

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 26 DE JUNIO DE 2017**

5
6 **ACTA N° 45-2017**

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; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la Auditoría Interna; Rodolfo Mora
16 Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17 *****

18 Ausente: Gustavo Flores, Auditor Interno

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

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

- 23 1. Lectura y aprobación del acta N°21-2017 del 23/03/2017.
24 2. Seguimiento sobre la situación del proyecto Hojanacha.
25 3. Solicitud de aprobación de seis Bonos extraordinarios en el proyecto Colinas de
26 Noche Buena.
27 4. Sustitución de tres beneficiarios del proyecto El Cacao.
28 5. Solicitud de corrección al acuerdo de aprobación del financiamiento adicional para el
29 proyecto La Simona.
30 6. Solicitud de prórroga al vencimiento del plazo constructivo y del contrato de
31 administración de recursos del proyecto Vistas del Miravalles.
32 7. Solicitud con respecto al "Procedimiento de inspección de obras financiadas con
33 recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios
34 indígenas".

8. Informe sobre visita a proyectos de vivienda en el cantón de Quepos.

9. Oficio del Tribunal Supremo de Elecciones

10. Autorización de vacaciones al Gerente General.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación del acta N°21-2017 del 23/03/2017

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

ARTÍCULO SEGUNDO: Seguimiento sobre la situación del proyecto Hojancha

-Antes de conocer el siguiente tema se incorpora a la sesión la ingeniera Quiros Espinoza

Se conoce el oficio PE-0416-06-2017 del 26 de junio de 2017, mediante el cual, atendiendo lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 43-2017 del pasado 19 de junio, la señora Sonia Montero Díaz, Presidenta Ejecutiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), amplía el criterio de ese instituto sobre el acuerdo emitido en su sesión N° 6261 del 14 de junio del año en curso, según el cual, se rechaza la modificación efectuada por la Junta Directiva del BANHVI (acuerdo N° 3 de la sesión 36-2017 del 25/05/2017) al precio de los terrenos del proyecto de vivienda Hojancha, por considerar que esta modificación no se ajusta a lo dispuesto en el acuerdo de aprobación del financiamiento de dicho proyecto, ni corresponde a un error material sino a un aspecto sustancial. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Adicionalmente, se plantean en dicho escrito las siguientes tres alternativas de solución para definir el precio de venta de uno de los inmuebles del proyecto habitacional Hojancha:

a) Firma bajo protesta del contrato de administración, en el cual se incluiría un compromiso firme e irrevocable de las partes para dirimir el conflicto vía arbitraje, dejando

1 acotado en el documento el objeto del conflicto y los mecanismos de ejecución del laudo,
2 en caso de ser contrario a los intereses del BANHVI.

3 b) Firma bajo protesta del contrato de administración, en el cual se incluiría un
4 compromiso firme e irrevocable de las partes de solicitar al Ministerio de Hacienda un
5 avalúo sobre el inmueble en conflicto, cuyo resultado sería vinculante para ambas partes,
6 dejando acotado en el documento el mecanismo de cumplimiento, en caso de ser el
7 resultado contrario a los intereses del BANHVI.

8 c) Firma bajo protesta del contrato de administración, en el cual se incluiría un
9 compromiso firme e irrevocable de las partes de realizar, individualmente, un avalúo sobre
10 cada una de las dos fincas destinadas a la ejecución del proyecto, dejando acotado en el
11 documento que ambas entidades utilizaran, sin excepción, el método de valoración de
12 mercado, de modo que los avalúos sean comparables y que se optará por los avalúos que
13 arrojen el menor valor de cada una de las fincas, pero que en ningún caso podrá ser
14 inferior a los valores actualmente fijados.

15
16 Inicialmente, el Director Murillo Rivas comenta que estas tres alternativas fueron
17 discutidas en la reunión que hace varios días se realizó con las autoridades del INVU para
18 tratar de llegar a un acuerdo, pues ese instituto insistió en que para una de las fincas se
19 usó una metodología y para la otra finca se usó otra metodología, por lo que es bajo esa
20 tesis que el INVU no considera que el cambio del precio no se trata de un error material
21 como lo dice el BANHVI, ya que según ese instituto había un acuerdo de usar una sola
22 metodología.

23
24 Al respecto, el Director Saborío Saborio comenta que leyendo la nota del INVU, le parece
25 que está demostrando su buena voluntad para salir del problema, por lo que le gustaría
26 saber si las tres opciones que ese instituto indica para solucionar la divergencia son
27 viables desde el punto de vista legal.

28
29 Posteriormente, el licenciado Mora Villalobos indica que el tema es que el BANHVI tiene
30 que ser visualizado como una institución de financiamiento, en el tanto financia lo que la
31 institución considera que debe financiar, por lo que no corresponde al solicitante de
32 financiamiento y menos al vendedor de un inmueble, decirle a la institución de
33 financiamiento cuál es el precio que debe pagar por un terreno. Y en este sentido,

1 expone sus dudas con respecto a la pertinencia legal de las tres opciones que han sido
2 planteadas por el INVU.

3
4 Posteriormente, el Director Alvarado Herrera opina que se ha cambiado la metodología de
5 cálculo para valorar una de las fincas, dos años después de aprobado el financiamiento
6 del proyecto, pasando de tomar la sumatoria menor de los avalúos al monto menor de del
7 avalúo de cada finca, lo que viene a ser un cambio de metodología y de criterio más que
8 la corrección de un error material, sobre todo porque hasta ahora se desconoce la
9 normativa legal que sustenta este cambio de criterio y por lo visto del dictamen de la
10 Procuraduría General de la República que adjunta el INVU a su nota.

11
12 Al respecto, el licenciado Mora Villalobos aclara que dos años después de la aprobación
13 del financiamiento, la Dirección FOSUVI detectó el error en el monto del precio de una de
14 las fincas, lo que en su criterio es claramente un error material que ciertamente conlleva
15 un cambio de criterio, pero que se debe corregir, máxime si aún no se han firmado los
16 respectivos contratos y que hay normas que claramente obligan al BANHVI a pagar el
17 menor precio.

18
19 Posteriormente, las Directoras Trejos Murillo y Núñez Chavarría se refieren a la
20 importancia de resolver este asunto en el menor plazo posible, valorando con
21 detenimiento las opciones que plantea el INVU para determinar el precio de la finca,
22 tomando en consideración el problema que se le está generando a las 76 familias que
23 están esperando resolver su problema habitacional y, además, que cualquier decisión que
24 se tome va a servir como antecedente para futuros casos.

25
26 En este sentido, el Director Thompson Chacón manifiesta que está de acuerdo en que la
27 Administración analice las opciones planteadas por el INVU para tratar de encontrar una
28 solución viable a este tema, pero desde el punto de vista legal considera improcedente
29 que se acepte que el INVU suscriba el contrato de administración de recursos bajo
30 protesta.

31
32 Seguidamente, la mayoría de los señores Directores concuerdan en que resultaría
33 contrario al interés público la suspensión indefinida de la ejecución del proyecto y por
34 consiguiente se estima pertinente girar instrucciones a la Administración para que de

1 inmediato valore las alternativas de solución formuladas por el INVU, en el oficio PE-0416-
2 06-2017, con respecto al precio de venta del inmuebles en discusión, y presente a esta
3 Junta Directiva, en un plazo máximo de hasta el próximo 10 de julio, la recomendación
4 que estime más adecuada para resolver este asunto.

5
6 Se aparta de este razonamiento el Director Alvarado Herrera, quien opina que
7 efectivamente hubo un cambio de criterio de la institución con respecto a lo recomendado
8 en diciembre 2015 y lo recomendado dos años después. Agrega que lo actuado en el
9 2017 le hace ver que efectivamente en diciembre de 2015 esta Junta Directiva fue
10 inducida a error por parte de la Administración, al no considerarse que hay un principio
11 que impera dentro de la Ley de Contratación Administrativa, que es el principio de pagar
12 el menor de los avalúos, y en este caso se señaló dicho error hasta el 2017, pero
13 comprende que al final el reclamo del INVU tiene validez en el sentido de que el BANHVI
14 cambió de metodología.

15
16 En consecuencia, con el voto negativo del Director Alvarado Herrera por las razones
17 antes apuntadas, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

18
19 **ACUERDO N° 1:**

20 Instruir a la Administración para que valore las alternativas de solución formuladas por el
21 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo en el oficio PE-0416-06-2017 de fecha 26 de
22 junio de 2017, con respecto al precio de venta de uno de los inmuebles del proyecto
23 habitacional Hojanacha, y presente a esta Junta Directiva la recomendación que estime
24 más adecuada para resolver este asunto.

25
26 Para rendir el respectivo informe, se otorga a la Gerencia General un plazo máximo de
27 hasta el próximo 10 de julio.

28 **Acuerdo por Mayoría y Firme.-**

29 *****

30
31 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de seis Bonos extraordinarios en el**
32 **proyecto Colinas de Noche Buena**

33
34 - Antes de conocer el siguiente tema se retira de la sesión el licenciado Mora Villalobos.

Se conoce el oficio GG-ME-0521-2017 del 23 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0446-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, seis Bonos de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, en el proyecto Colinas de Noche Buena, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quiros Espinoza expone los alcances del citado informe, quien presenta el detalle de la referida solicitud de financiamiento, destacando que la documentación remitida por MUCAP. ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y su Departamento Técnico, los que finalmente recomiendan aprobar la propuesta de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar la emisión de los seis casos por un monto total de ¢116.687.850,00 millones, suma que incluye los gastos de formalización que serían financiados por el BANHVI.

Por otra parte, indica que la Dirección FOSUVI revisó los expedientes de las familias (todas ellas del cantón de Turrialba) y verificó el cumplimiento de todos los requisitos y, por otro lado, se ha verificado la razonabilidad de la información técnica del proyecto, particularmente, lo que se refiere a la construcción conforme a los planos constructivos, el acatamiento de la Directriz N° 27 y el cumplimiento de los requerimientos del Código Sísmico y del estudio de suelos correspondiente, así como los demás requisitos que para el programa “llave en mano”, se establecen en el acuerdo N°8 de la sesión 02-2012 del 06 de enero de 2012.

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°2:

Considerando:

1 **Primero:** Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) ha presentado solicitud
2 a este Banco para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
3 Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de
4 viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–,
5 seis operaciones de Bono Familiar de Vivienda, destinadas a familias que habitan en
6 condición de extrema necesidad, en el proyecto habitacional Colinas de Noche Buena,
7 ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago.

8
9 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0446-2017 del 23 de junio de 2017 –el cual es
10 avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0521-2017, de esa misma fecha– la
11 Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la
12 MUCAP, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios
13 realizados por el Departamento Técnico, tanto en materia de costos unitarios como de los
14 requerimientos del programa “llave en mano”, recomienda aprobar los respectivos Bonos
15 Familiares de Vivienda, bajo las condiciones señaladas en el citado informe.

16
17 **Tercero:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se
18 han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de
19 la Administración, en los mismos términos señalados por la Dirección FOSUVI en el
20 informe DF-OF-0446-2017 y sus anexos.

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

23 **1)** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, seis operaciones individuales de Bono
24 Familiar de Vivienda, para compra de vivienda existente y por un monto total de
25 ₡116.687.850,00, en el proyecto habitacional Colinas de Noche Buena, ubicado en el
26 distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago, dando solución habitacional a igual
27 número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando la
28 Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) como entidad autorizada.

29
30 **2)** El presente financiamiento queda sujeto al otorgamiento e inscripción de la respectiva
31 escritura de traspaso de todas las áreas públicas del proyecto, incluyendo las calles
32 públicas.

33

3) Para estos efectos, se autorizan seis Bonos Familiares de Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefe de Familia	Cédula identidad	Propiedad Folio Real	Monto opción compra venta (¢)	Gastos de formalización aportados por la familia (¢)	Gastos de formalización a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)
Adriana Pérez Vega	3-0388-0483	3-256555-000	20.004.850,00	143.136,46	333.985,08	20.338.835,00
Cristhian Vega Pérez	3-0369-0636	3-256443-000	18.149.850,00	134.725,96	314.360,58	18.464.211,00
Gerardo Vega Loaiza	7-0059-0027	3-256436-000	18.878.850,00	138.031,21	322.072,83	19.200.923,00
Jean Carlos Solano Madriz	3-0508-0669	3-256560-000	18.732.850,00	228.949,52	228.949,52	18.961.800,00
Isaac Cruz Céspedes	3-0470-0276	3-256387-000	17.960.850,00	133.868,71	312.360,33	18.273.210,00
Juan Rafael Solano Torres	3-0312-0256	3-256562-000	21.099.300,00	149.816,29	349.571,34	21.448.871,00

4) Dentro de los gastos de formalización se contempla la prima de seguros, gastos legales, avalúo de la propiedad, kilometraje y estudio social.

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

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

7) La entidad autorizada deberá verificar, previo a la formalización de las soluciones habitacionales, que las viviendas sean entregadas a las familias en excelentes condiciones de conservación, con todos los elementos conectados.

8) La entidad autorizada deberá efectuar una inspección y un informe al BANHVI sobre el estado de conservación de las viviendas, en un plazo de un año luego de habitados los inmuebles, a fin de determinar si todos los sistemas de la vivienda están operando adecuadamente y no se hayan detectado vicios ocultos. Adicionalmente se debe indicar si las familias que formalizaron su Bono son las mismas ocupantes de las viviendas.

9) La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales 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: Sustitución de tres beneficiarios del proyecto El Cacao

Se conoce el oficio GG-ME-0524-2017 del 23 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0438-2017 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 tres beneficiarios del proyecto habitacional El Cacao, ubicado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo número 1 de la sesión 34-2014 del 06 de mayo de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

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

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 1 de la sesión 34-2014 del 06 de mayo de 2014, 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 para la compra de terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto El Cacao, ubicado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que por medio de la nota C-086-SCB-17 del 24 de mayo de 2017, el Grupo Mutual solicita la autorización de este Banco para sustituir tres beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia del incumplimiento de requisitos o el desinterés por parte de los beneficiarios originales.

Tercero: Que mediante oficio DF-OF-0438-2017 del 21 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0524-2017, del 23 de junio del año en curso–, 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 tres beneficiarios del proyecto El Cacao:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Aura Zúñiga Gutiérrez	5-0313-0654	Carmen Gómez Céspedes	5-0235-0810
Hernaldo Poveda Gómez	7-0102-0075		

2) Autorizar la inclusión de los siguientes tres potenciales beneficiarios del proyecto El Cacao:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Ingrid María Moreno Castro	5-0376-0216	Laura Patricia Rosales Gómez	4-0175-0981
Yerling Gutiérrez Gómez	5-0384-0237		

3) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo número 1 de la sesión 34-2014 del 06 de mayo de 2014.

Acuerdo Unánime y Firme.-

**ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de corrección al acuerdo de aprobación del
financiamiento adicional para el proyecto La Simona**

Se conoce el oficio GG-ME-0522-2017 del 23 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0443-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá para corregir los términos del acuerdo N° 3 de la sesión 33-2017 del 11 de mayo de 2017, referido a la aprobación del financiamiento para la reubicación del lote N° 56 del proyecto habitacional La Simona, ubicado en el distrito San Gabriel del cantón de Aserrí, provincia de San José, debido a que por un error de esa Dirección que se reprodujo en el acuerdo de esta Junta Directiva, en el apartado de recomendaciones se omitió citar la solicitud para ampliar en tres meses el plazo constructivo para realizar las obras faltantes, contado a partir de la fecha de dicha resolución.

Agrega la ingeniera Quiros Espinoza que la recomendación sería incorporar el plazo para la construcción de las obras faltantes, teniendo como nueva fecha para la finalización de la construcción de la reubicación del lote N°56 al 26 de agosto de 2017 y el plazo para la formalización y cierre técnico y financiero del proyecto al 30 de diciembre de 2017, y adicionarlo al por tanto del acuerdo N°3 de la sesión 33-2017 del 11 de mayo de 2017.

Ante una consulta del Director Presidente, sobre que en el informe de Auditoría decía que esta vivienda se estaba rehaciendo sin haber sido aprobado por esta Junta Directiva, la ingeniera Quiros Espinoza indica que la reubicación se autorizó posteriormente a que la Junta Directiva lo aprobó e inclusive el Departamento Técnico le ha dado seguimiento con la visita de inspección en el momento que se les dijo que se estaban haciendo movimientos en la vivienda y que si la empresa desarrolladora realizó algún movimiento previo a la autorización de esta Junta Directiva, ellos no se harían responsables.

Al respecto, el licenciado Sibaja Garbanzo comenta que en relación a este tema la Auditoría Interna hizo la semana pasada una visita al proyecto, para verificar el terreno y efectivamente la vivienda estaba siendo levantada, y los operarios les afirmaron que en cuestión de 22 días esa vivienda estaría lista pues de hecho ya estaban levantando paredes.

Adicionalmente, ante una consulta del Director Presidente sobre lo que la Auditoría Interna, está cuestionando, el licenciado Sibaja Garbanzo indica que en realidad el informe cuestiona algunas cosas que se observaron en sitio y sobre las cuales tenían dudas razonables, particularmente en cuanto a la utilización de material explosivo para demoler piedra y para construir la vivienda, situación que no es así ya que lo verificaron en sitio. Agrega que también el asunto de la utilización de materiales, que están proponiendo prácticamente que ellos iban hacer la casa nueva, y por eso se financió el monto total, pero que también lo verificaron en sitio y en realidad sí están utilizando los mismos materiales de la vivienda anterior.

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

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio DF-OF-0443-2017 del 22 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0522-2017 del 23 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI solicita corregir los términos del acuerdo N° 3 de la sesión 33-2017 del 11 de mayo de 2017, referido a la aprobación del financiamiento para la reubicación del lote N° 56 del proyecto habitacional La Simona, ubicado en el distrito San Gabriel del cantón de Aserrí, provincia de San José, debido a que por un error de esa Dirección que se reprodujo en el acuerdo de esta Junta Directiva, en el apartado de recomendaciones se omitió citar la solicitud para ampliar en tres meses el plazo constructivo para realizar las obras faltantes, contado a partir de la fecha de dicha resolución.

Segundo: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, consecuentemente, lo pertinente es modificar el citado acuerdo N° 3 de la sesión 33-2017, de la misma forma que propone la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0443-2017.

Por tanto, se acuerda:

Adicionar un inciso D) a la parte resolutive del acuerdo N° 3 de la sesión 33-2017 del 11 de mayo de 2017, que se leerá de la siguiente forma:

“D) Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, una prórroga al contrato de administración de recursos del proyecto La Simona, según el siguiente detalle:

a) Fecha límite para la construcción de las obras correspondientes a la reubicación del lote N° 56: 26 de agosto de 2017.

b) Fecha límite para la formalización y el cierre técnico y financiero: 30 de diciembre de 2017.”

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de prórroga al vencimiento del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos del proyecto Vistas del Miravalles

Se conoce el oficio GG-ME-0523-2017 del 23 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0448-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, (Grupo Mutual), solicita la autorización de este Banco para prorrogar la fecha de liquidación del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Vistas del Miravalles, ubicado en el distrito y cantón de Bagaces, provincia de Guanacaste, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por medio del acuerdo número 2 de la sesión 81-2015 del 21 de diciembre de 2015. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quiros Espinoza expone el detalle los alcances del citado informe, destacando las razones en las que se fundamenta la entidad para justificar la ampliación del plazo de la respectiva línea de crédito, concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido –relacionados principalmente con las condiciones climatológicas y la demora del AyA para autorizar la construcción del tanque de almacenamiento de agua potable– recomienda aprobar una prórroga de hasta el 28 de diciembre de 2017 para la finalización de las obras constructivas y de hasta el 30 de marzo de 2018 para el cierre técnico y financiero del proyecto.

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

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio C-438-DC-17 del 17 de mayo de 2017, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), solicita la autorización de este Banco para prorrogar la fecha de liquidación del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Vistas del Miravalles, ubicado en el distrito y cantón de Bagaces, provincia de Guanacaste, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por medio del acuerdo número 2 de la sesión 81-2015 del 21 de diciembre de 2015.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0448-2017 del 23 de junio de 2017 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0523-2017, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual, concluyendo que con base en los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo requerido –relacionados principalmente con las condiciones climatológicas y la demora del AyA para autorizar la construcción del tanque de almacenamiento de agua potable– recomienda aprobar una prórroga de hasta el 28 de diciembre de 2017 para la finalización de las obras constructivas y de hasta el 30 de marzo de 2018 para el cierre técnico y financiero del proyecto.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI en los mismos términos planteados en el informe DF-OF-0448-2017.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, una prórroga de hasta el 30 de marzo de 2018, para la conclusión del contrato de administración de recursos del proyecto Vistas del Miravalles, según el siguiente detalle:

1 a) Fecha límite para la finalización de las obras de construcción del tanque de
2 almacenamiento de agua potable del AyA: 28 de diciembre de 2017.

3 b) Fecha límite para la formalización de operaciones y el cierre técnico del proyecto: 30 de
4 marzo de 2018.

5
6 **2)** Se reconocerá el pago de reajustes de precio en las obras del tanque potable en
7 terreno del AyA que no se consideraron en el alcance original del proyecto. Sobre otros
8 trabajos que están en ejecución y que por razones imputables al constructor no se
9 realizaron en el tiempo del cronograma original, no se reconocerán reajustes de precios ni
10 costos indirectos asociados a ese plazo.

11 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

12 *****

13
14 **ARTÍCULO SÉTIMO: Solicitud con respecto al “Procedimiento de inspección de**
15 **obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de**
16 **casos individuales tramitados en territorios indígenas”**

17
18 - Antes de conocer el siguiente tema se retira de la sesión la ingeniera Quiros Espinoza.

19
20 La Directora Trejos Murillo comenta que ha recibido la versión comparativa de la consulta
21 pública y la versión final del “Procedimiento de inspección de obras financiadas con
22 recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios
23 indígenas”, y recuerda que tanto el Subgerente de Operaciones como el Subgerente
24 Financiero se habían comprometido a que para finales de mayo se estaría presentando la
25 normativa esta Junta Directiva; sin embargo, dado que aún no se ha presentado, solicita
26 que se le indique la fecha real en que será presentada esta normativa a esta Junta
27 Directiva.

28
29 Al respecto, el Subgerente de Operaciones indica que se compromete a presentar la
30 propuesta a la consideración de este Órgano Colegiado el próximo jueves 6 de julio.

31 *****

32
33

ARTÍCULO OCTAVO: Informe sobre visita a proyectos de vivienda en el cantón de**Quepos**

La Directora Chavarría Núñez y el Director Alvarado Herrera presentan un informe sobre la visita que realizaron el pasado fin de semana a la zona de Quepos, y en la que tuvieron la oportunidad de visitar los proyectos Fátima y Jardines del Río, así como el asentamiento El Cocal.

Inicialmente, manifiesta la Directora Chavarría Núñez que la preocupación que les saltó siempre es el tema de las formalizaciones, además que en dicha visita encontraron algunas cosas, como por ejemplo en Fátima, que varias viviendas a pesar de estar entregadas recientemente, ya tienen construcciones nuevas y ampliaciones en el área del patio.

Agrega que también visitaron el terreno del proyecto Portalón, y en éste básicamente el problema es que se encuentra en un estado de abandono, y aunque es solo el terreno, se puede ver que ya hubo una inversión importante, ya que a pesar que está lleno de maleza, se puede notar que efectivamente están las aceras y el alcantarillado, por lo que su inquietud sigue siendo lo relacionado con las formalizaciones.

Comenta además que el 19 de diciembre hizo la solicitud sobre los proyectos que estaban en proceso de formalización y de la problemática que cada uno de ellos presentaba, y en esa ocasión se le recordó, que ya en una sesión anterior se había acordado solicitar a la Auditoría Interna un informe al respecto, pero que a pesar de eso, ella quisiera insistir en la importancia de conocer ese informe lo antes posible, porque tiene entendido que ya casi está listo para ser presentado en estos días a esta Junta Directiva.

Al respecto, el licenciado Sibaja Garbanzo comenta que el informe preliminar fue enviado el 31 de mayo a la Subgerencia de Operaciones para consulta preliminar, y se solicitó una ampliación de plazo para dar respuesta a dicha consulta, y una vez recibida la información se procesó y se obtuvo el informe final, el cual está ya listo para ser presentado a la Junta Directiva en los próximos días.

Posteriormente, el Director Alvarado Herrera comenta que el proyecto Fátima es un proyecto de 113 viviendas de las cuales actualmente están ocupadas solo 49, además que es un proyecto construido desde hace dos años y medio sin ser habitado en su totalidad, lo que ha generado que se esté deteriorando; sumado esto a las dudas que causa el hecho de que algunas viviendas tienen importantes construcciones en los patios, cuando se supone que se trata de familias en extrema necesidad. Para ilustrar este criterio muestra una serie de fotografías tomadas durante la visita.

Además manifiesta que cuando se reunieron con la señora Alcaldesa del cantón, ella les comentó su preocupación y les solicitó investigar tres casos en condiciones de extrema necesidad, dos del terremoto de Damas del año 2014 y uno de la emergencia de Portalón, las cuales fueron rechazadas y es ahí donde hay que analizar, por un lado, el proceso de formalización y, por otro, que hay como 9 viviendas cuyas familias han realizado construcciones que se desarrollaron posteriormente y con acabados mejores que las otras viviendas.

Agrega también el Director Alvarado Herrera, apoyándose con varias fotografías, que en el caso de Portalón la señora Alcaldesa les hizo ver que hay un proyecto urbanizado, frente al poblado de Portalón, donde la Comisión Nacional de Emergencias iba a trasladar a toda la comunidad por las inundaciones, y según lo que les explico, tiene la base de las calles, el cordón de caño, las aceras, tuberías de alcantarillado, los postes del ICE e incluso el parque infantil con malla perimetral, y lo que pasó es que la construcción se realizó sin permiso de la Municipalidad, por lo que se entró en un proceso contencioso administrativo contra el Estado y el proyecto quedó abandonado.

Agrega que el problema ahora es mayor porque la comunidad sigue ahí con problemas de inundación, inclusive visitaron la Iglesia y esta estaba llena de barro; y entonces lo que se tiene es un terreno donado a la Municipalidad por la Comisión Nacional de Emergencias y la comunidad sigue inundándose.

Por otro lado, comenta el Director Alvarado Herrera que en el proyecto Jardines del Río no se ha podido avanzar, pues existen cerca de 90 familias a las que aparentemente el Grupo Mutual les pidió pagar ¢300 mil colones para formalizar sus operaciones, monto muy superior al indicado en el acuerdo de esta Junta Directiva sobre lo que debe aportar

1 cada familia, y por ello las familias no entienden las razones por las deben aportar la
2 suma de ¢300 mil y por consiguiente propone que se le solicite al Grupo Mutua un
3 desglose de los aportes que les está solicitando a los beneficiarios de dicho proyecto y
4 que no están contemplados dentro de los gastos de formalización financiados por este
5 Banco, debiendo informar de inmediato a cada familia el detalle de los rubros que deben
6 cubrir con sus propios recursos.

8 Por último y en relación con la comunidad de El Cocal, informa que no se podía hacer
9 nada por ellos porque como era una isla, no podían tener concesiones salvo por
10 aprobación de la Asamblea Legislativa, gestión sobre la que no se ha hecho nada a pesar
11 de tratarse de un asentamiento consolidado y después del año 2014, con el terremoto de
12 Damas, dejó de ser una isla pero es claro que sigue estando en zona marítimo.

14 Finalmente y de conformidad con las valoraciones que se realizan en torno a lo informado
15 por los Directores Alvarado Herrera y Chavarría Núñez, la Junta Directiva toma los
16 siguientes acuerdos:

18 **ACUERDO N° 6:**

19 **1)** Trasladar a la Administración, para su consideración y el trámite correspondiente ante
20 la Mutua Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), el oficio N° 977-ALCP-2017 del 21 de
21 junio de 2017, mediante el cual, la señora Patricia Bolaños Murillo, Alcaldesa Municipal
22 del cantón de Quepos, solicita revisar lo actuado en el proyecto habitacional Fátima con
23 respecto a los casos de los señores Adán Aguilar Cerdas, Araceli del Carmen Mora
24 Aguilar y Johana Araya Villegas, quienes –según se indica en dicha nota– perdieron sus
25 viviendas por la emergencia de Portalón (en el primer caso) o por el terremoto del año
26 2014 en Damas.

28 **2)** Con base en lo expuesto a esta Junta Directiva por parte de los Directores Alvarado
29 Herrera y Chavarría Núñez, a raíz de la reciente visita efectuada al proyecto habitacional
30 Fátima, se instruye a la Gerencia General para que realice las siguientes gestiones:

31 a) En conjunto con la entidad autorizada y dado que –según se ha informado– solamente
32 49 de las 113 casas de dicho proyecto se encuentran habitadas, determine e implemente
33 acciones inmediatas para que en el menor plazo posible se concluya el proceso de
34 formalización de los subsidios y la entrega de las viviendas a las familias beneficiarias.

b) En coordinación con la entidad autorizada, investigue las construcciones y significativas ampliaciones que –según lo evidenciado mediante fotografías– han realizado algunas familias beneficiarias en sus propiedades, con el fin de determinar, mediante el procedimiento correspondiente, la existencia de eventuales contravenciones a las prohibiciones u obligaciones contenidas en el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3) La Administración deberá informar oportunamente a esta Junta Directiva, sobre los resultados de las gestiones que realice para cumplir las disposiciones del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°7:

Con base en lo informado a esta Junta Directiva por parte de los Directores Alvarado Herrera y Chavarría Núñez, a raíz de la reciente visita efectuada al proyecto habitacional Jardines del Río, se instruye a la Gerencia General para que solicite al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, un desglose de los aportes que les está solicitando a los beneficiarios de dicho proyecto y que no están contemplados dentro de los gastos de formalización financiados por este Banco, debiendo informar de inmediato a cada familia el detalle de los rubros que deben cubrir con sus propios recursos.

La Administración deberá informar oportunamente a esta Junta Directiva sobre la ejecución del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Con base en lo informado a esta Junta Directiva por parte de los Directores Alvarado Herrera y Chavarría Núñez, a raíz de la reciente visita efectuada al terreno del proyecto Portalón, se instruye a la Administración para que en conjunto con la Alcaldesa Municipal del cantón de Quepos, realice las valoraciones que correspondan para determinar la viabilidad de realizar, en el corto plazo, un desarrollo habitacional en dicho terreno con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

La Administración deberá informar oportunamente a esta Junta Directiva sobre la ejecución del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO NOVENO: Oficio del Tribunal Supremo de Elecciones, solicitando información sobre el trámite de un proyecto de vivienda

Se conoce el oficio IE-383-2017 del 23 de junio de 2017, mediante el cual, el señor Juan Pablo Salguero López, Sub Inspector Electoral a.i. del Tribunal Supremo de Elecciones, y para efectos de la investigación preliminar que ese órgano tramita bajo el expediente N° 298-I-2016, solicita que se le brinde información sobre el aparente trámite de un proyecto de vivienda en Santo Domingo de Heredia y sobre la existencia de registros sobre la solicitud de Bono Familiar de Vivienda de dos ciudadanos.

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

ACUERDO N°9:

Trasladar a la Gerencia General, para que dentro del plazo otorgado remita la información requerida, el oficio IE-383-2017 del 23 de junio de 2017, mediante el cual, el señor Juan Pablo Salguero López, Sub Inspector Electoral a.i. del Tribunal Supremo de Elecciones, y para efectos de la investigación preliminar que ese órgano tramita bajo el expediente N° 298-I-2016, solicita que se le brinde información sobre el aparente trámite de un proyecto de vivienda en Santo Domingo de Heredia y sobre la existencia de registros sobre la solicitud de Bono Familiar de Vivienda de dos ciudadanos.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Autorización de vacaciones al Gerente General

La Junta Directiva conoce y acoge una solicitud del señor Gerente General para disfrutar de vacaciones los días comprendidos entre el 10 y el 14 de julio del año en curso.

En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 10:

Autorizar al señor Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General de este Banco, para que disfrute de vacaciones los días comprendidos entre el 10 y el 14 de julio de 2017, ambas fechas inclusive.

Acuerdo Unánime y Firme.-

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