

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 12 DE FEBRERO DE 2018**

5
6 **ACTA N° 09-2018**

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, Ana Cristina Trejos Murillo y Alan Thompson Chacón, quien se incorpora a la
12 sesión posteriormente.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
15 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
16 Operaciones; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la Auditoría Interna; Rodolfo Mora
17 Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

18
19 Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

20 *****

21
22 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

23
24 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 25 1. Lectura y aprobación de las actas N°74-2017 del 19/10/2017 y N°75-2017 del
26 23/10/2017.
- 27 2. Informe de liquidación y evaluación presupuestaria 2017.
- 28 3. Solicitud de aprobación de siete Bonos extraordinarios individuales.
- 29 4. Solicitud de aprobación de cinco Bonos extraordinarios individuales.
- 30 5. Sustitución de cuatro beneficiarios del proyecto San Martín de Siquirres.
- 31 6. Sustitución de un beneficiario y financiamiento adicional para gastos de formalización
32 de un caso en el proyecto El Cacao.
- 33 7. Solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo del contrato de
34 administración de recursos para el proyecto Valle del Sol.

-
8. Solicitud de ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Renacer.
 9. Versión final del reglamento sobre tipología de terrenos aceptables en los proyectos de vivienda.
 10. Propuesta de procedimiento para la verificación de costos de proyectos S-002.
 11. Criterio sobre proyecto de ley "Reforma del artículo 35 de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", expediente N°20.553.
 12. Solicitud de autorización para contratar abogado externo para atender demanda laboral interpuesta por un grupo de funcionarios del Banco.
 13. Seguimiento a proyectos de ley en la corriente legislativa.
 14. Oficio del INAMU, trasladando el caso de la señora Noemy Sánchez Mata, a quien no se le ha resuelto su solicitud de Bono Familiar de Vivienda.
 15. Copia de oficio enviado por la Subgerencia de Operaciones a la Gerencia General, en relación con el estudio referido al rol y las funciones de las subgerencias del Banco.
 16. Copia de oficio enviado por la Subgerencia de Operaciones a la Gerencia General, remitiendo observaciones sobre las gestiones relacionadas con la planta de tratamiento del proyecto Vistas del Golfo.
 17. Oficio de las constructoras Ekström y ABC Portafolio Inmobiliario, solicitando audiencia para tratar el tema del proceso administrativo que mantienen esas empresas con el BANHVI.
 18. Oficio de la Gerencia General, remitiendo recurso de apelación presentado por Ingevico del Sur S.A. contra resolución de la Gerencia General.
 19. Oficios de la Gerencia General, solicitando ampliar el plazo para remitir el informe sobre acuerdos en ejecución.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas N°74-2017 del 19/10/2017 y N°75-2017 del 23/10/2017

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 74-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 19 de octubre 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° 75-2017 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 23 de octubre de 2017. Hechas las enmiendas pertinentes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe de liquidación y evaluación presupuestaria 2017

Se conoce el oficio SGF-ME-0028-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe sobre la Liquidación y Evaluación Presupuestaria correspondientes al período 2017, elaborado por el Departamento Financiero Contable y el cual se adjunta a la nota DFC-IN12-0029-2018 de esa dependencia. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances de los referidos informes y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero Contable; y la licenciada Jenny León Quirós, funcionaria del mismo Departamento.

Inicialmente, el licenciado Durán Rodríguez se refiere a las normas bajo las cuales se rige la elaboración del informe presentado, y luego expone en detalle el comportamiento de las partidas más relevantes de ingresos y egresos durante el año 2017, al tiempo que presenta varios cuadros sobre la ejecución de cada una de las cuentas del Banco (FONAVI, FOSUVI y Cuenta General).

Concluida la presentación del informe, el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia de que por espacio de tres años y medio ha hecho hincapié sobre lo que representa la evaluación de la Contraloría General de la República (CGR) y en el marco institucional del país, una tendencia creciente del superávit del FOSUVI, lo cual no es más que un indicador de la eficiencia y eficacia. Señala que al cierre de su participación en la Junta Directiva se volverá a remitir a la CGR un nuevo incremento del superávit institucional en la liquidación presupuestaria del 2017, pasando en el 2016 de ¢136 mil millones a ¢146 mil millones en el 2017, eso sin contar los ¢24 mil millones que están en

la CNE para la atención de emergencias, que de mantenerlos en el BANHVI el superávit llegaría a rondar los 170 mil millones.

Agrega que aunque la Administración tenía claro la importancia de romper el ciclo de aprobación de proyectos, esto no se logró, continuándose con una alta aprobación del presupuesto del FOSUVI al final del año y por ende la poca ejecución de los recursos. Aspira a que algún día la Administración comprenda la necesidad de romper este ciclo de aprobación, así como también el cumplimiento del POI, y lo señala porque esto tiene que ver mucho con la simplificación de trámites, tanto en el Banco como dentro de los procesos de aprobación en el Estado, y que según la evaluación del POI 2017 registró un 0% de ejecución, lo que igualmente tiene que ver con el acompañamiento que se le da a los proyectos ya adquiridos por el Banco y que según lo señalado por el propio sector privado es poco o nulo; y también tiene que ver con el trabajo de las entidades autorizadas y su relación con el BANHVI, pero como ya lo ha señalado, no se tiene un proceso serio de supervisión ni relación con las entidades autorizadas, situación que es preocupante y que espera que las nuevas autoridades logren revertirlo.

Sobre estas observaciones, el Director Presidente opina que no es posible aceptar una visión catastrófica del BANHVI, puesto que se está mejorando en este aspecto y se puede notar en muchas cosas, y aunque reconoce que se atrasaron mucho las aprobaciones de proyectos porque se aprobaron cerca de ¢30 mil millones en mes y medio, también es cierto que esa cifra es muy relevante porque refleja las transferencias de capital que corresponden a lo que realmente construyen las empresas y lo que se les paga por esa construcción.

Agrega que en el año 2013 las transferencias de capital llegaron a ¢76.777 millones, para el año 2014 fueron de ¢79.344 millones, para el año 2015 llegaron a los ¢112.476 tomando en cuenta que se hizo la transferencia a la CNE (¢22.454 millones), lo que es un caso atípico y hay que restarlo, quedando un poco más de ¢90 mil millones, y entonces se ha pasado de ¢76.777 a ¢79.344 y luego a ¢90 mil millones. Añade que el año antepasado que fue el más exitoso y a esas transferencias hay que añadirle las comisiones y demás, llegando a ¢103.034 millones, y según decía el licenciado Durán Rodríguez al Comité de Auditoria, es el caso más extraordinario de la historia del BANHVI, y en el año 2017 se pasó a ¢95.537 millones.

Explica que en su criterio este resultado obedece a algunas razones que bien conoce esta Junta Directiva, tales como los problemas que se han presentado en los proyectos Hojancha, El Portillo y Las Brisas II en Tres Ríos, entre otros, y aunque concuerda con el Director Alvarado Herrera en que se aprobaron algunos proyectos en el último mes y medio de gestión (noviembre-diciembre) obviamente esa situación obligó a que esos proyectos no se iniciaran.

Además destaca que tal y como lo ha razonado en otras oportunidades el Director Saborío Saborío, en algunas ocasiones la construcción en el país tiene una estacionalidad que está asociada a las lluvias, y los movimientos de tierra en la medida de lo posible los constructores prefieren no hacerlos en invierno, y entonces no dan inicio a proyectos en invierno, si no que esperan a los meses de diciembre y enero para iniciar proyectos. Y en este sentido, considera que el Banco está mejorando, y aunque el último año no fue el mejor piensa que en cierta manera el hecho de que aumente el superávit, en parte está asociado a que el Banco está activo y tiene muchas cosas aprobadas pero que desdichadamente todavía no se ha logrado que las entidades y sobre todo las empresas desarrolladoras construyan lo más rápido posible, y muchas de esas cosas tienen que ver también con las propias fallas del Banco en los trámites y por ello está de acuerdo en que se debe mejorar la supervisión de las entidades autorizadas para lograr que sean más eficientes.

Finalmente, habiéndose conocido y discutido el informe de la Administración, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que los numerales 4.3.19 y 4.5.6 de las Normas Técnicas sobre Presupuestos Públicos N-1-2012-DC-DFOE, del 26 de marzo de 2012, establecen la información sobre la liquidación y evaluación presupuestaria que debe suministrarse a la Contraloría General de la República.

Segundo: Que el inciso g) del Artículo 26° de la Ley 7052, establece como funciones de la Junta Directiva el *“Aprobar los presupuestos anuales del Banco y sus reformas,*

someterlos a la revisión final que indique la ley y **conocer sobre su liquidación.**" (El destacado no es del original)

Tercero: Que mediante el oficio SGF-ME-0028-2018 del 09 de febrero de 2018, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe de liquidación y evaluación presupuestaria correspondiente al período 2017, elaborado por el Departamento Financiero Contable y el cual se adjunta a la nota DFC-IN12-0029-2018 de fecha 09 de febrero de 2018.

Cuarto: Que una vez conocido dicho informe por parte de esta Junta Directiva, lo procedente es aprobarlo y autorizar a la Gerencia General para que lleve a cabo los trámites correspondientes ante la Contraloría General de la República.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar el informe de liquidación y evaluación presupuestaria correspondiente al período 2017, de conformidad con los documentos que se adjuntan al oficio SGF-ME-0028-2018 de la Subgerencia Financiera.

2) Se autoriza a la Gerencia General para que realice el correspondiente trámite de presentación de dicho informe ante la Contraloría General de la República.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de siete Bonos extraordinarios individuales

- A partir de este momento se retiran de la sesión los licenciados Durán Rodríguez y León Quirós.

Se conoce el oficio GG-ME-0120-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0116-2018/SO-OF-0041-2018 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá y Mutual

Cartago de Ahorro y Préstamo, para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– siete Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores Carlos Gerardo Molina Montero, Vanessa María Ríos Ruiz, Henry Eduardo Martínez Gamboa, Sandra Rojas Villalobos, Jessica Flores Sanabria, Víctor Rojas Rojas y Thelma Yadira Torres Emery. Dichos documentos de adjuntan a la presente acta.

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

Seguidamente y atendiendo una consulta del Director Alvarado Herrera sobre la vida útil de la vivienda asignada a la señora la señora Vanessa María Ríos Ruiz, la licenciada Camacho Murillo informa que es de 50 años.

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 el señor Carlos Gerardo Molina Montero, cédula número 2-0546-0784, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Piedades Norte del cantón de San

Ramón, provincia de Alajuela, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡315.250,00 proveniente de las labores que realiza el señor Molina Montero como vendedor ambulante.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2018/SO-OF-0041-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0120-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡13.919.184,70 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 y la Subgerencia de Operaciones.

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 **₡13.919.184,70** (trece millones novecientos diecinueve mil ciento ochenta y cuatro colones con 70/100), para la familia que encabeza el señor **Carlos Gerardo Molina Montero**, cédula número 2-0546-0784, 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 ₡119.650,58 permitirá financiar el costo (₡5.450.000,00) de un lote de 195,00 m², con folio real #2-421844-000 y situado en el distrito Piedades Norte del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela; así como los montos de ₡8.190.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ₡398.835,28 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, a favor de la familia que encabeza la señora Vanessa María Ríos Ruiz, cédula número 3-0427-0534, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito y cantón de Paraíso, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de \$325.233,00, proveniente de las labores que realiza la señora Ríos Ruiz como encargada de limpieza y de una pensión alimentaria.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2018/SO-OF-0041-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0120-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de \$14.880.625,00 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 y la Subgerencia de Operaciones.

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 **¢14.880.625,00** (catorce millones ochocientos ochenta mil seiscientos veinticinco colones), para la familia que encabeza la señora **Vanessa María Ríos Ruiz**, cédula número 3-0427-0534, actuando como entidad autorizada la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢180.625,00, permitirá financiar la suma de ¢14.700.000,00 por el costo de una vivienda de 44,40 m²; construida en el lote con folio real N° 3-157777-000, con un área de 140,16 m² y ubicado en el distrito y cantón de Paraíso, provincia de Cartago; y ¢361.250,00 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) La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:**Considerando:**

Primero: Que el 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 Henry Eduardo Martínez Gamboa, cédula número 6-0332-0495, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Guaycará del cantón de Golfito, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$236.892,00 proveniente de las labores que realiza el señor Martínez Gamboa como trabajador independiente.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2018/SO-OF-0041-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0120-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de \$12.871.000,00 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 y la Subgerencia de Operaciones.

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 **\$12.871.000,00** (doce millones ochocientos setenta y un mil colones exactos), para la familia que encabeza el señor **Henry Eduardo Martínez Gamboa**, cédula número 6-0332-0495, 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 ¢181.000,00 permitirá financiar el costo (¢4.500.000,00) de un lote de 200,00 m², con folio real #6-207873-001-002 y situado en el distrito Guaycará del cantón de Golfito, provincia de Puntarenas; así como los montos de ¢8.190.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢362.000,00 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°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 Sandra Rojas Villalobos, cédula número 5-0234-0336, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Horquetas del cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢140.000,00 proveniente de las labores ocasionales que realiza la señora Rojas Villalobos en la cría y venta de pollos.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2018/SO-OF-0041-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0120-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡11.142.131,92 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 y la Subgerencia de Operaciones.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, por un monto de **₡11.142.131,92** (once millones ciento cuarenta y dos mil ciento treinta y un colones con 92/100), para la familia que encabeza la señora **Sandra Rojas Villalobos**, cédula número 5-0234-0336, 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 ₡34.681,32 permitirá financiar el costo (₡3.000.000,00) de un lote de 300,00 m², con folio real #4-244296-000 y situado en el distrito Horquetas del cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia; así como los montos de ₡7.830.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ₡346.813,24 por concepto de gastos de formalización de la operación.

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, a favor de la familia que encabeza la señora Jéssica Flores Sanabria, cédula número 3-0426-0104, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Santiago del cantón de Paraíso, provincia de Cartago, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de \$70.000,00, proveniente de una pensión alimentaria que brinda el padre de los menores.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2018/SO-OF-0041-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0120-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de \$14.449.606,00 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 y la Subgerencia de Operaciones.

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 **¢14.449.606,00** (catorce millones cuatrocientos cuarenta y nueve mil seiscientos seis colones exactos), para la familia que encabeza la señora **Jéssica Flores Sanabría**, cédula número 3-0426-0104, actuando como entidad autorizada la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢39.400,00, permitirá financiar la suma de ¢14.095.006,00 por el costo de una vivienda de 63,00 m²; construida en el lote con folio real N° 3-180974-000, con un área de 177,86 m² y ubicado en el distrito Santiago del cantón de Paraíso, provincia de Cartago; y ¢394.000,00 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) La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que 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 el señor Víctor Rojas Rojas, cédula número 2-0161-0082, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Las Horquetas del cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ₡156.000,00 proveniente de las pensiones que reciben el señor Rojas Rojas y su esposa.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2018/SO-OF-0041-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0120-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡15.687.950,13 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 y la Subgerencia de Operaciones.

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 **₡15.687.950,13** (quince millones seiscientos ochenta y siete mil novecientos cincuenta colones con 13/100), para la familia que encabeza el señor **Víctor Rojas Rojas**, cédula número 2-0161-0082, actuando como entidad autorizada la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, permitirá financiar el costo (₡5.500.000,00) de un lote de 300,00 m², con folio real #4-254511-000 y situado en el distrito Las Horquetas del cantón de Sarapiquí, provincia de Heredia; así como los montos de ₡9.750.000,00 por el valor de la construcción de una vivienda de 50,00 m², y ₡437.950,13 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°8:

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 la señora Thelma Yadira Torres Emery, cédula número 155823776234, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de Limón, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ₡80.000,00, proveniente de las labores que realiza la señora Torres Emery en la crianza de pollos.

Segundo: Que mediante el oficio DF-OF-0116-2018/SO-OF-0041-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0120-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ₡14.976.011,52 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 y la Subgerencia de Operaciones.

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 **¢14.976.011,52** (catorce millones novecientos setenta y seis mil once colones con 52/100), para la familia que encabeza la señora **Thelma Yadira Torres Emery**, cédula número 155823776234, 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 de la familia por ¢38.843,06, permitirá financiar la suma de ¢14.626.424,00 por el costo de una vivienda de 42,00 m²; construida en el lote con folio real N° 7-45509-000, con un área de 323,00 m² y ubicado en el distrito Cariari del cantón de Pococí, provincia de Limón; y ¢388.430,58 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) 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 cinco 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-0030-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DF-OF-0117-2018/SO-OF-0042-2018 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopealianza R.L., para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– cinco Bonos Familiares de Vivienda individuales por situación de extrema necesidad, para las familias que encabezan los señores William Matamoros Gamboa, José Fernando Zúñiga Segura, Hazel Martínez Gilbert, Yorleny Fernández Jiménez y Wilky Alberto Cabrera Jiménez. Dichos documentos de adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo presenta el detalle de las referidas solicitudes de financiamiento, destacando que las operaciones han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

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

ACUERDO N°9:

Considerando:

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono

Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza el señor William Matamoros Gamboa, cédula número 6-0364-0714, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$200.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Matamoros Gamboa como mecánico.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0117-2018/SO-OF-0042-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0030-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de \$12.778.553,51 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 citado oficio de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones.

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 **\$12.778.553,51** (doce millones setecientos setenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres colones con 51/100) para la familia que encabeza el señor **William Matamoros Gamboa** cédula número 6-0364-0714, actuando Coopealanza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por \$116.853,63 permitirá financiar el costo (\$4.940.000,00) de un lote de 247,00 m², con folio real #6-2183-000 y situado en el distrito San Vito del cantón de Coto Brus, provincia

de Puntarenas; así como los montos de \$7.565.895,03 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,30 m², y \$389.512,11 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°10:

Considerando:

Primero: Que Coopealianza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza el señor José Fernando Zúñiga Segura, cédula número 1-1036-0173, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón, provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$150.000,00, proveniente de las labores que realiza el señor Zúñiga Segura como peón agrícola.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0117-2018/SO-OF-0042-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0030-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad

1 autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los
2 costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose
3 comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomiendan
4 autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de
5 ¢13.265.305,68 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

6
7 **Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia Financiera, esta
8 Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y,
9 en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de
10 Vivienda, en los términos planteados en el citado oficio de la Dirección FOSUVI y la
11 Subgerencia de Operaciones.

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

14 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
15 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
16 vivienda, por un monto de **¢13.265.305,68** (trece millones doscientos sesenta y cinco mil
17 trescientos cinco colones con 68/100) para la familia que encabeza el señor **José**
18 **Fernando Zúñiga Segura** cédula número 1-1036-0173, actuando Coopealianza R.L.
19 como entidad autorizada.

20
21 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
22 por ¢41.145,08 permitirá financiar el costo (¢3.145.000,00) de un lote de 250,00 m², con
23 folio real #1-642695-000 y situado en el distrito San Pedro del cantón de Pérez Zeledón,
24 provincia de San José; así como los montos de ¢9.750.000,00 por el valor de la
25 construcción de una vivienda de 50,00 m², y ¢411.450,75 por concepto de gastos de
26 formalización de la operación.

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

32

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°11:

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 Hazel Martínez Gilber, cédula número 6-0389-0321, 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 \$115.000,00, proveniente de las labores que realiza señora Martínez Gilber como empleada doméstica y vendedora.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0117-2018/SO-OF-0042-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0030-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de \$12.839.317,43 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 citado oficio de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones.

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 **¢12.839.317,43** (doce millones ochocientos treinta y nueve mil trescientos diecisiete colones con 43/100) para la familia que encabeza la señora **Hazel Martínez Gilber**, cédula número 6-0389-0321, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia por ¢119.212,01 permitirá financiar el costo (¢4.000.000,00) de un lote de 200,00 m², con folio real #6-213731-000 y situado en el distrito Puerto Cortés del cantón de Osa, provincia de Puntarenas; así como los montos de ¢8.561.156,08 por el valor de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ¢397.373,36 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°12:**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 Yorleny Fernández Jiménez, cédula número 1-1033-0544, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Volcán del cantón de Buenos Aires, provincia de Puntarenas, toda vez que el ingreso familiar mensual es de ¢88.000,00, proveniente de una pensión que brida el padre de los menores.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0117-2018/SO-OF-0042-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0030-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de ¢15.530.211,03 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 citado oficio de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones.

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 **¢15.530.211,03** (quince millones quinientos treinta mil doscientos once colones con 03/100) para la familia que encabeza la señora **Yorleny Fernández Jiménez**, cédula número 1-1033-0544, actuando Coopealianza R.L. como entidad autorizada.

1
2 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
3 por \$45.097,89 permitirá financiar el costo (\$5.300.000,00) de un lote de 279,00 m², con
4 folio real #6-205555-000 y situado en el distrito Volcán del cantón de Buenos Aires,
5 provincia de Puntarenas; así como los montos de \$9.824.330,00 por el valor de la
6 construcción de una vivienda de 50,50 m², y \$450.978,92 por concepto de gastos de
7 formalización de la operación.

8
9 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las
10 especificaciones técnicas de la Directriz Gubernamental N° 27; así como porque al
11 momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin
12 deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

13
14 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,
15 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor
16 y la familia beneficiaria.

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

21 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

22 *****

23
24 **ACUERDO N°13:**

25 **Considerando:**

26 **Primero:** Que Coopealanza R.L. ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del
27 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono
28 Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y
29 construcción de vivienda, a favor de la familia que encabeza el señor Wilky Alberto
30 Cabrera Jiménez, cédula número 1-1534-0846, a quien se le otorgaría una solución
31 habitacional en el distrito San Isidro de El General del cantón de Pérez Zeledón, provincia
32 de San José, toda vez que el ingreso familiar mensual es de \$160.000,00, proveniente de
33 las labores que realiza el señor Cabrera Jiménez como instalador de vinil.

34

1 **Segundo:** Que por medio del oficio DF-OF-0117-2018/SO-OF-0042-2018 del 09 de
2 febrero de 2018 –el cual es avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-
3 0030-2018, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones
4 presentan los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de la entidad
5 autorizada, el cual contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los
6 costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose
7 comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomiendan
8 autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por el monto de
9 ₡12.736.139,47 y bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

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

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

18 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de
19 Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de lote y construcción de
20 vivienda, por un monto de **₡12.736.139,47** (doce millones setecientos treinta y seis mil
21 ciento treinta y nueve colones con 47/100) para la familia que encabeza el señor **Wilky**
22 **Alberto Cabrera Jiménez** cédula número 1-1534-0846, actuando Coopealianza R.L.
23 como entidad autorizada.

24
25 **2)** El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, sumado a un aporte de la familia
26 por ₡39.169,28 permitirá financiar el costo (₡4.194.000,00) de un lote de 233,00 m², con
27 folio real #1-677959-000 y situado en el distrito San Isidro de El General del cantón de
28 Pérez Zeledón, provincia de San José; así como los montos de ₡8.189.615,99 por el valor
29 de la construcción de una vivienda de 42,00 m², y ₡391.692,75 por concepto de gastos de
30 formalización de la operación.

31
32 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la vivienda cumpla con las
33 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 QUINTO: Sustitución de cuatro beneficiarios del proyecto San Martín de Siquirres

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

Se conoce el oficio GG-ME-0119-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0115-2018 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 sustituir cuatro núcleos familiares en el proyecto habitacional San Martín, ubicado en el distrito y cantón de Siquirres, provincia de Limón, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto, en los acuerdos N° 3 de la sesión 61-2016 del 13 de setiembre de 2016, y N°1 de la sesión 87-2016 del 08 de diciembre de 2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo 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°14:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 87-2016 del 09 de diciembre de 2016, esta Junta Directiva otorgó a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación Costa Rica – Canadá), el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para comprar 66 lotes y construir igual número de viviendas en el proyecto habitacional San Martín etapa I, ubicado en el distrito y cantón de Siquirres, provincia de Limón.

Segundo: Que la Fundación Costa Rica – Canadá ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir cuatro núcleos familiares 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-0115-2018/SO-OF-00040-2018 del 09 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0119-2018, de esa misma fecha–, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomiendan 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-0115-2018/SO-OF-0040-2018.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de los siguientes cuatro beneficiarios del proyecto habitacional San Martín etapa I:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Eduardo Serrano Villalobos	7-0139-0961	Eugenia Cristina Juárez Gómez	1-0990-0831
Ana María García Garro	7-0158-0290	Ericka Cerna Arrieta	3-0422-0626

2) Autorizar la inclusión de los siguientes cuatro potenciales beneficiarios del proyecto habitacional San Martín etapa I:

Nombre	Cédula	Nombre	Cédula
Douglas Mena Novoa	7-0091-0126	Jeimy Vanessa Fernández Centeno	1-1110-0303
María Concepción Jiménez González	155811461023	Miriam Reyes Campos	7-0091-0126

3) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo N° 1 de la sesión 87-2016 del 09 de diciembre de 2016.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Sustitución de un beneficiario y financiamiento adicional para gastos de formalización de un caso en el proyecto El Cacao

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

Se conoce el oficio GG-ME-0118-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0114-2018/SO-OF-0039-2018 de la Dirección FOSUVI y Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para excluir un beneficiario y financiar el monto correspondiente a los gastos de formalización del Bono de esta nueva familia, por la suma total de \$289.548,23, en el proyecto habitacional El Cacao, ubicado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo N° 1 de la sesión 34-2014 del 06 de mayo de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, señalando, se recomienda excluir la familia encabezada por el señor Julio Ramón Zapata debido al desinterés en continuar con su trámite de postulación al subsidio y en consecuencia se recomienda incorporar a la familia que encabeza la señora Delia Brenes Castillo y ajustar

el monto correspondiente a los gastos de formalización por un monto total de ₡289.548,23.

Concluye afirmando que la propuesta de la entidad autorizada ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y se considera pertinente, por lo que se recomienda autorizar la respectiva modificación.

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°15:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 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), el financiamiento solicitado –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)–, para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional El Cacao, ubicado en el distrito y cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que el Grupo Mutual ha solicitado la aprobación de este Banco para realizar los siguientes cambios en las condiciones del financiamiento del citado proyecto habitacional: a) excluir un potencial beneficiario originalmente avalado, como consecuencia del incumplimiento del desinterés en continuar con trámite de postulación al subsidio; b) incluir una familia como producto de la exclusión efectuada; y c) financiar el monto correspondiente a los gastos de formalización del nuevo beneficiario, por la suma total de ₡289.548,23.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0114-2018/SO-OF-0039-2018 del 08 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0118-2018, del 09 de febrero del año en curso– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual,

concluyendo que con base en la información presentada y la normativa establecida para estos casos, se recomienda autorizar los cambios requeridos por la entidad autorizada, certificando que el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones en el informe DF-OF-0114-2018/SO-OF-0039-2018.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión de la familia que encabeza el señor Julio Ramón Zapata, cédula N° 155815615919, como beneficiaria del proyecto El Cacao.

2) Aprobar la inclusión de la familia que encabeza la señora Delia Brenes Castillo, cédula N° 5-0353-0991, como beneficiaria del proyecto El Cacao.

3) Adicionar al financiamiento del proyecto El Cacao, el monto de **¢289.548,23** (doscientos ochenta y nueve mil quinientos cuarenta y ocho colones con 23/100), según se consigna en el informe DF-OF-0114-2018/SO-OF-0039-2018 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, para el pago de los gastos de formalización de la operación de Bono correspondiente a la familia indicada en el punto 2 anterior.

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo del contrato de administración de recursos para el proyecto Valle del Sol

Se conoce el oficio GG-ME-0117-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0113-2018/SO-OF-0038-2018 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del

estudio efectuado a la solicitud de Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar el costo de vigilancia durante los meses comprendidos entre abril y diciembre de 2017, en el proyecto habitacional Valle del Sol, ubicado en el distrito Tierra Blanca del cantón y provincia de Cartago, aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 72-2014 del 04 de diciembre de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando que la Dirección FOSUVI ha considerado las observaciones que al respecto emitió el Departamento Técnico sobre la solicitud de la entidad autorizada, y determinó que las actividades adicionales están debidamente justificadas técnica y financieramente, y son de importancia para garantizar la seguridad y la calidad de los trabajos que se han venido realizando en el proyecto.

Seguidamente, toma nota de una petición del Director Presidente, en cuanto a hacerle llegar la lista de todos los proyectos que tienen problemas con respecto a la exoneración de la red telefónica.

Añade que este proyecto tiene un 100% de avance y el desarrollador del proyecto logró subsanar interrogantes y solicitudes de algunas instituciones relacionadas con la documentación del expediente, y entre esas se encuentra la red telefónica.

En complemento de lo anterior y dada la necesidad de mantener el resguardo de la inversión en el proyecto, explica que el desarrollador ha cubierto los salarios de la seguridad del proyecto de manera continua e ininterrumpida, garantizando la presencia de la seguridad las 24 horas del día, durante todo el periodo para la construcción de la red telefónica y la recepción del proyecto entre los meses de abril y diciembre de 2017.

Finalmente, 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 el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°16:

Considerando:

1 **Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0117-2018 del 09 de febrero de 2018, la
2 Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe
3 DF-OF-0113-2018/SO-OF-0038-2018 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de
4 Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la
5 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para prorrogar el plazo del
6 contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del
7 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el costo de vigilancia durante los meses
8 comprendidos entre abril y diciembre de 2017 en el proyecto habitacional Valle del Sol,
9 ubicado en el distrito Tierra Blanca del cantón y provincia de Cartago, aprobado con el
10 acuerdo N° 2 de la sesión 72-2014 del 04 de diciembre de 2014.

11
12 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la
13 solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de prorrogar hasta el 06 de junio de 2018
14 el plazo para la entrega y formalización de las soluciones habitacionales y hasta el 06 de
15 julio de 2018 para el cierre técnico y financiero del proyecto, y financiar el costo de
16 vigilancia durante los meses comprendidos entre abril y diciembre de 2017, no incluida en
17 el alcance original del proyecto, por un monto total de ₡6.300.000,00.

18
19 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
20 la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del
21 financiamiento otorgado a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá para
22 el referido proyecto habitacional, en los mismos términos que proponen la Dirección
23 FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones en el informe DF-OF-0113-2018/SO-OF-0038-
24 2018.

25
26 **Por tanto, se acuerda:**

27 **1)** Aprobar un financiamiento adicional de ₡6.300.000,00 (seis millones trescientos mil
28 colones), para cubrir el costo de la vigilancia durante los nueve meses comprendidos
29 entre abril de 2017 y diciembre de 2017, en el proyecto habitacional Valle del Sol; monto
30 que es liquidable contra la presentación de la factura por parte de la entidad autorizada y
31 según el detalle que se consigna en el informe DF-OF-0113-2018/SO-OF-0038-2018 de la
32 Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones.

33

2) Autorizar para el proyecto Valle del Sol, una prórroga de hasta el 06 de junio de 2018 al plazo para la entrega y formalización de las soluciones habitacionales y de hasta el 06 de julio de 2018 para el cierre financiero del proyecto.

3) Deberá elaborarse un contrato de administración de recursos independiente al principal, que incorpore el citado monto \$6.300.000,00 y los plazos señalados en el punto 1) del presente acuerdo.

4) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo N° 2 de la sesión 72-2014 del 04 de diciembre de 2014.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO OCTAVO: Solicitud de ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Renacer

Se conoce el oficio GG-ME-0116-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0053-2018/SO-OF-0025-2018 de la Dirección FOSUVI y Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para prorrogar el vencimiento del plazo contrato de administración de recursos correspondiente al proyecto habitacional Renacer, ubicado en el distrito Vara Blanca del cantón y provincia de Heredia, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo N°2 de la sesión 30-2012 del 07 de mayo de 2012. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, destacando las razones en las que se fundamenta la entidad para justificar su solicitud y la consecuente necesidad de ampliar el plazo de la respectiva línea de crédito hasta el 31 de marzo de 2018, el cual se considera razonable por parte de la Dirección FOSUVI y por lo tanto se propone 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°17:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio C-1309-DC-17 del 01 de diciembre de 2017, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), solicita la autorización de este Banco para prorrogar el vencimiento del plazo contrato de administración de recursos correspondiente al proyecto habitacional Renacer, ubicado en el distrito Vara Blanca del cantón y provincia de Heredia, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo N°2 de la sesión 30-2012 del 07 de mayo de 2012.

Segundo: Que por medio del oficio DF-OF-0053-2018/SO-OF-0025-2018 del 08 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0116-2018 del 09 de febrero del año en curso– la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones presentan 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, recomiendan aprobar una prórroga de hasta el 31 de marzo de 2018 al plazo para la entrega y formalización de las soluciones habitacionales y de hasta el 30 de abril de 2018 para el cierre financiero del proyecto.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración en el informe DF-OF-0053-2018/SO-OF-0025-2018 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto de vivienda Renacer, una prórroga de hasta el 31 de marzo de 2018 para la entrega y formalización de las soluciones habitacionales, y de hasta el 30 de abril de 2018 para el cierre técnico del proyecto.

2) Deberá elaborarse una adenda al contrato de administración de recursos, independiente al principal, donde se establezcan los plazos indicados en el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO NOVENO: Versión final del reglamento sobre tipología de terrenos aceptables en los proyectos de vivienda

Se conoce el oficio GG-ME-0123-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, de conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°15 de la sesión 63-2017 del 04 de setiembre de 2017 y con el propósito de atender lo dispuesto por la Contraloría General de la República en las disposiciones 4.4 y 4.8 del Informe DFOE-EC-IF-12-2015, la Gerencia General remite y avala el informe SO-OF-0043-2018 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene una propuesta del texto definitivo, una vez valoradas las observaciones recibidas dentro del proceso de consulta pública, del “Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-18)”. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer el contenido del citado proyecto de normativa y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el ingeniero Israel D'Oleo Ochoa, funcionario del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, quien luego de referirse a los antecedentes del tema, procede a exponer el criterio técnico sobre cada una de las observaciones presentadas durante el período de consulta por parte de las entidades autorizadas y varias organizaciones de vivienda de interés social, así como los ajustes derivados de las consideraciones presentadas recientemente por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Dentro del análisis de las referidas observaciones, tanto la licenciada Camacho Murillo como el ingeniero D'Oleo Ochoa atienden una serie de consultas y reflexiones de los señores Directores sobre el razonamiento técnico que sustenta algunos de los argumentos planteados por los grupos de interés y las entidades autorizadas, particularmente relacionados con los factores de sustitución de terreno y tipo de

cimentación, la valoración de la pendiente del terreno en verde, los factores para valorar el sistema de tratamiento de aguas servidas y la dotación de agua potable, así como con respecto a las variables que permitirán conformar los criterios para tomar decisiones.

En este sentido, se concuerda en la pertinencia de variar la periodicidad la revisión de esta normativa (artículo 13), pasando de un año a al menos cada dos años, período que se estima adecuado para realizar los ajustes que se requieran como producto de la implementación del reglamento. De igual forma se resuelve eliminar el artículo 14, dado que cualquier modificación que se realice a esta normativa, deberá ser aprobada por esta Junta Directiva y en el respectivo acuerdo deberá indicarse el plazo a partir del cual entrará en vigencia.

Adicionalmente, se estima pertinente mejorar la redacción del artículo 15, referido a la postulación de un proyecto con modificaciones de parámetros evaluados, con el propósito de aclarar que si al momento de la presentación de un proyecto para financiamiento cuyo terreno no haya sido objetado previamente con esta normativa, se observan cambios en los parámetros ya valorados según el artículo 5, y estos implican un incremento en los costos de inversión, el BANHVI se reservará el derecho de rechazar dicha solicitud.

Finalmente y con el propósito de evitar confusiones con respecto a los criterios de decisión establecidos en el artículo 5, se dispone que la segunda frase del primer criterio de decisión se lea “En esta categoría a nivel técnico-financiero el terreno es objetado” y que en el segundo criterio se elimine la frase “terreno con objeciones técnicas”.

Por otra parte, el señor Subgerente de Operaciones aclara que esta nueva versión del reglamento no contiene modificaciones relevantes respecto al borrador que fue sometido a consulta pública y, por consiguiente, solo resta concluir el análisis costo-beneficio y remitirlo a consulta al MEIC para el trámite establecido en la Ley N° 8220 y su reglamentación, el cual se esperaría que esté concluido dentro de los próximos 30 días naturales.

No obstante, concuerda con una inquietud del Director Thompson Chacón, en cuanto a tratar de recortar los plazos de los trámites siguientes, con el fin de lograr la más pronta

atención de las disposiciones que sobre este asunto ha emitido la Contraloría General de la República.

Finalmente, suficientemente discutida la propuesta de la Administración y hechas las modificaciones que se han estimado pertinentes, se procede a aprobar dicha normativa con carácter de proyecto, con el propósito de que para los efectos legales establecidos en la Ley N° 8220 y su reglamentación, la Gerencia General la someta a consulta ante el MEIC.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°18:

CONSIDERANDO:

Primero: Que según los artículos 26 incisos ch) y d) y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y 103.1 de la Ley General de la Administración Pública, corresponde exclusivamente a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) aprobar y emitir los reglamentos que rijan la operación del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Segundo: Que mediante el acuerdo número 15 de la sesión 63-2017 del 04 de setiembre de 2017, esta Junta Directiva aprobó y sometió a consulta pública, un proyecto de *“Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas (R-001-17)”*, para los efectos de atender lo establecido por la Contraloría General de la República en la disposición 4.4 del informe DFOE-EC-IF-12-2015.

Tercero: Que una vez examinadas las observaciones remitidas por los interesados y por medio del oficio GG-ME-0123-2018 del 09 de febrero de 2018, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva una nueva versión del referido reglamento, recomendando su aprobación para someterlo a consulta ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC).

Cuarto: Que suficientemente discutida la propuesta de la Administración y hechas las modificaciones que se han estimado pertinentes, se procede a aprobar dicha normativa

con carácter de proyecto, con el propósito de que para los efectos legales establecidos en la Ley N° 8220 y su reglamentación, la Gerencia General la someta a consulta ante el MEIC.

POR TANTO, de conformidad con lo establecido en los artículos 26 inciso d), 57 y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

I.- Aprobar el siguiente proyecto de:

**«REGLAMENTO SOBRE TIPOLOGÍAS DE TERRENOS ACEPTABLES PARA
PROYECTOS EN LA MODALIDAD DE COMPRA DE TERRENO EN VERDE,
CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDAS (R-001-18)**

**Sección I
Finalidad y Alcance**

Artículo 1. Finalidad: Las presentes normas establecen una metodología para la evaluación previa de las condiciones y bondades urbanísticas de los terrenos destinados a la construcción de proyectos de vivienda de interés social en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas, conocida en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) como “Modalidad S-001”, ello con la finalidad de garantizar la adecuada inversión de los recursos públicos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

La valoración inicial a la que se refieren las presentes disposiciones, es de carácter cualitativo, no cuantitativo, y no genera ni se refiere a un avalúo o tasación económica y comercial del inmueble, aunque se circunscribe al terreno como bien inmueble y no a los alcances y características totales del eventual proyecto de vivienda, los cuales, de tramitarse la solicitud de financiamiento, deberán ser valorados en la etapa procedimental correspondiente.

La metodología de valoración se someterá a revisión anualmente, para los ajustes correspondientes.

Artículo 2. Aplicación obligatoria: La metodología a que se refieren estas disposiciones será de aplicación obligatoria para las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de los desarrolladores interesados en presentar solicitudes de financiamiento, todo de previo a la inversión de recursos en tramitología o de obras en sitio. En caso de que se realicen inversiones sin la aplicación previa de estas disposiciones, ello será por cuenta y riesgo exclusivo del desarrollador o del respectivo interesado.

**Sección II
Metodología de Evaluación**

Artículo 3. Valoración y centralización de procedimientos: El calificador que aplicará la presente metodología será exclusivamente el Banco Hipotecario de la Vivienda

(BANHVI). Las solicitudes serán presentadas por los interesados a la entidad autorizada de su elección, quien la trasladará al BANHVI, para su análisis y decisión final. La presentación a la entidad autorizada tendrá como finalidad principal determinar si el proyecto contará eventualmente con su aval para el trámite, sin perjuicio de cualquier cambio de entidad que posteriormente se presente.

Artículo 4. Condiciones complejas del terreno: La presentación simultánea de una baja o media puntuación en cada rubro (según los posibles valores que se puedan obtener y que se describen en cada cuadro de los factores asociados) implica que el terreno propuesto posee condiciones complejas en temas tales como cimentaciones de estructuras y viviendas, topografía, tratamiento de aguas residuales o dotación de servicios públicos básicos, lo cual precisamente se quiere minimizar. Por lo que en caso de terrenos con puntaje en el “Segundo Criterio de Decisión”, se remitirá a la Junta Directiva del BANHVI quien podrá a discreción dar continuidad a la gestión del terreno que ingrese con dichas características, dado que la Ley del SFNV confiere estas potestades únicamente a la Junta Directiva del BANHVI, en el artículo 59.

Artículo 5. Metodología y sus componentes: La metodología de evaluación se divide en los siguientes componentes:

a. Primer componente

Documentación de admisibilidad a presentar a las entidades autorizadas para el estudio de los terrenos:

- (1) Uso de suelo.
- (2) Carta del ente proveedor de agua potable, otorgando la disponibilidad del recurso¹ o la capacidad hídrica^{2 3}.
- (3) Carta del ente proveedor de electricidad, otorgando la disponibilidad del recurso.
- (4) Carta del ente proveedor del servicio de tratamiento de aguas residuales, otorgando la disponibilidad del acceso al colector sanitario externo.⁴
- (5) Estudio de mecánica de suelos.
- (6) Pruebas de infiltración.
- (7) Pruebas de verificación de nivel freático.⁵
- (8) Plano de catastro de la propiedad a desarrollar, o plano de agrimensura del área a desarrollar en caso de tratarse de un conjunto de propiedades.

¹ Si el proveedor del servicio de agua potable requiere de obras externas para suministrar la disponibilidad, y el desarrollador pretende asumir el costo (no reflejándose en el presupuesto de obras del proyecto), deberá este último aportar una nota de compromiso indicando esa situación.

² Se refiere a nota del proveedor de agua potable, en el caso que requiera como condicionante que se ejecuten obras externas (p.e. tuberías, tanques de almacenamiento, mejoras de acueductos, etc.), con el fin de otorgar la carta de disponibilidad de agua potable.

³ El alcance de este requisito es distinto al contenido en la última versión del Formulario S-001-04 y sus anexos, de aquí que se realizarán las gestiones para que dicho documento sea ajustado.

⁴ Aplica únicamente si está previsto la conexión a colector sanitario externo al proyecto.

⁵ Si la profundidad requerida según el Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones se logra en las exploraciones exigidas en los estudios de mecánica de suelos según el Código de Cimentaciones de Costa Rica, entonces no es necesario realizar pruebas adicionales de verificación del nivel freático.

(9) Curvas de nivel a cada metro y rotuladas, en el área del proyecto (formatos de PDF, DWG o físico). En caso de preverse el uso de PTAR⁶, se deberá señalar el punto previsto de desfogue y su elevación.⁷

(10) En caso de ser el único terreno disponible para desarrollo en la zona, deben aportar un estudio de factibilidad. Bajo este escenario y si el proyecto se encuentra en las zonas definidas como prioritarias así definidas por el MIVAH, los casos de terrenos que alcance el primer criterio de decisión, serán elevados a la Junta Directiva del BANHVI, de la misma forma que está contemplado para los casos del segundo criterio de decisión.

El contenido de los estudios será el siguiente:

(a) Disponibilidad de terrenos en la zona: por “zona” en esta disposición debe entenderse al menos el distrito donde se ubica el terreno y los distritos colindantes aunque pertenezcan a otro cantón, visualizando las distancias de conformidad con principios de proporcionalidad y racionalidad.

(b) Análisis económico de la viabilidad del proyecto: el estudio deberá ser preparado por un profesional o persona jurídica con especialidad en la materia inmobiliaria-urbanística, dicha especialidad deberá ser comprobada.⁸

(c) El profesional involucrado deberá realizar una búsqueda en el entorno del terreno propuesto, y demostrar que no existen otras propiedades susceptibles de desarrollo inmobiliario que se encuentren a la venta; también deberá detallar por medio de un mapa y fotografías el recorrido efectuado y su referencia con respecto a la propiedad de interés.

(d) Deberá presentar declaración jurada en el informe, dirigida a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en donde afirme que lo destacado por él corresponde con un estudio amplio, suficiente y concluyente, sobre la inexistencia de propiedades alternas para efectos de desarrollos de viviendas de interés social en el entorno inmediato del terreno propuesto por el desarrollador (indicar distancias, p.e. estudio de mercado a 5 km a la redonda del terreno de interés, o en un distrito específico); asimismo deberá destacar que el criterio expuesto es veraz e imparcial y no responde a los intereses particulares que pueda poseer la persona quien lo contrató.

Los documentos del listado anterior que ya estén regulados en cuanto a su contenido por el BANHVI, deberán cumplir el formato específico establecido (p.e. estudio de suelos, cartas de disponibilidad eléctrica y potable).

b. Segundo componente

Aplicación de factores en características técnicas, según las siguientes categorías:

(1) *Factor sustitución de terreno y tipo de cimentación*

⁶ Siglas de Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

⁷ El desfogue deberá ser hacia un curso de agua natural y permanente, el cual debe estar indicado en las hojas cartográficas oficiales de Costa Rica.

⁸ Como ejemplo se pueden considerar profesionales en administración de empresas, ingenieros o arquitectos con especialidad en administración de empresas, agentes de bienes raíces, entre otros.

El sistema convencional de cimentación será el recomendado por el proveedor para cada sistema constructivo postulado (por ejemplo: columnas embebidas en concreto en casos del sistema prefabricado de columnas y baldosas tipo PC o similar; placas aisladas o corrida en casos de mampostería, entre otras posibilidades).

El uso de losa flotante indica capacidad soportante baja del suelo, por lo que será preferible disponer de terrenos con mayor capacidad.

Para efectos de la evaluación del factor según el siguiente cuadro, se deben considerar los aspectos contenidos en las recomendaciones de los estudios de suelos remitidos.

Espesor de la sustitución de suelos	Menor a 0,5 m	Entre 0,5 m y 1,0 m	Mayor a 1,0 m y hasta 1,5 m	Mayor a 1,5 m
Tipo de cimentación	Puntaje para el terreno			
Convencional	5	4	0	No financiable en el SFNV
Losa flotante	4	2	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV
Pilotes	3	1	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV

(2) Factor de diferencia de nivel

La diferencia de nivel corresponde con la diferencia de altura entre las curvas de nivel de la finca en verde, entre los puntos con mayor y menor elevación, considerando únicamente las áreas desarrollables (se excluyen las zonas de retiro de cauces fluviales, reservas de propietario o áreas con destinos específicos distintos a los de urbanización).

Diferencia de nivel (m)	Puntaje para el terreno
Menor a 4 m	5
Igual o superior a 4m y menor a 6 m	3
Igual o superior a 6 m y menor a 9 m	1
Igual o superior a 9 m y menor a 11 m	0
Mayor a 11 m *	No financiable en el SFNV

*Excepción: se podrán admitir terrenos con diferencias de nivel superiores a 11 m, siempre y cuando la pendiente promedio ponderada, determinada según el factor "(3) Factor de pendiente del terreno en verde", se encuentre entre 2% y 7%; el puntaje correspondiente asignado al factor "(2) Factor de diferencia de nivel" para esta condición es de cero (0).

(3) Factor de pendiente del terreno en verde

La pendiente de la finca se mide a partir de la diferencia de elevación entre las curvas de nivel de la finca en verde, en tramos con cambios de pendiente, considerando una ponderación basada en la cantidad y longitud de tramos. Para este fin se considera únicamente la pendiente en las áreas desarrollables (se excluyen las zonas de retiro de

cauces fluviales, reservas de propietario o áreas con destinos específicos distintos a los de urbanización).

Se establecerá cada tramo como la distancia horizontal existente entre dos curvas de nivel de distinta elevación, y la pendiente resultará en el valor porcentual de la división de la diferencia de altura y la distancia del tramo. De igual forma la pendiente promedio ponderada del terreno resultará de la sumaproducto del tramo y su pendiente asociada, dividido entre la sumatoria de la longitud de los tramos. En todos los cálculos se deberá utilizar el valor absoluto de las pendientes.

Pendiente del terreno en verde	Puntaje para el terreno
Entre 0% y 1%	1
Mayor a 1% e inferior a 2%	2
Mayor a 2% e inferior a 7%	4
Mayor a 7% e inferior a 15%	3
Mayor a 15% e inferior a 25%	1
Mayor a 25% e inferior a 30%	0
Mayor a 30%	No financiable en el SFNV

(4) Factor del sistema de tratamiento de aguas servidas

Para el sistema de tratamiento de aguas residuales se considera la normativa técnica vigente en este tema.

Se tienen tres alternativas al tratamiento de aguas residuales que se produzcan en el proyecto, a saber: sistema de infiltración individual (p.e. tanque séptico y drenajes, cama filtrante, entre otros), planta de tratamiento de aguas residuales (PTAR) y colector externo.

En la primera opción de sistemas de infiltración individual, se realiza la evaluación en función de la tasa de infiltración crítica del terreno y de la localización del nivel freático; para la opción de PTARs se aplica la evaluación en función de la longitud de la tubería de desfogue y su tipo (por gravedad o impulsión); la evaluación del colector externo se realiza en función de la longitud de tubería existente del sistema que requiera ser reparada.

De acuerdo con la propuesta de tratamiento de aguas residuales, se deberá realizar la evaluación según el cuadro que aplique de los siguientes.

Opción a) Sistemas de Infiltración en Lotes Individuales

Tasa de infiltración crítica	Nivel freático crítico (medido desde superficie de finca)			
	< 1 m	≥ 1 m y < 2 m	≥ 2 m y < 3 m	≥ 3 m
< 10,5 min/cm	0	1	2	4

$\geq 10,5$ min/cm y $< 14,3$ min/cm	No financiable en el SFNV	0	1	3
$\geq 14,3$ min/cm y $< 18,6$ min/cm	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV	0	2
$\geq 18,6$ min/cm y $< 24,0$ min/cm	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV	No financiable en el SFNV	1
$\geq 24,0$ min/cm	No se puede aplicar la técnica de infiltración			

El nivel freático precisamente dictará la necesidad de recurrir o no a soluciones de tratamiento alternativas, las cuales se deben encontrar sustentadas técnicamente.

Opción b) Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

Longitud de tubería de desfogue por solución habitacional	Longitud total de tubería de desfogue	Puntaje para el terreno
< 2 m	< 100 m	3
≥ 2 m y < 4 m	≥ 100 m y < 200 m	2
≥ 4 m y < 6 m	≥ 200 m y < 400 m	1
≥ 6 m	> 400 m	0

* Se debe calcular el puntaje para el parámetro unitario y para el parámetro total; se le asignará el puntaje menor entre ambos datos.

** En caso de requerirse tubería de impulsión, se rebajará una unidad al puntaje obtenido (el puntaje mínimo asignado será cero).

Se determinará la necesidad de un sistema de impulsión (o de elevación de la PTAR), a partir de la diferencia de altitud entre la PTAR y el desfogue.

Opción c) Colector Externo

Longitud de tubería externa de colector por solución habitacional	Longitud total de tubería externa de colector	Puntaje para el terreno
No se requiere ningún tipo de obras por parte del proveedor del agua potable o lo asume el desarrollador		4
< 3 m	< 600 m	3
≥ 3 m y < 6 m	≥ 600 m y < 1.200 m	2
≥ 6 m y < 9 m	≥ 1.200 m y < 2.400 m	1
≥ 9 m	> 2.400 m	0
Obras distintas a conducción externa (p.e. sistemas de impulsión, mejoras de colector externo, etc.)		0

* Se debe calcular el puntaje para el parámetro unitario y para el parámetro total; se le asignará el puntaje menor entre ambos datos.

En caso de que se requiera la aplicación de más de una opción de las indicadas, el puntaje a ser asignado será de cero.

(5) *Factor de obras externas para la dotación de agua potable*

En cuanto a obras de distribución de agua potable se entenderán como obras internas del proyecto las que se encuentren contenidas en el área del plano(s) de catastro y de la media calle pública a las que enfrente el terreno a desarrollar (eventualmente). Consecuentemente las obras externas para la dotación de agua potable se refieren a las que no se encuentran contenidas en la definición anterior y que son solicitadas por los administradores del servicio público.

Longitud de tubería externa por solución habitacional	Longitud total de tubería	Puntaje para el terreno
No se requiere ningún tipo de obras por parte del proveedor del agua potable o lo asume el desarrollador		4
< 6 m	< 300 m	3
≥ 6 m y < 12 m	≥ 300 m y < 900 m	2
≥ 12 m y < 18 m	≥ 900 m y < 1.800 m	1
≥ 18 m	> 1.800 m	0
Obras distintas a conducción externa (p.e. tanques, pozos, mejoras de acueductos, etc.)		0

* Se debe calcular el puntaje para el parámetro unitario y para el parámetro total; se le asignará el puntaje menor entre ambos datos.

c. Tercer componente

La puntuación para los terrenos analizados se determinará a partir de la suma de los cinco factores calculados en el “b. Segundo componente”. Los criterios de decisión basados en la puntuación se detallan en el siguiente cuadro:

Criterios	Puntaje obtenido del terreno	Criterio de decisión
Primer criterio	0 a 10	Terreno sujeto a rediseño de proyecto (aplica para terrenos con demanda de vivienda y sin alternativas de terrenos). En esta categoría a nivel técnico-financiero el terreno es objetado.
Segundo Criterio	11 a 15	Terrenos sujetos a revisión preliminar por parte de la Junta Directiva, para determinar su viabilidad de financiamiento ante el SFNV.
Tercer Criterio	16 a 22	Terrenos que cumplen los requisitos del SFNV para otorgar financiamiento, por lo que no existe objeción técnica.

- a. En caso de que un terreno propuesto se encuentre con puntuación en el primer criterio de decisión, el desarrollador bajo su cuenta y riesgo podrá optar por aplicar un rediseño del proyecto, total o parcial, para disminuir los costos a invertir en el desarrollo de las soluciones habitacionales. Posteriormente se deberá re aplicar la

metodología, y será sujeto de ingreso al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda hasta que la puntuación obtenida sea suficiente al menos para resulte asignado en la categoría del segundo criterio de decisión. En caso de reingreso del terreno propuesto, le aplicará la versión de esta normativa que a ese momento se encuentre vigente.

b. En caso de que un terreno propuesto se encuentre con puntuación en el segundo criterio de decisión, el BANHVI puede determinar si el terreno es de interés para un proyecto, en el entendido de que dicho acto no genera ni situaciones jurídicas consolidadas ni derechos adquiridos, de conformidad con lo regulado en las presentes disposiciones.

c. En caso de que un terreno propuesto se encuentre con puntuación en el tercer criterio de decisión, el BANHVI no objetará la postulación de éste como parte de un proyecto bajo la modalidad de "Compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas", bajo el entendido que en el momento oportuno se presentará el proyecto cumpliendo con la normativa vigente.

Sección III

Procedimiento, Órganos Competentes y Alcances de los Actos

Artículo 6. Órgano competente del BANHVI: En el BANHVI los actos de objeción o de no objeción de la valoración de los terrenos serán emitidos exclusivamente por medio de su Junta Directiva, previo informe técnico de su Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda avalado por su Gerencia General. Contra tales actos sólo procederá el recurso de revocatoria, sin perjuicio de las acciones judiciales correspondientes.

Artículo 7. Vigencia del acto: El acto mediante el que se documenta la no objeción a la propuesta de un terreno como parte de una futura (y eventual) solicitud de financiamiento, tendrá vigencia y eficacia de acuerdo con las siguientes reglas: **(a)** en principio su plazo será indefinido, salvo disposición expresa y en contrario del acto, **(b)** el terreno podrá formar parte de la solicitud de financiamiento en el momento en que sea presentada y estudiada, siempre y cuando no haya sido afectado por situaciones de fuerza mayor o caso fortuito que hayan modificado, total o parcialmente su condición física o legal inicial, **(c)** ante el período de espera que decida asumir el desarrollador o que implique el trámite de su solicitud, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el BANHVI en particular, no asumen compromisos o responsabilidades en caso de presentarse aumentos en el precio de los materiales y mano de obra que encarezcan sustancialmente el desarrollo del proyecto.

Las disposiciones anteriores también se aplicarán para el caso de que el desarrollador decida presentar el proyecto en etapas.

Artículo 8. Alcances legales del acto: El acto de no objeción a la propuesta de un terreno como parte de una futura (y eventual) solicitud de financiamiento emitido por el BANHVI, no generará situaciones jurídicas consolidadas o derechos adquiridos de ningún tipo a favor del desarrollador del proyecto, del propietario del inmueble, o de cualquier otro sujeto vinculado o relacionado con la solicitud.

El acto de no objeción sólo se referirá a la caracterización inicial del terreno en cuanto a sus bondades o facilidades para desarrollar en él un proyecto de vivienda de interés social y no prejuzgará sobre otros alcances –técnicos y legales– de la (eventual) solicitud de financiamiento, especialmente en lo que se refiere a sus costos económicos y financieros. Por cumplida esa etapa, la solicitud de financiamiento deberá someterse a los procedimientos de trámite, aprobación o rechazo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Al emitirse el eventual acto de no objeción a la caracterización del terreno, su adaptación al fin se podrá lograr mediante la inserción discrecional de condiciones, términos y modos de acuerdo con el artículo 132.4 de la Ley General de la Administración Pública.

Artículo 9. Actividad discrecional: La aprobación o rechazo de solicitudes de financiamiento con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda siempre es una actividad discrecional del BANHVI. Por tal motivo, esta entidad se reserva el derecho de rechazar una solicitud, en forma total o parcial, cuando no se observen estrictamente los lineamientos establecidos en las leyes y reglamentos aplicables en la materia. Es el desarrollador, por iniciativa propia y por su cuenta y riesgo, quien acude a la entidad autorizada a proponer un proyecto de vivienda, mediante una solicitud de financiamiento unilateral y voluntaria.

Sección IV Disposiciones Finales

Artículo 10. Obligación de sustentar solicitudes: Todo desarrollador deberá sustentar técnicamente su propuesta de proyecto, considerando alternativas de reingeniería para la disminución de costos asociados a los parámetros evaluados en la metodología regulada por las presentes normas.

Artículo 11. Fiscalización de actuaciones: El BANHVI se reserva el derecho de fiscalizar las actuaciones vinculadas a la aplicación de las presentes disposiciones, especialmente cuando se deban rectificar errores materiales o de hecho y los aritméticos.

Artículo 12. Vigencia de normativa: Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Artículo 13. Revisiones: La normativa se revisará con una periodicidad de al menos cada dos años.

Artículo 14. Postulación de proyecto con modificaciones de parámetros evaluados: Si al momento de presentación de un proyecto para financiamiento cuyo terreno no haya sido objetado previamente con esta normativa, se observan cambios en los parámetros ya valorados según el artículo 5, y estos implican un incremento en los costos de inversión, el BANHVI se reservará el derecho de rechazar dicha solicitud.

Transitorio uno: Las presentes disposiciones rigen a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, sin afectar las solicitudes de financiamiento que a esa fecha que se encuentren en trámite en las entidades autorizadas.

1 **Transitorio dos:** Las solicitudes de financiamiento que a la fecha de publicación se
2 encuentren en trámite en las entidades autorizadas, se utilizarán para calibrar la
3 metodología expuesta, la cual se someterá a revisión conforme lo indicado en el artículo
4 13 del presente reglamento.»
5

6 **II.-** Para los efectos legales establecidos en la Ley N° 8220 y su reglamentación, y con el
7 propósito de alcanzar la adecuada implementación de esta resolución, se instruye a la
8 Gerencia General para que de inmediato someta el presente proyecto de reglamento a
9 consulta ante el Ministerio de Economía, Industria y Comercio.

10 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

11 *****
12

13 **ARTÍCULO DÉCIMO: Propuesta de procedimiento para la verificación de costos de**
14 **proyectos S-002**
15

16 Se conoce el oficio GG-ME-0125-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, en
17 relación con la atención de las disposiciones 4.4 y 4.8 del Informe DFOE-EC-IF-12-2015
18 de la Contraloría General de la República, denominado "*Informe de auditoría de carácter*
19 *especial sobre el control que realiza el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema*
20 *Financiero Nacional de la Vivienda*", la Gerencia General remite y avala el informe SO-
21 OF-0044-2018 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un informe sobre el
22 estado de implementación de límites o parámetros máximos de costos atípicos en los
23 proyectos de compra de lotes con servicios y construcción de viviendas (S-002-04).
24

25 El ingeniero D'Oleo Ochoa presenta los alcances del citado informe, destacando que éste
26 se presenta para atender el oficio DFOE-SD-0350 del pasado 02 de febrero, por medio
27 del cual, la Contraloría General de la República ha solicitado información sobre el estado
28 del cumplimiento de las disposiciones 4.4 y 4.8 del informe DFOE-EC-IF-12-2015,
29 específicamente en lo relacionado con los proyectos de "Compra de lotes con servicios y
30 construcción de viviendas (S-002-04)".
31

32 En este sentido explica que para atender la solicitud de la Contraloría General de la
33 República, se tiene previsto emitir una directriz sobre avalúos que fue aprobada en
34 principio por esta Junta Directiva anteriormente y la que, según lo hace ver el señor

Subgerente de Operaciones, se encuentra en la etapa de revisión de las observaciones remitidas por los interesados, teniéndose previsto el siguiente cronograma:

- a. Presentación para aprobación por parte de la Junta Directiva: 15 de marzo de 2018.
- b. Someter a consulta ante el MEIC: 30 de abril de 2018.
- c. Someter nuevamente a Junta Directiva para aprobación definitiva: 30 de junio de 2018.

Luego de varios comentarios al respecto, el señor Gerente General toma nota de una solicitud de los señores Directores, para que en la próxima sesión se presente a este Órgano Colegiado un borrador de respuesta a la Contraloría General de la República, detallando las acciones que se pretenden ejecutar en torno a este tema y los respectivos plazos de ejecución, debidamente justificados.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Criterio sobre proyecto de ley “Reforma del artículo 35 de la Ley N°7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, expediente N°20.553

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la licenciada Camacho Murillo y el ingeniero D´Oleo Ochoa.

Se conoce el oficio GG-ME-0124-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones con respecto al proyecto de ley denominado *"Reforma del Artículo 35 de la Ley N°7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*, tramitado mediante el Expediente N°. 20.553, por parte de la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Hacendarios de la Asamblea Legislativa, y consultado a este Banco por medio de correo electrónico el oficio HAC-123-2017 del 13 de diciembre de 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Gerente General expone los alcances de dicho proyecto de ley y el respectivo criterio de la Administración, destacando que con este proyecto se pretende eliminar el requisito de aprobación de la Asamblea Legislativa para los créditos externos que contrate el BANHVI, quedando únicamente el requerimiento de autorización previa del Banco Central de Costa Rica. Además se establece un tope para estos créditos externos equivalente al 35% de los activos totales del Banco.

Sobre el particular, el señor Subgerente Financiero informa que este proyecto de ley fue valorado por la Administración y se determinó que no se tienen inconvenientes, indica que son topes máximos, eventualmente es un asunto de costo oportunidad, si al Banco en este momento le favorece, incluso puede ser de un 10%, 15%, 20%, lo que se observa es que el Banco obtenga menos inconvenientes para poder acceder a financiamientos.

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

ACUERDO N°19:

Comunicar a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Hacendarios de la Asamblea Legislativa, que el Banco Hipotecario de la Vivienda no tiene observaciones al proyecto de ley denominado "*Reforma del artículo 35 de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*", tramitado mediante el Expediente N° 20.553 y consultado a este Banco por medio del oficio HAC-123-2017 del 13 de diciembre de 2017.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Solicitud de autorización para contratar abogado externo para atender demanda laboral interpuesta por un grupo de funcionarios del Banco

Se conoce el oficio GG-ME-0122-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite copia de la resolución del Juzgado de Trabajo del II Circuito Judicial de San José, referida al traslado de la demanda ordinaria laboral que se tramita en expediente No. 17-001156-0166-LA, interpuesta por cuarenta funcionarios del Banco Hipotecario de la Vivienda contra el BANHVI, para que sea contestada por escrito en un plazo de diez días. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Al respecto, el señor Gerente General informa sobre el motivo de la citada demanda y además indica que la Gerencia ha aceptado la inhibición de la Asesoría Legal para llevar

el proceso judicial y, por consiguiente, solicita la autorización de este Órgano Colegiado para proceder con la contratación de un abogado externo especialista en Derecho Laboral que se encargue de este proceso judicial, el cual se encuentra aún en curso de notificación a este Banco.

Agrega que si bien estas contrataciones son competencia de la Gerencia General, ha preferido traer el tema a la Junta Directiva e informarlo, tomando en cuenta el impacto económico, que de antemano se estima será significativo.

Luego de discutir el tema, finalmente, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°20:

Dar por conocido el oficio GG-ME-0122-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General se refiere a la demanda ordinaria laboral interpuesta por un grupo de funcionarios contra el BANHVI, tramitada bajo el expediente N° 17-001156-0166-LA; y al respecto se instruye al Gerente General para que a la brevedad posible y mediante los procedimientos correspondientes, proceda a la contratación del abogado externo que atenderá este proceso judicial.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO: Seguimiento a proyectos de ley en la corriente legislativa

Se conoce el oficio GG-ME-0023-2018 del 12 de enero de 2018, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el procedimiento P-UCO-AS-08 de la Unidad de Comunicaciones de este Banco, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe UCO-ME-004-2018 de la Unidad de Comunicaciones, que contiene un detalle de la situación, con corte al tercer cuatrimestre del año 2017, de los proyectos de ley que están relacionados con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Ronald Espinoza Ávila, jefe

de la Unidad de Comunicaciones, quien se refiere inicialmente a los proyectos de ley aprobados o que se encuentran en trámite y que son de interés para el sector vivienda, detallando la ubicación y el trámite actual de cada proyecto, así como los datos de su proponente y un resumen de cada iniciativa de ley.

Posteriormente y luego de varios comentarios de los señores Directores sobre las anteriores iniciativas de ley, el licenciado Espinoza Ávila detalla otros proyectos de ley nuevos que están asignados a una comisión o que no han mostrado avances, y que también tienen relación con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Unidad de Comunicaciones, solicitándole a la Administración dar un oportuno seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO: Oficio del INAMU, trasladando el caso de la señora Noemy Sánchez Mata, a quien no se le ha resuelto su solicitud de Bono Familiar de Vivienda

Se conoce oficio del 29 de enero de 2018, mediante el cual, la Licda. Lucía Jiménez Rojas, Abogada del Área de Condición Jurídica y Protección de los Derechos de las Mujeres del Instituto Nacional de las Mujeres, somete a la valoración de este Banco el caso de la señora Noemy Sánchez Mata, a quien no se le ha resuelto su solicitud de Bono Familiar de Vivienda.

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

ACUERDO N°21:

Trasladar a la Administración para el trámite correspondiente y la remisión oportuna de la respuesta a la interesada, el oficio del 29 de enero de 2018, mediante el cual, la Licda. Lucía Jiménez Rojas, Abogada del Área de Condición Jurídica y Protección de los Derechos de las Mujeres del Instituto Nacional de las Mujeres, somete a la valoración de

este Banco el caso de la señora Noemy Sánchez Mata, a quien no se le ha resuelto su solicitud de Bono Familiar de Vivienda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO: Copia de oficio enviado por la Subgerencia de Operaciones a la Gerencia General, en relación con el estudio referido al rol y las funciones de las subgerencias del Banco

Se conoce copia del oficio SO-OF-0028-2018 del 29 de enero de 2018, mediante el cual, la Subgerencia de Operaciones le solicita a Gerencia General, realizar en el menor plazo posible el estudio ordenado por la Junta Directiva en relación con el rol y las funciones de las subgerencias y la consecuente actualización del Manual de Puestos del Banco.

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

ACUERDO N°22:

Conocido el oficio SO-OF-0028-2018 de la Subgerencia de Operaciones, de fecha 29 de enero de 2018, se instruye a la Gerencia General para que el próximo lunes 19 de febrero, comunique a esta Junta Directiva el plazo previsto para concluir el estudio ordenado por este Órgano Colegiado en los acuerdos N° 1 de la sesión 58-2016 del 18/08/2016 y N° 4 de la sesión 65-2016 del 08/09/2016, acerca del rol y las funciones de las subgerencias y sus relaciones de control respecto a las direcciones del FONAVI y del FOSUVI, y la consecuente actualización del Manual de Puestos del Banco.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO: Copia de oficio enviado por la Subgerencia de Operaciones a la Gerencia General, remitiendo observaciones sobre las gestiones relacionadas con la planta de tratamiento del proyecto Vistas del Golfo

Se conoce copia del oficio SO-OF-0024-2018 del 29 de enero de 2018, mediante el cual, la Subgerencia de Operaciones remite a la Gerencia General, una serie de observaciones sobre las gestiones que está realizando la Fundación Costa Rica-Canadá en relación con la planta de tratamiento del proyecto Vistas del Golfo.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

ARTÍCULO DÉCIMO SÉTIMO: Oficio de las constructoras Ekström y ABC Portafolio Inmobiliario, solicitando audiencia para tratar el tema del proceso administrativo que mantienen esas empresas con el BANHVI

- A partir de este momento se retira de la sesión el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución del presente asunto.

Se conoce oficio recibido el 31 de enero de 2018, mediante el cual, el señor Federico Torrealba Navas, apoderado especial de Constructora y Consultora Ekström S.A. y ABC Portafolio Inmobiliario S.A., solicita audiencia para tratar el tema del proceso administrativo concerniente a dichas empresas.

Al respecto, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°23:

Dar por conocido el oficio recibido el 31 de enero de 2018, mediante el cual, el señor Federico Torrealba Navas, apoderado especial de Constructora y Consultora Ekström, S.A. y ABC Portafolio Inmobiliario, S.A., solicita audiencia a esta Junta Directiva para tratar el tema del proceso administrativo concerniente a dichas empresas.

Al respecto, se hace ver al señor Torrealba Navas que dada la saturación de temas pendientes de conocer por parte de esta Junta Directiva y valorando el estado del proceso que se tramita actualmente en torno a dichas empresas, se estima inoportuno otorgar en este momento la audiencia solicitada, sin perjuicio de que dicha petición pueda ser reconsiderada posteriormente.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO: Oficio de la Gerencia General, remitiendo recurso de apelación presentado por Ingevico del Sur S.A. contra resolución de la Gerencia General

Se conoce el oficio GG-OF-0086-2018 del 29 de enero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite el recurso de apelación presentado por la empresa Ingevico del Sur S.A., por medio de nota de fecha 24 de enero de 2018 suscrita por el señor Jorge Valdez González en su condición de Gerente General, contra la resolución GG-RE-1147-2017 de la Gerencia General, de fecha 08 de diciembre de 2017.

Al respecto, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°24:

Incorporar al respectivo expediente administrativo para su estudio y resolución, el oficio GG-OF-0086-2018 del 29 de enero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite a esta Junta Directiva el recurso de apelación presentado por la empresa Ingevico del Sur S.A., por medio de nota de fecha 24 de enero de 2018 suscrita por el señor Jorge Valdez González en su condición de Gerente General, contra la resolución GG-RE-1149-2017 de la Gerencia General, de fecha 08 de diciembre de 2017.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO: Oficios de la Gerencia General, solicitando ampliar el plazo para remitir el informe sobre acuerdos en ejecución

Se conocen los oficios GG-ME-0088-2018 del 29 de enero de 2018 y GG-ME-0121-2018 del 09 de febrero de 2018, por medio de los cuales, la Gerencia General solicita una ampliación de hasta el próximo 16 de febrero, al plazo para remitir el informe sobre acuerdos en ejecución.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocidas dichas notas y avala la solicitud del señor Gerente General.

1

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

3 *****

4