



ACUERDO DE LA JUNTA DIRECTIVA

Acuerdo 1	Sesión 30-2019	Fecha de sesión 22-04-2019	Fecha de comunicación 07-05-2019
Unidad (es) responsable (s) de la ejecución: Gerencia General Dirección FOSUVI		Unidad (es) coadyuvante (s): Asesoría Legal	Consecutivo #296-2019
Asunto: Aprobación para financiamiento para 64 bonos extraordinarios en el proyecto Condominio La Arboleda			

ACUERDO N°1:**Considerando:**

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra 64 viviendas en el proyecto Condominio La Arboleda, ubicado en el distrito León XIII del cantón de Tibás, provincia de San José, dando solución habitacional a 64 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes DF-DT-IN-0184-2019 y DF-DT-IN-0186-2019, del 25 y 26 de febrero de 2019, respectivamente, el Departamento Técnico presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que el valor del terreno es razonable y los costos de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual, estableciendo algunas condiciones con respecto a las mejoras que deben efectuarse a las edificaciones, el estado de acabados de las unidades habitacionales, y la capacitación a los beneficiarios sobre el buen uso y el mantenimiento de las zonas de uso común.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0403-2019 del 12 de abril de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0386-2019 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales esa Dirección recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que complementariamente, se ha tenido a la vista el oficio GG-OF-0389-2019 del 12 de abril de 2019, por medio del cual, la Gerencia General expone sus razonamientos y aclaraciones, con respecto a las observaciones planteadas por la Asesoría Legal sobre esta solicitud de financiamiento, contenidas en la nota AL-OF-0021-2019.

Quinto: Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos señalados en el citado informe DF-OF-0403-2018 y adicionando las disposiciones complementarias que se han estimado pertinentes, valorando –según lo ha documentado la Administración– que se ha verificado la razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1. Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el financiamiento para la compra de 64 soluciones de vivienda en el proyecto Condominio La Arboleda, ubicado en el distrito León XIII del cantón de Tibás, provincia de San José, dando solución habitacional a 64 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando el Grupo Mutual Alajuela –

La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) como vendedor de los inmuebles, por un monto total de **¢2.132.834.042,41** (dos mil ciento treinta y dos millones ochocientos treinta y cuatro mil cuarenta y dos colones con 41/100), según el siguiente detalle de potenciales beneficiarios y montos individuales:

Jefe de familia	Cédula	Folio Real	Monto opción compra venta (¢)	Gastos de formalización (GF) totales (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto de aporte familiar (¢)
Vega Barboza Gerardo Manuel	1-0999-0577	1-178715-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Castro Fernández Patricia	1-0719-0960	1-178716-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Solano Solano Carmen Yolanda	7-0068-0849	1-178717-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Madrigal Garita Diana Ynette	1-1681-0863	1-178718-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Calderón Morales José Rafael	1-0676-0997	1-178719-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Solano González Orlando	1-0878-0797	1-178720-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Navarrete Vallejos Cindy de los Ángeles	1-1237-0841	1-178721-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Ledezma Rojas Daniela María	1-1441-0507	1-178722-F-000	35,550,000.00	745,669.85	671,102.87	36,221,102.87	74,566.99
Suarez Álvarez Yensi	5-0338-0700	1-178723-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Huertas Barrantes Kattia	1-0876-0444	1-178724-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Bonilla Edgar Gerardo Rodríguez	1-1455-0931	1-178725-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Cruz Moreno Ileana Albertina	1558126-18100	1-178726-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Alvarez Pérez Maritza	1-0728-0937	1-178727-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Cerdas Agüero Ana Yanci	7-0230-0080	1-178728-F-000	31,950,000.00	684,267.65	615,840.89	32,565,840.89	68,426.77
José Cuadra Baca Laudelina	8-0108-0049	1-178729-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Bermúdez Fallas Denis Josué	7-0140-0235	1-178730-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Arroyo Chaves Rene Antonio	1-0815-0283	1-178731-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Vizcaino Jiménez Cindy Marcela	1-1131-0680	1-178732-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
González Ramírez Grettel de los Angeles	1-1047-0489	1-178733-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Villarreal Zúñiga Karla	1-1120-0756	1-178734-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96

Jefe de familia	Cédula	Folio Real	Monto opción compra venta (¢)	Gastos de formalización (GF) totales (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto de aporte familiar (¢)
Alfaro Salas Viviana Maribelle	1-0618-0491	1-178735-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Solano Solano Jonathan	1-1212-0815	1-178736-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Quesada Cordero Marisol	1-1098-0965	1-178737-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Sánchez Canda Marcos	155806-146431	1-178738-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Ocampo Ramírez Freddy	155802-959736	1-178739-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Jirón Bustos Elizabeth	155808-447418	1-178740-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
García Gutiérrez Erika Yamileth	155820-974704	1-178741-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Araya Mena Andrés Martín	1-1518-0662	1-178742-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Rosales Álvarez Jairo Rodolfo	5-0384-0271	1-178743-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Flores Sunsín Susana Vanessa	1-1334-0071	1-178744-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Valverde Hidalgo Abigail	1-1490-0729	1-178745-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Guillén Obregón Carolina	1-1267-0758	1-178746-F-000	35,550,000.00	745,669.85	671,102.87	36,221,102.87	74,566.99
Sáenz García Carlos Enrique	1-0639-0543	1-178747-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Vargas Salazar Valentina	1-0807-0496	1-178748-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Arrieta Medina Angie Estefanie	1-1539-0716	1-178749-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
González López Juana del Socorro	155808-249620	1-178750-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Canales López Francisco Anastasio	155806-619316	1-178751-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Cabrera Rivera Karla Maritza	1-1073-0528	1-178752-F-000	31,950,000.00	684,267.65	615,840.89	32,565,840.89	68,426.77
Fernández Arroyo Stephanie Tatiana	1-1464-0330	1-178753-F-000	31,950,000.00	684,267.65	615,840.89	32,565,840.89	68,426.77
Rodríguez Acuña Melany	1-1509-0743	1-178754-F-000	35,550,000.00	745,669.85	671,102.87	36,221,102.87	74,566.99
Lizano Solano Yancy	1-1237-0028	1-178755-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Pérez Urbina William Ernesto	8-0104-0306	1-178756-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30

Jefe de familia	Cédula	Folio Real	Monto opción compra venta (¢)	Gastos de formalización (GF) totales (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	Monto del Bono (¢)	Monto de aporte familiar (¢)
Granados Chaves María Estefanía	1-1477-0080	1-178757-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Chávez Umaña Epifania del Señor	155816-576611	1-178758-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Aguilar Reyes Andrés de Jesús	1-1510-0281	1-178759-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Ortiz Brenes Tirza Elieth	1-1425-0315	1-178760-F-000	31,950,000.00	684,267.65	615,840.89	32,565,840.89	68,426.77
López González Juan Pablo	1-1210-0840	1-178761-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Ríos Hernández Rafael Ángel	155820-439131	1-178762-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Parajoles Jiménez Carmen Ginelly	1-1070-0694	1-178763-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Mercado Pérez Lester Fanor	155813-916902	1-178764-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Hidalgo Salazar Magdalena	1-0586-0293	1-178765-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Rodríguez Mora María del Carmen	1-0825-0558	1-178766-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Castro Fernández Katherine Verliod	1-1477-0694	1-178767-F-000	31,950,000.00	684,267.65	615,840.89	32,565,840.89	68,426.77
Solís Briones Johanna	1-1313-0693	1-178768-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Hidalgo Arias Nancy	1-1199-0636	1-178769-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Casco Pichardo Álvaro José	155819-599730	1-178770-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96
Ureña Naranjo Evelyn Carolina	1-1219-0359	1-178771-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Badilla Cascante José Francisco	7-0209-0062	1-178772-F-000	31,950,000.00	684,267.65	478,987.36	32,428,987.36	205,280.30
Agüero Monge Roxana Marcela	1-1189-0090	1-178773-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Umaña López María Elena	155824-419129	1-178774-F-000	35,550,000.00	745,669.85	671,102.87	36,221,102.87	74,566.99
Sequeira Karla Vanessa	155801-262328	1-178775-F-000	31,950,000.00	684,267.65	342,133.83	32,292,133.83	342,133.83
Pizarro Campos Brandon	1-1648-0788	1-178776-F-000	31,950,000.00	684,267.65	615,840.89	32,565,840.89	68,426.77
López González María Gabriela	1-1252-0938	1-178777-F-000	31,950,000.00	684,267.65	615,840.89	32,565,840.89	68,426.77
Blanco Lizano Randall	1-0926-0657	1-178778-F-000	35,550,000.00	745,669.85	521,968.90	36,071,968.90	223,700.96

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

3. Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la formalización, las familias beneficiarias reciban el bien sin gravámenes y libre de deudas con la entidad.

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

5. Será responsabilidad de la entidad autorizada, comunicarle a los futuros beneficiarios las disposiciones, como la del artículo 30 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, que permite a los condóminos acordar la extinción del régimen legal. En lo que interesa, esa norma indica:

“... El régimen establecido en esta ley podrá extinguirse por acuerdo de los condóminos reunidos en Asamblea General, mediante votación unánime de los propietarios, siempre y cuando esto no se oponga a otras legislaciones relacionadas con la materia, sobre todo en lo referente a los posibles lotes o unidades resultantes...”

6. La reforma al pacto constitutivo del condominio debe hacerse a más tardar antes de la formalización de las operaciones individuales del bono familiar de vivienda. Las cláusulas son las siguientes:

a) Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, incluir en la escritura de formalización del Bono Familiar de Vivienda, la siguiente cláusula:

"Cuando el condominio expidiere la certificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se fuera a realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, para los efectos de fijar la base del remate se incluirá y agregará en dicha certificación la suma que se adeude por concepto del subsidio. Por consiguiente, en esos casos la base del remate pactada también incluirá el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al efecto emitirá el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la donación del bono familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de bono familiar que resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto también lo estén (para la respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo ciento sesenta y nueve de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial se deberá notificar al BANHVI para su apersonamiento".

b) Será responsabilidad de la entidad autorizada, incluir en el pacto constitutivo de cada Condominio la siguiente cláusula:

"Cuando el condominio se viere obligado a expedir la certificación a que se refiere el artículo 20 de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y el cobro del adeudo se fuera a realizar por la vía del remate, judicial o administrativo, si el condómino propietario de la finca filial hubiera sido beneficiado con el subsidio del bono familiar de vivienda, para los efectos de fijar la base del remate se incluirá y agregará a las sumas que se adeuden, el monto recibido por concepto del mismo. Por consiguiente, la base del remate pactada incluirá también el monto del subsidio y así se hará constar en la certificación que al efecto emitirá el contador público autorizado. El remate implicará la resolución de la donación del bono familiar de vivienda y se considerará como una obligación de plazo vencido a favor del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y cualquier excedente de bono familiar que resultare del remate, deberá girarse al BANHVI para ser reintegrado al Fondo de Subsidios para la Vivienda. Esta disposición estará vigente en el tanto también lo estén (para la respectiva finca filial) las limitaciones a la propiedad del artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En todo proceso judicial se deberá notificar al BANHVI para su debido apersonamiento. La Asamblea General de Condóminos no podrá variar lo

dispuesto en la presente cláusula salvo que cuente con la aprobación previa y expresa de la Junta Directiva del BANHVI. Esto último mientras se encuentre vigente el plazo antes indicado".

7. El proyecto cuenta con una estación de bombeo subterránea para el agua potable y un tanque retardador de agua pluvial, entre otras obras de este tipo, por lo que la entidad autorizada deberá indicarles a los futuros beneficiarios, que el mantenimiento preventivo y correctivo de dichas obras es responsabilidad exclusiva de los condóminos. Lo anterior, con base en lo establecido, entre otras normas, en los artículos 19 y 30 de la ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, los cuales (en lo que interesa) indican lo siguiente:

"Artículo 19.- Son gastos comunes: a) los impuestos y tasas nacionales y municipales que afecten la propiedad común, así como los cánones correspondientes a los derechos administrativos de concesión, en su caso y cualquier otra carga obligatoria. Sin embargo, las oficinas nacionales o municipales encargadas del cobro de impuestos o tasas deberán llevar una cuenta independiente para cada filial.... C) Los gastos por administración mantenimiento reparación y limpieza de las cosas comunes los que se regulan en el reglamento..."

"Artículo 30.- Corresponde a la administración el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales, todos los actos de administración y conservación del condominio..... Recaudará de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes..."

8. En relación con la familia que encabeza el señor Brandon Pizarro Campos, cuyo ingreso es de \$50.000 mensuales y son 3 miembros del núcleo familiar, la entidad autorizada deberá explicarle que la cuota condominal consumiría el 37% de sus ingresos, lo cual le impediría satisfacer sus necesidades básicas. En este sentido, la familia deberá someterse al análisis por parte del IMAS, para procurar que esa institución le brinde una ayuda mensual que le permita cubrir sus necesidades básicas y tener la solvencia necesaria para pagar la cuota condominal.

9. Será responsabilidad de la entidad autorizada, analizar la capacidad de crédito de cada núcleo familiar, según lo establecido en los acuerdos N°6 de la sesión 40-2011 del 30 de mayo de 2011 y N°1 de la sesión 60-2011, del 18 de agosto de 2011, respecto a la *"Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*. Para las familias que eventualmente califiquen para crédito hipotecario, según su capacidad de endeudamiento, la entidad autorizada deberá reintegrar al BANHVI el monto del crédito, que se deducirá del monto de Bono Familiar de Vivienda asignado a cada núcleo familiar. Al respecto, la entidad autorizada deberá adjuntar un informe del análisis crediticio de cada familia en el expediente individual.

10. La formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda, queda condicionada a que previamente FUPROVI realice una asamblea de beneficiarios, en la que se establezca la cuota condominal de \$18.500,00 por mes, según los cálculos efectuados por la entidad autorizada.

11. Deberá recomendarse a las familias beneficiarias, que en la primera asamblea de condóminos, se analice la posibilidad de que tanto la seguridad como la administración del condominio, sea comunitaria.

12. Instar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, para que estudie la conveniencia de emitir una política pública, con respecto a las áreas de renovación urbana, de forma tal que en aquellos proyectos de vivienda asociados a zonas de renovación urbana, se procure que las familias tengan un sentido integral de la comunidad en la que se están reubicando y las zonas se mejoren.



13. Deberán acatarse todas las recomendaciones realizadas por el Departamento Técnico, en el informe DF-DT-IN-1175-2018.

14. La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

15. Se instruye a la Gerencia General, para que durante el próximo mes de mayo, someta a la revisión de esta Junta Directiva, la *"Directriz para propiciar el aporte de los beneficiarios que optan por un Bono Familiar de Vivienda al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*.

Acuerdo Unánime.-

David López Pacheco
Secretario Junta Directiva

ce: Auditoría Interna
 Unidad de Comunicaciones
 Archivo