BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 45-2022**

**DEL 01 DE SETIEMBRE DE 2022**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Por medio de videoconferencia que consta en los archivos de la Secretaría de la Junta Directiva y al amparo de las disposiciones señaladas en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las dieciséis horas, con la asistencia de los siguientes Directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Presentación sobre el SINIRUBE y observaciones de la consulta pública de la propuesta de “*Reglamento para la identificación de Población Beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo No. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Ley No. 7052*”.
2. Discusión de propuesta preliminar sobre el procedimiento para el desembolso de recursos de proyectos por medio de las Entidades Autorizadas.
3. Dictamen de la Asesoría Legal sobre recurso de revocatoria presentado por MUCAP, contra el acuerdo N° 4 de la sesión 33-2022, del 2 de mayo de 2022, referido a la ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Limón 2000.
4. Dictamen de la Asesoría Legal sobre recurso de apelación presentado por MUCAP, contra el acuerdo N° 2 de la sesión 36-2022, del 7 de mayo de 2022, referido a la ampliación del plazo del contrato de administración de recursos y a la tramitación de los contratos de comodato del proyecto Santa Fe.
5. Tema confidencial de la Junta Directiva.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**1° Presentación sobre el SINIRUBE y observaciones de la consulta pública de la propuesta de “*Reglamento para la identificación de Población Beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo No. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Ley No. 7052*”**

Minuto 00:00 (grabación A) (Debido a problemas de conexión a Internet, los primeros minutos de la sesión no constan en la grabación). Con fines informativos, la Junta Directiva procede a conocer el estado del proyecto del del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE), y para estos efectos se incorporan a la sesión los señores Marlon Cruz Villalobos e Irene Hernández Carazo, funcionarios del SINIRUBE.

Adicionalmente, se incorporan a la sesión los siguientes funcionarios: Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico; y Marco Mora Gamboa, asistente de la Asesoría Legal.

Para su análisis posterior, se tiene a la vista el oficio GG-ME-1015-2022 del 17 de agosto de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite una propuesta de “*Reglamento para la identificación de Población Beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo No. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Ley No. 7052*”, elaborada en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, y la cual fue puesta en consulta pública por medio del mecanismo dispuesto al efecto por parte del Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC). Asimismo, se adjunta la matriz de observaciones presentadas por los interesados ante la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC.

Luego de una introducción al tema por parte del Gerente General, los licenciados Cruz Villalobos y Hernández Carazo exponen el objetivo y el tipo de información que contiene el SINIRUBE, así como la forma en la que opera el Sistema y los criterios de búsqueda, de conformidad con el tipo de variables de interés y según los ejemplos que plantea para ilustrar la potencialidad de la herramienta.

Minuto 00:00 (grabación B) A solicitud del Director Presidente, el licenciado Cruz Villalobos se refiere al detalle de los criterios que le permite al SINIRUBE ubicar y clasificar los grupos poblacionales de interés (incluyendo el tema de tenencia de vivienda); luego de lo cual, atiende, junto con la licenciada Hernández Carazo, una serie de consultas y observaciones de los señores, particularmente sobre la información en materia de vivienda, el número de personas registradas, el plazo para que las entidades autorizadas tengan acceso a la información del SINIRUBE.

Minuto 47:08 Se retiran de la sesión los licenciados Cruz Villalobos y Hernández Carazo, y se procede a conocer un resumen de los resultados del proceso de consulta pública efectuada al proyecto de “*Reglamento para la identificación de Población Beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo No. 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Ley No. 7052*”, aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 25-2022 del pasado 31 de marzo.

Los licenciados Masís Calderón y Mora Gamboa exponen las principales observaciones que se recibieron al referido proyecto de reglamentación, así como el criterio de la Administración sobre cada una de ellas y el proyecto de resolución que se propone, atendiendo luego varias consultas y requerimientos de los señores Directores, orientadas especialmente a los siguientes aspectos: a) la conveniencia de que se les remita a los Directores un detalle de las observaciones recibidas durante el proceso de consulta; b) la urgencia con la que se le dio trámite de aprobación a este proyecto de reglamentación y, la consecuente necesidad de que se exponga a esta Junta Directiva la Directriz N° 54 y el borrador de reglamento que fue aprobado en marzo del presente año; c) la conveniencia de que el Ministerio de Vivienda revise y se pronuncie sobre dicha reglamentación; d) la importancia de este reglamentación en la política social que aplica el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, particularmente en cuanto al proceso de selección de beneficiarios; y e) la conveniencia de presentar a esta Junta Directiva una simulación de la aplicación del reglamento.

Minuto 101:00 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada, y se retiran de la sesión los funcionarios Mora Gamboa y Salas Rodríguez.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**2° Discusión de propuesta preliminar sobre el procedimiento para el desembolso de recursos de proyectos por medio de las Entidades Autorizadas**

Minuto 101:10 Se conoce el oficio GG-ME-1080-2022 del 31 de agosto de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite el oficio DF-OF-0915-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta de modificación al procedimiento de desembolso de los recursos correspondientes al financiamiento de proyectos de vivienda. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Luego de una introducción al tema por parte del señor Gerente General, la licenciada Camacho Murillo expone los antecedentes de este asunto, destacando, en resumen, lo siguiente:

A) Las disposiciones con respecto a las garantías de los recursos aplicados a los proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, fueron aprobadas por la Junta Directiva del BANHVI en el acuerdo número 13 de la sesión 32-2012, del 14 de mayo de 2012; mismas que fundamentan el procedimiento vigente para desembolso de proyectos, derivado de una disposición de la Contraloría General de la República emitida en oficio DFOE-SOC-0271 del 22 de marzo del 2012, la cual indicaba textualmente: *“h) Derogar el acuerdo No.1 de la sesión No.33-07 realizada el 23 de mayo de 2007, que exime a las entidades autorizadas de rendir garantías por el financiamiento para el desarrollo de proyectos bajo la modalidad de “Administración de Recursos” y en adelante, aplicar lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional de Financiamiento de Vivienda. Para acreditar el cabal cumplimiento de esta disposición se deberá remitir al órgano contralor, a más tardar el 30 de noviembre de 2011, copia del acuerdo solicitado, así como de su comunicación a las Entidades Autorizadas. Al respecto, véase lo comentado en el punto 2.11 de este informe.”*

B) El referido procedimiento autoriza que el BANHVI realice las trasferencias de los desembolsos y avances de obras directamente a las cuentas de las Empresas Constructoras/Desarrolladoras que tramitan proyectos de vivienda. Anterior a esta normativa y hasta la vigencia de este procedimiento, los desembolsos se realizaban directamente a las Entidades Autorizadas en tres tractos del total del financiamiento de proyecto.

C) En el 2012 se atendieron gestiones de 31 proyectos, mientras que al 2021 se tienen 74 proyectos en atención de desembolsos. Es decir, el trabajo operativo se incrementó del 2012 al 2021 en 240% en promedio anual, en la cantidad de proyectos gestionados.

1. D) En el 2012, se realizaron 115 desembolsos, mientras que para el año 2021, se efectuaron 437 gestiones de desembolso. Para el período 2012 – 2021 se produjo un incremento promedio anual de 345%, en la cantidad de desembolsos tramitados.
2. E) Los incrementos mencionados se dieron sin otorgar a la Dirección FOSUVI personal adicional, lo que conllevó a la saturación del encargado de desembolsos, manteniéndose hasta hoy en día de la misma forma, pesa a las reiteradas solicitudes de contratación de personal adicional para estas labores y las funciones adicionales que realiza el funcionario a cargo en esta Dirección.
3. F) Aunado a lo anterior, se ha ido incrementando la complejidad del trámite y controles en los desembolsos, como por ejemplo el tema de la facturación que debe controlar FOSUVI, la retención y giro del 2% del impuesto de renta, el control de las obligaciones sociales por parte de las empresas.
4. G) Todos los procesos realizados para los desembolsos se realizan de forma manual, ya que la Dirección FOSUVI no cuenta con sistemas automatizados para este fin.

H) La Gerencia General del BANHVI consultó a las entidades autorizadas sobre la posibilidad de ejecutar el procedimiento de desembolsos de proyectos, con un cambio en la metodología de giro a las entidades autorizadas, como responsables de la gestión y administración de los proyectos de vivienda y bonos comunales. Las entidades autorizadas, manifestaron su anuencia y anotaron ventajas sobre el nuevo esquema a implementar,

I) La propuesta tiene el objetivo de regresar a las Entidades Autorizadas su rol de primer piso, en lo que respecta al desembolso de recursos por concepto de avance de obra que se realiza en los financiamientos de proyectos al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y del Bono Comunal, y con ello devolver al BANHVI el rol que legalmente le corresponde como Ente Rector de segundo piso.

Minuto 110:36 Con base en los argumentos y valoraciones expuestos, la licenciada Camacho Murillo presenta el detalle de la propuesta que ahora se plantea, luego de lo cual (minuto 121:36), atiende varias consultas y observaciones de los señores Directores, relacionadas particularmente con el criterio que sobre esta propuesta han emitido las entidades autorizadas (y que es favorable, según afirma), la conveniencia de establecer un procedimiento uniforme para aplicar el desembolso de los recursos, las ventaja que representa este mecanismo para agilizar la gestión de la Dirección FOSUVI, la conveniencia de resolver este tema en el menor plazo posible, luego de que sea debidamente estudiado por los señores Directores.

Minuto 139:50 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada, quedando a la espera de que este tema se incluya a la agenda de una próxima sesión, con el propósito de resolver lo que sea pertinente. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**3° Dictamen de la Asesoría Legal sobre recurso de revocatoria presentado por MUCAP, contra el acuerdo N° 4 de la sesión 33-2022, del 2 de mayo de 2022, referido a la ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Limón 2000**

Minuto 140:02 Se retira temporalmente de la sesión el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión de éste y el siguiente tema, por tratarse de proyectos ejecutados por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo; y se procede a conocer el oficio AL-OF-107-2022 del 24 de agosto de 2022, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 18 de la sesión 38-2022 del 01 de agosto de 2022, la Asesoría Legal remite a esta Junta Directiva el dictamen jurídico de esa dependencia, sobre el recurso de revocatoria presentado por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), contra el acuerdo de Junta Directiva número 4 de la sesión 33-2022, del 2 de mayo de 2022, referido a la ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto de Bono Colectivo Limón 2000. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el ingeniero José Pablo Valerio Sánchez, funcionario del Departamento Técnico.

La licenciada Masís Calderón, con el concurso del Ing. Valerio Sánchez, exponen el contenido del citado dictamen, concluyendo que todos los argumentos expuestos en el informe DF-OF-884-2022 de la Dirección FOSUVI, de fecha 23 de agosto de 2022, son de recibo para la atención del recurso y constituyen la respuesta atinente para la atención del mismo, por lo que se recomienda aceptar dichos argumentos y rechazar el recurso de revocatoria planteado por la MUCAP, declarándolo sin lugar en todos sus extremos.

Minuto 156:00 De conformidad con el análisis realizado al respecto, los señores Directores resuelven actuar de la forma propuesta por la Asesoría Legal. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**4°** **Dictamen de la Asesoría Legal sobre recurso de apelación presentado por MUCAP, contra el acuerdo N° 2 de la sesión 36-2022, del 7 de mayo de 2022, referido a la ampliación del plazo del contrato de administración de recursos y a la tramitación de los contratos de comodato del proyecto Santa Fe**

Minuto 156:28 Se retira temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús, por tratarse este tema de un proyecto gestionado por FUPROVI, y se procede a conocer el oficio AL-OF-106-2022 del 23 de agosto de 2022, mediante el cual, la Asesoría Legal remite a esta Junta Directiva el dictamen jurídico de esa dependencia, sobre lo indicado en el recurso de apelación presentado por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), contra el acuerdo de Junta Directiva número 2 de la sesión 36-2022, del 07 de mayo de 2022, referido a la ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Santa Fe. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

La licenciada Masís Calderón expone el contenido del citado dictamen, concluyendo que al no contar el proyecto Santa Fe con los servicios básicos, no es posible que las viviendas puedan ser habitadas por los beneficiarios y, por lo tanto, tampoco es posible la formalización de los bonos en escritura pública ni realizar contratos de comodato. En este sentido, recomienda declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por MUCAP y derogar la instrucción indicada en el punto 4 del acuerdo N° 2 de la sesión 36-2022.

Minuto 173:43 De conformidad con el análisis realizado al respecto, los señores Directores resuelven actuar de la forma propuesta por la Asesoría Legal. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retiran de la sesión los funcionarios Camacho Murillo y Valerio Sánchez.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**5° Tema confidencial de la Junta Directiva**

Minuto 174:19 Se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús y, a partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, con el propósito de conocer un asunto calificado como confidencial. Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Flores Oviedo, Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose la grabación de la sesión.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

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

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 45-2022**

**DEL 01 DE SETIEMBRE DE 2022**

## ACUERDO N°1:

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que mediante acuerdo N° 4 de la sesión 33-2022, del 02 de mayo de 2022, esta Junta Directiva resolvió, en lo conducente, lo siguiente:

“…**1.-)** Aprobar a Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para el proyecto de Bono Colectivo Limón 2000, una ampliación al plazo del contrato de administración de recursos, según el siguiente detalle:

a) Ampliación del plazo constructivo, sin el cobro de multas, hasta el **31 de mayo de 2022**, puesto que hasta esa fecha se considera que el retraso no es imputable a la empresa constructora.

b) Ampliación del plazo constructivo, cobrando las multas respectivasestablecidas en el contrato, hasta el **10 de junio de 2022**.

1. c) Ampliación del plazo para la operación y mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), hasta el **10 de diciembre de 2023**.

d) Ampliación del plazo para la entrega del cierre técnico y financiero, **h**asta el **10 de marzo de 2024**. Este plazo incluye el plazo de tramitación en el BANHVI, por lo que la entidad autorizada deberá remitir el cierre en un plazo no mayor a un mes y medio posterior al término de la operación y manteniendo de la PTAR.

**2.-)** Autorizar para dicho proyecto un financiamiento adicional por un monto ¢8.015.227,27 (ocho millones quince mil doscientos veinte siete colones con 27/100), para cubrir los costos indirectos asociados a la indicada ampliación de plazo.(…)”

**Segundo:** Que por medio del oficio DIP-0146-2022, de fecha 17 de mayo de 2022, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), presenta recurso de revocatoria contra el citado acuerdo, solicitando, en lo conducente, lo siguiente:

***“Petitoria***

*Con fundamento en los argumentos supra citados, prueba y fundamento indicado, solicito se revoque el acto administrativo comunicado mediante Acuerdo de Junta Directiva #4, Sesión 33-2022, del 2 de mayo del 2022; y en su lugar se dicte razonablemente un plazo prudencial de las obras de 39 días naturales, sin el cobro de multas e intereses”.*

**Tercero:** Que atendiendo lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo número 18 de la sesión 38-2022, del 01 de agosto de 2022, y por medio del oficio AL-OF-107-2022 del 24 de agosto de 2022, la Asesoría Legal presenta el respectivo dictamen jurídico, el cual señala, en lo conducente, lo siguiente:

**«II.- LEGITIMACION:**

La recurrente Grupo MUCAP (sic) es la que realiza el recurso de revocatoria. Señala el artículo 346 de la Ley General de la Administración Pública, que los recursos ordinarios deberán interponerse dentro del término de tres días tratándose del acto final, además en materia administrativa los recursos no requieren de una redacción formal o concreta y bastará para su trámite que del mismo se derive la intención de revisar el acto concreto impugnado (artículo 348 de la misma ley), por lo que en ese sentido se debe tener como presentado en forma y tiempo el recurso.

**III.- ANALISIS DE FONDO DEL RECURSO:**

Esta Asesoría procede a analizar el recurso, ante lo cual emitimos los siguientes comentarios:

A.- El acto administrativo, como manifestación de la voluntad de la Administración en el ejercicio de sus facultades, puede ser impugnado por su destinatario si lo encuentra lesivo de sus derechos, tanto en sede administrativa como jurisdiccional.

B.- La impugnación de los actos administrativos regulada en los artículos 342 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, está prevista para las "resoluciones de mero trámite, o incidentales o finales, por motivos de legalidad o de oportunidad".

C.- La aplicación de las multas que el BANHVI utiliza durante el trámite y la ejecución de los contratos, por estar regidos éstos bajo los principios de la contratación administrativa, está fundamentada en:

- La potestad sancionatoria que tiene la administración pública regulada en la Ley de Contratación Administrativa y en su Reglamento, concretamente en los artículos 47 y siguientes.

- Las regulaciones que contiene el contrato de obra determinada firmado entre la empresa Estrumet Metalmecánica EM S.A. y la MUCAP en fecha 13 de enero de 2020, específicamente en la cláusula novena que indica:

“(…) ***NOVENA: MULTAS.***

*Por el incumplimiento del cronograma o del plazo final de entrega de las obras, conforme al cronograma presentado según el plazo indicado en la oferta, el CONSTRUCTOR deberá pagar, a favor del BANHVI, por concepto de multas, la suma equivalente al 0,1% (cero coma uno por ciento) del costo total ofertado de las obras por cada día calendario de atraso.*

*Mucap queda autorizada para deducir los montos correspondientes a lo estipulado en el párrafo anterior, de los desembolsos por realizar, independientemente de la ejecución concomitante de la garantía de cumplimiento y sin perjuicio del derecho a cualquier otro tipo de reclamo que, por concepto de daños y perjuicios, Mucap estime conveniente que deba realizar.* (…)”

D.- Sobre el análisis de fondo al recurso presentado por medio del oficio DIP-0146 de fecha 17 de mayo de 2022, siendo que los argumentos son todos de índole técnica, se procedió a pedir un criterio al Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, el cual procedió a analizar el fondo del asunto y emitió el oficio DF-OF-884-2022 de fecha 23 de agosto de 2022, suscrito por Martha Camacho Murillo, el cual en lo que interesa indica lo siguiente:

*“(…) 1.- El contrato de obra determinada para la construcción del proyecto señala que “Mucap estudiará la solicitud de prógorras debiendo tomar la decisión que corresponda en el plazo de 7 días hábiles, plazo que podrá ser ampliado a criterio de Mucap cuando sea necesario, luego analizada la solicitud, la misma se remite al Banhvi para su consideración y aprobación.*

*2.- Según lo expuesto anteriormente, para la solicitud de ampliación de plazo solicitada por el constructor por medio de Mucap con número de oficio DIP-0113-2022 y DIP-0123-2022, se realizó un análisis por el departamento técnico del Banhvi donde se demuestra según datos del Instituto Meteorológico Nacional que los días de lluvia reportados en bitácora de obra, son menores al promedio mensual de días por lluvia según la estación más cercana al proyecto, la del Aeropuerto de Limón, en estos datos se demuestra que los promedios mensuales de los meses solicitados de esta zona son de 18 días con lluvia al mes, esto según promedio de datos contemplados para los últimos 20 años, lo anterior no demuestra variabilidad como lo indica el desarrollador, al contrario, demuestra un promedio de datos reales para los últimos años en dicha zona, por lo que se deriva que el desarrollador debió considerar esto en su planificación de obra ya que de antemano conoce la zona en la cual se va a construir el proyecto.*

*3.-Aunado a lo anterior, se determina que el desarrollador debe considerar afectaciones por lluvias, pero dependiendo de su intensidad, algunas precipitaciones si deben considerarse como afectaciones justificadas para paralizar las obras, por lo que se establece una escala que se basa en información consultada en bibliografía de precipitaciones y datos consultados al IMN con la cual se obtiene la siguiente información:*

• Lluvia menor a 5mm se considera lluvia débil

• *Lluvia entre 5 a 10mm se considera lluvia moderada*

*• Lluvia de entre 10 a 30mm se considera lluvia fuerte*

*• Lluvia entre 30 a 60mm, considera lluvia muy fuerte*

*• Lluvia mayor a 30 mm se considera lluvias torrenciales*

*Consecuentemente se analiza esta escala frente a los datos anotados en bitácora por el desarrollador como días afectados por lluvia, el análisis realizado no se considera subjetivo, como lo señala el desarrollador, si no se basa en el principio de razonabilidad donde el criterio técnico se aplica a la necesidad de lograr que la lógica y el sentido común imperen a la hora de la aplicación de las normas.*

*4.-Se deben de contemplar los días solicitados por ampliación de plazo por lluvias como naturales y no hábiles, tal como se indicó en la cláusula de plazo en los contratos de obra.*

*5.-Por otra parte, se debe indicar que el rubro “Pruebas de Laboratorio” y “Topografía Constructiva” que se encuentran en el presupuesto de obra no se deben considerar como costos asociados a una ampliación de plazo ya que son partidas que se asignan una sola vez para obras específicas y no se asocian específicamente al motivo de la ampliación de plazo solicitada.*

*Por lo anterior, se mantiene el criterio indicado en los informes respectivos realizados por la Dirección Fosuvi y el Departamento Técnico del Banhvi, así como lo indicado en el acuerdo 4 de la sesión 33-2022 de fecha del 02-05-2022”.*

**V.- CONCLUSION y RECOMENDACIÓN:**

Siendo que todos los argumentos expuestos en el informe técnico antecitado son de recibo para la atención del recurso y constituyen la respuesta atinente para la atención del mismo, se aconseja a la Junta Directiva del BANHVI aceptar dichos argumentos y rechazar el recurso de revocatoria planteado por Mutual Cartago, declarándolo sin lugar en todos sus extremos

El presente es un dictamen facultativo y no vinculante de acuerdo con el artículo 303 de la Ley General de la Administración Pública.»

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva coincide con la Asesoría Legal, en cuanto a que los argumentos expuestos en el informe técnico de la Dirección FOSUVI, son de recibo para la atención del recurso y constituyen la respuesta atinente para la atención del mismo. Por consiguiente, lo que procede es aceptar dichos argumentos y rechazar el recurso de revocatoria planteado por MUCAP, declarándolo sin lugar en todos sus extremos.

**Por tanto**, de conformidad con las consideraciones de hecho y de Derecho antes expuestas, se acuerda:

Rechazar el recurso de revocatoria planteado por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, por medio del oficio DIP-0146-2022, contra el acuerdo N° 4 de la sesión 33-2022, declarándolo sin lugar en todos sus extremos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-Notifíquese

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°2:

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que mediante acuerdo N° 2 de la sesión 36-2022, del 07 de mayo de 2022, esta Junta Directiva resolvió, en lo conducente, lo siguiente:

**“1.-** Autorizar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, una ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto habitacional Santa Fe, con carácter de improrrogable, según el siguiente detalle:

a) Hasta el 31 de julio de 2022, para la finalización de las obras constructivas.

b) Hasta el 31 de mayo de 2023, para la segregación y formalización de las 74 operaciones.

c) Hasta el 30 de noviembre de 2024, para la operación y mantenimiento de la PTAR.

d) Hasta el 28 de febrero de 2025, para la entrega del cierre técnico y financiero del proyecto.

**2.-** Dicha ampliación de plazo no representa costos adicionales de ningún tipo para el BANHVI, debido a que la problemática presentada es responsabilidad de FUPROVI, que diseñó y construyó el proyecto.

1. **3.-** Deberá realizarse una adenda al contrato de administración de recursos, con los plazos indicados en el presente acuerdo.

**4.-** Se instruye a Administración, para que inicie gestiones dirigidas a que las familias beneficiarias ocupen las viviendas bajo contrato de comodato.”

**Segundo:** Que por medio del oficio DIP-0154-2022, de fecha 23 de mayo de 2022, modificado con el oficio DIP-0233-2022, del 04 de agosto del año 2022, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), presenta recurso de revocatoria contra el apartado 4 del citado acuerdo, solicitando, en lo conducente, lo siguiente: “…*Se mantiene en todos sus alcances el recurso de revocatoria interpuesto en relación al apartado 4 del citado acuerdo, reiterando la solicitud de que se deje sin efecto la instrucción de que se inicien gestiones para que las familias beneficiarias ocupen las viviendas bajo contrato de comodato.”*

**Tercero:** Que para resolver dicho recurso de revocatoria, se ha tenido a la vista el oficio AL-OF-106-2022 del 23 de agosto de 2022, por medio del cual la Asesoría Legal rinde el respectivo dictamen jurídico, señalando, en lo conducente, lo siguiente:

«…**III.- LEGITIMACION:**

La recurrente, MUCAP es la que realiza el recurso de revocatoria. Señala el artículo 346 que los recursos ordinarios deberán interponerse dentro del término de tres días tratándose del acto final, además en materia administrativa los recursos no requieren de una redacción formal o concreta y bastará para su trámite que del mismo se derive la intención de revisar el acto concreto impugnado (artículo 348 de la Ley General de la Administración Pública), por lo que en ese sentido se debe tener como presentado en forma y tiempo el recurso.

**IV.- ANALISIS DE FONDO DEL RECURSO:**

Esta Asesoría procede a analizar el recurso y demás actos emitidos por la Administración, ante lo cual emitimos los siguientes comentarios:

1- El acto administrativo, como manifestación de la voluntad de la Administración en el ejercicio de sus facultades, puede ser impugnado por su destinatario si lo encuentra lesivo de sus derechos, tanto en sede administrativa como jurisdiccional.

2- La impugnación de los actos administrativos regulada en los artículos 342 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública, está prevista para las "resoluciones de mero trámite, o incidentales o finales, por motivos de legalidad o de oportunidad."

3- No se realiza análisis de fondo al punto 1 del acuerdo número 2 de la Sesión 36-2022, del 7 de mayo del 2022, debido a que mediante oficio DIP-0233-2022 de fecha 4 de agosto del año 2022, MUCAP desiste parcialmente -en cuanto al punto 1- al recurso presentado el 23 de mayo del año 2022, mediante oficio DIP-0154-2022.

4- Sobre el punto 2 del recurso principal y su ampliación, considera esta Asesoría que el recurrente lleva razón, en apego a lo establecido en el artículo 313 de la Ley General de Salud que establece lo siguiente:

*“ARTICULO 313.- Toda vivienda individual, familiar o multifamiliar, deberá cumplir con los siguientes requisitos sanitarios:*

*1. Localización en áreas que no ofrezcan peligro para la salud y el bienestar de los ocupantes.*

*2. Orientación adecuada, a fin de aprovechar las circunstancias naturales y artificiales del ambiente, en beneficio de la salud y bienestar de los ocupantes.*

*3. Construcción con materiales adecuados que ofrezcan estabilidad, seguridad y buenas condiciones sanitarias.*

*4. Distribución interior adecuada, a fin de hacerla funcional y conforme al uso para el cual se destine.*

*5. Dimensiones mínimas y áreas adecuadas de compartimientos.*

*6. Iluminación natural y artificial adecuadas.*

*7. Ventilación natural o artificial adecuadas.*

*8. Medios de saneamiento básico:*

*a) Abastecimiento continuo de agua potable, en cantidad y presión suficientes, accesibles a todos los ocupantes.*

*b) Sistemas adecuados de eliminación de excretas, de aguas negras, servidas y pluviales aprobados por la autoridad de salud.*

*c) Artefactos sanitarios primarios mínimos”.*

A su vez se debe tener en cuenta el criterio técnico emito en el oficio DIP-0154-2022 de fecha 23 de mayo de 2022, de la ingeniera Isabel Aguilar Coto, jefe de Departamento de Ingeniería y Proyectos de MUCAP, que textualmente cita:

*“Técnicos:*

*El proyecto no cuenta con un sistema sanitario en funcionamiento, ni con la conexión de servicios básicos, necesarios para la respectiva habitabilidad de las viviendas. Así ha sido verificado por el Arq. Franklin Moya en calidad de fiscal de inversión en las visitas que ha realizado al proyecto (Ver nota adjunta), así como por el Ing. Gabriel Delgado, inspector de calidad del BANHVI”.*

En línea con lo anterior, se debe tener presente también el oficio DF-OF-0877-2022 de fecha 22 de agosto del 2022, de la directora de FOSUVI, MBA. Martha Camacho Murillo, el cual señala:

*“(…) lo anteriormente descrito, se considera que el criterio de MUCAP es correcto, ya que no se debe ni se puede habitar un proyecto que no tiene sistema de aguas negras habilitado, ya que sería un grave problema de salud pública, porque se pondría en riesgo la salud de los habitantes del proyecto”.*

**V.- CONCLUSION:**

Se concluye que, al no contar el proyecto con los servicios básicos, no es posible que las viviendas pueden ser habitadas por los beneficiarios, por lo tanto, tampoco es posible la formalización de los bonos en escritura pública ni realizar contratos de comodato.

**VI.- RECOMENDACIÓN:**

De conformidad con lo expuesto, esta Asesoría Legal sugiere acoger el recurso de apelación en los siguientes términos:

A.- En cuanto al desistimiento parcial, se acoge el mismo y se mantienen los términos y plazos definidos para la ejecución de contrato de obra determinada y el de administración de recursos dispuestos en el acuerdo número 2 de la sesión 36-2022 de fecha 07 de mayo de 2022.

B.- Declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por MUCAP y sustituir la recomendación citada en el punto 4 del acuerdo de Junta Directiva número 2 de la sesión 36-2022, del 7 de mayo de 2022.

El presente es un dictamen facultativo y no vinculante de acuerdo con el artículo 303 de la Ley General de la Administración Pública.»

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva coincide con la Asesoría Legal, en cuanto a que, al no contar el proyecto con los servicios básicos, no es posible que las viviendas puedan ser habitadas por los beneficiarios y, por lo tanto, tampoco es posible la formalización de los bonos en escritura pública ni realizar contratos de comodato. En este sentido, lo que procede es declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por MUCAP y derogar la instrucción indicada en el punto 4 del acuerdo N° 2 de la sesión 36-2022.

**Por tanto**, de conformidad con las consideraciones de hecho y de Derecho antes expuestas, se acuerda:

**1-)** En cuanto al desistimiento parcial indicado por la MUCAP en el oficio DIP-0233-2022, del 04 de agosto del año 2022, se acoge el mismo y se mantienen los términos y plazos definidos para la ejecución de contrato de obra determinada y el de administración de recursos, dispuestos en el acuerdo N° 2 de la sesión 36-2022.

**2-)** Declarar con lugar el recurso de apelación interpuesto por la MUCAP contra lo dispuesto en el punto 4 del acuerdo N° 2, de la sesión 36-2022 y, por consiguiente, se deroga la instrucción indicada en dicho apartado del acuerdo recurrido.

## Acuerdo Unánime y Firme.- Notifíquese

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***