

1
2 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

3 **JUNTA DIRECTIVA**

4
5 **SESION ORDINARIA DEL 17 DE JULIO DE 2017**

6
7 **ACTA N° 51-2017**

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

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

18 *****

19
20 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

- 23 1. Lectura y aprobación de las actas N°28-2017 del 24/04/2017 y N°49-2017 del
24 10/07/2017.
- 25 2. Modificación Presupuestaria N°5 al Presupuesto Ordinario 2017.
- 26 3. Actualización del Plan de Contingencias de Liquidez.
- 27 4. Solicitud de aprobación de seis Bonos extraordinarios individuales.
- 28 5. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Rosibel Estrada Lara.
- 29 6. Solicitud de modificación a las condiciones de financiamiento del proyecto Colinas de
30 Noche Buena.
- 31 7. Solicitud de devolución de retención realizada en el financiamiento de veinte casos
32 del proyecto Condominio Ave del Paraíso.
- 33 8. Solicitud de modificación de instrucciones sobre los proyectos Ivannia y La Flor.
- 34 9. Nuevos avalúos de los terrenos del proyecto Hojancha.

35 *****

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas N°28-2017 del 24/04/2017 y N°49-2017 del 10/07/2017

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 28-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 24 de abril 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° 49-2016 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 10 de julio de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificación Presupuestaria N°5 al Presupuesto Ordinario 2017

Se conoce el oficio SGF-ME-0164-2017 del 14 de julio de 2017, por medio del cual, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva, la Modificación Presupuestaria N° 5 al Presupuesto Ordinario 2017 del BANHVI, el que – según se indica en el documento remitido por el Departamento Financiero Contable con la nota DFC-ME-123-2017– tiene el propósito de realizar un ajuste en varias partidas del grupo de Remuneraciones, Servicios, Materiales y Suministros, Bienes Duraderos y Sumas Libres Sin Asignación Presupuestaria, por la suma total de ¢78.699.602,76. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero Contable, quien presenta el detalle de las modificaciones que se están proponiendo a las partidas presupuestarias, así como la justificación y el objetivo de los ajustes planteados.

Seguidamente, el licenciado Durán Rodríguez atiende varias consultas de los señores sobre el presupuesto de algunas de las partidas que se proponen modificar y, finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 1:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio SGF-ME-0164-2017 del 14 de julio de 2017, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva, la Modificación Presupuestaria N° 5 al Presupuestario Ordinario 2017 del BANHVI, el que –según se indica en el documento remitido por el Departamento Financiero Contable con la nota DFC-ME-123-2017– tiene el propósito de realizar un ajuste en varias partidas del grupo de Remuneraciones, Servicios, Materiales y Suministros, Bienes Duraderos y Sumas Libres Sin Asignación Presupuestaria.

Segundo: Que la citada propuesta de modificación presupuestaria plantea, en primera instancia, disminuir egresos por la suma total de **¢78.699.602,76**, de las siguientes partidas presupuestarias y en los montos que se indican:

Programa I: Administración Superior: 1000-1.04.04 Servicios de Ciencias Económicas y Sociales, en ¢3.000.000,00; y **1000-1.08.07** Mantenimiento y Reparación de Mobiliario y Equipo de Oficina, en ¢86.000,00.

Programa IV: Administración General: 4000-9.02.01 Sumas Libres Sin Asignación Presupuestaria, en ¢75.613.602,76.

Asimismo, se propone aumentar los egresos, por el mismo monto total de **¢78.699.602,76** de las siguientes partidas y en las cantidades que se señalan:

Programa I: Administración Superior: 1000-0.02.01 Tiempo Extraordinario, en ¢1.046.250,00; **1000-0.03.03** Décimo Tercer Mes, en ¢87.187,50; **1000-0.04.01** Contribución Patronal al Seguro de Salud de la CCSS, en ¢96.778,13; **1000-0.04.02** Contribución Patronal al Instituto Mixto de Ayuda Social, en ¢5.231,25; **1000-0.04.03** Contribución Patronal al Instituto Nacional de Aprendizaje, en ¢15.693,75; **1000-0.04.04** Contribución Patronal al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, en ¢52.312,50; **1000-0.04.05** Contribución Patronal al Banco Popular y de Desarrollo

Comunal, en ¢5.231,25; **1000-0.05.01** Contribución Patronal al Seguro de Pensiones de la CCSS, en ¢53.149,50; **1000-0.05.02** Contribución Patronal al Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias, en ¢15.693,75; **1000-0.05.03** Aporte Patronal al Fondo de Capitalización Laboral, en ¢31.387,50; **1000-0.05.05** Contribución Patronal a Fondos Administrados por Entes Privados, en ¢55.800,00; **1000-1.01.99** Alquileres, en ¢900.000,00; **1000-2.01.04** Tintas, Pinturas y Diluyentes, en ¢300.000,00; **1000-2.99.01** Útiles y Materiales de Oficina y Cómputo, en ¢86.000,00; **1000-5.01.04** Equipo y Mobiliario de Oficina, en ¢6.600.000,00; y **1000-5.01.05** Equipo y Programas de Cómputo, en ¢900.000,00.

Programa II: Administración Operativa: **2000-0.01.01** Sueldos para Cargos Fijos, en ¢29.987.879,80; **2000-0.03.01** Retribución por años de Servicio, en ¢5.247.878,97; **2000-0.03.03** Décimo Tercer Mes, en ¢2.936.313,23; **2000-0.04.01** Contribución Patronal al Seguro de Salud de la CCSS, en ¢3.259.307,69; **2000-0.04.02** Contribución Patronal al Instituto Mixto de Ayuda Social, en ¢176.178,79; **2000-0.04.03** Contribución Patronal al Instituto Nacional de Aprendizaje, en ¢528.536,38; **2000-0.04.04** Contribución Patronal al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, en ¢1.761.787,94; **2000-0.04.05** Contribución Patronal al Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en ¢176.178,79; **2000-0.05.01** Contribución Patronal al Seguro de Pensiones de la CCSS, en ¢1.789.976,55; **2000-0.05.02** Contribución Patronal al Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias, en ¢528.536,38; **2000-0.05.03** Aporte Patronal al Fondo de Capitalización Laboral, en ¢1.057.072,76; y **2000-0.05.05** Contribución Patronal a Fondos Administrados por Entes Privados, en ¢1.879.240,35.

Programa III: Administración Financiera: **3000-2.99.01** Útiles y Materiales de Oficina y Cómputo, en ¢50.000,00; **3000-2.99.05** Útiles y Materiales de Limpieza, en ¢20.000,00; y **3000-5.01.07** Equipo Educativo y Recreativo, en ¢500.000,00.

Programa IV: Administración General: **4000-1.04.04** Servicios de Ciencias Económicas y Sociales, en ¢5.000.000,00; y **4000-1.07.01** Actividades de Capacitación, en ¢6.500.000,00; **4000-2.02.03** Alimentos y Bebidas, en ¢250.000,00; **4000-2.04.02** Repuestos y Accesorios, en ¢5.000.000,00; **4000-5.01.04** Equipo y Mobiliario de Oficina, en ¢1.500.000,00; y **4000-5.01.07** Equipo Educativo y Recreativo, en ¢300.000,00.

Tercero: Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y justificación de dicha Modificación Presupuestaria, según el documento adjunto al citado oficio SGF-ME-0164-2017 de la Subgerencia Financiera, y no encontrándose ninguna objeción al respecto, lo

procedente es aprobar la recomendación de la Administración, conforme lo establecido en el inciso g), artículo 26º de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar la Modificación Presupuestaria N° 5 al Presupuesto Ordinario 2017 del BANHVI, por un monto total de setenta y ocho millones seiscientos noventa y nueve mil seiscientos dos colones con 76/100 (**¢78.699.602,76**), según el detalle y montos indicados en el Considerando Segundo del presente acuerdo, y de conformidad con las justificaciones señaladas en el documento anexo al oficio SGF-ME-0164-2017 de la Subgerencia Financiera.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Actualización del Plan de Contingencias de Liquidez

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el licenciado Durán Rodríguez.

Se conoce el oficio GG-ME-0513-2017 del 20 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe SGF-ME-0118-2017/DFNV-IN60-0228-2017 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene la propuesta de actualización del Plan de Contingencias de Liquidez del BANHVI, con corte al 30 de abril de 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, titular de la Dirección FONAVI, quien inicialmente se refiere a los objetivos del Plan de Contingencias de Liquidez del BANHVI, exponiendo luego los resultados de la reciente actualización de dicho documento, destacando los principales ajustes efectuados en materia de medición y gestión de la liquidez, sobre el equipo de gestión y manejo de la contingencia, el procedimiento para responder a la contingencia, y los mecanismos de comunicación y valoración de escenarios (pruebas de estrés) de contingencias de liquidez.

Adicionalmente, aclara que las modificaciones detalladas han sido menores, en razón de que no se han efectuado ajustes a la respectiva normativa y considerando la naturaleza jurídica de la institución, permitiéndole al Banco contar con un instrumento que le permitirá actuar de forma efectiva ante una eventual contingencia de liquidez.

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

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0513-2017 del 20 de junio de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe SGF-ME-0118-2017/DFNV-IN60-0228-2017 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene la propuesta de actualización del Plan de Contingencias de Liquidez del BANHVI, con corte al 30 de abril de 2017.

Segundo: Que conocida la referida actualización, esta Junta Directiva considera que la misma es razonable y –según lo afirma la Administración– contribuye al logro de los objetivos que se pretenden en materia de contingencias de liquidez de la institución; razón por la cual, lo procedente es aprobar dicho documento conforme lo proponen la Dirección FONAVI y la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar la actualización, con corte al mes de abril de 2017, del Plan de Contingencias de Liquidez del Banco Hipotecario de la Vivienda, en los mismos términos que se indican en el documento adjunto a los oficios GG-ME-0513-2017 de la Gerencia General y SGF-ME-0118-2017/DFNV-IN60-0228-2017 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, el cual forma parte del expediente de la presente acta.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de aprobación de seis Bonos extraordinarios
individuales

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la licenciada Hernández Brenes y temporalmente el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de éste y el siguiente asunto.

Se conoce el oficio SGF-ME-0165-2017 del 14 de julio de 2017, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0486-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopealanza R.L. para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– seis Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores Gloriana Soto Solís, José Eduardo Lara Torres, María Mayela Rojas Hernández, Kimberly Lilliana Sánchez Hernández, Patricia Morales Mora y Viela Cristina Fernández Monge. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes cinco 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, 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°3:**Considerando:**

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Gloriana Soto Solís, cédula número 1-1493-0376, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡145.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Soto Solís como salonera.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0486-2017 del 14 de julio de 2017 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0165-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ₡12.183.825,82 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los términos planteados en el oficio DF-OF-0486-2017 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **₡12.183.825,82** (doce millones ciento ochenta y tres mil ochocientos veinticinco colones con 82/100) para la familia que encabeza la señora **Gloriana Soto Solís**, cédula número 1-1493-0376, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢115.049,08 permitirá financiar el costo (¢3.726.000,28) de un lote de 250,00 m², con folio real #1-670419-000 y situado en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢8.189.377,69 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢383.496,93 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 Coopealanza 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 José Eduardo Lara Torres, cédula número 1-0493-0179, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢150.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Lara Torres como vendedor ambulante.

1 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0486-2017 del 14 de julio de 2017 –el cual es
2 avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0165-2017, de esa misma
3 fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la
4 solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso
5 y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente
6 y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado,
7 recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el
8 monto de ¢12.342.046,14 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

9
10 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
11 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
12 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
13 Vivienda, en los términos planteados en el oficio DF-OF-0486-2017 de la Dirección
14 FOSUVI.

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

17 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
18 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
19 vivienda, por un monto de **¢12.342.046,14** (doce millones trescientos cuarenta y dos mil
20 cuarenta y seis colones con 14/100) para la familia que encabeza el señor **José Eduardo**
21 **Lara Torres**, cédula número 1-0493-0179, actuando Coopealianza R.L. como entidad
22 autorizada.

23
24 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
25 por ¢112.094,57 permitirá financiar el costo (¢3.745.000,00) de un lote de 214,00 m², con
26 folio real #1-610655-000 y situado en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón,
27 provincia de San José; así como los montos de ¢8.335.492,14 por el valor de la
28 construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢373.648,57 por concepto de gastos de
29 formalización de la operación.

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

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

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

9 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

10 *****

11
12 **ACUERDO N°5:**

13 **Considerando:**

14 **Primero:** Que Coopealanza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del
15 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono
16 Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y
17 construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora María Mayela
18 Rojas Hernández, cédula número 1-1536-0163, a quien se le otorgaría una solución
19 habitacional en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José,
20 toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢40.000,00, proveniente de una pensión
21 alimentaria que brinda el padre de la menor.

22
23 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0486-2017 del 14 de julio de 2017 –el cual es
24 avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0165-2017, de esa misma
25 fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la
26 solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso
27 y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente
28 y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado,
29 recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el
30 monto de ¢12.962.864,09 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

31
32 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
33 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
34 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de

Vivienda, en los términos planteados en el oficio DF-OF-0486-2017 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **¢12.962.864,09** (doce millones novecientos sesenta y dos mil ochocientos sesenta y cuatro colones con 09/100) para la familia que encabeza la señora **Maria Mayela Rojas Hernández**, cédula número 1-1536-0163, actuando Coopealanza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢39.541,44 permitirá financiar el costo (¢4.444.435,65) de un lote de 200,00 m², con folio real #1-671707-000 y situado en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢8.162.555,51 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢395.414,37 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:**Considerando:**

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Kimberly Lilliana Sánchez Hernández, cédula número 1-1540-0556, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Isidro de El General del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡120.000,00, proveniente de una pensión alimentaria que brinda el padre del menor y de las labores que realiza la señora Sánchez Hernández como empleada doméstica.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0486-2017 del 14 de julio de 2017 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0165-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ₡12.105.305,70 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los términos planteados en el oficio DF-OF-0486-2017 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **₡12.105.305,70** (doce millones ciento cinco mil trescientos cinco colones con 70/100) para la familia que encabeza la señora **Kimberly Lilliana Sánchez Hernández**, cédula número 1-1540-0556, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢38.064,10 permitirá financiar el costo (¢3.600.000,00) de un lote de 411,00 m², con folio real #1-670142-000 y situado en el distrito San Isidro de El General del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢8.162.728,81 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢380.640,99 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° 7:

Considerando:

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza la señora Patricia Morales Mora, cédula número 1-1117-0261, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Volcán del cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢125.000,00, proveniente de una pensión alimentaria que brinda el padre de los menores.

1 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0486-2017 del 14 de julio de 2017 –el cual es
2 avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0165-2017, de esa misma
3 fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la
4 solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso
5 y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente
6 y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado,
7 recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el
8 monto de ¢14.600.383,34 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

9
10 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
11 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
12 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
13 Vivienda, en los términos planteados en el oficio DF-OF-0486-2017 de la Dirección
14 FOSUVI.

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

17 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
18 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
19 vivienda, por un monto de **¢14.600.383,34** (catorce millones seiscientos mil trescientos
20 ochenta y tres colones con 34/100) para la familia que encabeza la señora **Patricia**
21 **Morales Mora**, cédula número 1-1117-0261, actuando Coopealianza R.L. como entidad
22 autorizada.

23
24 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
25 por ¢41.583,79 permitirá financiar el costo (¢4.500.000,00) de un lote de 300,00 m², con
26 folio real #6-189686-000 y situado en el distrito Volcán del cantón de Buenos Aires,
27 provincia de Puntarenas; así como los montos de ¢9.726.129,22 por el valor de la
28 construcción de una vivienda de 50,00 m², y ¢415.837,91 por concepto de gastos de
29 formalización de la operación.

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

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

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

9 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

10 *****

11
12 **ACUERDO N°8:**

13 **Considerando:**

14 **Primero:** Que Coopealanza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del
15 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono
16 Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, a favor de la familia que encabeza
17 la señora Viela Cristina Fernández Monge, cédula número 1-0388-0724, a quien se le
18 otorgaría una solución habitacional en el distrito Tirrases del cantón de Curridabat,
19 provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢234.000,00,
20 proveniente de las pensiones por invalidez que reciben sus tres hijos.

21
22 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0486-2017 del 14 de julio de 2017 –el cual es
23 avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0165-2017, de esa misma
24 fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la
25 solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso
26 y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente
27 y 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 ¢11.920.280,25 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe de
30 esa Dirección.

31
32 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
33 Directiva considera pertinente acoger la recomendación de la Administración en los
34 mismos términos señalados en el informe DF-OF-0486-2017.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, por un monto de **¢11.920.280,25** (once millones novecientos veinte mil doscientos ochenta colones con 25/100) a favor de la familia que encabeza la señora **Viela Cristina Fernández Monge**, cédula número 1-0388-0724, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, permitirá construir una vivienda con un área de 62,00 m² con tres dormitorios (cuyo costo es de ¢11.534.038,29), en el lote con folio real #1-607727-000, ubicado en el distrito Tirrases del cantón de Curridabat, provincia de San José; y cubrir la totalidad de los gastos de formalización por la suma de ¢386.241,96.

3) Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar 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, no subsidiados por el BANHVI, serán asumidos por la familia beneficiaria.

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para
Rosibel Estrada Lara

Se conoce el oficio SGF-ME-0166-2017 del 14 de julio de 2017, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0487-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para tramitar, al amparo del artículo 59 de la

1 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda por
2 situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor
3 de la familia que encabeza la señora Rosibel Estrada Lara, cédula número 5-0518-0654, a
4 quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Volio del cantón de San
5 Ramón, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de
6 ¢200.000,00, proveniente de una pensión alimentaria que brinda el padre de los menores.
7 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

8
9 La ingeniera Quiros Espinoza expone los alcances del citado informe, destacando que la
10 solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y se determinó que ésta
11 cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón por la cual
12 se recomienda aprobar un subsidio de ¢17.641.305,27 bajo las condiciones señaladas por
13 esa Dirección, y que sumado a un aporte de la familia por ¢41.787,40 permitirá financiar el
14 costo (¢7.000.000,00) de un lote de 281,00 m², así como los montos de ¢10.265.218,67
15 por el valor de la construcción de una vivienda de 50,00 m², y ¢417.874,00 por concepto
16 de gastos de formalización de la operación.

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

21
22 **ACUERDO N°9:**

23 **Considerando:**

24 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha
25 presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
26 Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación
27 de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la
28 familia que encabeza la señora Rosibel Estrada Lara, cédula número 5-0518-0654, a
29 quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Volio del cantón de San
30 Ramón, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de
31 ¢200.000,00, proveniente de una pensión alimentaria que brinda el padre de los menores.

32
33 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-0487-2017 del 14 de julio de 2017 –el cual es
34 avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SF-OF-0166-2017 de esa misma

1 fecha– la Subgerencia Financiera presenta un resumen del estudio técnico que contiene
2 la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo
3 que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de
4 recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono
5 Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢17.641.305,27 y bajo las condiciones
6 señaladas en el referido informe.

7
8 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
9 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado
10 Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la
11 Dirección FOSUVI.

12
13 **Por tanto, se acuerda:**

14 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
15 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
16 vivienda, por un monto de **¢17.641.305,27** (diecisiete millones seiscientos cuarenta y un
17 mil trescientos cinco colones con 27/100), para la familia que encabeza la señora **Rosibel**
18 **Estrada Lara**, cédula número 5-0518-0654, actuando como entidad autorizada el Grupo
19 Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

20
21 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
22 por ¢41.787,40 permitirá financiar el costo (¢7.000.000,00) de un lote de 281,00 m², con
23 folio real #2-547826-000 y situado en el distrito Volio del cantón San Ramón, provincia de
24 Alajuela; así como los montos de ¢10.265.218,67 por el valor de la construcción de una
25 vivienda de 50,00 m², y ¢417.874,00 por concepto de gastos de formalización de la
26 operación.

27
28 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque al momento de la
29 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con
30 los impuestos nacionales y municipales al día.

31
32 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral, no subsidiados
33 por el BANHVI, serán asumidos por la familia beneficiaria.

34

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de modificación a las condiciones de financiamiento del proyecto Colinas de Noche Buena

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

Se conoce el oficio SGF-ME-0168-2017 del 14 de julio de 2017, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0476-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para modificar las condiciones del financiamiento del proyecto habitacional Colinas de Noche Buena, aprobado mediante los acuerdos N° 2 de la sesión 39-2017 del 05 de junio de 2017, N° 5 de la sesión 41-2017 del 12 de junio de 2017 y N° 2 de la sesión 45-2017 del 26 de junio de 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del citado informe, destacando que en los acuerdos de aprobación de los subsidios para dicho proyecto, se estableció que el financiamiento quedaba sujeto al otorgamiento e inscripción de la respectiva escritura de traspaso de todas las áreas públicas del proyecto, incluyendo las calles públicas. Sin embargo, la entidad autorizada (Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo) ha trasladado una propuesta del desarrollador, tendiente a brindar un título valor como garantía equivalente a un 5% de los recursos del costo de las soluciones habitacionales, con el fin de iniciar la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda de forma inmediata y proceder al traslado de las familias, y en paralelo continuar con el traspaso de todas las áreas y calles públicas del proyecto, lo cual actualmente se encuentra en proceso.

Agrega que del análisis efectuado a la propuesta planteada por la empresa desarrolladora, se ha determinado la viabilidad y conveniencia de acoger la solicitud con base en los siguientes argumentos: a) las viviendas se encuentran totalmente terminadas y listas para que las familias las habiten; b) los expedientes de las familias fueron

revisados y todas califican para el subsidio de vivienda; c) la condición establecida en los acuerdos de aprobación del financiamiento, impiden que se pueda proceder a la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda; d) las escrituras de traspaso se encuentran en proceso de inscripción registral y las gestiones con la Municipalidad de Turrialba y la ASADA están en curso; e) bajo las condiciones propuestas por la entidad autorizada, la formalización de las operaciones y el giro de los recursos se realizarían en paralelo con las gestiones de traspaso de áreas verdes, facilidades comunales y calles públicas del proyecto; y f) una vez discutida con la empresa vendedora la propuesta de un título valor, se considera procedente que la retención se realice al precio de venta de los inmuebles y sea liberada en el momento que se presente la inscripción registral de las fincas a nombre de la Municipalidad y la ASADA.

Finalmente, conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 10:

Considerando:

Primero: Que por medio de los acuerdos N° 2 de la sesión 39-2017 del 05 de junio de 2017, N° 5 de la sesión 41-2017 del 12 de junio de 2017 y N° 2 de la sesión 45-2017 del 26 de junio de 2017, esta Junta Directiva otorgó a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos para financiar la compra de ochenta viviendas en el proyecto habitacional Colinas de Noche Buena, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago, destinadas a familias que habitan en condición de extrema necesidad.

Segundo: Que el punto 2 de la parte resolutive de dichos acuerdos, establece la siguiente condición:

“2) El presente financiamiento queda sujeto al otorgamiento e inscripción de la respectiva escritura de traspaso de todas las áreas públicas del proyecto, incluyendo las calles públicas.”

1 **Tercero:** Que mediante el oficio DVS-658-2017 del 04 de julio de 2017, la MUCAP tramita
2 ante este Banco una propuesta del desarrollador del proyecto, en el sentido de brindar un
3 título valor como garantía equivalente a un 5% de los recursos del costo de las soluciones
4 habitacionales, con el fin iniciar la formalización de las operaciones de Bono Familiar de
5 Vivienda de forma inmediata y proceder al traslado de las familias, y en paralelo continuar
6 con el traspaso de todas las áreas y calles públicas del proyecto, lo cual actualmente se
7 encuentra en proceso.

8
9 **Cuarto:** Que por medio del oficio SGF-ME-0168-2017 del 14 de julio de 2017, la
10 Subgerencia Financiera avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el
11 informe DF-OF-0476-2017 de la Dirección FOSUVI, según el cual, se recomienda acoger
12 el planteamiento de la entidad autorizada con base en los siguientes argumentos: a) las
13 viviendas se encuentran totalmente terminadas y listas para que las familias las habiten;
14 b) los expedientes de las familias fueron revisados y todas califican para el subsidio de
15 vivienda; c) la condición establecida en los acuerdos de aprobación del financiamiento,
16 impiden que se pueda proceder a la formalización de las operaciones de Bono Familiar de
17 Vivienda; d) las escrituras de traspaso se encuentran en proceso de inscripción registral y
18 las gestiones con la Municipalidad de Turrialba y la ASADA están en curso; e) bajo las
19 condiciones propuestas por la entidad autorizada, la formalización de las operaciones y el
20 giro de los recursos se realizarían en paralelo con las gestiones de traspaso de áreas
21 verdes, facilidades comunales y calles públicas del proyecto; y f) una vez discutida con la
22 empresa vendedora la propuesta de un título valor, se considera procedente que la
23 retención se realice al precio de venta de los inmuebles y sea liberada en el momento que
24 se presente la inscripción registral de las fincas a nombre de la Municipalidad y la ASADA.

25
26 **Quinto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
27 la Administración en los mismos términos que se indican en el informe DF-OF-0476-2017
28 de la Dirección FOSUVI y que avala la Subgerencia Financiera.

29
30 **Por tanto, se acuerda:**

31 Modificar el punto 2 de los acuerdos N° 2 de la sesión 39-2017 del 05 de junio de 2017,
32 N° 5 de la sesión 41-2017 del 12 de junio de 2017 y N° 2 de la sesión 45-2017 del 26 de
33 junio de 2017, para que se lea de la siguiente forma:

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

Realizar una retención del 5% del costo de las soluciones habitacionales, que se girará toda vez que se materialice el traspaso en escritura pública de áreas verdes, facilidades comunales y calles públicas del proyecto.

El restante 95% del costo de las soluciones se girará con la formalización individual de las operaciones del BFV, como lo establece el programa de Llave en Mano."

El resto de las condiciones y disposiciones contenidas en dichos acuerdos se mantienen invariables.

Acuerdo Unánime y Firme.-

**ARTÍCULO SÉTIMO: Solicitud de devolución de retención realizada en el
financiamiento de veinte casos del proyecto Condominio
Ave del Paraíso**

Se conoce el oficio SGF-ME-0167-2017 del 14 de julio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0468-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para la devolución de retención realizada al Grupo Mutua – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el financiamiento –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– de veinte subsidios de vivienda en el proyecto Condominio Vertical Residencial Ave del Paraíso, ubicado en el distrito Purral del cantón de Goicoechea, provincia de San José, y aprobado por medio del acuerdo N°1 de la sesión 35-2017 del pasado 22 de mayo. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del citado informe, indicando que el proyecto se ha tramitado bajo la modalidad Llave en Mano y aunque la Viabilidad Ambiental no es un requisito establecido para el análisis de proyectos que se tramiten bajo esta modalidad, debido a que en el expediente se encontraba dicho documento, se

1 ha revisado el contenido y se determinó que hubo un cambio en la descripción del
2 proyecto ante la SETENA, puesto que las soluciones al tratamiento de aguas residuales
3 se dan por medio de sistemas individuales de tanque séptico y líneas de drenajes, y no
4 por medio de colector sanitario como lo indica el documento de Viabilidad Ambiental.

5
6 Agrega que se solicitó a la entidad autorizada que aclarara la situación y presentara
7 documentos donde la SETENA se pronunciaba al respecto y cambiara la descripción,
8 determinándose que a pesar de que no se comunicó en tiempo a la SETENA sobre el
9 cambio en la disposición de las aguas residuales del proyecto, dicho cambio si se realizó
10 de previo a que el proyecto obtuviera todos los permisos en las instituciones
11 correspondientes y que al momento del trámite en el CFIA, el proyecto incluía como
12 sistema de tratamiento de aguas residuales los tanques sépticos y las líneas de drenajes.

13
14 En este sentido, explica que el proyecto cumplió con todos los requisitos que solicita la
15 plataforma APC, cuenta con permiso de construcción de la Municipalidad de Goicoechea
16 para tramitarse con tanques sépticos y drenajes; razones por las cuales la Dirección
17 FOSUVI considera que la observación por la cual surgió la retención sobre el cambio del
18 alcance del proyecto en la resolución de la Viabilidad Licencia Ambiental indicada en los
19 informes, ha sido atendida, y por lo tanto se recomienda liberar el monto correspondiente
20 al 10% del valor de las soluciones habitacionales.

21
22 Posteriormente y atendiendo una consulta del Director Alvarado Herrera sobre las
23 razones por las que no se construyó el sistema de tratamiento de aguas servidas avalado
24 por la SETENA, el señor Subgerente de Operaciones explica que cuando se hizo el
25 trámite de los planos ante el CFIA (en su plataforma APC) la descarga de las aguas
26 servidas estaba prevista en un punto específico en el colector; pero después el AyA
27 realizó cambios obligando a disponer esas aguas en otro punto en el que se requería
28 bombeo, y entonces para evitar el riesgo inherente a esta modificación, se realizaron los
29 estudios necesarios y se determinó la conveniencia de cambiar al sistema de tanque
30 séptico y drenajes.

31
32 Añade luego la ingeniera Quirós Espinoza, que el cambio de criterio del AyA se debió a un
33 asunto de niveles, en el tanto se debían colocar unas bombas intermedias lo que hubiera
34 generado un costo operativo adicional para el AyA, y por ello se realizaron estudios de

tránsito de contaminantes y verificación de niveles freáticos, determinando que con esos sistemas de bombeo el proyecto prácticamente se hubiese vuelto inviable y que por consiguiente lo mejor era autorizar el sistema de tanques sépticos y drenajes.

Consultado al respecto, el licenciado Mora Villalobos opina que el criterio de la SETENA es un requisito legal y por consiguiente, no es correcto que se diga que se puede tramitar un proyecto de vivienda en contra de lo resuelto por la SETENA, argumentando que el BANHVI no solicita esa resolución para el financiamiento de casos Llave en Mano. Agrega que si se aprueba un proyecto, tiene que ser acorde con lo que esa Secretaría haya aprobado, aunque no se trate de un requisito para presentar la solicitud de financiamiento.

Sobre este último razonamiento, el Director Saborío Saborío indica que entiende que la resolución de la SETENA no sea un requisito para los casos Llave en Mano, puesto que lo que el BANHVI requiere son los permisos aprobados y la anuencia de la SETENA es un requisito previo para que los planos obtengan su visado en el CFIA.

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

ACUERDO N° 11:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo N° 1 de la sesión 35-2017 del 22 de mayo de 2017, esta Junta Directiva otorgó al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos para financiar la compra de veinte viviendas en el proyecto habitacional Condominio Ave del Paraíso, ubicado en el distrito Purral del cantón de Goicoechea, provincia de San José.

Segundo: Que el punto 5 de la parte resolutive de dicho acuerdo, establece la siguiente condición:

1 *"5) La entidad autorizada deberá velar porque el desarrollador del proyecto remita el*
2 *cierre del proyecto emitido por la SETENA, para lo cual se realizará una retención del*
3 *10% del monto de las soluciones, equivalente a ¢54.129.200,00, que será liberado*
4 *toda vez que la entidad autorizada presente el informe respectivo con la*
5 *documentación de respaldo de la SETENA, corroborando el cierre técnico ante esa*
6 *Secretaría Técnica."*
7

8 **Tercero:** Que mediante el oficio C-564-DC-17 del 15 de junio de 2017, el Grupo Mutual
9 solicita que sea liberada la citada retención de recursos, argumentando que en el oficio
10 SG-ASA-0378-2017 del 15 de mayo de 2017, el Secretario General de la Secretaría
11 Técnica Nacional Ambiental (SETENA) le comunica al Gerente General de la Fundación
12 Promotora de Vivienda (en su condición de desarrollador del proyecto), que se ha
13 cumplido con todo lo que la normativa técnica y administrativa de la SETENA establece
14 para la aprobación y desarrollo del proyecto en mención.
15

16 **Cuarto:** Que por medio del oficio DF-OF-0468-2017 del 07 de julio de 2017 –el cual es
17 avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0167-2017 del 14 de julio del
18 año en curso– la Dirección FOSUVI analiza la solicitud del Grupo Mutual, concluyendo
19 que la situación por la cual surgió la retención sobre el cambio del alcance del proyecto en
20 la resolución de Viabilidad Licencia Ambiental indicada los informes de la Dirección
21 FOSUVI, ha sido atendida de conformidad con el citado oficio SG-ASA-0378-2017 de la
22 SETENA y, por consiguiente, recomienda dar por atendido el condicionamiento
23 establecido en el punto 5 del citado acuerdo N° 1 de la sesión 35-2017, y liberar el monto
24 correspondiente al 10% del valor de las soluciones habitacionales del condominio,
25 equivalente a ¢54.129.200,00; y respecto al cierre del expediente de SETENA es
26 responsabilidad de la empresa desarrolladora, para lo que ésta mantiene la garantía
27 ambiental vigente.
28

29 **Quinto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
30 la Administración en los mismos términos que se indican en el informe DF-OF-0468-2017
31 de la Dirección FOSUVI y que avala la Subgerencia Financiera.
32

33 **Por tanto, se acuerda:**

34 Dar por atendido el punto 5 del acuerdo N° 1 de la sesión 35-2017 del 22 de mayo de
35 2017 y autorizar la liberación del monto retenido, correspondiente al 10% del valor de las

soluciones habitacionales del proyecto habitacional Condominio Vertical Residencial Ave del Paraíso, equivalente a ¢54.129.200,00.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO OCTAVO: Solicitud de modificación de instrucciones sobre los proyectos Ivannia y La Flor

Se conoce el oficio SGF-ME-0170-2017 del 14 de julio de 2017, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite el informe SO-OF-0055-2017 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene una propuesta para modificar las instrucciones giradas por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 5 de la sesión 48-2017 del pasado 6 de julio, en relación con la presentación de informes sobre los proyectos Ivannia y La Flor. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Subgerente de Operaciones presenta los antecedentes y los alcances de la referida propuesta, destacando que el inciso a) del citado acuerdo ordena realizar un estudio sobre la condición de cada una de las viviendas de ambos proyectos, según lo determine el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, y plantear las acciones que deben ejecutarse para corregir las deficiencias detectadas. Explica que no obstante lo anterior, se recomienda que dicho estudio se le solicite a la entidad autorizada, debido a que se ha realizado un análisis más profundo sobre la forma de realizar las valoraciones y atender adecuadamente lo relacionado con la institución.

Agrega que hoy se han recibido informes del Banco de Costa Rica sobre los daños en dichos proyectos de vivienda, sobre los cuales procede a exponer los principales resultados, haciendo énfasis en que ambos señalan un deterioro acelerado de las viviendas en los dos proyectos, reduciéndose la vida útil de las mismas, y el informe del proyecto La Flor pronostica colapso de las viviendas ante un evento sísmico importante, debido a nivel de daños en las estructuras de acero, el entrepiso y las conexiones con las columnas.

Por otra parte, explica que la Asesoría Legal ha manifestado la necesidad de realizar dos informes por proyecto: un informe técnico-administrativo para determinar el actuar del

1 BANHVI y el ente autorizado; y un informe sobre el alcance y la magnitud de los daños
2 de cada vivienda, así como una propuesta de intervención (rehabilitación, remodelación,
3 construcción) y sus costos.

4
5 Añade que para desarrollar estudios sobre la magnitud y el alcance de los daños de cada
6 vivienda y la solución para las mismas, se requieren muchas horas profesionales, pericia
7 en rehabilitación y diseño estructural, siendo que el perfil de los profesionales del
8 Departamento Técnico no concilia para el desarrollo de este tipo de estudios,
9 evaluaciones y propuesta de soluciones; siendo entonces conveniente valorar la
10 suscripción de convenios con instituciones que tienen habilidad y pericia en este tema y
11 cuentan con equipos especializados para la valoración de daños y elaborar propuestas de
12 intervención.

13
14 Sumado a esto, opina que la entidad autorizada es, en primera instancia, la responsable
15 contractual junto con el constructor para buscar una pronta solución a la problemática de
16 ambos proyectos con el respaldo del BANHVI.

17
18 Concluida la exposición del informe, el Director Presidente se refiere a la urgencia con la
19 que debe resolverse este asunto y convenir con la entidad autorizada las investigaciones
20 que se deben realizar, y si es necesario se solicite la colaboración de alguna instancia
21 especializada en vivienda, para que brinde recomendaciones con mayor peso para
22 avanzar en este asunto.

23
24 Posteriormente, la Directora Chavarría Núñez informa que junto con el Director Alvarado
25 Herrera realizó una visita al proyecto Ivannia, y tomaron una serie de fotografías que
26 procede a presentar a los demás señores Directores, y con base en las cuales hace
27 referencia a las principales deficiencias estructurales y de componentes que pudieron
28 observar en las viviendas y en el funcionamiento de los sistemas de tratamiento de aguas
29 residuales, así como a los riesgos de salud que a su criterio existen en las casas por
30 causa del desprendimiento de material de las paredes.

31
32 En consecuencia, coincide con el Director Presidente en cuanto a la urgencia de hacer
33 una inspección integral de cada vivienda e implementar un plan de acción inmediato para

1 atender la problemática del proyecto y, especialmente, el riesgo de afectación a la salud
2 que enfrentan las familias.

3
4 Más adelante y a raíz de una consulta del Director Presidente en cuanto a si se tiene
5 alguna certeza de que la situación de los proyectos Ivannia y La Flor no se esté repitiendo
6 en los proyectos El Rótulo y Cocales de Duacaré, el señor Subgerente de Operaciones
7 explica que aunque en esos dos proyectos y Nuevo Milenio se utilizó el mismo sistema
8 constructivo, tiene entendido que se está aplicando una lámina diferente para las paredes,
9 que tiene un desempeño mucho mejor y de mayor durabilidad. Sin embargo, aclara que
10 se les deberá dar seguimiento a estos proyectos para controlar que no presenten
11 problemas.

12
13 Por otra parte, el Director Alvarado Herrera se manifiesta a favor de la propuesta de la
14 Administración, en cuanto a que la entidad autorizada debe asumir la responsabilidad que
15 le compete tanto en la valoración especializada de las viviendas como en la resolución de
16 este asunto, en el entendido que el informe permita plantear las acciones concretas para
17 atender la problemática y sus costos.

18
19 Agrega que a raíz de lo observado durante la visita al proyecto, es conveniente que se
20 tomen en cuenta, en resumen, los siguientes aspectos: a) que algunas familias pretenden
21 que se les construya nuevamente su vivienda; b) que hay al menos una vivienda que está
22 desocupada y que eventualmente podría ser utilizada para analizar la condición de la
23 estructura de las paredes; c) que hay un grupo de familias (supuestamente unas 17) que
24 habitan casas del proyecto a pesar de que no forman parte de los beneficiarios originales;
25 y d) que hay una gran cantidad de casas que presentan problemas serios con el sistema
26 de tratamiento de aguas residuales.

27
28 Adicionalmente y a raíz de una observación del Auditor Interno en cuanto a que la
29 Auditoría Interna tiene información acerca de que los problemas en este proyecto datan
30 de varios años atrás, la ingeniera Quirós Espinoza explica que aunque esa información es
31 correcta, también es cierto que hace varios años la empresa constructora ha venido
32 haciendo reparaciones a las viviendas hasta que más recientemente la entidad autorizada
33 le hizo ver que no iba a aceptar más reparaciones y que estaría gestionando estudios

1 especializados para determinar las situaciones que estaban provocando problemas
2 reincidentes en las casas.

3
4 Por otra parte y atendiendo una consulta del Director Saborío Saborío acerca de si la
5 entidad autorizada ha formalizado el compromiso de participar en la solución de las
6 deficiencias que presentan estos dos proyectos, el señor Subgerente de Operaciones
7 informa que se han realizado varias reuniones con el Banco de Costa Rica para analizar
8 el tema e incluso mañana se tiene prevista otra reunión con profesionales del CFIA, pero
9 lo cierto es que aún no se cuenta con un documento donde conste el compromiso formal
10 de la entidad.

11
12 Debido a esta explicación, y tomando además en cuenta que hoy se han recibido informes
13 del Banco de Costa Rica sobre la condición de dichos proyectos de vivienda, finalmente
14 los señores Directores concuerdan en que lo pertinente ahora es que con base en los
15 resultados de la reunión que sostendrá mañana con el Banco de Costa Rica y una vez
16 valorados los informes que fueron recibidos hoy por parte de esa entidad, presente a esta
17 Junta Directiva, el próximo jueves 27 de julio, una propuesta definitiva y concluyente sobre
18 este tema.

19 *****

20
21 **ARTÍCULO NOVENO: Nuevos avalúos de los terrenos del proyecto Hojancha**

22
23 Se conoce el oficio SGF-ME-0169-2017 del 14 de julio de 2017, mediante el cual,
24 conforme lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 46-2017
25 del pasado 30 de junio, la Subgerencia Financiera remite el informe DF-OF-0488-2017 de
26 la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de los nuevos avalúos realizados a los
27 terrenos donde se desarrollará el proyecto de vivienda Hojancha. Dichos documentos se
28 adjuntan a la presente acta.

29
30 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
31 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el ingeniero Israel D'Oleo Ochoa,
32 funcionario del Departamento Técnico, quien destaca –con base en las memorias de
33 cálculo y referencias que expone en detalle– que de acuerdo con la información del
34 mercado de fincas en la zona (a una distancia máxima de 2,5 kilómetros) y una vez hecha

la homologación y aplicación de factores a cada finca según sus características, se obtuvo un monto total de los avalúos independientes, de ¢84.730.350,00.

Seguidamente y a raíz de una inquietud de varios señores Directores sobre las razones por las que se presenta tanta diferencia entre estos avalúos y los efectuados por el mismo Banco en el año 2015, la ingeniera Quirós Espinoza menciona que las diferencias se deben a los factores de homologación asociados a las referencias de mercado de lotes que se utilizaron en ese momento, las cuales no se lograron aplicar a la respectiva metodología tal y como está establecido, no porque la metodología se haya aplicado de forma incorrecta, sino porque en ese momento no se ofrecían en el mercado inmuebles con condiciones semejantes a las de las fincas del proyecto.

Agrega que otro inconveniente es que se utiliza en esta metodología un promedio simple de las referencias que se detectaron en el campo, y en este caso fueron cerca de ocho o nueve lotes en esa valoración, pero el rango es lo delicado, pues hubo rangos entre los ¢36.000 el metro cuadrado hasta los ¢140.000 colones el metro cuadrado; esto, porque la referencia incluía no solamente lotes de tipo residencial, sino también algunos lotes comerciales que inclusive en la visita de campo que se hizo recientemente se mantienen, pero son referencias de lotes comerciales, los cuales tienen un mayor valor a un lote residencial, y entonces el espectro de donde se tomó el promedio de metro cuadrado de lote urbanizado en ese momento estuvo entre ¢36.000 y ¢140.000, y en el centro había referencias que sí contaban con valores similares, pero se tuvo que considerar el promedio de todas las referencias que se utilizan en el sitio, tal y como lo establece la metodología.

Concluye señalando que la selección de un valor por metro cuadrado del lote y su asignación a un lote que tiene nuevas características, permitió determinar la referencia y los valores promedio que se utilizaron y la no homologación, porque el método así lo indica en cuanto a las referencias que estaban alimentando para determinar el precio por metro cuadrado.

Finalmente, siendo que aún no se cuenta con nuevos avalúos por parte del INVU y considerando que ese Instituto ha aceptado el procedimiento seguido para la determinación del nuevo precio, se concuerda en que de conformidad con lo establecido

1 en el acuerdo N° 1 de la sesión 46-2017 del pasado 30 de junio, lo pertinente ahora es
2 que la Gerencia General remita este informe y sus anexos al INVU y coordine las
3 acciones correspondientes para la suscripción del contrato de financiamiento.

4 *****

5

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

7 *****

8