

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 15 DE ENERO DE 2018**

5
6 **ACTA N° 02-2018**

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; Ericka Masís Calderón, funcionaria
16 de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17 *****

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Lectura y aprobación de las actas N°63-2017 del 04/09/2017 y N°66-2017 del
23 18/09/2017.
- 24 2. Solicitud de aprobación de dos Bonos extraordinarios individuales.
- 25 3. Informe sobre la gestión del FOSUVI a diciembre de 2017.
- 26 4. Resultado de la valoración de fincas del proyecto Hojancha por parte del Ministerio de
27 Hacienda.
- 28 5. Informe sobre los resultados de la evaluación de temas relacionados con la
29 Legitimación de Capitales, correspondiente al año 2017.
- 30 6. Informe sobre la gestión de riesgos, correspondiente al período agosto-octubre de
31 2017.
- 32 7. Informe sobre la ejecución de convenio con la Junta de Protección Social para el
33 financiamiento de proyectos específicos.

8. Solicitud con respecto al informe de ejecución de los acuerdos emitidos por la Junta Directiva.
9. Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, presentando recurso de revocatoria con apelación en subsidio, contra disposiciones referidas al uso de los recursos del Impuesto Solidario.
10. Oficio de la Asociación de Desarrollo Indígena del Caribe, con respecto a la consulta pública sobre los requisitos del programa de vivienda indígena.
11. Copia de oficio remitido por FinanVivienda a la Gerencia General, en relación con la ejecución de los recursos del FOSUVI.
12. Oficio de Imnsa Ingenieros Consultores, presentando recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra resolución de la Gerencia General sobre el financiamiento del proyecto Don Bruno.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas N°63-2017 del 04/09/2017 y N°66-2017 del 18/09/2017

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 63-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 04 de setiembre de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Seguidamente, se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 66-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 18 de setiembre de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de aprobación de dos Bonos extraordinarios individuales

Se conoce el oficio GG-ME-0014-2018 del 12 de enero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0008-2018 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de

1 Coopeande N° 1 R.L. y Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para
2 financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
3 Vivienda– dos Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema
4 necesidad, para las familias que encabezan los señores Martha Zamora Jiménez y
5 Adonay Jesús Alvarado Chaves. Dichos documentos de adjuntan a la presente acta.

6
7 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
8 técnico sobre éste y los siguientes dos temas, se incorpora a la sesión la licenciada
9 Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien presenta el detalle de las referidas
10 solicitudes de financiamiento, destacando que las operaciones han sido debidamente
11 analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por
12 parte de las familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la
13 información técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a
14 cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto
15 se recomienda aprobar los subsidios bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

16
17 Posteriormente y atendiendo una inquietud del Director Alvarado Herrera sobre el alto
18 costo de la solución para la señora Martha Zamora Jiménez, la licenciada Camacho
19 Murillo indica que la vivienda es de 50 m² porque son cinco miembros y eso la encarece,
20 sumado esto a que está construida en mampostería. No obstante, afirma que el costo
21 está dentro de los rangos aprobados para este sistema constructivo.

22
23 Finalmente, conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los
24 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve
25 acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma los siguientes
26 acuerdos:

27
28 **ACUERDO N°1:**

29 **Considerando:**

30 **Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo ha
31 presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema
32 Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación
33 de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la
34 familia que encabeza la señora Martha Zamora Jiménez, cédula número 6-0350-0853, a

quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Monteverde del cantón y provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$218.342,00 proveniente de las labores que realizan la señora Zamora Jiménez como miscelánea y su esposo como peón.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0008-2018 del 12 de enero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0014-2018, de esa misma fecha– 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 \$18.480.250,56 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 **\$18.480.250,56** (dieciocho millones cuatrocientos ochenta mil doscientos cincuenta colones con 56/100), para la familia que encabeza la señora **Martha Zamora Jiménez**, cédula número 6-0350-0853, 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 \$50.300,00 permitirá financiar el costo (\$7.714.000,00) de un lote de 203,00 m², con folio real #6-142849-000 y situado en el distrito Monteverde del cantón y provincia de Puntarenas; así como los montos de \$10.313.550,56 por el valor de la construcción de una vivienda de 50,31 m², y \$503.000,00 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°2:

Considerando:

Primero: Que Coopeande N° 1 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 vivienda existente, a favor de la familia que encabeza el señor Adonay Jesús Alvarado Chaves, cédula número 2-0589-0671, cuyo ingreso familiar bruto mensual es de \$200.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Alvarado Chaves como peón agrícola.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0008-2018 del 12 de enero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0014-2018, de esa misma fecha– 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 \$13.227.843,05 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, 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 vivienda existente, por un monto de **¢13.227.843,05** (trece millones doscientos veintisiete mil ochocientos cuarenta y tres colones con 05/100), para la familia que encabeza el señor **Adonay Jesús Alvarado Chaves**, cédula número 2-0589-0671, actuando Coopeande N° 1 R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢78.000,01, permitirá financiar la suma de ¢12.924.000,00 por el costo de una vivienda de 48,00 m²; y ¢381.843,05 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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 inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor y la familia beneficiaria.

5) Al momento de realizar el pago del Bono Familiar de Vivienda a Coopeande N° 1 R.L., el BANHVI deberá de realizar la retención correspondiente al Bono N° 1003234032, a nombre de Anthony Campos Villalobos, cédula 7-0173-0920, por un monto de ¢5.035.000,00.

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre la gestión del FOSUVI a diciembre de 2017

Se conoce el oficio GG-ME-0015-2018 del 12 de enero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-IN-0007-2018 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de la gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda, con corte al 31 de diciembre de 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los datos del citado informe, destacando la información relacionada con los Bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona geográfica, propósito, rango de edad y género, así como el comportamiento de la emisión y la formalización de operaciones durante el pasado mes de noviembre, concluyendo que, en términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 89,30% con respecto a la meta anual.

Posteriormente, la licenciada Camacho Murillo presenta la información de los proyectos de vivienda aprobados hasta el 31 de diciembre último, así como las solicitudes de financiamiento que se encuentran en trámite en el Banco y en las entidades autorizadas; luego de lo cual, atiende varias consultas de los señores Directores sobre la ejecución de varios programas de financiamiento, así como de la situación actual de varios proyectos que se encuentran en trámite dentro del BANHVI, destacando sobre esto último, que éstos siguen su trámite normal de revisión y aclaraciones en coordinación con las entidades autorizadas.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Dirección FOSUVI, solicitándole a la Administración darle un estricto seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO CUARTO: Resultado de la valoración de fincas del proyecto Hojancha por parte del Ministerio de Hacienda

Se conoce el oficio DGT-1433-2017 de fecha 22 de diciembre de 2017, de la Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda, en el cual traslada a la Presidencia de la República el oficio AVP-06-43-2017 del 19 de diciembre de 2017, suscrito por el Gerente de Administración Tributaria de Puntarenas, al que se adjuntan los avalúos administrativos P-039-2017 y P-040-2017, los cuales fueron realizados con el fin de resolver las diferencias que se suscitaron entre el Banco Hipotecario de la Vivienda y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, sobre el proyecto Hojancha en Guanacaste,

Inicialmente, el Director Presidente comenta que solicitó los avalúos hace varios meses y que por discusiones de tipo legal el Ministerio de Hacienda se atrasó en hacer el avalúo, y aunque no lo ha recibido oficialmente, fue conseguido por la Presidenta del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), quien se lo suministró y además le hizo ver que está dispuesta a procurar que la Junta Directiva del INVU lo conozca y apruebe.

Seguidamente, la licenciada Camacho Murillo manifiesta que el Departamento Técnico revisó el avalúo, el cual es diferente al que hizo el BANHVI, dado que el Ministerio de Hacienda hace la valoración de todo el terreno como si fuera una finca con todos los servicios y hay áreas que el Banco las excluye en todos los avalúos.

En esta misma dirección, el señor Subgerente de Operaciones opina que sería conveniente que la Administración y el área del FOSUVI lo analicen detalladamente, para que la Junta Directiva pueda tomar la decisión, pues como lo indica la licenciada Camacho Murillo, hay unas áreas del terreno que el Banco no toma en cuenta.

El Director Alvarado Herrera recuerda que el acuerdo adoptado por la Junta Directiva indicaba “acoger la solicitud del señor Ministro, en el sentido de aceptar que la determinación del precio de las fincas en las que se desarrollará el proyecto sea el que determine el Ministerio de Hacienda a través de la Dirección de valoraciones Administrativas y Tributarias”.

En este sentido, el Director Thompson Chacón manifiesta que lo que está indicando la Dirección FOSUVI es que viendo rápidamente ese avalúo del Ministerio de Hacienda, hay algunas cosas que no son comparables porque ese avalúo consideró áreas que el BANHVI no considera, y por consiguiente no encuentra inconveniente en que la

1 Administración haga una valoración de las diferencias que surgieron, antes de que esta
2 Junta Directiva resuelva este asunto.

3
4 Posteriormente, el Director Presidente señala que la mayoría de esta Junta Directiva cree
5 que hay que aceptar la valoración del Ministerio de Hacienda porque ese era el
6 compromiso asumido, y el problema es que si la Administración mantiene su posición
7 entonces al final van a tener discusiones enormes en cuanto a lo que se debe reconocer
8 como costos legítimos, siendo que –reitera– esta Junta Directiva se comprometió
9 formalmente a aceptar la valoración del Ministerio de Hacienda.

10
11 Por su parte, el señor Gerente General comenta que la Administración ha venido
12 haciendo un trabajo técnico y lo que se está requiriendo es la oportunidad de aclarar o
13 reforzar la diferencia entre ambos avalúos, en defensa de los recursos públicos del Banco
14 Hipotecario de la Vivienda. No obstante, aclara que si la Junta Directiva requiere algún
15 informe adicional está en la plena potestad de solicitárselo, y si no lo necesita también
16 tiene potestad de hacerlo, pero hace énfasis en que los comentarios hechos por la
17 Administración han sido absolutamente constructivos para un mejor entender de parte de
18 la Junta Directiva.

19
20 Seguidamente, el Director Saborío Saborío indica que para tener un mejor criterio sobre la
21 decisión, es importante tener presente que los métodos, las formas, las premisas y los
22 criterios para hacer avalúos son muy amplios, pues no hay una regla o una norma que
23 tipifique como se deben hacer y, por lo tanto, partiendo de ese principio todos los avalúos
24 que se han presentado de parte del Banco, del INVU y del Ministerio de Hacienda son
25 válidos. Agrega que no por tomar una u otra decisión se está tomando un mal criterio, y
26 en ese sentido le parece que incluso si se pide un cuarto avalúo también va a dar un
27 resultado diferente, porque la técnica es muy amplia y no encuentra razón para
28 cuestionarla, máxime cuando se llegó a un acuerdo entre las dos instituciones para
29 aceptar el resultado de este avalúo.

30
31 Sobre el particular, el Director Thompson Chacón manifiesta que está de acuerdo con el
32 compromiso que se había asumido de recurrir al avalúo del Ministerio de Hacienda, pero
33 le preocupan las observaciones que han hecho tanto la licenciada Camacho Murillo como
34 el señor Subgerente de Operaciones, y le parece que nada se perdería dando unos días

de espera para que la Administración pueda hacer sus valoraciones y observaciones, teniendo claro la Junta Directiva que es un asunto que ya se había definido de previo, pero que se han dicho cosas que preocupan como que se pueda estar creando un precedente, financiando cosas que normalmente no se financian en ese tipo de terrenos.

Seguidamente, la Directora Trejos Murillo retoma las observaciones del Director Saborío Saborío, señalando que en todo caso las diferencias que existan van a ser técnicas y lo cierto es que ya se había acordado que se iba a respetar el avalúo que emitiera el Ministerio de Hacienda.

Al respecto, el Director Alvarado Herrera deja constando su voto negativo, señalando que el acuerdo adoptado por esta Junta Directiva en la sesión 65-2017 del 11 de setiembre del 2017, donde se acogía la solicitud del Ministro de Vivienda de aceptar la determinación del precio de las dos fincas según la determinación de un nuevo avalúo hecho por el Ministerio de Hacienda lo votó en contra, ya que el criterio de la Asesoría Legal, según oficio AL-OF-0090-2017, señalaba que solo podía acudir al Ministerio de Hacienda si existía inopia y que en este caso ya existían dos avalúos realizados por la institución.

Adicionalmente, indica que el 10 de octubre de 2017 se recibió de la Presidencia Ejecutiva del INVU el oficio PE-0684-10-2017, en el cual se informaba que la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias (según oficio DVAT-195-2017) señalaba que al existir varios avalúos y discrepancias entre ambas instituciones, son las instituciones las que deben revisar sus propios actos, y agregaba no estar autorizados legalmente a realizar acciones para solventar esa discordia técnica, al no ser procedente, compartiendo así la tesis de la Asesoría Legal del BANHVI.

Señala también que con respecto a este proyecto de vivienda, para él no existió un error material en la indicación inicial del precio de los terrenos, como sí lo acogió esta Junta Directiva, sino más bien un cambio en la metodología de cálculo que le hacía darle la razón al INVU en su reclamo, cuando plantearon válidamente alternativas para resolver la discrepancia. No obstante, en esa oportunidad se le indicó que el Banco estaba obligado a respetar los principios de la contratación administrativa, y por ende, escoger los menores precios de los avalúos, como lo acordó esta Junta Directiva en la sesión 46-2017 del 30 de junio de 2017, y debido a ello se acordó realizar nuevos avalúos por el tiempo

que ya había transcurrido desde el primer avalúo hecho por la institución, el cual dio como resultado la sumatoria de ¢83 millones, por lo que de haberse resuelto desde un inicio dilucidar el conflicto entre las dos instituciones por medio del avalúo del Ministerio de Hacienda, este proyecto no se hubiese atrasado ya más de siete meses en su construcción.

Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, y con el voto negativo de los Directores Thompson Chacón y Alvarado Herrera por las razones antes indicadas, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio MIVAH-DMVAH-0638-2017 de fecha 08 de setiembre de 2017, el señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos ha sometido a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta tendiente a resolver las discrepancias existentes entre el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), en relación con el precio de las fincas en las que se desarrollará el proyecto Conjunto Residencial Hojancha, ubicado en el cantón de Hojancha y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2015, de fecha 17 de diciembre de 2015.

Segundo: Que dicha propuesta consiste en que ambas instituciones acepten como precio de las fincas, el monto resultante del avalúo que –a solicitud del señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos– realice el Ministerio de Hacienda a través de la Dirección de Valoraciones Administrativas y Tributarias, y se sustenta tanto en la urgencia de buscar un acuerdo entre el INVU y el BANHVI para dotar de vivienda a 76 familias en condición de pobreza, como en lo dictaminado por la Dirección Jurídica del Ministerio de la Presidencia, en el oficio DJ-535-2017, de fecha 1° de setiembre de 2017.

Tercero: Que de conformidad con la normativa aplicable y por tratarse de una discrepancia persistente entre dos entidades públicas cuyos respectivos avalúos han dado resultados diferentes, esta Junta Directiva, mediante el acuerdo N° 17 de la sesión 65-2017 del 11 de setiembre de 2017, resolvió lo siguiente:

1
2 *“Acoger la solicitud del señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, en el*
3 *sentido de aceptar que la determinación del precio de las fincas en las que se*
4 *desarrollará el proyecto Conjunto Residencial Hojancha, sea el que determine el*
5 *Ministerio de Hacienda a través de la Dirección de Valoraciones Administrativas y*
6 *Tributarias.*

7 *Lo anterior, sujeto a que la Junta Directiva del INVU manifieste su conformidad, sin*
8 *restricciones, con el procedimiento indicado.”*
9

10 **Cuarto:** Que por su parte, la Junta Directiva del INVU, según acuerdo que consta en el
11 Artículo II, Inciso 1) del Acta de la Sesión Ordinaria N°6282 del 21 de setiembre del 2017,
12 dispuso lo siguiente:

13
14 *“Conocido el acuerdo N°17 de la Sesión N°65-2017 de la Junta Directiva del Banco*
15 *Hipotecario de la Vivienda celebrada el 11 de setiembre del 2017, esta Junta Directiva*
16 *manifiesta su conformidad con que la determinación del precio de las fincas en las que*
17 *se desarrollará el PROYECTO CONJUNTO HABITACIONAL HOJANCHA la realice el*
18 *Ministerio de Hacienda a través de la Dirección de Valoraciones Administrativas y*
19 *Tributarias.”*
20

21 **Quinto:** Que por medio de la nota DGT-1433-2017 de fecha 22 de diciembre de 2017, la
22 Dirección General de Tributación del Ministerio de Hacienda traslada a la Presidencia de
23 la República el oficio AVP-06-43-2017 del 19 de diciembre de 2017, suscrito por el
24 Gerente de Administración Tributaria de Puntarenas, al que se adjuntan los avalúos
25 administrativos P-039-2017 y P-040-2017 realizados a los citados inmuebles y sobre los
26 cuales se ha determinado un valor de mercado de \$55.470.450,00 para la finca Folio Real
27 número 221659-000 y de \$96.555.000,00 para la finca Folio Real 19101-A-000, para un
28 total de **\$152.025.450,00** (ciento cincuenta y dos millones veinticinco mil cuatrocientos
29 cincuenta colones exactos).
30

31 **Sexto:** Que conocido el citado informe y de conformidad con las resoluciones que al
32 respecto han emitido las juntas directivas de este Banco y del INVU, lo procedente es
33 modificar el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015, en cuanto a
34 que el monto a financiar por este Banco sobre los inmuebles del Conjunto Habitacional
35 Hojancha, sea el determinado por el Ministerio de Hacienda en el oficio AVP-06-43-2017.
36

37 **Por tanto, se acuerda:**

38 Modificar el punto 2 del acuerdo N° 1 de la sesión 80-2015, de fecha 17 de diciembre de
39 2015, para que se lea de la siguiente forma:

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

Hasta **¢1.483.920.751,45** (mil cuatrocientos ochenta y tres millones novecientos veinte mil setecientos cincuenta y un colones con 45/100), según el siguiente detalle:

a) Compra de terreno en verde por un monto de ¢152.025.450,00.

b) Construcción de las obras de infraestructura del proyecto por un monto total de ¢460.844.514,56.

c) Construcción de 46 viviendas de 42,00 m² con tanque séptico y drenajes convencionales, por un monto unitario de ¢10.205.771,61 para un total de ¢469.465.494,22.

d) Construcción de 25 viviendas de 42,00 m² con tanque séptico, drenajes y FAFA como tratamiento secundario, por un monto unitario de ¢10.359.371,06 para un total de ¢258.984.276,49.

e) Construcción de 7 viviendas de 50,00 m² con tanque séptico, drenajes y FAFA como tratamiento secundario, para núcleos familiares numerosos, por un monto unitario de ¢12.390.555,14 para un total de ¢86.733.885,97.

f) Fiscalización de inversión en las viviendas, por un monto total de ¢5.288.363,83 correspondiente a las 78 soluciones habitacionales, según el detalle individual que se indica en el aparte 4 del presente acuerdo.

g) Pruebas de laboratorio de verificación de calidad del BANHVI y entidad autorizada, por un monto unitario por vivienda de ¢50.000.00, y un valor total para las 78 viviendas que asciende a ¢3.900.000.00. Este rubro es liquidable y aplica solo en caso de que el BANHVI solicite pruebas de calidad adicionales.

h) Reserva de recursos para posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, tanto en viviendas como en infraestructura, por un monto de hasta ¢30.030.000,00 para las obras de infraestructura y viviendas.

i) Gastos de formalización de las 78 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, para un total de ¢16.648.766,39.”

Comuníquese a la Junta Directiva del INVU.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ARTÍCULO QUINTO: Informe sobre los resultados de la evaluación de temas relacionados con la Legitimación de Capitales, correspondiente al año 2017

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

Se conoce el oficio CC-IN04-010-2017 del 21 de diciembre de 2017, mediante el cual, de conformidad con lo dispuesto en el procedimiento P-UPI-OC-11 "*Evaluación de los conocimientos adquiridos sobre la Ley 8204, normativa relacionada y procedimientos internos*", el Comité de Cumplimiento remite los resultados de la evaluación sobre temas relacionados con la legitimación de capitales, correspondiente al período 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste tema, se incorpora a la sesión la licenciada Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento, quien inicialmente explica que la evaluación efectuada a todos los funcionarios del Banco, se sustenta en lo establecido en la Normativa para el Cumplimiento de la Ley 8204 y en el citado Procedimiento P-UPI-OC-11.

Seguidamente, comenta y atiende varias consultas de los señores Directores con respecto al detalle de los temas evaluados en este período y las calificaciones resultantes de la evaluación, que la calificación promedio de los funcionarios evaluados fue de 93,83%.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el referido informe de la Oficialía de Cumplimiento.

ARTÍCULO SEXTO: Informe sobre la gestión de riesgos, correspondiente al período agosto-octubre de 2017

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Solano Granados.

Se conoce el oficio CR-IN02-039-2017 del 19 de diciembre de 2017, mediante el cual, el Comité de Riesgos de este Banco remite el informe sobre la Gestión de Riesgos, correspondiente al período comprendido entre los meses de agosto a octubre de 2017, según fue conocido y aprobado por ese Comité en sus sesiones N° 16-2017 del 23/11/2017 y N° 17-2017 del 12/12/2017. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Vilma Loría Ruíz, jefa de la Unidad de Riesgos, quien presenta los resultados más relevantes del análisis efectuado a los riesgos de liquidez, crédito, solvencia, capital, mercado, operativo, legitimación de capitales, así como el riesgo financiero del FOSUVI, concluyendo que, en términos generales, la institución continúa presentando niveles tolerables de riesgo, pues no hay mayor exposición en ninguna de sus áreas y las proyecciones para los próximos meses (por el comportamiento de los principales indicadores de riesgo) evidencian que la situación se mantendría estable y no genera alertas importantes.

Seguidamente, la licenciada Loría Ruiz atiende una consulta del Director Thompson Chacón en cuanto a si el área de Riesgos tiene algún asunto pendiente con respecto al Acuerdo 16-16, señalando que todos los temas que habían sido asignados específicamente a la Unidad de Riesgos o al Comité de Riesgos fueron cumplidos al término del 2017, y lo que queda pendiente, pero que corresponde a la implementación, es implementar propiamente la Declaración del Apetito de Riesgos, por lo que se está trabajando en el desarrollo de la herramienta que va a permitir el monitoreo de lo que fue aprobado al termino de diciembre por esta Junta Directiva.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe del Comité de Riesgos, solicitándole a la Administración dar un adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO SÉTIMO: Informe sobre la ejecución de convenio con la Junta de Protección Social para el financiamiento de proyectos específicos

1 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Loría Ruíz y se
2 incorpora la licenciada Camacho Murillo.

3
4 Se conoce el oficio GG-ME-1194-2017 del 15 de diciembre de 2017, mediante el cual, la
5 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0895-2017/SO-OF-0219-2017 de la
6 Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene un informe sobre la
7 ejecución del convenio para la utilización de recursos girados por la Junta de Protección
8 Social para el financiamiento de proyectos específicos. Dichos documentos se adjuntan a
9 la presente acta.

10
11 Inicialmente, el señor Gerente General comenta que mediante el acuerdo N° 6 de la
12 sesión 59-2011 del 16 de agosto de 2011, esta Junta Directiva del BANHVI aprobó el
13 referido convenio, con base en el cual se desarrollaron proyectos específicos como
14 Valladolid I y II en Puntarenas, Naranjal en Corredores, Llanos de Moya en Llanos de
15 Moya y Las Orquídeas en Limón, y según consta en los expedientes de la Dirección
16 FOSUVI tres de los cuatro proyectos fueron ejecutados y las familias se encuentran
17 habitando las viviendas; sin embargo, los trámites correspondientes para la conclusión de
18 la habitabilidad del proyecto Las Orquídeas (cuatro casos restantes), no fueron
19 presentados al BANHVI para trámite y aprobación, pero aclara que estas soluciones son
20 de iniciativa privada y que el BANHVI únicamente está facultado para tramitar aquellos
21 proyectos que presenten las entidades autorizadas para aprobación ante esta institución.

22
23 Adicionalmente y con respecto a los fondos no ejecutados para la compra de viviendas
24 dispuestas en dicho convenio, explica el señor Gerente General que el saldo no ejecutado
25 se encuentra invertido y los rendimientos que genera esta inversión se capitalizan al
26 fondo, el cual se mantiene financiera y contablemente separado de las otras inversiones
27 del FOSUVI, estando el convenio vencido desde el 03 de octubre de 2012.

28
29 Posteriormente, la licenciada Camacho Murillo destaca que actualmente hay un monto de
30 \$773.0 millones que no se utilizaron y que se mantiene en una cuenta específica que a la
31 fecha ha acumulado intereses por el orden de los \$265 millones, datos sobre los cuales
32 se le informa mensualmente a la Junta de Protección Social. Añade que esos fondos no
33 se han usado porque el convenio era muy específico para unos proyectos de vivienda y
34 en ese sentido el Banco no pudo volver a utilizar los fondos, ni se renovó el convenio.

Adicionalmente y atendiendo una consulta del Director Presidente sobre la razón por la que no se devolvieron los recursos remanentes, la licenciada Camacho Murillo explica que la devolución no se hizo porque el convenio incluía el proyecto Vallodolit III etapa y como ese proyecto siempre seguía en la corriente, siempre se esperaba a que llegara y aprovechar los fondos en esas viviendas que estaban a punto de construirse, pero por razones que no corresponde al BANHVI manejar ni están en sus manos solucionar, el proyecto se fue atrasando y se tuvo que empezar con todo el tema catastral que es muy complejo; y además la Junta de Protección Social nunca pidió que se devolvieran los fondos hasta hace unos meses atrás.

Por otro lado, el Director Presidente comenta que a raíz de una reunión que coordinó la Presidencia de la República, solicitó valorar la posibilidad de financiar algunos otros proyectos que estaban listos para ser financiados, pero la respuesta de la Junta de Protección Social fue que dado el atraso preferían que se devolviera el dinero. Agrega que va a realizar otro intento para procurar que la primera etapa y segunda del proyecto Josué se pueda financiar con esos fondos, pero deja constancia de que la lección aprendida es que al BANHVI no le conviene aceptar financiamientos condicionados a proyectos específicos.

Seguidamente, el Director Alvarado Herrera se manifiesta a favor de instar a la Junta de Protección Social para que autorice el uso de los recursos remanentes en otros proyectos de vivienda, pero le quedan dudas sobre el marco institucional y su gestión, porque el convenio señalaba que el Banco iba a construir con esos recursos 196 soluciones de vivienda y según lo indicado ahora por la Administración fueron solo 138 casos.

Al respecto, la licenciada Camacho Murillo explica que el número de 196 soluciones se trató de una estimación inicial hecha en el año 2011, pero en realidad esos proyectos al final constaron de 140 soluciones en total y se financiaron 138, y naturalmente tampoco se requirió la suma inicial de \$2.500 millones. No obstante, lo cierto es que la Dirección FOSUVI no hizo ningún informe al respecto, y solo se enviaron informes mensuales a la Junta de Protección Social de los rendimientos y de lo aprobado, pero nunca se le informó de la tercera etapa del proyecto Valladolit que no se presentó a la aprobación del Banco.

Con base en las anteriores explicaciones, el Director Alvarado Herrera sostiene que aun cuando no se implementó en los tiempos previstos, lo cierto es que el convenio se ejecutó en los proyectos que se asignaron, exceptuando los cuatro casos del proyecto Las Orquídeas y eso lo que quiere decir es que el convenio sí se cumplió en la construcción de los proyectos y que igualmente se hizo el proceso de información y liquidación respectiva de cada uno de ellos y lo único que si se tendría que aceptar es que en todo este periodo se esperaba la tercera etapa del proyecto Valladolid para asignar esos recursos.

Agrega que por el informe dado por la Administración, donde al final se aclara que las 196 casas fueron básicamente porque se dividió la suma de \$2.500 millones entre un monto estimado de solución habitacional, y eso es en su criterio lo que el Banco debería responder a la Junta de Protección Social, aclarando que efectivamente se cumplió con el convenio, que se construyeron los cuatro proyectos y que los \$773,0 millones restantes se estaban previendo para el proyecto Valladolid III etapa, pero que el mismo convenio en la decimoctava cláusula señala que si vencido el plazo quedaran remanentes se podía solicitar la autorización del Departamento de Acción Social, para poder utilizar dichos recursos ya sea en Valladolid tercera etapa o en el proyecto Josué; es decir, que no se está haciendo algo que no estuviera contemplando dentro del mismo convenio.

Por su parte, el Director Presidente manifiesta estar de acuerdo con la propuesta del Director Alvarado Herrera, pero advierte que en alguna de las etapas del proyecto Valladolid hay varias casas abandonadas y otras en mala estado, por lo que el tema de la tercera etapa de este proyecto debe manejarse con gran prudencia.

Finalmente, conocido el informe de la Administración y con base en lo planteado por el Director Presidente y el Director Alvarado Herrera, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-3428-2017 del 30 de noviembre de 2017, el señor Julio Canales Guillén, Gerente General a.i. de la Junta de Protección Social, comunica el acuerdo tomado por la Junta Directiva de esa institución en su sesión 44-2017 del pasado

20 de noviembre, con el que se resuelve solicitar a este Banco el reintegro de los recursos remanentes y los intereses generados, del *“Convenio para la utilización de recursos girados por la Junta de Protección Social para financiamiento de proyectos específicos con fondos de Superávit Específico disponible para Proyectos Específicos período 2010”*, suscrito entre ambas entidades y con base en el cual se giró al BANHVI la suma de \$2.500 millones para la ejecución de los proyectos de vivienda Valladolid, Naranjal, Llanos de Moya y Las Orquídeas.

Segundo: Que atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 18 de la sesión 90-2017 del 11 de diciembre de 2017, la Gerencia General –mediante el oficio GG-ME-1194-2017 del 15 de diciembre de 2017– presenta un informe de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene un detalle de la ejecución de dicho convenio, destacando que éste se cumplió en cuanto a la ejecución en tiempo de los referidos proyectos de vivienda e igualmente se observó el proceso de liquidación y comunicación respectiva de cada uno ellos a la Junta de Protección Social, pero se ha estado a la espera del trámite de la tercera etapa del proyecto Valladolid para solicitar la aplicación de los recursos remanentes.

Tercero: Que conocido el informe de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, esta Junta Directiva estima pertinente girar instrucciones a la Gerencia General para que remita a la Junta de Protección Social de San José, un informe pormenorizado sobre la ejecución del respectivo convenio y gestione además la autorización de la Junta de Protección Social, conforme lo establecido en la cláusula Décima Octava de dicho convenio, para destinar los recursos remanentes y los intereses generados al financiamiento de soluciones de vivienda en el proyecto habitacional Josué, ubicado en el Cantón Central de Puntarenas.

Por tanto, se acuerda:

Instruir a la Gerencia General, para que remita a la Junta de Protección Social de San José, en respuesta a lo indicado por esa institución en el oficio GG-3428-2017 del 30 de noviembre de 2017, un informe pormenorizado sobre la ejecución del *“Convenio para la utilización de recursos girados por la Junta de Protección Social para financiamiento de proyectos específicos con fondos de Superávit Específico disponible para Proyectos Específicos período 2010”*, suscrito entre ambas entidades en octubre de 2011, y gestione

además la autorización de la Junta de Protección Social, conforme lo establecido en la cláusula Decima Octava de dicho convenio, para destinar los recursos remanentes y los intereses generados a la fecha, al financiamiento de soluciones de vivienda en el proyecto habitacional Josué, ubicado en el Cantón Central de Puntarenas.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO OCTAVO: Solicitud con respecto al informe de ejecución de los acuerdos emitidos por la Junta Directiva

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo

El Director Thompson Chacón señala que estuvo revisando los temas que han ingresado a la Secretaría de la Junta Directiva y que se encuentran pendientes de conocer; y siendo que uno de ellos se refiere al estado de los acuerdos emitidos por este Órgano Colegiado, le solicita a la Administración que ese informe se incluya en la agenda de la sesión más próxima posible, dado que se trata de un asunto muy relevante que amerita que esta Junta Directiva conozca para revisar la situación actual de algunas disposiciones importantes que se encuentran rezagadas.

Al respecto, dado que el Secretario de la Junta Directiva indica que el último informe pendiente tiene corte a setiembre de 2017 y ya está en proceso de elaboración el informe con corte a diciembre, se le solicita a la Gerencia General que en la primera sesión del próximo mes de febrero, se incluya en la agenda el informe sobre el estado de los acuerdos tomados al pasado 31 de diciembre.

ARTÍCULO NOVENO: Copia de oficio enviado por la Gerencia General a la Contraloría General de la República, presentando recurso de revocatoria con apelación en subsidio, contra disposiciones referidas al uso de los recursos del Impuesto Solidario

Se conoce copia del oficio GG-OF-1223-2017 del 19 de diciembre de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite, al Lic. Roberto Jaikel Saborío, Gerente de Área de Fiscalización de Servicios Económicos de la Contraloría General de la República, recurso de revocatoria con apelación en subsidio, contra disposiciones referidas al uso de los recursos del Impuesto Solidario

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota

ARTÍCULO DÉCIMO: Oficio de la Asociación de Desarrollo Indígena del Caribe, en relación con la consulta pública sobre los requisitos del programa de vivienda indígena

Se conoce oficio del 20 de diciembre de 2017, mediante el cual, los señores José Francisco Morales, Rubilia Stewart Leiva, Eduardo Leal Morales, Anastacio Espinoza Madrigal y Justa Romero Morales, representantes de las Asociaciones de Desarrollo Indígena del Caribe, solicitan que se incluya a la Red Indígena Bribrí y Cabécar (RIBCA) en la consulta que, por disposición de la Sala Constitucional, realizará el BANHVI sobre los requisitos del programa de vivienda indígena.

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

ACUERDO N°5:

Trasladar a la Administración para su consideración y la presentación a esta Junta Directiva de la recomendación correspondiente, el oficio del 20 de diciembre de 2017, mediante el cual, los señores José Francisco Morales, Rubilia Stewart Leiva, Eduardo Leal Morales, Anastacio Espinoza Madrigal y Justa Romero Morales, representantes de las Asociaciones de Desarrollo Indígena del Caribe, solicitan que se incluya a la Red Indígena Bribrí y Cabécar (RIBCA) en la consulta que, por disposición de la Sala Constitucional, realizará el BANHVI sobre los requisitos del programa de vivienda indígena.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Copia de oficio remitido por FinanVivienda a la Gerencia General, en relación con la ejecución de los recursos del FOSUVI

Se conoce copia del oficio CF-46-2017 del 21 de diciembre de 2017, mediante el cual, la Licda. Eugenia Meza Montoya, presidenta de la Cámara de Entidades Financiadoras de Vivienda Social (FinanVivienda), le manifiesta al Gerente General de este Banco la preocupación de esa organización por poca ejecución de los recursos del FOSUVI durante el año 2017, y propone que en el año 2018 el BANHVI se comprometa a mejorar los canales de apoyo del Sector Vivienda, para cumplir los objetivos y metas del Estado en esta materia.

Al respecto, la Directora Trejos Murillo manifiesta su preocupación por el hecho de que, por las razones que sean, todos los meses de diciembre el Banco tiene que apresurarse a ejecutar el presupuesto del FOSUVI; y por ello propone que se le solicite a la Administración que presente a esta Junta Directiva una proyección de la ejecución presupuestaria del FOSUVI para el primer cuatrimestre de este año, con base en las reuniones que –según se ha informado– se realizan periódicamente con las entidades autorizadas para darle seguimiento a la planificación de los proyectos.

Los demás señores Directores se manifiestan a favor de la anterior moción de la Directora Trejos Murillo y, en consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°6:

Instruir a la Administración para que a más tardar el 31 de enero en curso, presente a esta Junta Directiva una proyección, al próximo mes de abril, sobre la ejecución presupuestaria de los recursos del FOSUVI.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Oficio de Imnsa Ingenieros Consultores, presentando recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra resolución de la Gerencia General sobre el financiamiento del proyecto Don Bruno

Se conoce oficio del 21 de diciembre de 2017, mediante el cual, el señor Carlos Méndez Navas, en su condición de apoderado generalísimo de las empresas IMNSA Ingenieros Consultores S.A. e Ingeniería y Perforación IP S.R.L., interpone ante la Gerencia General de este Banco y esta Junta Directiva, recursos de revocatoria con apelación en subsidio, contra la resolución dictada por la Gerencia General el 08 de diciembre de 2017 en relación con la solicitud para el financiamiento del proyecto habitacional Don Bruno, solicitando, en resumen y con base en los argumentos que en dicho documento se exponen, anular o revocar dicha resolución.

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

ACUERDO N°7:

Dar por conocido y quedar a la espera de la resolución de la Gerencia General sobre el recurso de revocatoria interpuesto, el oficio del 21 de diciembre de 2017, mediante el cual, el señor Carlos Méndez Navas, en su condición de apoderado generalísimo de las empresas IMNSA Ingenieros Consultores S.A. e Ingeniería y Perforación IP S.R.L., interpone ante la Gerencia General de este Banco y esta Junta Directiva, recursos de revocatoria con apelación en subsidio, contra la resolución dictada por la Gerencia General el 08 de diciembre de 2017 en relación con la solicitud para el financiamiento del proyecto habitacional Don Bruno, solicitando, en resumen y con base en los argumentos que en dicho documento se exponen, anular o revocar dicha resolución.

Acuerdo Unánime y Firme.-

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
