

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 19 DE JUNIO DE 2017**

5
6 **ACTA N° 43-2017**

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
23 Lectura y aprobación de las actas N°19-2017 del 16/03/2017 y N°20-2017 del 20/03/2017.

- 24 1. Análisis sobre la situación del proyecto Hojancha.
25 2. Solicitud de aprobación de cinco Bonos extraordinarios individuales.
26 3. Solicitud de aprobación de dos Bonos extraordinarios individuales.
27 4. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Alejandro José Alvarado
28 Garro.
29 5. Solicitud de aprobación de un segundo Bono para María Pura Barrantes Angulo.
30 6. Sustitución de tres beneficiarios del proyecto Los Almendrales.
31 7. Sustitución de dos beneficiarios del proyecto Las Brisas de Tilarán.
32 8. Sustitución de dos beneficiarios del proyecto Las Rosas de Pocosol.
33 9. Sustitución de dos beneficiarios del proyecto Vista Real.
34 10. Sustitución de un beneficiario del proyecto La Reseda.

1 11. Solicitud de financiamiento adicional para la puesta en operación de la planta de
2 tratamiento del proyecto Bajo Tejares.

3 12. Informe sobre solicitud de revisión de retención del 50% sobre el precio del terreno.

4 13. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Santa Marta III.

5 14. Dictamen sobre recurso de reposición interpuesto por la empresa AJIP Ingeniería
6 contra el acuerdo N°9 de la sesión 20-2017 del 20-03-2017, relativo al proyecto Don
7 Sergio.

8 15. Solicitud de modificación al financiamiento para el sistema de bombeo de aguas
9 residuales del proyecto San Martín.

10 *****

11
12 **ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas N°19-2017 del 16/03/2017 y**
13 **N°20-2017 del 20/03/2017**

14
15 Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 19-2017
16 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 16 de marzo de
17 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los
18 señores Directores.

19
20 Seguidamente, se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el
21 Acta N° 20-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el
22 20 de marzo de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime
23 por parte de los señores Directores.

24 *****

25
26 **ARTÍCULO SEGUNDO: Análisis sobre la situación del proyecto Hojancha**

27
28 Se conoce el oficio CJD-013-2017 del 14 de junio de 2017, mediante el cual, la señora
29 Sonia Montero Díaz, Presidenta de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y
30 Urbanismo (INVU), comunica el acuerdo emitido por ese Órgano Colegiado en su sesión
31 N° 6261 del 14 de junio del año en curso, según el cual, se rechaza la modificación
32 efectuada por la Junta Directiva del BANHVI (acuerdo N° 3 de la sesión 36-2017 del
33 25/05/2017) al precio de los terrenos del proyecto de vivienda Hojancha, por considerar
34 que esta modificación no se ajusta a lo dispuesto en el acuerdo de aprobación del

1 financiamiento de dicho proyecto, ni corresponde a un error material sino a un aspecto
2 sustancial.

3
4 Complementariamente, se tienen a la vista los siguientes documentos:

5 a) Oficio JD-349-2017 de fecha 15 de junio de 2017, por medio del cual, el Presidente de
6 esta Junta Directiva le solicita una explicación al Departamento Técnico de la Dirección
7 FOSUVI, sobre las diferencias que existen en los informes DF-DT-IN-0316-2017 y DF-DT-
8 IN-0805-2015 del Departamento Técnico, con respecto al valor unitario de las fincas del
9 proyecto Hojancha; y además solicita información sobre los antecedentes que se tienen
10 en el Banco sobre la valoración de varias fincas para un solo proyecto habitacional.

11 b) Oficio DF-DT-OF-0450-2017 del 16 de junio de 2017, con el que la jefa del
12 Departamento Técnico le responde al Presidente de esta Junta Directiva las consultas
13 planteadas en el citado oficio JD-349-2017.

14 c) Oficio JD-350-2017 del 15 de junio de 2017, por medio del cual, el Presidente de esta
15 Junta Directiva le solicita a la Asesoría Legal de este Banco, información sobre la eventual
16 normativa aplicable para que el BANHVI realice la valoración del precio del terreno, bajo
17 el supuesto de un proyecto de vivienda que se pretenda desarrollar en dos o más
18 propiedades.

19 d) Oficio AL-OF-0070-2017 de fecha 16 de junio de 2017, mediante el cual, la Asesoría
20 Legal del BANHVI responde las consultas formuladas por el Presidente de esta Junta
21 Directiva las consultas indicadas en el citado oficio JD-350-2017. Los citados documentos
22 se adjuntan a la presente acta.

23
24 Para el análisis del tema, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quiros Espinoza,
25 jefa del Departamento Técnico, quien inicialmente repasa los antecedentes del caso y
26 particularmente se refiere a los informes de la Dirección FOSUVI que sustentaron la
27 aprobación del financiamiento del proyecto y en los cuales se recomendó pagar la menor
28 sumatoria de ambas fincas, cuando lo correcto era pagar el precio menor de cada
29 inmueble.

30
31 Además aclara que el error se detectó hasta el pasado mes de abril (casi año y medio
32 después de haberse aprobado el financiamiento del proyecto) por cuando fue durante ese
33 mes que el INVU remitió al BANHVI el plano definitivo y nuevamente catastrado de la
34 finca cuyo pago quedó condicionado a la rectificación del área; y al evidenciar el error se

1 presentó (el pasado mes de mayo) la solicitud a esta Junta Directiva para hacer la
2 corrección correspondiente.

3
4 Consultado al respecto, el licenciado Mora Villalobos insiste en que legalmente se trata de
5 un error material que no genera derechos, pues de hecho el valor final del terreno quedó
6 condicionado a la rectificación del área de la finca, tal y como lo establece el punto 9 del
7 acuerdo de aprobación del proyecto.

8
9 Posteriormente y de conformidad con el amplio análisis que se realiza al respecto, los
10 señores Directores concuerdan en la importancia de buscar una solución a la discrepancia
11 que se ha generado entre ambas instituciones con respecto al precio de una de las fincas
12 del terreno Hojancha, pero también se coincide en que el acuerdo emitido por la Junta
13 Directiva del INVU y que ahora se conoce, es muy escueto en cuanto a las razones por
14 las cuales esa institución considera que la corrección del precio de la finca no se ajusta a
15 lo dispuesto en el acuerdo de aprobación del proyecto, ni corresponde a un error material
16 sino a un aspecto sustancial.

17
18 En este sentido, se comenta que para continuar analizando este asunto e
19 independientemente de las gestiones que se realicen al nivel de las administraciones de
20 ambas instituciones para llegar a un acuerdo satisfactorio, es pertinente solicitar a la Junta
21 Directiva del INVU que amplíe los argumentos que la han llevado a emitir el acuerdo
22 comunicado con el oficio CJD-013-2017, poniendo en conocimiento de dicho Instituto los
23 pronunciamientos que sobre este asunto han emitido la Asesoría Legal y el Departamento
24 Técnico (oficios AL-OF-0070-2017 y DF-DT-OF-0450-2017) y comisionando a la
25 Administración para darle un estricto seguimiento a este asunto, procurando su más
26 pronta y apropiada solución.

27
28 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

29
30 **ACUERDO N° 1:**

31 Visto el oficio CJD-013-2017 de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y
32 Urbanismo (INVU), con el que se comunica el rechazo a la modificación del precio de los
33 terrenos para el proyecto Hojancha, según lo dispuesto por esta Junta Directiva en el
34 acuerdo N° 3 de la sesión 36-2017 del 25 de mayo de 2017, se resuelve:

1 a) Instar a la Junta Directiva del INVU para que amplíe los argumentos que la han llevado
2 a emitir el acuerdo comunicado con el oficio CJD-013-2017.

3 b) Poner en conocimiento de dicho Instituto, copia de los pronunciamientos que sobre
4 este asunto han emitido la Asesoría Legal y el Departamento Técnico, por medio de los
5 oficios AL-OF-0070-2017 y DF-DT-OF-0450-2017, respectivamente.

6 c) Se comisiona a la Administración para darle un estricto seguimiento a este asunto,
7 procurando su más pronta y apropiada solución.

8 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

9 *****

10
11 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de cinco Bonos extraordinarios**
12 **individuales**

13
14 Se conoce el oficio GG-ME-0495-2017 del 16 de junio de 2017, mediante el cual, la
15 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0430-2017 de la Dirección FOSUVI,
16 que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de la
17 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá y Grupo Mutual Alajuela – La
18 Vivienda de Ahorro y Préstamo, para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del
19 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– cinco Bonos Familiares de Vivienda
20 individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los
21 señores Jeimy Fernández Valería, José Ángel Filander Álvarez Salas, Edin Madrigal
22 Condega, Aida Marina Arroyo Mena y Marta Roxana Araya Segura. Dichos documentos
23 de adjuntan a la presente acta.

24
25 La ingeniera Quirós Espinoza exponer los alcances del citado informe, presentando el
26 detalle de las referidas solicitudes de financiamiento y sobre lo cual destaca que las
27 operaciones han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el
28 cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha
29 verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos,
30 determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que
31 establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios
32 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

33

Seguidamente y atendiendo una consulta del Director Alvarado Herrera acerca de si en los casos de los señores Edin Madrigal y Marta Araya se verificó que las viviendas no se encuentran en una zona inundable, la ingeniera Quiros Espinoza indica que efectivamente fueron revisados por el Departamento Técnico y dichos casos no presentan problema de inundaciones.

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°2:

Considerando:

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá 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 Jeimy Fernández Valerín, cédula número 3-0380-0225, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Potrero Cerrado del cantón de Oreamuno, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡175.000,00, proveniente de una pensión voluntaria que brinda el padre de los menores.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0430-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0495-2017, del 16 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡16.695.883,12 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado

Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **¢16.695.883,12** (dieciséis millones seiscientos noventa y cinco mil ochocientos ochenta y tres colones con 12/100), para la familia que encabeza la señora **Jeimy Fernández Valerín**, cédula número 3-0380-0225, actuando como entidad autorizada la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢136.455,07 permitirá financiar el costo (¢7.000.000,00) de un lote de 326,53 m², con folio real #3-146881-000 y situado en el distrito Potrero Cerrado del cantón de Oreamuno, provincia de Cartago; así como los montos de ¢9.377.487,97 por el valor de la construcción de una vivienda de 46,00 m², y ¢454.850,22 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza el señor José Ángel Filander Álvarez Salas, cédula número 9-0060-0924, 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 ₡180.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Álvarez Salas como taxista informal.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0430-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0495-2017, del 16 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡12.757.078,30 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

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

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **₡12.757.078,30** (doce millones setecientos cincuenta y siete mil setenta y ocho colones con 30/100), para la familia que encabeza el señor **José Ángel Filander Álvarez Salas**, cédula número 9-0060-0924, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢99.890,70 permitirá financiar el costo (¢3.700.000,00) de un lote de 200,00 m², con folio real #2-526127-000 y situado en el distrito Aguas Zarcas del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela; así como los montos de ¢8.824.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢332.969,00 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 la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá 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 vivienda existente, a favor de la familia que encabeza el señor Edin Madrigal Condega, cédula número 2-0580-0638, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Bijagua del cantón de Upala, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢265.920,67, proveniente de las labores que realiza el señor Madrigal Condega como peón agrícola.

1 **Segundo:** Que mediante el oficio DF-OF-0430-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es
2 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0495-2017, del 16 de junio del año
3 en curso– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la
4 valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo
5 que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de
6 recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono
7 Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡13.091.266,71 y bajo las condiciones
8 señaladas en el referido informe.

9
10 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta
11 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
12 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
13 Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe DF-OF-0430-2017.

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

16 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
17 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, por un
18 monto de **₡13.091.266,71** (trece millones noventa y un mil doscientos sesenta y seis
19 colones con 71/100), para la familia que encabeza el señor **Edin Madrigal Condega**
20 cédula número 2-0580-0638, actuando como entidad autorizada la Fundación para la
21 Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

22
23 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
24 por ₡109.828,59, permitirá financiar la suma de ₡12.835.000,00 por el costo de una
25 vivienda de 42,00 m², construida en el lote con folio real N° 2-481588-000, con un área de
26 287,00 m² y ubicado en el distrito Bijagua del cantón de Upala, provincia de Alajuela; y
27 ₡366.095,30 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá 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 Aida Marina Arroyo Mena, cédula número 1-0964-0769, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Guaitil del cantón de Acosta, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡100.000,00, proveniente de una pensión alimentaria y de las labores que realiza su hijo como peón agrícola.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0430-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0495-2017, del 16 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡15.581.894,00 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

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

Por tanto, se acuerda:

1 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
2 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
3 vivienda, por un monto de **¢15.581.894,00** (quince millones quinientos ochenta y un mil
4 ochocientos noventa y cuatro colones), para la familia que encabeza la señora **Aida**
5 **Marina Arroyo Mena**, cédula número 1-0964-0769, actuando como entidad autorizada la
6 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

7
8 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de
9 ¢44.654,89 permitirá financiar el costo (¢4.000.000,00) de un lote de 200,00 m², con folio
10 real #1-576719-000 y situado en el distrito Guaitil del cantón de Acosta, provincia de San
11 José; así como los montos de ¢11.180.000,00 por el valor de la construcción de una
12 vivienda de 51,00 m², y ¢446.548,89 por concepto de gastos de formalización de la
13 operación.

14
15 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las
16 especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27; así como porque al
17 momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin
18 deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

19
20 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,
21 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor
22 y la familia beneficiaria.

23
24 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
25 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
26 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

27 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

28 *****

29
30 **ACUERDO N°6:**

31 **Considerando:**

32 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha
33 presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
34 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 Marta Roxana Araya Segura, cédula número 2-0439-0446, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Canalete del cantón de Upala, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡78.000,00, proveniente de la pensión del Régimen no Contributivo que recibe la señora Araya Segura.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0430-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0495-2017, del 16 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡13.807.587,38 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

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

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **₡13.807.587,38** (trece millones ochocientos siete mil quinientos ochenta y siete colones con 38/100), para la familia que encabeza la señora **Marta Roxana Araya Segura**, cédula número 2-0439-0446, actuando como entidad autorizada el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ₡40.415,00 permitirá financiar el costo (₡3.500.000,00) de un lote de 200,00 m², con folio real #2-510024-000 y situado en el distrito Canalete del cantón de Upala, provincia de Alajuela; así como los montos de ₡9.943.852,38 por el valor de la construcción de una

vivienda de 51,00 m², y ¢404.150,00 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.-

ARTÍCULO CUARTO: 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 éste asunto.

Se conoce el oficio SGF-ME-0135-2017 del 16 de junio de 2017, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0432-2017 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 las señoras Grettel Vanessa Varela Fernández y Johanna Gambo Arroyo. 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° 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 Grettel Vanessa Varela Fernández, cédula número 6-0343-0414, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Puerto Cortés del cantón de Osa, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$327.448,00, proveniente de las labores que realiza la señora Varela Fernández como empleada doméstica.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0432-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0135-2017, 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 \$12.476.958,57 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

1 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
2 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
3 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
4 Vivienda, en los términos planteados en el oficio DF-OF-0432-2017 de la Dirección
5 FOSUVI.

6
7 **Por tanto, se acuerda:**

8 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
9 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
10 vivienda, por un monto de **¢12.476.958,57** (doce millones cuatrocientos setenta y seis mil
11 novecientos cincuenta y ocho colones con 57/100) para la familia que encabeza la señora
12 **Grettel Vanessa Varela Fernández**, cédula número 6-0343-0414, actuando
13 Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

14
15 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
16 por ¢194.958,57 permitirá financiar el costo (¢4.092.000,00) de un lote de 248,00 m², con
17 folio real #6-213732-000 y situado en el distrito Puerto Cortés del cantón de Osa,
18 provincia de Puntarenas; así como los montos de ¢8.190.000,00 por el valor de la
19 construcción de una vivienda de 42,60 m², y ¢389.917,13 por concepto de gastos de
20 formalización de la operación.

21
22 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las
23 especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27; así como porque al
24 momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin
25 deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

26
27 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,
28 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor
29 y la familia beneficiaria.

30
31 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda siguiendo
32 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
33 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

34 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

35 *****

ACUERDO N°8:**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 Johanna Gamboa Arroyo, cédula número 1-1288-0177, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Rio Nuevo del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡80.000,00, proveniente de una pensión alimentaria que brinda el padre de las menores.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0432-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0135-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ₡15.006.371,85 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-0432-2017 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **₡15.006.371,85** (quince millones seis mil trescientos setenta y un colones con 85/100) para la familia que encabeza la señora **Johanna Gamboa Arroyo**, cédula número 1-1288-0177, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢44.144,07 permitirá financiar el costo (¢4.860.000,00) de un lote de 243,00 m², con folio real #1-671307-000 y situado en el distrito Rio Nuevo del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ¢9.749.075,26 por el valor de la construcción de una vivienda de 51,00 m², y ¢441.440,65 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.-

ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para
Alejandro José Alvarado Garro

- Antes de conocer el presente tema, se retira temporalmente de la sesión el Director Thompson Chacón y se reincorpora el señor Gerente General.

Se conoce el oficio GG-ME-0496-2017 del 16 de junio de 2017, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0431-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a solicitud del Banco BAC San José para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para

1 construcción en lote propio, a favor de la familia que encabeza el señor Alejandro José
2 Alvarado Garro, cédula número 1-1081-0224, a quien se le otorgaría una solución
3 habitacional en el distrito Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San
4 José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢100.000,00, proveniente de la
5 labores. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

6
7 La ingeniera Quiros Espinoza expone los alcances del citado informe, destacando que la
8 solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y se determinó que ésta
9 cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón por la cual
10 se recomienda aprobar un subsidio de ¢10.098.739,95 bajo las condiciones señaladas por
11 esa Dirección, y que sumado a un aporte de la familia por ¢27.915,55 permitirá financiar el
12 costo (¢9.847.500,00) de la construcción de una vivienda de 50,50 m², y ¢279.155,50 por
13 concepto de gastos de formalización de la operación.

14
15 Finalmente, conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los
16 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la
17 recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

18
19 **ACUERDO N°9:**

20 **Considerando:**

21 **Primero:** Que el Banco BAC San José ha presentado solicitud para tramitar, al amparo
22 del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un
23 Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, a favor de la familia que
24 encabeza el señor Alejandro José Alvarado Garro, cédula número 1-1081-0224, a quien
25 se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Daniel Flores del cantón de Pérez
26 Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de
27 ¢100.000,00, proveniente de la labores que realiza el señor Alvarado Garro como peón
28 agrícola.

29
30 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0431-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es
31 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0496-2017, de esa misma fecha– la
32 Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la
33 entidad autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de
34 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 ¢10.098.739,95 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe de esa Dirección.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva considera pertinente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados en el informe DF-OF-0431-2017.

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 **¢10.098.739,95** (diez millones noventa y ocho mil setecientos treinta y nueve colones con 95/100) a favor de la familia que encabeza el señor **Alejandro José Alvarado Garro**, cédula número 1-1081-0224, actuando el Banco BAC San José como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de ¢27.915,55, permitirá construir una vivienda con un área de 50,50 m² con tres dormitorios (cuyo costo es de ¢9.847.500,00), en el lote con folio real #1-547712-000, ubicado en el distrito Daniel Flores del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José; y cubrir los gastos de formalización por la suma de ¢279.155,50.

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 SEXTO: Solicitud de aprobación de un segundo Bono para María Pura Barrantes Angulo

- A partir de este momento se reincorpora a la sesión el Director Thompson Chacón.

Se conoce el oficio GG-ME-0494-2017 del 16 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0429-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Banco de Costa Rica para tramitar, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un segundo Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, a favor de la familia que encabeza la señora María Pura Barrantes Angulo, cédula número 9-0034-0220, cuya propiedad, localizada en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, fue declarada inhabitable por parte de la Comisión Municipal de Emergencias, debido a los daños causados por el río colindante y la condición de riesgo resultante de las crecidas de ese río; y además el ingreso familiar mensual es de ₡336.915,50, proveniente de la pensión por vejez que recibe la señora Barrantes Angulo y de invalidez que recibe la hija. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances de la citada solicitud, destacando que el caso propuesto fue debidamente analizado por la Dirección FOSUVI y se determinó que éste cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón por la cual se recomienda aprobar un subsidio de ₡6.012.000,00 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección; monto que sumado a un aporte familiar de ₡488.000,00, permitirá construir una vivienda de 42,00 m² con dos dormitorios (cuyo costo es de ₡6.394.711,08), y cubrir los gastos de formalización por la suma de ₡105.288,92.

Seguidamente, el Director Alvarado Herrera desea que conste que el un segundo Bono se justifica en que la Comisión de Emergencias ha certificado que la casa de la señora María Barrantes fue destruida por las crecidas del río y por tanto fue declarada inhabitable, además que el terreno fue traspasado a la Municipalidad de Santa Cruz.

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 acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 10:

Considerando:

Primero: Que el Banco de Costa Rica ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 50 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un segundo Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, a favor de la familia que encabeza la señora María Pura Barrantes Angulo, cédula número 9-0034-0220, cuya propiedad, localizada en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, fue declarada inhabitable por parte de la Comisión Municipal de Emergencias, debido a los daños causados por el río colindante y la condición de riesgo resultante de las crecidas de ese río; y además el ingreso familiar mensual es de ₡336.915,50, proveniente de la pensión por vejez que recibe la señora Barrantes Angulo y la pensión por invalidez que recibe su hija.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0429-2017 del 16 de junio de 2017 —el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0494-2017, 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 ₡6.012.000,00 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe de esa Dirección.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva considera pertinente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados en el informe DF-OF-0429-2017.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 50 de la LSFNV, la emisión de un segundo Bono Familiar de Vivienda para construcción en lote propio, por un monto de **₡6.012.000,00** (seis millones doce mil colones) a favor de la familia que encabeza la señora **María Pura**

1 **Barrantes Angulo**, cédula número 9-0034-0220, actuando el Banco de Costa Rica como
2 entidad autorizada.

3
4 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte familiar de
5 ₡488.000,00, permitirá construir una vivienda con un área de 42,00 m² con dos
6 dormitorios (cuyo costo es de ₡6.394.711,08), en el lote con folio real # 5-198529-000,
7 ubicado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste; y cubrir los gastos
8 de formalización por la suma de ₡105.288,92.

9
10 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque al momento de la
11 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con
12 los impuestos nacionales y municipales al día.

13
14 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral, no subsidiados
15 por el BANHVI, serán asumidos por la familia beneficiaria.

16
17 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
18 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
19 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 *****

22
23 **ARTÍCULO SÉTIMO: Sustitución de tres beneficiarios del proyecto Los Almendrales**

24
25 Se conoce el oficio GG-ME-00489-2017 del 15 de junio de 2017, mediante el cual, la
26 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0425-2017 de la Dirección FOSUVI,
27 que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela
28 – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para sustituir tres beneficiarios del proyecto
29 habitacional Los Almendrales, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de
30 Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
31 Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo N° 3 de la sesión 90-2016
32 del 19 de diciembre de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

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

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

ACUERDO N° 11:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 90-2016 del 19 de diciembre de 2016, esta Junta Directiva otorgó al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para la compra de 38 lotes con servicios y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Los Almendrales, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que por medio del oficio C-071-SCB-17 del 04 de mayo de 2017, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda solicita la autorización de este Banco para sustituir tres beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos por parte de los beneficiarios originales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0425-2017 del 15 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0489-2017, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar las sustituciones indicadas en el citado informe DF-OF-0425-2017.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes tres beneficiarios del proyecto Los Almendrales:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Adriana María Gutiérrez Chavarría	1-1369-0485	Velkys Jeanette Ríos Herrera	155819839235
Kristel Kennia Araya López	7-0236-0914		

2) Autorizar la inclusión de los siguientes tres potenciales beneficiarios del proyecto Los Almendrales:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Ramón Isaac Ramírez Martínez	5-0305-0116	Joshuany Patricia López Calderón	5-0386-0414
Tatiana Gabriela Bustos Rojas	5-0382-0669		

3) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo N° 3 de la sesión 90-2016 del 19 de diciembre de 2016.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO OCTAVO: Sustitución de dos beneficiarios del proyecto Las Brisas de Tilarán

Se conoce el oficio GG-ME-0490-2017 del 15 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0427-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopenae R.L., para sustituir dos beneficiarios del proyecto habitacional Las Brisas de Tilarán, ubicado en el distrito y cantón de Tilarán, provincia de Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo N° 1 de la sesión 66-2016 del 19 de setiembre de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

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

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

ACUERDO N° 12:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 66-2016 del 19 de setiembre de 2016, esta Junta Directiva otorgó a Coopenae R.L. el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para la compra de 168 lotes con servicios y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Las Brisas de Tilarán, ubicado en el distrito y cantón de Tilarán, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que por medio del oficio DVS-0191 del 04 de mayo de 2017, Coopenae R.L. solicita la autorización de este Banco para sustituir dos beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos por parte de los beneficiarios originales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0427-2017 del 15 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0490-2017, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar las sustituciones indicadas en el citado informe DF-OF-0427-2017.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto habitacional Las Brisas de Tilarán:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Diana Arias Castro	2-0526-0410	Ana Villegas Herrera	5-0340-0959

2) Autorizar la inclusión de los siguientes dos potenciales beneficiarios del proyecto habitacional Las Brisas de Tilarán:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Heidi del Carmen Rojas Sánchez	5-0320-0220	Karolina Durán Barboza	1-1492-0119

3) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo N° 1 de la sesión 66-2016 del 19 de setiembre de 2016.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO NOVENO: Sustitución de dos beneficiarios del proyecto Las Rosas de Pocosol

Se conoce el oficio GG-ME-0492-2017 del 16 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0428-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, para sustituir dos beneficiarios del proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos provincia de Alajuela, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo N° 1 de la sesión 77-2016 del 31 de octubre de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

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

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

ACUERDO N° 13:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 77-2016 del 31 de octubre de 2016, esta Junta Directiva otorgó al Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular) el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para la compra de treinta y seis lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional Las Rosas de Pocosol, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela.

Segundo: Que por medio del oficio AFVIS-0427-2017 del 10 de mayo de 2017, el Banco Popular solicita la autorización de este Banco para sustituir dos beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos o desinterés por parte de los beneficiarios originales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0428-2017 del 15 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0492-2017, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar las sustituciones indicadas en el citado informe DF-OF-0428-2017.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes dos beneficiarios del proyecto habitacional Las Rosas de Pocosal:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Lisette Amalia Munguía Agüero	2-682-360	Jorge Francisco Rodríguez Díaz	2-659-751

2) Autorizar la inclusión de los siguientes dos potenciales beneficiarios del proyecto habitacional Las Rosas de Pocosal:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Rodriguez Salas Maria Andrea	2-680-386	Requeses Romero Elizabeth	2-611-135

3) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo N° 1 de la sesión 77-2016 del 31 de octubre de 2016.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Sustitución de dos beneficiarios del proyecto Vista Real

Se conoce el oficio GG-ME-0493-2017 del 16 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0433-2017 de la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para sustituir dos beneficiarios del proyecto habitacional Vista Real, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo número 1 de la sesión 68-2016 del 26 de setiembre de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del referido informe, haciendo énfasis en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de

conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que los nuevos núcleos familiares califican para un subsidio al amparo del artículo 59 y son de la misma zona; razón por la cual se recomienda su aprobación.

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

ACUERDO N° 14:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 1 de la sesión 68-2016 del 26 de setiembre de 2016, la Junta Directiva de este Banco 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– el financiamiento para 132 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote y construcción de vivienda, en el proyecto Condominio Residencial Vista Real, ubicado en el distrito y cantón de Liberia, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que el Grupo Mutual solicita la autorización de este Banco para sustituir dos beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos o el desinterés por parte de los beneficiarios originales.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0433-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0493-2017, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste se recomienda aprobar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

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

Por tanto, se acuerda:

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

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Melania Estrada Cano	155806446131	Marisela Baltodano Flores	155811007518

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

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Brenda Ramírez Ruiz	155802008624	María Virginia Centeno Hernández	155821529313

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Sustitución de un beneficiario del proyecto La Reseda

Se conoce el oficio GG-ME-0494-2017 del 16 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0434-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para sustituir un beneficiario del proyecto habitacional La Reseda, ubicado en el distrito El Roble del cantón y provincia de Puntarenas, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto, en lo que ahora interesa, en los acuerdos N° 1 de la sesión 61-2016 del 29 de agosto de 2016, N°20 de la sesión 75-2016 del 24 de octubre de 2016 y N° 3 de la sesión 79-2016 del 07 de noviembre de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Subgerente Financiero expone los alcances del citado informe, haciendo énfasis en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que el nuevo núcleo familiar califica para

1 un subsidio al amparo del artículo 59 y es de la misma zona; razón por la cual se
2 recomienda su aprobación.

3
4 Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
5 funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la
6 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

7
8 **ACUERDO N° 15:**

9 **Considerando:**

10 **Primero:** Que mediante el acuerdo N°1 de la sesión 61-2016 del 29 de agosto de 2016 y
11 N° 3 de la sesión 79-2016 del 07 de noviembre de 2016, esta Junta Directiva otorgó a la
12 Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), el financiamiento requerido –al amparo
13 del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para la
14 compra de lotes con servicios y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional
15 La Reseda, ubicado en el distrito El Roble del cantón y provincia de Puntarenas.

16
17 **Segundo:** Que por medio del oficio DVS-053-2017 del 18 de enero de 2017, la MUCAP
18 solicita la autorización de este Banco para sustituir un beneficiario del citado proyecto de
19 vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos por parte del beneficiario
20 original.

21
22 **Tercero:** Que mediante el oficio DF-OF-0434-2017 del 16 de junio de 2017 –el cual es
23 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0494-2017, de esa misma fecha–, la
24 Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad
25 autorizada y en éste recomienda autorizar el cambio requerido, certificando que el nuevo
26 núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

27
28 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
29 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada
30 en el citado informe DF-OF-0434-2017.

31
32 **Por tanto, se acuerda:**

33 **1)** Autorizar la exclusión del señor Alexis Mayorga Mayorga, cédula de identidad N° 6-
34 0119-0527, como beneficiario del proyecto La Reseda.

2) Autorizar la inclusión de la familia que encabeza la señora Lisbeth Obando Obando, cédula de identidad N° 6-0238-0163, como beneficiaria del proyecto La Reseda.

3) En lo indicado, ténganse por modificados los acuerdos N°1 de la sesión 61-2016 del 29 de agosto de 2016 y N° 3 de la sesión 79-2016 del 07 de noviembre de 2016.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Solicitud de financiamiento adicional para la puesta en operación de la planta de tratamiento del proyecto Bajo Tejares

Se conoce el oficio GG-ME-0487-2017 del 15 de junio de 2016, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 59-2015 del 10 de setiembre de 2015, la Gerencia General remite el informe DF-OF-1057-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada– la puesta en marcha de un plan de acción para el mantenimiento y operación de la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto habitacional Bajo Tejares, ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 85-2008 del 18 de noviembre de 2007. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los antecedentes del citado proyecto de vivienda y los alcances del citado informe, destacando inicialmente que la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de este proyecto fue concluida a inicios del año 2009, y aunque desde ese momento los equipos se han detenido en varias ocasiones, se le ha dado mantenimiento, se han hecho mediciones constantes y se ha llegado a entender la situación actual del sitio, identificando los principales factores que ocasionaron la pérdida de capacidad y el deficiente desempeño de la planta (aumento sin control en la población del asentamiento, modificaciones y uso inadecuado de los sistemas sanitarios por parte de los beneficiarios, y conexiones ilegales).

Dado lo anterior, recomienda que por excepcionalidad y debido a la posibilidad de contaminación por falta de mantenimiento de la Planta de Tratamiento, la entidad autorizada contrate a la empresa DDI para efectuar el mantenimiento de la PTAR, cuyos costos totales ascienden a ¢1.339.042,50 que comprende el costo de actividades inmediatas relacionadas con la instalación de la acometida eléctrica, la base para el medidor, la estructura de soporte, el cableado y la reparación del centro de carga, requeridas para poner en marcha y proteger el sistema electromecánico de la planta de tratamiento de aguas residuales.

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° 16:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0487-2017 del 15 de junio de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, con su respectivo aval, el informe DF-OF-0420-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada– obras requeridas para la atención del sistema de bombeo de aguas servidas en el proyecto habitacional Bajo Tejares, ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 85-2008 del 18 de noviembre de 2008.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar, bajo las condiciones señaladas por esa Dirección, la suma total de ¢1.339.042,50 que comprende el costo de actividades inmediatas relacionadas con la instalación de la acometida eléctrica, la base para el medidor, la estructura de soporte, el cableado y la reparación del centro de carga, requeridas para poner en marcha y proteger el sistema electromecánico de la planta de tratamiento de aguas residuales.

1 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la
2 Administración, dado que –según se ha documentado– la inversión planteada reviste de
3 alto de alto interés público y urgencia sanitaria. Y en este sentido, se estima que la no
4 actuación inmediata por parte del BANHVI para subsanar las deficiencias presentes en el
5 sistema de tratamiento de aguas residuales de la urbanización, podría generar una
6 responsabilidad ante eventuales daños a la salud de los habitantes.

7
8 **Por tanto, se acuerda:**

9 **A)** Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, un
10 financiamiento adicional de hasta ₡1.339.042,50 (un millón trescientos treinta y nueve mil
11 cuarenta y dos colones con 50/100), para sufragar actividades requeridas para la atención
12 del sistema de bombeo de la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Bajo
13 Tejares, de conformidad con el detalle de obras y costos que se consigna en el informe
14 DF-OF-0420-2017 de la Dirección FOSUVI.

15
16 **B)** Deberá adicionarse el indicado monto de ₡1.339.042,50 al contrato de administración
17 de recursos suscrito para el desarrollo del proyecto de vivienda.

18
19 **C)** En pago de las actividades contempladas en el presente financiamiento, se realizará
20 con base en la referencia del tipo de cambio del dólar correspondiente al día de la
21 facturación de cada actividad.

22
23 **D)** La entidad autorizada deberá presentar a la Dirección FOSUVI un informe mensual
24 sobre la implementación de las obras y del proceso de mantenimiento.

25 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

26 *****

27
28 **ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Informe sobre solicitud de revisión de retención del**
29 **50% sobre el precio del terreno**

30
31 Se conoce el oficio GG-ME-0497-2017 del 16 de junio de 2017, mediante el cual,
32 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 16 de la sesión 18-2017
33 del pasado 06 de marzo, la Gerencia General remite y avala el informe SO-OF-0028-2017
34 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio efectuado a

las solicitudes de las empresas Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., Consultoría Mar Azul S.A., Park Slope Development SRL, Fundación Promotora de Vivienda y Constructora Ekstrom S.A., para derogar las directrices GG-CI-0388-2013 del 29 de abril de 2013 y GG-CI-0994-2013 del 7 de octubre de 2013, emitidas ambas por la Gerencia General, relacionadas con la retención del equivalente al 50% del precio de los lotes en los casos en que el vendedor es el mismo desarrollador. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Tanto el Subgerente Financiero como el Subgerente de Operaciones exponen los antecedentes de las citadas directrices de la Gerencia General, así como los resultados del estudio efectuado por Administración a raíz de las solicitudes planteadas por las mencionadas empresas desarrolladoras, concluyendo, en resumen, que la solicitud de las empresas desarrolladoras se considera procedente, basados en los siguientes aspectos:

1. Los lotes son traspasados a las familias en el momento de la formalización, por lo que el propietario original pierde su potestad de disponer de los lotes urbanizados.

2. Los inmuebles que se traspasan a un fideicomiso, salen del patrimonio del vendedor (desarrollador) y por ello, suscribe un fideicomiso irrevocable.

3. El constructor rinde una garantía por los recursos girados o bien invierte fondos propios para iniciar las obras y posteriormente los avances de obra son autorizados por el fiscal de inversión.

4. Se les realiza una retención del 5% sobre el monto de los desembolsos, que se les reintegra según el acuerdo 2 de la sesión 61-2015.

5. Principio de igualdad de trato, en financiamiento Compra de Lotes con Servicios y Construcción de Viviendas y financiamiento de Compra de Lote en verde, Construcción de Obras de Urbanización y Vivienda con respecto a otras modalidades de financiamiento, en el cual se traspasa la propiedad y se procede al pago del 100% del valor del terreno, ya que no es razonable distinguir entre un tercero y un desarrollador que vende la propiedad, y aplicar a éste último retenciones en el pago del valor del inmueble ya que ambos realizan el mismo acto jurídico a saber venta de una propiedad .

Con base en lo anterior, el señor Subgerente de Operaciones recomienda a la Gerencia General que modifique la circular GG-CI-0994-2013, en lo que corresponde a la retención del 50% del valor de los lotes, de manera que este punto quede sin efecto y se proceda a desembolsar el 100% del valor de los lotes urbanizados y que se aplique la normativa

1 vigente según lo dispuesto en el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero
2 Nacional para la Vivienda, por el giro de recursos y las retenciones por avances de obra.

3
4 Consultado al respecto, el licenciado Mora Villalobos explica que estas directrices fueron
5 emitidas por algunas circunstancias que son básicas, pero que en el informe de la
6 Administración no se mencionan, porque en los casos donde un tercero ajeno al proyecto
7 vende las tierras, sean casos individuales o sean fincas para proyectos, en el momento
8 que ese tercero vende los inmuebles se desentiende totalmente del proyecto, y ahí él solo
9 juega el papel de vendedor. Agrega que las circulares están dirigidas a otro contexto,
10 motivo por el cual no debe hablarse aquí de violación del principio de igualdad, porque
11 los desarrolladores que son propietarios de los terrenos, no están en circunstancia de
12 igualdad con los vendedores de los terrenos, que son ajenos a los proyectos, porque los
13 propietarios de los terrenos que son los mismos desarrolladores o empresas o personas
14 del mismo grupo económico, a los efectos nuestros es el mismo propietario.

15
16 Añade el licenciado Mora Villalobos, que hay riesgos si hacen los pagos de los terrenos
17 en el 100%, pues es cierto que se harían los traspasos, pero el desarrollador quedaría en
18 libertad de dejar de construir algunas de las viviendas y simplemente retirarse del
19 proyecto sin asumir riesgo, y el riesgo para el Banco es que queden abandonadas las
20 obras constructivas, y le parece que el informe no analiza esos aspectos.

21
22 Posteriormente, el Director Saborío Saborío manifiesta que le parece sano un resguardo
23 de que alguien no deje un proyecto botado, ya que esto es esencial para que el fin se
24 pueda lograr; sin embargo, opina que es desproporcionado que a todos se les aplique
25 esta tesis y se les retenga un 50% de garantía por si eso sucede, por lo que más bien se
26 inclinaría a proponer que si una empresa deja el proyecto abandonado, simplemente se
27 saca del Sistema y no se le volvería a financiar un solo caso, que es la tesis jurídica que
28 el licenciado Mora Villalobos ha mantenido.

29
30 En esta misma dirección, el Director Thompson Chacón comenta que le llama la atención
31 que por medio de dos circulares de la Gerencia General, se establezca un tipo de
32 requerimiento de garantía haciendo una retención de recursos tan alta, incluso más alta
33 que lo establecido en los propios reglamentos aprobados por la Junta Directiva. En este
34 sentido, le gustaría saber cómo se explica jurídicamente el establecimiento de esta

1 retención, a nivel de reglamentos aprobados por esta Junta Directiva, en cuanto a que por
2 disposición de la Gerencia General se establezca una retención por un monto tan
3 desproporcionado, en relación con las otras retenciones o garantías que contemplan los
4 reglamentos.

5
6 Al respecto, el licenciado Mora Villalobos opina que la redacción de estas circulares no es
7 la más adecuada, y le parece que se debió de indicar a los desarrolladores que cuando el
8 vendedor sea del mismo grupo económico del desarrollador, se hará una retención del
9 precio de venta, y que dependiendo de las condiciones del proyecto se recomendará a la
10 Junta Directiva hacer esa retención, no dejarlo igual para todos; pero mientras tanto sigan
11 vigentes esas circulares hay que hacerlo igual para todos. Y con respecto a que si esta
12 disposición debería ser presentada a esta Junta Directiva, le parece que lo que se debió
13 hacer es que la Gerencia General, comunicara a través de una nota que quedan sin
14 efecto las dos circulares.

15
16 Agrega –atendiendo una consulta del Director Presidente– que aunque la Administración
17 tiene la potestad para emitir estas circulares, cuando los informes sean conocidos por la
18 Junta Directa ésta puede rechazar esta retención o en su lugar aumentarla. Además
19 considera que todos los actos están reglados y la emisión del acto es discrecional
20 debiendo hacerse un estudio caso por caso, y le parece importante que en los informes se
21 indique si las empresas tienen proyectos pendientes de entrega y de liquidación, para la
22 toma decisiones.

23
24 Posteriormente, el Director Alvarado Herrera manifiesta que aun cuando en esta
25 institución algunos no le dan el valor que tienen los desarrolladores como socios del
26 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el tanto permiten cumplir con la misión
27 de entregar soluciones de viviendas, y que lamenta que la justificación de medidas de
28 este tipo sean porque puede ser que dejen los proyectos botados, es donde considera
29 que hay incongruencias y que este tipo de regulaciones son las trabas a la participación
30 de empresas nuevas, contrario a lo que pretendía la nueva Administración.

31
32 Agrega que, según lo expuesto, todo esto se dio porque en el 2013 hubo un par de
33 proyectos de una misma empresa que quedaron abandonados, pero eso no pasa con la
34 gran mayoría de las empresas desarrolladoras, las cuales actúan con una gran

responsabilidad dentro del Sistema; razón por la cual considera que las directrices de la Gerencia son desproporcionadas y generan un perjuicio económico a las empresas, lo que hace que éstas no puedan presentar más proyectos y por ende se obstaculice la misión de dar más viviendas. En consecuencia, opina que se debería buscar otro tipo de medidas para aquellas empresas que incumplan con el desarrollo de los proyectos, según la tesis de la Asesoría Legal.

Posteriormente el Director Presidente –secundado luego por los demás señores Directores– propone que esta Junta Directiva no objete el criterio emitido por la Gerencia General, pero además se solicite que dentro de un plazo de dos meses a partir de esta fecha, y tomando en cuenta las observaciones de la Asesoría Legal, valore y proponga a este Órgano Colegiado medidas alternativas que tenga a su alcance este Banco, para minimizar los riesgos que dieron origen a la emisión de las referidas directrices de la Gerencia General.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 17:

Considerando:

Primero: Que por medio de oficio de fecha 20 de febrero de 2017, los señores José Ramón Prado M., Gerardo Álvarez Herrera, Cristian Lara R., Minor Rodríguez R. y Eugenio Méndez L., representantes de las empresas Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., Consultoría Mar Azul S.A., Park Slope Development SRL, Fundación Promotora de Vivienda y Constructora Ekstrom S.A., respectivamente, solicitan a este Banco, en resumen y con fundamento en las razones que exponen en dicho escrito, derogar la disposición emitida por la Gerencia General para retener el equivalente al 50% del precio de los lotes en los casos en que el vendedor es el mismo desarrollador.

Segundo: Que mediante el oficio SO-OF-0028-2017 del 16 de junio de 2017, la Subgerencia de Operaciones presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de las citadas empresas, concluyendo y recomendando, en lo conducente, lo siguiente:

«Conclusión:

Analizados los elementos citados, es criterio de esta Subgerencia que la solicitud de las empresas desarrolladoras es procedente, basados en:

- 1 *1. Los lotes son traspasados a las familias en el momento de la formalización, por lo que el*
- 2 *propietario original pierde su potestad de disponer de los lotes urbanizados.*
- 3 *2. Los inmuebles que se traspasan a un fideicomiso, salen del patrimonio del vendedor*
- 4 *(desarrollador) y por ello, suscribe un fideicomiso irrevocable.*
- 5 *3. El constructor rinde una garantía por los recursos girados o bien invierte fondos propios*
- 6 *para iniciar las obras y posteriormente los avances de obra son autorizados por el fiscal de*
- 7 *inversión.*
- 8 *4. Se les realiza una retención del 5% sobre el monto de los desembolsos, que se les reintegra*
- 9 *según el acuerdo 2 de la sesión 61-2015.*
- 10 *5. Principio de igualdad de trato, en financiamiento Compra de Lotes con Servicios y*
- 11 *Construcción de Viviendas y financiamiento de Compra de Lote en verde, Construcción de*
- 12 *Obras de Urbanización y Vivienda con respecto a otras modalidades de financiamiento, en el*
- 13 *cual se traspasa la propiedad y se procede al pago del 100% del valor del terreno, ya que no*
- 14 *es razonable distinguir entre un tercero y un desarrollador que vende la propiedad, y aplicar a*
- 15 *éste último retenciones en el pago del valor del inmueble ya que ambos realizan el mismo*
- 16 *acto jurídico a saber venta de una propiedad .*

17
18 Recomendación:

19 *Con base en lo expuesto en apartados anteriores, se solicita que la Gerencia General efectúe*
20 *la modificación de la circular GG-CI-0994-2013, en lo que corresponde a la retención del 50%*
21 *del valor de los lotes, de manera que este punto quede sin efecto y se proceda a desembolsar*
22 *el 100% del valor de los lotes urbanizados y que se aplique la normativa vigente según lo*
23 *dispuesto en el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,*
24 *por el giro de recursos y las retenciones por avances de obra.»*
25

26 **Tercero:** Que por su parte y según consta en el oficio GG-ME-0497-2017 de fecha 16 de
27 junio de 2017, la Gerencia General comparte los criterios externados por la Subgerencia
28 de Operaciones y comunica que, salvo criterio en contrario de parte de este Órgano
29 Colegiado, procederá a modificar las circulares GG-CI-0388-2013 del 29 de abril de 2013
30 y GG-CI-0994-2013 del 7 de octubre de 2013, de conformidad con lo recomendado por la
31 Subgerencia de Operaciones en el informe SO-OF-0028-2017.

32
33 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en que la Gerencia General
34 actúe conforme lo indicado en el oficio GG-ME-0497-2017, pero estima oportuno solicitar
35 a la Administración que valore y proponga a este Órgano Colegiado, medidas alternativas
36 para minimizar los riesgos que dieron origen a la emisión de las referidas directrices de la
37 Gerencia General.

38
39 **Por tanto, se acuerda:**

40 **1)** Declarar la no objeción de esta Junta Directiva a lo dispuesto por la Gerencia General
41 en el oficio GG-ME-0497-2017, en cuanto a modificar las circulares GG-CI-0388-2013 del

29 de abril de 2013 y GG-CI-0994-2013 del 7 de octubre de 2013, de conformidad con lo recomendado por la Subgerencia de Operaciones en el informe SO-OF-0028-2017.

2) Se instruye a la Administración para que dentro de un plazo de dos meses a partir de esta fecha, valore y proponga a esta Junta Directiva medidas alternativas que tenga a su alcance este Banco, para minimizar los riesgos que dieron origen a la emisión de las referidas directrices de la Gerencia General.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Santa Marta III

Se conoce el oficio GG-ME-0488-2017 del 15 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0421-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica - Canadá, para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el pago de las pólizas de aseguramiento de las viviendas del proyecto habitacional Santa Marta III etapa, ubicado en el distrito Macacona del cantón de Esparza, provincia de Puntarenas, y aprobado con el acuerdo N°5 de la sesión 03-2010 del 11 de enero de 2010. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quiros Espinoza expone los alcances del citado informe, refiriéndose al detalle y el monto de la actividad que se requiere financiar, por la suma total de ¢1.823.679,00 que comprende el costo de la póliza de aseguramiento de las 327 viviendas durante un plazo de hasta doce meses, liquidable contra la presentación de las facturas y según la cantidad de viviendas habitadas en el proyecto.

Por otra parte, señala que según lo hace constar el Departamento Técnico en su informe, el pago de este rubro está debidamente justificado técnica y financieramente, y además es importante para garantizar la seguridad de los trabajos que se han venido realizando en el proyecto, el cual tiene un avance del 100% en la construcción de las obras de infraestructura y las viviendas.

De esta forma, 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° 18:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0488-2017 del 15 de junio de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0421-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el pago de las pólizas de aseguramiento de las viviendas del proyecto habitacional Santa Marta III etapa, ubicado en el distrito Macacona del cantón de Esparza, provincia de Puntarenas, y aprobado con el acuerdo N°5 de la sesión 03-2010 del 11 de enero de 2010.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar la suma total de ₡1.823.679,00 que comprende el costo de la póliza de aseguramiento de las 327 viviendas durante un plazo de seis meses, liquidable contra la presentación de las facturas y según la cantidad de viviendas habitadas en el proyecto.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto la inversión planteada permitirá mejorar la seguridad de las obras financiadas y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0421-2017.

Por tanto, se acuerda:

A) Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá un financiamiento adicional de ₡1.823.679,00 (un millón ochocientos veintitrés mil seiscientos setenta y nueve colones), para el aseguramiento de las viviendas del proyecto

1 habitacional Santa Marta III durante un período de seis meses, según el detalle que se
2 consigna en el informe DF-OF-0421-2017 de la Dirección FOSUVI.

3
4 **B)** Consecuentemente, téngase por modificado el acuerdo N°5 de la sesión 03-2010 del
5 11 de enero de 2010, para incorporar la indicada suma de ¢1.823.679,00.

6
7 **C)** La previsión de recursos para el pago de pólizas es liquidable, contra la presentación
8 de facturas por parte de la entidad autorizada y según la cantidad de viviendas habitadas
9 en el proyecto.

10 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

11 *****

12
13 **ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Dictamen sobre recurso de reposición interpuesto por**
14 **la empresa AJIP Ingeniería contra el acuerdo N°9 de**
15 **la sesión 20-2017 del 20-03-2017, relativo al proyecto**
16 **Don Sergio**

17
18 Se conoce el oficio GG-ME-0471-2017 del 09 de junio de 2017, mediante el cual, remite
19 para su conocimiento y resolución el oficio DF-OF-0402-2017 de la Dirección FOSUVI y el
20 oficio AL-OF-0066-2017 de la Asesoría Legal, en los que presentan el dictamen técnico y
21 jurídico, respectivamente, sobre el recurso de reposición interpuesto por la empresa AJIP
22 Ingeniería contra el acuerdo N° 9 de la sesión 20-2017 del pasado 20 de marzo, referido a
23 la autorización de un financiamiento adicional y ampliación del plazo del contrato de
24 administración de recursos del proyecto Don Sergio. Dichos documentos se adjuntan a la
25 presente acta.

26
27 La ingeniera Quiros Espinoza expone los antecedentes del caso y los alcances del citado
28 informe, destacando los reclamos concretos presentados por la empresa contra algunas
29 disposiciones del acuerdo N° 9 de la sesión 20-2017, así como las valoraciones que al
30 respecto se han efectuado en conjunto con la Asesoría Legal, y con base en las cuales
31 concluye, en resumen, lo siguiente:

32 a) Que debe acogerse el recurso en cuanto a la colocación de bancas y mesas de
33 concreto, colocación de mástil para previstas eléctricas, colocación de piso antideslizante

1 y pasamanos en viviendas de adulto mayor y la póliza de riesgo de toda vida, conforme a
2 lo expuesto por la Dirección FOSUVI en su dictamen técnico.

3 b) Que debe acogerse parcialmente el recurso en cuanto al reclamo de la orden de
4 cambio relacionada con la ampliación del plazo de seguridad y en la forma que lo
5 recomienda la Dirección FOSUVI en su dictamen técnico.

6 c) Que debe rechazarse el recurso en cuanto al reclamo correspondiente a la
7 construcción de un pozo pluvial, manteniendo el monto incluido en el acto recurrido de
8 ¢945.600,00.

9 d) Que corresponde aprobarse el financiamiento del mantenimiento y operación de la
10 planta de tratamiento, por un monto total de ¢33.250.000,41 y bajo las condiciones,
11 términos y modos que se detallan el informe que ahora se conoce.

12
13 Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
14 funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la
15 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo

16
17 **ACUERDO N° 19:**

18 **RESULTANDO:**

19 **1.-)** Que mediante escrito de fecha 5 de abril de 2017, la empresa AJIP Ingeniería
20 Limitada presenta recurso de reposición contra el acuerdo número 9, Artículo 7, de la
21 sesión número 20-2017, de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda
22 (BANHVI), relacionado con la aprobación de financiamiento adicional y ampliación de
23 plazo del contrato de administración de recursos del proyecto de vivienda Don Sergio.

24
25 **2.-)** Que la parte dispositiva del acuerdo impugnado señala: *“... Por tanto, se acuerda: 1)*
26 *Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, un financiamiento*
27 *adicional de ¢28.021.987,32 (veintiocho millones veintiún mil novecientos ochenta y siete*
28 *colones con 32/100), para cubrir el costo de obras adicionales no incluidas en el alcance*
29 *original del proyecto habitacional Don Sergio, de conformidad con el detalle que se indica*
30 *en el informe DF-OF-0199-2017 de la Dirección FOSUVI, exceptuando, por ahora, el*
31 *monto correspondiente al mantenimiento y operación de la planta de tratamiento de aguas*
32 *residuales, el cual deberá ser aclarado en una próxima sesión y mediante un informe*
33 *adicional, en lo referido al plazo del mantenimiento y la fecha a partir de la cual se daría*
34 *inicio al financiamiento de esta actividad con recursos del FOSUVI ...”.*

1
2 **3.-)** Que (en resumen) los fundamentos y razones del recurso son los siguientes: **(a)** El
3 acuerdo incide negativamente en la esfera patrimonial de la empresa, la misma goza de
4 legitimación para recurrir dicho acuerdo, dado que atenta contra los principios
5 constitucionales de intangibilidad patrimonial y de equilibrio de intereses. **(b)** Los
6 principios que rigen la contratación administrativa, desarrollados por la jurisprudencia de
7 la Sala Constitucional a partir de su conocido Voto No. 998-98, son vinculantes erga
8 omnes y resultan de aplicación a los procedimientos tanto ordinarios como especiales de
9 contratos públicos. **(c)** El contenido del oficio DF-OF-0199-2017, que sirvió de
10 antecedente y acto preparatorio del acuerdo de esta Junta Directiva resulta contrario al
11 ordenamiento que nos rige.

12
13 **4.-)** Que mediante oficio AL-OF-0066-2017 del 6 de junio del 2017, la Asesoría Legal del
14 BANHVI ha emitido su dictamen para los efectos del artículo 356.1 de la Ley General de
15 la Administración Pública, y que para los efectos correspondientes al estudio del recurso,
16 la Dirección FOSUVI ha emitido el informe DF-OF-0402-2017 de fecha 06 de junio de
17 2017, por medio del cual se remite respuesta al recurso de reposición interpuesto por la
18 empresa AJIP Ingeniería.

19
20 **CONSIDERANDO:**

21 **PRIMERO: Reclamos concretos:** En el Considerando Segundo del acuerdo impugnado,
22 se indica, como motivación del mismo, lo siguiente: *“... Que ... la Dirección FOSUVI*
23 *analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar*
24 *hasta el 28 de febrero de 2018 la fecha límite para liquidar el proyecto, y financiar la suma*
25 *total de ¢61.271.987,32 que comprende obras relacionadas con la colocación de cuarto*
26 *redondo y molduras de madera en las viviendas, la instalación de módulos de bancas y*
27 *mesas de concreto en las áreas de juegos infantiles, la construcción de un pozo de*
28 *registro pluvial, la instalación de zacate en el antejardín de las casas, la construcción de la*
29 *caseta para el equipo de bombeo, el mantenimiento y operación de la planta de*
30 *tratamiento de aguas residuales por un plazo de 18 meses, la colocación de un mástil*
31 *para la prevista eléctrica en 21 lotes, y el acondicionamiento de una vivienda para adulto*
32 *mayor”. Se solicita “... declarar con lugar el recurso, revocando parcialmente el acuerdo*
33 *aquí impugnado en los términos que han sido expuestos. Caso contrario, solicito dar por*

1 agotada la vía administrativa... ". Los reclamos concretos que al efecto formula la
2 empresa recurrente son los siguientes (en resumen):

3
4 **a.-) “Colocación de bancas y mesas de concreto”.** “... contrario a lo que recomendó la
5 Dirección de FOSUVI, induciendo a error a esta Junta Directiva, ... en los planos iniciales
6 aprobados (láminas #6 y #7), sí se incluyeron mesas y bancas...”.

7
8 **b.-) “Construcción de un Pozo Pluvial”.** “Este pozo se construyó donde existía una
9 caja de registro antigua, la cual no fue ejecutada por mi representada y no estaba bien
10 construida, y por eso se propuso hacer una caja nueva ... De manera que esta actividad
11 debe considerarse como un imprevisto y nunca una omisión de mi representada...”.

12
13 **c.-) “Mantenimiento y Operaciones de la Planta de Tratamiento”.** “El monto que la
14 Dirección de FOSUVI recomienda aprobar, no coincide con el presentado en la orden #29
15 ... solicitamos que el monto a aprobar sea exactamente el mismo de la orden #29,
16 incluyendo todos los costos indirectos y la supervisión de la planta ...”.

17
18 **d.-) “Colocación de Mástil para previstas Eléctricas”.** “... se decide la reducción de la
19 utilidad a mi representada, porque, según la Dirección de FOSUVI, se debió prever con
20 antelación... La aprobación del ICE no se da sino una vez aprobados los planos en el
21 BANHVI ... Todos los planos ... fueron revisados y nunca se solicitó ninguna aclaración al
22 respecto ... De manera que es materialmente imposible para cualquier contratista, prever
23 dónde van los postes adicionales si no existen planos ...”.

24
25 **e.-) “Colocación de piso antideslizante y pasamanos en viviendas de adulto
26 mayor”.** “... se castiga al desarrollador a no pagar utilidades sobre las obras a ejecutar;
27 además, se aprueba un monto de colocación de cerámica por debajo de los costos
28 aprobado en presupuestos y en contratos ... estos planos fueron aprobados ... tanto por
29 la FUNDACIÓN COSTA RICA - CANADÁ como por el BANHVI y nunca se detectó o se
30 señaló alguno de estos aspectos...”.

31
32 **f.-) “Orden de Cambio # 31 Ampliación plazo de seguridad”.** “ ... Según plantea la
33 dirección de FOSUVI, esta orden de cambio no se debe aprobar porque, supuestamente,
34 es total responsabilidad del desarrollador el cambio del proveedor de casas de madera ...

1 *Por recomendaciones de la Fundación CR Canadá se le propone al desarrollador (es*
2 *decir, mi representada AJIP INGENIERIA) hacer un proyecto en casas de madera, y*
3 *además se le propuso al proveedor de las casas MADERAS KODIAK ... Mi representada*
4 *se limitó a aceptar la propuesta de construir el proyecto en casas de madera y a aceptar*
5 *al proveedor propuesto por la Fundación CR Canadá. Pero eso jamás significa que un*
6 *incumplimiento de ese proveedor, pueda sernos imputado a nosotros...”.*

7
8 **g.-) “Póliza de riesgo de toda vida”.** “ ... Este informe técnico obvia, como si todo lo
9 anterior fuera poco, la aprobación de la orden #32, póliza de todo riesgo la cual venció el
10 31/3/2017, y deja al proyecto Don Sergio con una inversión de 1750 millones de colones
11 totalmente desprotegido ante eventuales fenómenos naturales...”.

12
13 La empresa recurrente tiene legitimación para impugnar el acto administrativo de interés,
14 por lo que procede el estudio del recurso, el cual ha sido presentado en forma y tiempo.

15
16 **SEGUNDO: Informe de la Dirección FOSUVI:** Mediante oficio DF-OF-0402-2017 de
17 fecha 06 de junio de 2017, la Dirección FOSUVI formula sus recomendaciones y en
18 resumen indica:

19
20 **a.-) “Colocación de bancas y mesas de concreto”.** Los módulos de bancas y mesas
21 de concreto, se encuentran incorporados en los planos pero no se incluyeron en los
22 presupuestos. Se reconsidera lo indicado en el informe DF-OF-0199-2017, y se
23 recomienda la inclusión de la utilidad del desarrollador, el costo recomendado para la
24 totalidad de la actividad es de ¢2.643.250,00”.

25
26 **b.-) “Construcción de un Pozo Pluvial”.** El desarrollador indicó que ya conocía de la
27 existencia y de la Caja Pluvial existente, y que no realizó un diagnóstico previo y que no
28 había forma de enterarse hasta ya iniciadas las obras, por lo que omitió el diagnóstico de
29 toda obra de ingeniería. Se mantiene la recomendación de la deducción de la utilidad de
30 esta actividad, puesto que esto se debió considerar en los planos constructivos originales.

31
32 **c.-) “Mantenimiento y Operaciones de la Planta de Tratamiento”.** Este aspecto
33 concreto no lo había resuelto aún la Junta Directiva del BANHVI. La Dirección FOSUVI
34 indica que según las consideraciones expuestas en la sesión 20-2017 de la Junta

Directiva del BAHVI y de conformidad con las gestiones que son necesarias para el traslado del sistema al AYA, que incluye tramitología técnica, legal y administrativa, considera procedente mantener el financiamiento de 18 meses para el mantenimiento y operación de los sistemas. Los costos serán liquidados contra la presentación de las facturas de pago a la aseguradora y con el visto bueno del Fiscal de Inversión, así como los costos de mantenimiento, en el periodo de operación y puesta en marcha del sistema de tratamiento. Ello para un total de ¢ 33.250.000,41.

d.-) “Colocación de Mástil para previstas Eléctricas”. Se reconsidera la recomendación del financiamiento para mástil para la prevista eléctrica por un monto de ¢525.794,56”.

e.-) “Colocación de piso antideslizante y pasamanos en viviendas de adulto mayor”. Pese a que la no inclusión de estos elementos en los planos constructivos es entera responsabilidad del desarrollador y sus diseñadores, los encargados del análisis del proyecto no alertaron esta omisión, en beneficio de las familias se recomienda el financiamiento por un monto razonable de ¢776.000,00, acorde a las obras de la misma naturaleza que aprueba el Departamento Técnico del BAHVI, para piso cerámico antideslizante. En cuanto a la solicitud de financiamiento para la instalación de los pasamanos, se acepta la solicitud de financiamiento por el concepto de colocación de pasamanos por un monto de ¢679.000,00.

f.-) “Orden de Cambio # 31 Ampliación plazo de seguridad”. La Dirección FOSUVI mantiene su posición del oficio DF-OF-0199-2017, sobre este plazo. El plazo que estuvo suspendida la proveeduría de madera para la construcción de viviendas por este hecho fue de 105 días calendario. Al ser un hecho imputable al constructor, durante este periodo no se deben cubrir reajustes de precios, ni costos indirectos asociados al atraso del proyecto, por cuanto el cambio en el proveedor del material para las viviendas es un asunto inherente al desarrollador... Sobre el plazo del proyecto que no se laboró por malas condiciones del clima, según la información expuesta, se avalan los argumentos, y se considerará este plazo para el cálculo de los costos indirectos asociados, como lo son administración, seguridad y un eventual cobro de los reajustes de precios, por las obras realizadas en este periodo de ocho (8) días naturales. AJIP Ingeniería Ltda asumió y aceptó todo el proceso de consultoría y desarrollo técnico de este proyecto. En lo que

1 respecta a la relación comercial entre AJIP Ingeniería Ltda y Maderas Kodiak, ambas
2 empresas pactaron el contrato de suministro de materiales respectivo, mismo que se
3 habría resuelto de forma unilateral por AJIP Ingeniería ante el incumplimiento de la
4 empresa Kodiak.

5
6 **g.-) “Póliza de riesgo de toda vida”.** El proyecto sí está asegurado. Los costos
7 unitarios de las actividades constructivas, poseen diluido el cargo de póliza de riesgos del
8 trabajo.

9
10 **TERCERO: SOBRE EL FONDO:** De conformidad con el artículo 136.2 de la Ley General
11 de la Administración Pública, téngase como parte integral del presente acuerdo los
12 dictámenes AL-OF-0066-2017 del 6 de junio del 2017 de la Asesoría Legal del BANHVI y
13 DF-OF-0402-2017 de fecha 06 de junio de 2017 de la Dirección FOSUVI. Se acogen los
14 mismos para todo efecto legal. En resumen, los dictámenes concluyen y recomiendan lo
15 siguiente:

16
17 .- Reconsiderar el monto a financiar en ₡382.364,84 (trescientos ochenta y dos mil
18 trescientos sesenta y cuatro colones con 84/100), por reconocimiento de la utilidad en las
19 actividades de:

- 20 i. Colocación de módulos de bancas y mesas de concreto.
21 ii. Colocación de mástil para la prevista eléctrica.
22 iii. Piso cerámico antideslizante en las viviendas de adulto mayor.
23 iv. Instalación de los pasamanos en las viviendas de adulto mayor.

24
25 .- No aceptar la modificación del monto en la actividad de pozo pluvial.

26
27 .- Sobre la ampliación de plazo, se indica que de los seis (6) meses solicitados por la
28 entidad autorizada en las ordenes de cambio N°26 y N°31, únicamente ocho (8) días
29 naturales corresponden a eventos y plazos compensables por lluvia.

30
31 .- Recomendar el financiamiento de ₡33.250.000,41 para mantenimiento de la planta de
32 tratamiento, en 18 meses, con las condiciones, términos y modos que indican los
33 informes.

34

1 La empresa recurrente invoca jurisprudencia de la Sala Constitucional sobre “reajustes de
2 precios”, la cual, claro está, no se relaciona directamente con el financiamiento de obras
3 nuevas, imprevistas o extras, en un proyecto de vivienda de interés social, precedido de
4 estudios preliminares, un anteproyecto y planos, preparados por el mismo recurrente.
5 Pero tener presente que sus relaciones son contractuales, conforme al contrato de fecha
6 11 de febrero del 2016 firmado con la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica
7 Canadá (FCR C), el cual no es mencionado en el recurso. A tales efectos, es necesario
8 remitirla a las obligaciones que le impone la cláusula décima tercera del contrato, en la
9 cual se comprometió a que ejecutaría la totalidad del proyecto siguiendo los métodos
10 constructivos más adecuados y generalmente aceptados por la ciencia de la ingeniería de
11 la construcción y a entregar las obras físicas que lo componen completamente
12 terminadas, velando para que al momento de entrega de las obras, las mismas cumplan
13 con las especificaciones técnicas y planos aprobados. En ese mismo orden en la
14 Cláusula Décima Cuarta se comprometió a haber realizado estudios financieros, técnicos
15 y legales serios que sirvieran de base para la realización del presupuesto correspondiente
16 y a mantener siempre los recursos necesarios para afrontar sus costos y la ágil ejecución
17 del proyecto, en el entendido de que cualquier error en este sentido deberá ser asumido
18 exclusivamente por ella (la recurrente) sin que esto pueda ser motivo para afectar o
19 paralizar la ejecución del proyecto. De acuerdo con lo indicado (por ejemplo), no es
20 procedente que la recurrente indique que no tiene responsabilidad en cuanto al tema de la
21 empresa Maderas Kodiak, la cual le fue recomendada por la Fundación Costa Rica
22 Canadá. Ello, dado que sus contratos son bilaterales, sinalagmáticos y onerosos y se
23 firman bajo su responsabilidad. La Administración Pública no responde ni ante culpa de la
24 víctima, ni ante hechos de un tercero de acuerdo con el artículo 190 de la Ley General de
25 la Administración Pública. En ese orden, la Cláusula Décima Tercera del contrato ya
26 citado señala que independientemente de que la recurrente haya ejecutado directamente
27 las obras del proyecto o lo haya hecho por medio de terceras personas, físicas o jurídicas,
28 mediante subcontratos, queda obligada a que se ejecute la totalidad del proyecto
29 siguiendo los métodos constructivos más adecuados y generalmente aceptados por la
30 ciencia de la ingeniería de la construcción y a entregar las obras físicas completamente
31 terminadas.

32
33 También se sugiere rechazar el reclamo correspondiente a la construcción de un pozo
34 pluvial y mantener el monto recomendado de ₡945.600,00, dado que la recurrente omitió

1 el diagnóstico necesario de toda obra de ingeniería puesto que esto se debió considerar
2 en los planos constructivos originales. Como ya se hizo ver, la empresa recurrente debe
3 tener presente que en primera instancia sus relaciones son contractuales y a tales efectos
4 se remite a las indicadas cláusulas contractuales, las cuales son coincidentes con las
5 obligaciones que establece el Arancel de Servicios Profesionales de Consultoría para
6 Edificaciones del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, en sus artículos 4
7 incisos C y CH, acápite a), relacionados con las definiciones y alcances de los conceptos
8 de “Estudios Preliminares” y de “Anteproyecto”.

9
10 Y finalmente, sobre la obligación del BANHVI de aprobar financiamiento adicional para
11 obras extras, nuevas o imprevistas, se debe tener presente lo establecido en la cláusula
12 Décima Tercera del contrato varias veces citado, en el cual se indica que la aprobación de
13 nuevas obras, no contempladas originalmente en los diseños y presupuestos del
14 proyecto, requiere la aprobación por escrito de la Entidad Autorizada y el BANHVI y solo
15 será posible tratándose además de obras indispensables, cuya omisión original no se
16 haya presentado por causas imputables a la empresa constructora. El rechazo, total o
17 parcial, de los extremos del reclamo o recurso que no están siendo aprobados, obedece a
18 causas imputables al recurrente.

19
20 **CUARTO: SOBRE LA PLANTA DE TRATAMIENTO:** Este extremo no es parte del
21 recurso dado que hasta ahora se resuelve. Lo formulado por la empresa al respecto es
22 por ahora una simple solicitud, no un recurso. El mantenimiento y operación de la planta
23 de tratamiento se aprueba por un total de ₡33.250.000,41 y durante un período de 18
24 meses. No obstante, la empresa señaló que el monto que la Dirección de FOSUVI
25 recomendó aprobar no coincide con el presentado en la orden #29, por lo que –desde
26 ahora– solicitaba el monto a aprobar sea el mismo de la orden #29, incluyendo todos los
27 costos indirectos y la supervisión de la planta. El monto indicado no coincide con el de la
28 citada orden número 29. Y ello se debe, de acuerdo con el informe técnico, a que el de
29 ₡2.660.000,00 (la diferencia) –correspondiente a la administración– no se paga en este
30 tipo de casos, lo cual acoge esta Junta Directiva. Como hasta ahora se estaría
31 resolviendo lo relativo a este extremo, el agotamiento de la vía administrativa que ahora
32 se dicta, no abarca este extremo.

33

POR TANTO, de acuerdo con las razones expuestas y las citas legales indicadas, se resuelve y aprueba lo siguiente:

a.-) Se acoge el recurso en cuanto a la colocación de bancas y mesas de concreto, colocación de mástil para previstas eléctricas, colocación de piso antideslizante y pasamanos en viviendas de adulto mayor y la póliza de riesgo de toda vida, conforme a lo expuesto por la Dirección FOSUVI en su dictamen técnico, el cual forma parte del presente acuerdo para todo efecto legal.

b.-) Se acoge parcialmente el recurso en cuanto al reclamo de la orden de cambio relacionada con la ampliación del plazo de seguridad y en la forma que lo recomienda la Dirección FOSUVI en su dictamen técnico, el cual forma parte del presente acuerdo para todo efecto legal.

c.-) Se rechaza el recurso en cuanto al reclamo correspondiente a la construcción de un pozo pluvial, manteniendo el monto incluido en el acto recurrido de ¢945.600,00.

d.-) Se aprueba financiamiento para el mantenimiento y operación de la planta de tratamiento por un monto total de ¢33.250.000,41, y bajo las siguientes condiciones, términos y modos:

En el mantenimiento de la planta de tratamiento, el plazo de los 18 meses debe tener tres características: ser fijo, definitivo y máximo (lo contrario implica que sería incierto). Como (se supone) que la planta de tratamiento brindará sus servicios cuando se ocupen al menos el 75% de las viviendas, el plazo de 18 meses correrá a partir de esa misma fecha, y antes de que corra ese plazo, el mantenimiento y operación para generar la inoculación del sistema, estará a cargo exclusivo de la empresa constructora-desarrolladora. A su vez, si antes del vencimiento del plazo de 18 meses se da la recepción de la planta de tratamiento, cesará de inmediato el giro de los recursos. Y, en sentido inverso, si vencido el plazo, la recepción no se ha producido, en adelante el mantenimiento y operación será responsabilidad exclusiva de la entidad autorizada y del constructor-desarrollador, no del BANHVI.

Se da por agotada la vía administrativa, salvo en lo que se refiere a lo indicado en el punto d) de la parte dispositiva del presente acuerdo, lo cual hasta ahora se está resolviendo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Solicitud de modificación al financiamiento para el sistema de bombeo de aguas residuales del proyecto San Martín

Se conoce el oficio GG-ME-0468-2017 del 08 de junio de 2016, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0401-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica - Canadá, para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la reparación y mantenimiento del sistema de bombeo de aguas residuales del proyecto habitacional San Martín, ubicado en el distrito y cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 29-2009 del 22 de abril de 2009. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza expone los alcances del citado informe, en el que indica que analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar – debido a la negativa del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados a efectuar perforaciones en la tubería sanitaria para extraer los materiales que provocaban la obstrucción en la tubería de impulsión de la red de tratamiento de aguas residuales– un cambio de estrategia de intervención que contempla (en vez de realizar las excavaciones previstas originalmente) el bombeo de sólidos con camiones, para lo cual se estima una diferencia de ₡885.000,00 a favor del proyecto y, por consiguiente no se requiere la inversión de recursos adicionales a los ya autorizados.

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°20:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0468-2017 del 08 de junio de 2017, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0401-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para modificar el financiamiento aprobado para la reparación y mantenimiento del sistema de bombeo de aguas residuales del proyecto habitacional San Martín, ubicado en el distrito y cantón de Nicoya, provincia de Guanacaste, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 29-2009 del 22 de abril de 2009.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar –debido a la negativa del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados a efectuar perforaciones en la tubería sanitaria para extraer los materiales que provocaban la obstrucción en la tubería de impulsión de la red de tratamiento de aguas residuales – un cambio de estrategia de intervención que contempla (en vez de realizar las excavaciones previstas originalmente) el bombeo de sólidos con camiones, para lo cual se estima una diferencia de ¢885.000,00 a favor del proyecto y, por consiguiente no se requiere la inversión de recursos adicionales a los ya autorizados.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, dado que –según se ha documentado– la inversión planteada reviste de alto de alto interés público y de urgencia, debido a la orden sanitaria emitida por el Ministerio de Salud. Y en este sentido, se estima que la no actuación inmediata por parte del BANHVI para subsanar las deficiencias presentes en el sistema de recolección y bombeo de aguas residuales de la urbanización, podría generar una responsabilidad ante eventuales daños a la salud de los habitantes.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, la modificación del financiamiento para la reparación y mantenimiento del sistema de bombeo del proyecto habitacional San Martín de Nicoya, de conformidad con las actividades que se detallan en el informe DF-OF-0401-2017 de la Dirección FOSUVI.

1
2 **2)** La entidad autorizada deberá continuar con la reparación del sistema de bombeo y
3 deberá realizar avances informando al BANHVI del estado de las obras, mediante
4 informes semanales realizados por un profesional en ingeniería que forme parte de la
5 entidad autorizada.

6
7 **3)** La entidad autorizada deberá vigilar y fiscalizar el buen mantenimiento y operación de
8 la planta de tratamiento de aguas residuales, hasta que sea recibida por el Instituto
9 Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.

10 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

11 *****

12
13 Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.

14 *****