, proveniente de la pensión por invalidez que recibe el señor Navarro Ortiz.

Segundo: Que mediante el oficio SF-OF-0139-2017 del 30 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0542-2017, de esa misma fecha– la Subgerencia Financiera 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 ¢16.212.701,03 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 Subgerencia Financiera.

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 **¢16.212.701,03** (dieciséis millones doscientos doce mil setecientos un colones con 03/100), para el señor **Isidro Navarro Ortiz**, cédula número 6-0098-0630 y adulto mayor, 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 del beneficiario por ¢136.701,03 permitirá financiar el costo (¢5.200.000,00) de un lote de 242,00 m², con folio real #2-518819-000 y situado en el distrito Aguas Zarcas del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela; así como los montos de ¢10.876.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 53,00 m², y ¢273.402,05 por concepto de gastos de formalización de la operación.

3) Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque al momento de la formalización, el beneficiario reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

4) Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral, no subsidiados por el BANHVI, serán asumidos por el beneficiario.

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,

1 para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la
2 señora Kimberly Chacón Maleaños, cédula número 7-0175-0204, a quien se le otorgaría
3 una solución habitacional en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de Limón,
4 toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢200.000,00, proveniente de una pensión
5 voluntaria que brinda el padre de las menores y de las labores que realiza la señora
6 Chacón Maleaños como comerciante.

7
8 **Segundo:** Que mediante el oficio SF-OF-0139-2017 del 30 de junio de 2017 –el cual es
9 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0542-2017, de esa misma fecha– la
10 Subgerencia Financiera presenta un resumen del estudio técnico que contiene la
11 valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo
12 que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de
13 recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono
14 Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢11.896.305,46 y bajo las condiciones
15 señaladas en el referido informe.

16
17 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
18 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado
19 Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la
20 Subgerencia Financiera.

21
22 **Por tanto, se acuerda:**

23 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
24 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
25 vivienda, por un monto de **¢11.896.305,46** (once millones ochocientos noventa y seis mil
26 trescientos cinco colones con 46/100), para la familia que encabeza la señora **Kimberly**
27 **Chacón Maleaños**, cédula número 7-0175-0204, actuando como entidad autorizada la
28 Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

29
30 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de
31 ¢89.537,88 permitirá financiar el costo (¢3.500.000,00) de un lote de 287,50 m², con folio
32 real #7-95238-000 y situado en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de
33 Limón; así como los montos de ¢8.187.383,75 por el valor de la construcción de una

vivienda de 42,00 m², y ¢298.459,59 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 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 el señor José Ángel González Guevara, cédula número 5-0300-0795, 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 ¢180.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor González Guevara como peón agrícola.

Segundo: Que mediante el oficio SF-OF-0139-2017 del 30 de junio de 2017 —el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0542-2017, de esa misma fecha— la Subgerencia Financiera 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 ¢11.503.006,88 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 Subgerencia Financiera.

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 **¢11.503.006,88** (once millones quinientos tres mil seis colones con 88/100), para la familia que encabeza el señor **José Ángel González Guevara**, cédula número 5-0300-0795, 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 ¢18.402,50 permitirá financiar el costo (¢3.150.000,00) de un lote de 333,00 m², con folio real #7-136198-000 y situado en el distrito La Rita del cantón de Pococí, provincia de Limón; así como los montos de ¢8.187.384,38 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢184.025,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que el Banco de Costa Rica 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 Clever Jiménez Madrigal, cédula número 1-1470-0874, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡120.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Jiménez Madrigal como peón de soldadura.

Segundo: Que mediante el oficio SF-OF-0139-2017 del 30 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0542-2017, de esa misma fecha– la Subgerencia Financiera 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 ₡11.859.553,14 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 Subgerencia Financiera.

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 **¢11.859.553,14** (once millones ochocientos cincuenta y nueve mil quinientos cincuenta y tres colones con 14/100), para la familia que encabeza el señor **Clever Jiménez Madrigal**, cédula número 1-1470-0874, actuando el Banco de Costa Rica como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢38.379,92 permitirá financiar el costo (¢4.000.000,00) de un lote de 192,00 m², con folio real #5-211244-000 y situado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste; así como los montos de ¢7.770.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢127.933,05 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 TERCERO: Solicitud de aprobación de dos Bonos extraordinarios individuales

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

Se conoce el oficio SF-OF-0138-2017 del 30 de junio de 2017, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe técnico de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopealianza R.L., para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– dos Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores César Mojica Mendoza y Silvia Vanessa Herrera Torres. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

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°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 el señor César Mojica Mendoza, cédula número 6-0389-0679, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Paquera del cantón y provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$160.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Mojica Mendoza como dependiente.

1 **Segundo:** Que por medio del oficio SF-OF-0138-2017 del 30 de junio de 2017, la
2 Subgerencia Financiera presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud
3 de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el
4 análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y
5 habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado,
6 recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el
7 monto de ¢12.524.878,17 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

8
9 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
10 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
11 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
12 Vivienda, en los términos planteados en el oficio SF-OF-0138-2017.

13
14 **Por tanto, se acuerda:**

15 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
16 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
17 vivienda, por un monto de **¢12.524.878,17** (doce millones quinientos veinticuatro mil
18 ochocientos setenta y ocho colones con 17/100) para la familia que encabeza el señor
19 **César Mojica Mendoza**, cédula número 6-0389-0679, actuando Coopealanza R.L. como
20 entidad autorizada.

21
22 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
23 por ¢116.819,21 permitirá financiar el costo (¢4.062.300,00) de un lote de 135,41 m², con
24 folio real #6-168047-000 y situado en el distrito Paquera del cantón y provincia de
25 Puntarenas; así como los montos de ¢8.190.000,00 por el valor de la construcción de una
26 vivienda de 42,00 m², y ¢389.397,38 por concepto de gastos de formalización de la
27 operación.

28
29 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las
30 especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27; así como porque al
31 momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin
32 deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

33

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

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

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10
11 **ACUERDO N°6:**

12 **Considerando:**

13 **Primero:** Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del
14 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono
15 Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y
16 construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Silvia Vanessa
17 Herrera Torres, cédula número 1-1434-0999, a quien se le otorgaría una solución
18 habitacional en el distrito Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San
19 José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢155.000,00, proveniente de una
20 pensión alimentaria que brinda el padre de la menor y de las labores que realiza la señora
21 Herrera Torres como empleada doméstica.

22
23 **Segundo:** Que por medio del oficio SF-OF-0138-2017 del 30 de junio de 2017, la
24 Subgerencia Financiera presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud
25 de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el
26 análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y
27 habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado,
28 recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el
29 monto de ¢13.864.222,30 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

30
31 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
32 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
33 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
34 Vivienda, en los términos planteados en el oficio SF-OF-0138-2017.

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 **¢13.864.222,30** (trece millones ochocientos sesenta y cuatro mil doscientos veintidós colones con 30/100) para la familia que encabeza la señora **Silvia Vanessa Herrera Torres**, cédula número 1-1434-0999, actuando Coopealanza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢124.553,19 permitirá financiar el costo (¢5.000.000,00) de un lote de 202,00 m², con folio real #1-673376-000 y situado en el distrito Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢8.573.598,20 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢415.177,29 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: Informes de la Auditoría Interna y de la Administración sobre la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto La Simona

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

Se conoce el oficio GG-ME-0455-2017 del 05 de junio de 2017, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 4 de la sesión 33-2017 del pasado 11 de mayo, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0387-2017 de la Dirección FOSUVI, en el que se presenta información complementaria en torno a la solicitud realizada por Fundación para la Vivienda Costa Rica – Canadá, para financiar obras adicionales ejecutadas y no contempladas originalmente en el proyecto habitacional La Simona, particularmente en lo que respecta al criterio de la Administración sobre cada una de las observaciones que al respecto emitió la Asesoría Legal y las normas en las cuales se sustenta la solicitud de financiamiento.

Complementariamente, se tiene a la vista el oficio AI-OF-103-2017 del 23 de junio de 2017, mediante el cual, la Auditoría Interna somete a la consideración de esta Junta Directiva el estudio N° FO-ESP-004-2017 denominado “Auditoría sobre solicitud de financiamiento extraordinario proyecto La Simona” y que contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría a solicitud de la Gerencia General. Copia de dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Inicialmente, para exponer el contenido del citado informe de la Auditoría Interna y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna, quien procede a presentar los antecedentes, hallazgos y resultados del mencionado informe de auditoría, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, y sobre lo cual concluye, en resumen, lo siguiente:

a) Considerando la información tenida a mano para el análisis del financiamiento adicional, por ¢37.4 millones para reubicar la casa #56 y abrir la calle # C-1-06-100-00 para dar acceso a la propiedad del señor Javier Greene, se ha comprobado que con excepción de la posible responsabilidad de la Municipalidad de Aserrí por su equivocación

1 en el visado de planos sin considerar la existencia previa de la mencionada calle pública y
2 por ende, haber hecho incurrir en costos adicionales a la empresa desarrolladora, el
3 trámite de este financiamiento se dio de acuerdo con las disposiciones normativas
4 aplicables.

5 b) No obstante lo anterior, es necesario valorar los resultados del informe que emita la
6 Asesoría Legal sobre la procedencia de este financiamiento y sobre las acciones que
7 legalmente correspondan para procurar la recuperación de los recursos invertidos y sentar
8 las responsabilidades del caso.

9 c) Sobre los costos incluidos dentro del financiamiento, llama la atención la inclusión del
10 valor de sustitución de la vivienda por un monto de ¢6,4 millones, considerando que se
11 trata del traslado de una casa existente, cuyo proceso debería implicar el
12 aprovechamiento de una serie de materiales para ser reutilizados en la vivienda, lo que
13 vendría a disminuir el valor de la vivienda trasladada.

14 d) Es necesario valorar la procedencia del pago por concepto de "Detonaciones con
15 dinamita", por cerca de ¢1,4 millones, justificado en oficio FVR-GO-UT-104-2017 del 27-
16 03-2017 y la orden de cambio #9 del proyecto, que corresponde a "Demolición de una
17 roca con dinamita donde se reubicará la vivienda". Lo anterior, considerando que el lugar
18 a donde se trasladó la vivienda no requirió la demolición de ningún tipo de roca y la
19 demolición a realizar se encuentra en un área de acceso al área comunal del proyecto, la
20 cual, de igual forma, no corresponde a un acceso de calle pública, dada la existencia de
21 acera, cordón y caño, desde la construcción inicial de las obras urbanísticas del proyecto.

22 e) Existe normativa que regula específicamente los financiamientos de obras
23 extraordinarias, imprevistos, obras extras, financiamiento adicional, la cual establece el
24 procedimiento a seguir ante situaciones que se presenten en la ejecución de obras en los
25 proyectos de vivienda.

26 f) Las obras fueron ejecutadas bajo responsabilidad tanto del constructor como la entidad
27 autorizada, y por consiguiente el BANHVI no se hará responsable en caso de que no se
28 apruebe su inclusión en el financiamiento del proyecto.

29 g) La entidad autorizada no se ajustó a las disposiciones establecidas por el BANHVI,
30 directrices del 2010 y 2011, para presentar la solicitud de financiamiento extraordinario, en
31 un plazo mayor a lo establecido en la normativa, situación reconocida en el informe
32 presentado por la Subgerencia de Operaciones.

33 h) Desde el génesis del proyecto se tenía conocimiento de la existencia de rocas de gran
34 tamaño, por lo que era evidente que se requeriría de mecanismos poco convencionales

1 en los movimientos de tierra y por consiguiente es presumible que lo solicitado no califica
2 para ser obra extra, un imprevisto o financiamiento adicional.

3 i) No se evidencia que el Inspector de Calidad del BANHVI haya informado
4 oportunamente y conforme a las directrices establecidas, sobre las obras extras que se
5 estaban ejecutando en el proyecto, pudiéndose haber incumplido con lo establecido en las
6 disposiciones emitidas por la Dirección FOSUVI.

7 j) Considerando el incumplimiento normativo aplicable al financiamiento de obras
8 extraordinarias, se recomienda a la Junta Directiva valorar el rechazo de la solicitud de
9 financiamiento extraordinario para las obras que ya han sido finalizadas.

10
11 Posteriormente y refiriéndose tanto al contenido del informe DF-OF-0387-2017 de la
12 Dirección FOSUVI como a las conclusiones del estudio de la Auditoría Interna, la
13 ingeniera Quirós Espinoza plantea, en resumen, las siguientes observaciones: a) el
14 traslado de la vivienda está en proceso y los costos de su construcción son liquidables; b)
15 el rubro para detonaciones con dinamita se contempla con el fin de habilitar un mayor
16 espacio para dar acceso al área comunal del proyecto (a raíz de la reubicación de la casa)
17 y también sus costos son liquidables; c) el financiamiento adicional contempla la
18 habilitación de la calle pública, invirtiendo recursos del FOSUVI únicamente en lo que
19 corresponde al traslado de la casa N° 56 del proyecto y no en la calle pública para dar
20 acceso a la propiedad del señor Greene; d) se tienen anotaciones en bitácora sobre las
21 obras que han sido financiadas con recursos de la partida de imprevistos, todas ellas
22 debidamente justificadas técnicamente, incluyendo la extracción de rocas identificadas
23 desde la realización del estudio de suelos; e) las obras adicionales en este proyecto se
24 han tramitado en apego a la normativa vigente, excepto en lo que corresponde a la
25 directriz del FOSUVI sobre el plazo para presentar las solicitudes y sobre lo cual se está
26 trabajando en una modificación reglamentaria; f) en todo proceso constructivo existe la
27 posibilidad de afectaciones producto de contingencias que quedan bajo control y
28 responsabilidad del desarrollador, y que se cubren con los recursos de la partida de
29 imprevistos de obra, como se realizó en el proyecto La Simona; sin embargo, la partida de
30 imprevistos se agotó y fue necesario solicitar la aprobación de las obras realizadas como
31 financiamiento adicional; g) la cuneta escollera es una obra necesaria para dar
32 continuidad al proceso de construcción y protección a las obras conexas, razón por la cual
33 se ejecutó en el proceso constructivo a cuenta y riesgo del desarrollador, ya que la
34 normativa vigente y los contratos firmados así lo indican; h) la modificación de la carpeta

1 asfáltica de 4 cm de espesor a 6 cm en algunos tramos del proyecto, fue una mejora al
2 proyecto por la condición topográfica del terreno, que se realizó en el proceso constructivo
3 a cuenta y riesgo del desarrollador, ya que la normativa vigente y los contratos firmados
4 así lo indican.

5
6 Por su parte, el licenciado Mora Villalobos explica que está concluyendo el estudio de
7 legalidad requerido por esta Junta Directiva sobre el aparente error cometido por la
8 Municipalidad de Aserrí, pero adelanta que frente a la casa del señor Greene realmente
9 nunca ha existido una calle pública y por ende considera que oportunamente se pudo
10 haber cuestionado la solicitud de la Municipalidad de Aserrí; sin embargo, la empresa
11 desarrolladora, la entidad autorizada y el BANHVI no se tomaron la molestia de revisar los
12 expedientes que se encuentran en esa Municipalidad sobre este asunto e impugnar el
13 acto de la Municipalidad, y simplemente se limitaron a acatar la solicitud y proponer el
14 traslado de la vivienda y habilitar, con cargo a los recursos del FOSUVI, una calle que en
15 el sitio nunca ha existido.

16
17 Posteriormente y con base en el amplio análisis que se realiza con respecto a los
18 documentos presentados y a lo expuesto por la Administración, se reconoce que la
19 Municipalidad de Aserrí cometió el error –admitido por ese mismo órgano– de omitir la
20 calle pública frente a la casa del señor Greene al momento de otorgar los permisos para
21 el proyecto y luego solicitó a la entidad autorizada que se habilitara esa calle, incluyendo
22 la reubicación de la casa ubicada en el lote N° 56.

23
24 Adicionalmente, se comenta sobre la necesidad de revisar la normativa del FOSUVI
25 relacionada con el trámite de solicitudes de financiamiento adicional, con el fin de evitar
26 incumplimientos innecesarios, así como la conveniencia de aclarar las razones por las
27 cuales se requiere invertir en la demolición de rocas y, por otra parte, esperar a que en los
28 próximos días la Asesoría Legal presente el dictamen sobre el tema del eventual error de
29 la Municipalidad de Aserrí, con el propósito de tomar las decisiones que correspondan.

30
31 Posteriormente, el señor Auditor Interno considera que a la luz de las observaciones
32 planteadas por la Asesoría Legal y las diferencias de opinión sobre algunos temas
33 planteados por el Departamento Técnico, lo más prudente es que para resolver este
34 asunto se cuente con el dictamen de la Asesoría Legal sobre el tema del supuesto error

de la Municipalidad, así como cualquier otro elemento de juicio que se requiera en este momento.

En este sentido, la mayoría de los señores Directores concuerda en que dadas las diferencias de criterio entre el licenciado Mora Villalobos y la ingeniera Quirós Espinoza sobre las actividades que componen el financiamiento de la reubicación del lote N° 56 del proyecto, lo pertinente ahora es solicitar a la Administración que el próximo lunes 10 de julio presente a esta Junta Directiva un desglose de los rubros que contemplan la partida de ¢37,4 millones, aprobada mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 33-2017 del pasado 11 de mayo, quedando también a la espera de que esa misma fecha se pueda conocer el referido dictamen de la Asesoría Legal.

Se aparta de esta resolución el Director Alvarado Herrera, justificando que la Asesoría Legal ha cuestionado algunos asuntos sobre el anterior financiamiento adicional aprobado por esta Junta Directiva y que en su momento no fueron mencionados por esa dependencia, tales como la aparente inexistencia de la calle pública y contradiciendo incluso lo indicado al respecto por la Auditoría Interna; razón por la cual, considera que hoy la Junta Directiva debió más bien hacer una aclaración a la entidad y al desarrollador sobre las obras que serían financiadas según el acuerdo anterior, a solicitud de la Municipalidad de Aserrí y a raíz del error cometido por ese ente.

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

ACUERDO N° 7:

Instruir a la Administración para que en la sesión ordinaria del próximo lunes 10 de julio, presente a esta Junta Directiva un desglose de los rubros que, por un monto total de ¢37,4 millones y según lo dispuesto en el acuerdo N° 3 de la sesión 33-2017 del 11 de mayo de 2017, componen el financiamiento de la reubicación del lote N° 56 del proyecto habitacional La Simona.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

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