

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3  
4 **SESION ORDINARIA DEL 04 DE JUNIO DE 2007**

5  
6 **ACTA N° 36-2007**

7  
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los  
9 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo  
10 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,  
11 María Estela Segura Flores, Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

12  
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente  
14 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,  
15 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,  
16 Secretario de Junta Directiva.

17 -----

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

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

- 22 1. Nombramiento del Presidente y Vicepresidente de la Junta Directiva para el período  
23 2007-2008.
- 24 2. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 34-2007 del 28/05/2007 y N° 35-  
25 2007 del 30/05/2007.
- 26 3. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Vista Hermosa.
- 27 4. Informe trimestral de gestión y recuperación de fideicomisos al 31/03/2007.
- 28 5. Propuesta de "Reglamento General de Ahorros a la Vista" de la Mutual Cartago.
- 29 6. Ampliación de aspectos sobre la operación de compra de acciones de la Sociedad  
30 Titularizadora.
- 31 7. Solicitud de informes sobre la situación de los proyectos Vista Hermosa y Los  
32 Reformadores.
- 33 8. Autorización de vacaciones al Auditor Interno.
- 34 9. Autorización de vacaciones al Gerente General.

10. Copia de oficio remitido por el Gerente General al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, manifestando su anuencia a la apertura de una sucursal en Santa Ana.
11. Copia de oficio remitido por la Defensoría de los Habitantes a la Dirección FOSUVI, solicitando resolver con prontitud los casos de erradicación de tugurios de los denominados lotes de Meco en San Carlos.
12. Oficio del señor Henry Calvo Durán, solicitando alternativas viables para terminar de construir su vivienda.

**ARTÍCULO PRIMERO: Nombramiento del Presidente y Vicepresidente de la Junta Directiva para el período 2007-2008**

De conformidad con lo establecido en el artículo 26 inciso a) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se procede a realizar el nombramiento del Presidente y Vicepresidente de la Junta Directiva para el período comprendido entre esta fecha y el 31 de mayo de 2008.

De esta forma, acogiendo en forma unánime una propuesta del Director Thompson Chacón, la Junta Directiva designa a los Directores Zumbado Jiménez y Murillo Monge como Presidente y Vicepresidente, respectivamente, de este Órgano Colegiado para el período correspondiente.

En consecuencia, se acuerda:

**ACUERDO #1:**

**Considerando:**

**Primero:** Que el artículo 26 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, referido a las funciones de esta Junta Directiva, señala en su inciso a): *“En la primera sesión del mes de junio de cada año, nombrar de entre sus miembros a un presidente y a un vicepresidente.”*

**Segundo:** Que de conformidad con lo anterior, corresponde designar a los Directores que ocuparán el cargo de Presidente y Vicepresidente de esta Junta Directiva para el período legal correspondiente.

1 **Tercero:** Que habiéndose propuesto únicamente a los señores Fernando Zumbado  
2 Jiménez y Miguel Ángel Murillo Monge como candidatos a Presidente y Vicepresidente de  
3 esta Junta Directiva, respectivamente, y acogiendo los demás señores Directores dicha  
4 propuesta en forma unánime, lo procedente es designarlos en dichos cargos para el  
5 período comprendido entre junio de 2007 y mayo de 2008.

6  
7 **Por tanto, se acuerda:**

8 Nombrar a los Directores Fernando Zumbado Jiménez y Miguel Ángel Murillo Monge,  
9 como Presidente y Vicepresidente, respectivamente, de la Junta Directiva del Banco  
10 Hipotecario de la Vivienda, a partir de esta fecha y hasta el 31 de mayo de 2008.

11 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

12 -----  
13

14 **ARTÍCULO SEGUNDO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 34-**  
15 **2007 del 28/05/2007 y N° 35-2007 del 30/05/2007**  
16

17 Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 34-2007  
18 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 28 de mayo de  
19 2007. No habiendo enmiendas a la misma, se aprueba en forma unánime por parte de los  
20 señores Directores.

21  
22 Seguidamente se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el  
23 Acta N° 35-2007 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el  
24 30 de mayo de 2007. No habiendo enmiendas a la misma, se aprueba en forma unánime  
25 por parte de los señores Directores.

26 -----  
27

28 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Vista**  
29 **Hermosa**  
30

31 Se conoce el oficio GG-ME-0318-2007 del 01 de junio de 2007, mediante el cual, la  
32 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1179-2007 de la Dirección FOSUVI,  
33 referido a los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de Banca Promérica

1 S.A., para financiar el cuidado y mantenimiento del proyecto Vista Hermosa, ubicado en el  
2 cantón de Oreamuno, provincia de Cartago.

4 Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la  
5 sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI.

7 El señor Subgerente General expone los alcances del citado informe de la Dirección  
8 FOSUVI, destacando que Banca Promérica propone la vigilancia de cinco puntos del  
9 proyecto las 24 horas del día y los 7 días de la semana, por un monto mensual de  
10 \$400.000,00 por vigilante; y además un operario, tres peones, una caseta sanitaria y  
11 varios insumos de apoyo a los trabajadores.

13 Agrega que el análisis de la solicitud la realizó la Dirección FOSUVI, determinando la  
14 procedencia de aprobar únicamente el financiamiento requerido por concepto de vigilancia  
15 y sólo uno de los peones propuestos. Argumenta la Dirección FOSUVI que estas  
16 actividades son consustanciales con el proyecto, toda vez que una vez construido el  
17 proyecto no existe contenido presupuestario para atender el cuidado y el mantenimiento y,  
18 por lo tanto, dado que esta actividad es totalmente consustancial con el proyecto, se  
19 recomienda su aprobación.

21 Adicionalmente hace énfasis en que otros hechos importantes en torno a este proyecto y  
22 sobre los cuales la Dirección FOSUVI fundamenta su recomendación, están los  
23 siguientes: que el proyecto se encuentra totalmente concluido; que la empresa  
24 constructora ha externado en varias oportunidades que ya no está en condiciones de  
25 seguir participando en la vigilancia y en el mantenimiento del proyecto; que el asunto que  
26 ha acontecido en cuanto a la lista de los beneficiarios, es un aspecto que escapa a las  
27 competencias de la empresa constructora; y que la Municipalidad tomó un acuerdo en el  
28 sentido de no visar los planos de catastro para efectos de segregación.

30 Concluye señalando que con base en lo anterior, la Dirección FOSUVI recomienda acoger  
31 parcialmente la solicitud de la Entidad Autorizada en el sentido de autorizar un  
32 financiamiento adicional total por un monto de hasta \$24.858.000,00 que cubriría un  
33 período máximo de seis meses, y bajo las demás condiciones que indica la Dirección  
34 FOSUVI en su informe, a saber: a) Que la presentación de esta solicitud no faculta ni

1 constituye antecedente para que se pueda aprobar dicho financiamiento adicional a otras  
2 solicitudes, pues se considera un hecho excepcional por las características del proyecto  
3 Vista Hermosa; b) Que conforme el proyecto sea habitado, el BANHVI se reserva el  
4 derecho de disminuir el financiamiento adicional por cuidado y mantenimiento, incluso tendrá  
5 la facultad para suprimirlo de forma unilateral si así lo considera conveniente antes de  
6 vencer el plazo estipulado; c) Que el financiamiento adicional se brinda a la Entidad  
7 Autorizada como una extensión del financiamiento de construcción total del proyecto, lo  
8 cual no exime a la Entidad de la responsabilidad sobre lo pactado contractualmente con  
9 este Banco y de la responsabilidad del Desarrollador sobre lo pactado contractualmente  
10 con la Entidad; y d) Que el BANHVI deberá quedar facultado para realizar supervisión en  
11 el momento que así lo considere necesario, de las labores de cuidado y mantenimiento que  
12 se realizarán con el financiamiento adicional propuesto en esta solicitud.

13  
14 Por último, hace ver que la propuesta de la Administración ha sido previamente  
15 consultada a la Asesoría Legal y a la Auditoría Interna, y las observaciones de ambas  
16 dependencias han sido debidamente atendidas en el informe que ahora se conoce.

17  
18 Seguidamente, los señores Directores coinciden en que de conformidad con el estudio  
19 realizado y los argumentos que se han detallado por parte de la Administración, lo  
20 procedente es acoger la recomendación en todos sus extremos, pero adicionalmente se  
21 acoge una propuesta del Director Murillo Monge en el sentido que es oportuno manifestar  
22 a las autoridades de la Municipalidad de Oreamuno, la preocupación de esta Junta  
23 Directiva por el hecho de que la disposición (a todas luces cuestionable y contradictoria  
24 con lo anteriormente autorizado por ese Ente) de no visar los planos de catastro del  
25 proyecto Vista Hermosa, no sólo perjudica a cientos de familias de escasos recursos que  
26 están postergando su solución habitacional en dicho proyecto, sino que también implica  
27 un considerable menoscabo de los recursos del Estado que administra el Fondo de  
28 Subsidios para la Vivienda, toda vez que el dinero que ahora debe dedicarse a la  
29 vigilancia y mantenimiento del proyecto Vista Hermosa, debería más bien ser utilizado  
30 para resolver el problema de vivienda de otras familias pobres mediante Bonos Familiares  
31 de Vivienda. Y en este sentido, se debe exhortar a las autoridades de esa Municipalidad  
32 para que dejen sin efecto lo dispuesto en el artículo 1 del acuerdo 81-2007 de la sesión N°  
33 071-2007 celebrada el 27 de marzo del presente año.

34

De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO #2:**

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo número 2 de la sesión 16-2005 del 10 de marzo de 2005, adicionado con el acuerdo número 3 de la sesión 21-2005 del 05 de abril de 2005, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Banca Promérica S.A. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)– financiamiento de corto plazo y la emisión de los Bonos solicitados para el desarrollo del proyecto Vista Hermosa, ubicado en el cantón de Oreamuno, provincia de Cartago, con el propósito de dar solución habitacional a 480 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

**Segundo:** Que por medio de nota del 03 de mayo de 2007 la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica S.A. remite a Banca Promérica S.A. una solicitud tendiente a que se gestione ante este Banco la ampliación de la línea de crédito que da financiamiento al citado proyecto de vivienda, con el propósito, en resumen, de dotar a la referida urbanización del resguardo y mantenimiento necesarios por un plazo de seis meses prorrogables y fundamentado esto en las siguientes tres situaciones: a) Que el proyecto se encuentra concluido en su totalidad; b) Que no existe un rubro aprobado para que se financien el resguardo y el mantenimiento una vez concluidas las obras; y c) Que la negativa de la Municipalidad de Oreamuno a otorgar el correspondiente visado para segregar, imposibilita a dicha empresa para continuar con el trámite correspondiente. En su solicitud, la empresa desarrolladora propone una vigilancia desde cinco puntos diferentes del proyecto y en dos turnos (día y noche), es decir, 10 personas destinadas al resguardo de las obras; y en relación con el mantenimiento y la limpieza del proyecto, se solicita financiar la contratación de un operario y tres peones, más una caseta sanitaria y algunos materiales de apoyo para los trabajadores. Todo lo anterior, según lo propuesto por la empresa desarrolladora, con un costo mensual de \$5.294.000,00 y por un plazo de seis meses prorrogables.

**Tercero:** Que por medio del oficio DF-IN-1174-2007 del 01 de junio de 2007 la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio realizado a la solicitud

que respecto a este asunto ha remitido Banca Promérica, señalando y concluyendo, en lo conducente, lo siguiente:

«(...) **C. Solicitud Entidad Autorizada – BANHVI**

Con fecha 18 de mayo del año en curso y mediante oficio CDV-118/2007 firmado por el licenciado Luis Carlos Rodríguez Acuña, Director Financiero de Banca Promérica, esa Entidad Autorizada, avalando el planteamiento del Desarrollador, presenta a la Dirección FOSUVI, solicitud para que la línea de crédito del proyecto Vista Hermosa sea ampliada.

Como parte de las justificaciones expuesta en su documento, el señor Rodríguez Acuña, entre otros aspectos manifiesta que:

- *“El 27 de marzo del presente año, mediante el artículo 1, del acuerdo 81-2007 de la sesión 071-2007, el Consejo Municipal de la Municipalidad de Oreamuno acordó no visar para efectos de segregación, los planos de catastro del proyecto en cuestión.”*
- *“El Desarrollador ha cumplido con la conclusión de las obras civiles del proyecto, situación que ha sido verificada por la parte técnica de la Entidad Autorizada. No obstante lo anterior, la parte legal del proyecto, propiamente la segregación de los lotes en cabeza de su dueño, no se ha podido realizar.”*

**D. Observaciones**

Es importante indicar que en relación a esos dos aspectos (vigilancia y mantenimiento de obras) dentro del rubro denominado “Costos Administrativos” que se incluyó en el presupuesto de urbanización para las obras realizadas, el Desarrollador debió considerar para el plazo de construcción de obras, el costo de vigilancia *–pero solo para el plazo estimado de ejecución de obras–*, y de igual manera se asume para cualquier mantenimiento que se haya requerido durante el proceso de construcción; no obstante lo anterior, no existe dentro de los presupuestos de obra (urbanización y vivienda), rubro alguno que de contenido a una vigilancia y/o mantenimiento que fueran requeridos una vez concluido el proceso constructivo.

Debe entenderse además, que la necesidad de proteger una obra es un hecho real, tal acción se debe realizar en todo momento, tanto durante la fase constructiva como una vez concluida aquella y hasta tanto se cumpla el objetivo final de entrega al beneficiario. Cabe indicar entonces que la vigilancia y mantenimiento son consustanciales a la obra en todo momento.

Cada bien deberá entonces, ser vigilado en relación a su magnitud, en ese sentido el suscrito considera como apropiada la recomendación que el señor Prado Monterrey manifiesta en su solicitud a la Entidad Autorizada, de apostar cinco puntos de vigilancia. Cabe indicar además, que el monto sugerido de ₡400.000,00 por vigilante por mes, para jornadas de 12 horas de vigilancia, realizadas de forma diurna y nocturna respectivamente durante toda la semana, se considera justo. En la tabla No. 1 se muestra el cálculo para un guarda bajo las condiciones anteriormente expuestas, y calculado según lo dispuesto por el Ministerio de Trabajo según Decreto Nº 33437-MTSS. (...)

Como se puede observar, sin considerar las correspondientes cargas sociales el salario para un guarda con jornada diurna debería ser de ₡334.311,02. Si se consideran las cargas sociales mínimas, que en este caso serían Caja Costarricense del Seguro Social y póliza de riesgos por el INS, se incrementaría en un 28% (23% CCSS y 5% póliza de riesgos) el anterior monto, es decir se tendría un salario total bruto de ₡427.918,78 monto superior al indicado por el señor Prado Monterrey en su oficio a Banca Promérica.

En relación la propuesta de una cuadrilla y algunos insumos adicionales para dotar de mantenimiento al proyecto, también se puede indicar que tal recomendación se considera

apropiada. Por un lado se tiene que la finca en la que se desarrolló el proyecto posee una gran extensión (113.948.17 m<sup>2</sup>) y que actualmente, pese a que existen calles, aceras y viviendas, todavía existe mucha área no cubierta, en la que la maleza se extiende y crece día a día. El costo por hora por trabajador propuesto (1 operario y 3 peones) se encuentra dentro de lo dispuesto por Ley para tales efectos, para lo cual se detalla en la solicitud de ¢850 por hora para el operario y ¢650 por hora para el peón, hora que incluye cargas sociales y póliza de riesgos del trabajo. Lo anterior para 220 horas/mes para cada uno de los trabajadores antes mencionados.

En la tabla No. 2 se muestra el cálculo de lo que debería pagársele a un operario y a un peón de construcción según lo aprobado por el Ministerio de Economía para el primer semestre del presente año, como se puede apreciar de los resultado el costo por hora incluyendo un 28% de cargas sociales es superior al propuesto en su nota por el señor Prado Monterrey. (...)

Como se puede apreciar los salarios horarios calculados por el Ministerio de Economía son superiores a lo propuesto por el desarrollador que son ¢850 por hora para el operario y ¢650 por hora para el peón, hora que incluye cargas sociales y póliza de riesgos del trabajo.»

**Cuarto:** Que adicionalmente la jefatura de la Dirección FOSUVI, por medio del informe DF-OF-1179-2007 del 01 de junio de 2007 –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0318-2007 de esa misma fecha–, presenta el criterio de esa Dirección en torno al análisis realizado por la Unidad Técnica del FOSUVI, señalando y recomendando, en lo conducente, lo siguiente:

«Cabe indicar que por parte de esta Dirección se avala el documento presentado por el ingeniero; sin embargo, se plantea una modificación en consideración a la contratación de la cuadrilla para mantenimiento. Se presentan a continuación las principales consideraciones:

(...)

#### **B. Solicitud Presentada:**

La solicitud presentada por la empresa constructora del proyecto y avalada por la Entidad, consiste en solicitar financiamiento por seis meses prorrogables, para contratar una empresa de vigilancia y personal de manteniendo.

La empresa constructora recomienda una vigilancia desde cinco puntos diferentes del proyecto y en dos turnos (día y noche), es decir un total de diez personas destinadas al resguardo de las obras las 24 horas del día, los 7 días de la semana, cada uno por un costo mensual de ¢400.000,00 (cuatrocientos mil colones), monto que incluiría cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo.

Cabe destacar que actualmente en el proyecto durante el día se encuentran 4 guardas cuidando el proyecto, más una cuadrilla de trabajadores, finiquitando obras menores. Dado que el proyecto ya está terminado, esta cuadrilla de trabajadores se estará retirando en esta semana por lo que se considera necesario y avalado por la Unidad Técnica incluir 1 guarda más que respalde el cuido del proyecto por la gran magnitud del área (113.948.71 m<sup>2</sup>), lo cual concuerda con la solicitud planteada por el desarrollador y es avalada por la Entidad.

En relación con el mantenimiento y la limpieza del proyecto, la Empresa Desarrolladora solicita que se financie la contratación de un operario y tres peones, más una caseta sanitaria y algunos materiales de apoyo para los trabajadores.



- Operario 220 horas/mes x ¢850.00 costo/hora, incluye cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo.
- Peón 220 horas/mes x ¢650 costo/hora incluye cargas sociales y póliza de riesgos de trabajo.
- Caseta Sanitaria costo/mes ¢70.000.00
- Insumos (material de apoyo a trabajadores) costo/mes ¢300.000.00

Sin embargo esta Dirección, en análisis con la Unidad Técnica, considera que solamente es necesario contratar un peón para que realice labores de limpieza de calles y áreas verdes.

En el informe del ingeniero Mejías se puede observar el cálculo salarial tanto para los guardas como para el peón, según lo dispuesto por el Ministerio de Trabajo según Decreto N° 33437-MTSS.

En resumen la solicitud de financiamiento adicional para cuidado y mantenimiento es por un monto mensual máximo de hasta ¢4.143.000.00 (Cuatro millones ciento cuarenta y tres mil colones con 00/100).

### C. Análisis de la Solicitud:

Al respecto, el informe No. DF-IN-1174-2007 del Ing. Eddy Mejías, funcionario de la Dirección FOSUVI de este Banco, indica:

“Ahora bien, es importante indicar que en relación a esos dos aspectos (vigilancia y mantenimiento de obras) dentro del rubro denominado “Costos Administrativos” que se incluyó en el presupuesto de urbanización para las obras realizadas, el Desarrollador debió considerar para el plazo de construcción de obras, el costo de vigilancia –pero solo para el plazo estimado de ejecución de obras–, y de igual manera se asume para cualquier mantenimiento que se haya requerido durante el proceso de construcción; no obstante lo anterior, no existe dentro de los presupuestos de obra (urbanización y vivienda), rubro alguno que de contenido a una vigilancia y/o mantenimiento que fueran requeridos una vez concluido el proceso constructivo.”

De lo anterior, se desprende que este tipo de obras forman parte del presupuesto inicial y que por una situación extraordinaria, debe dársele contenido presupuestario, posterior a la conclusión del proyecto.

Aunado a lo anterior, es necesario resaltar algunos hechos relevantes que sustentan la presente solicitud:

1. La existencia del Oficio DI-URBA-02-07 del Ing. Luis Armando Campos Q. (Ingeniero Municipal de Oreamuno) al Alcalde Henry Cerdas Sánchez, solicitando que se reciban las obras del proyecto Vista Hermosa por parte del ente Municipal.
2. El 27 de marzo del presente año, mediante el artículo 1, del acuerdo 81-2007 de la sesión 071-2007, el Consejo Municipal de la Municipalidad de Oreamuno acordó no visar para efectos de segregación, los planos de catastro del proyecto en cuestión, aspecto que imposibilita la formalización de los casos de este conjunto habitacional, a hoy esta situación no ha variado.
3. El Desarrollador ha cumplido con la conclusión de las obras civiles del proyecto, situación que ha sido verificada por la parte técnica de la Entidad Autorizada y de este Banco.

4. El Desarrollador del proyecto ha manifestado en diferentes reuniones con funcionarios tanto de la Entidad Autorizada como del BANHVI, que es incapaz desde el punto de vista económico de proseguir brindando vigilancia y mantenimiento al proyecto con recursos propios.
5. En diferentes reuniones con funcionarios de la Entidad Autorizada, La Empresa Constructora y el BANHVI se ha planteado y discutido que tanto el cuido como el mantenimiento son consustanciales al proyecto.
6. En procura de velar por los recursos públicos invertidos, se requiere buscar los mecanismos idóneos para dotar de la adecuada protección y mantenimiento a las obras ya construidas.
7. Que con lo acontecido con el listado de las familias, es un aspecto que escapa a la competencia de la empresa constructora, situación que ha atrasado la calificación de los beneficiarios por parte de la Entidad autorizada.
8. Que se trata de una situación de carácter excepcional, fuera del control de la empresa constructora y que indudablemente requiere de una solución inmediata.

**C. (sic) Consideraciones:**

De aprobarse la solicitud planteada debe quedar en actas y comunicarse a la Entidad las siguientes consideraciones:

1. La presentación de esta solicitud no faculta ni constituye antecedente para que se pueda aprobar dicho financiamiento adicional a otras solicitudes, pues se considera un hecho excepcional por las características del proyecto Vista Hermosa.
2. Conforme el proyecto sea habitado, el BANHVI se reserva el derecho de disminuir el financiamiento adicional por cuido y mantenimiento, incluso tendrá la facultad para suprimirlo de forma unilateral si así lo considera conveniente antes de vencer el plazo estipulado.
3. Que el financiamiento adicional se brinda a la Entidad Autorizada como una extensión del financiamiento de construcción total del proyecto, lo cual no exime a la Entidad de la responsabilidad sobre lo pactado contractualmente con este Banco y de la responsabilidad del Desarrollador sobre lo pactado contractualmente con la Entidad.
4. Que el BANHVI deberá quedar facultado para realizar supervisión en el momento que así lo considere necesario, de las labores de cuido y mantenimiento que se realizarán con el financiamiento adicional propuesto en esta solicitud.

**D. Recomendación:**

Con base en la información aportada por la Entidad, la opinión del Ing. Mejías y el análisis de los hechos presentados en torno a este proyecto, se recomienda aprobar la solicitud de financiamiento requerida, hasta por un máximo de 6 meses y por un monto total de hasta un máximo de ₡24.858.000.00 (Veinticuatro millones ochocientos cincuenta y ocho mil colones 00/100).

Comunicar a la Entidad Autorizada las consideraciones citadas en el punto C. anterior.

Los recursos serán girados mensualmente contra petición de la Entidad. En cada solicitud la Entidad deberá presentar la factura de cobro respectiva e informar sobre los avances en los

diferentes procesos que se ejecuten en torno a la postulación de las familias y liquidación de la línea de crédito otorgada a Banca PROMERICA.»

**Quinto:** Que con vista de los documentos que han sido suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva concuerda en que lo procedente es acoger la recomendación de la Administración en todos sus extremos, pero adicionalmente se considera pertinente y oportuno manifestar a las autoridades de la Municipalidad de Oreamuno la preocupación de esta Junta Directiva por el hecho de que la disposición (a todas luces cuestionable y contradictoria con lo anteriormente autorizado por ese Ente) de no visar los planos de catastro del proyecto Vista Hermosa, no sólo perjudica a cientos de familias de escasos recursos que están postergando su solución habitacional en dicho proyecto, sino que también implica un considerable menoscabo de los recursos del Estado que administra el Fondo de Subsidios para la Vivienda, toda vez que el dinero que ahora debe dedicarse a la vigilancia y mantenimiento del proyecto Vista Hermosa, debería más bien ser utilizado para resolver el problema de vivienda de otras familias pobres mediante Bonos Familiares de Vivienda. Y en este sentido, se debe exhortar a las autoridades de esa Municipalidad para que dejen sin efecto lo dispuesto en el artículo 1 del acuerdo 81-2007 de la sesión N° 071-2007 celebrada el 27 de marzo del presente año.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Aprobar un financiamiento adicional a Banca Promérica S.A., hasta por un plazo de 6 meses y por un monto total máximo de hasta **¢24.858.000.00** (veinticuatro millones ochocientos cincuenta y ocho mil colones exactos) para el cuido y mantenimiento del proyecto de vivienda Vista Hermosa, en los términos señalados por la Dirección FOSUVI en el oficio DF-OF-1179-2007 del 01 de junio de 2007; esto es:

- a) Un peón para que realice labores de limpieza de calles y áreas verdes, 220 horas/mes x ¢650 costo/hora, incluidas las cargas sociales y la póliza de riesgos de trabajo; y
- b) Vigilancia desde cinco puntos diferentes del proyecto y en dos turnos (día y noche), es decir un total de diez personas destinadas al resguardo de las obras las 24 horas del día, los 7 días de la semana, cada uno por un costo mensual de ¢400.000,00, monto que incluye las cargas sociales y la póliza de riesgos de trabajo.

1 **2)** Los recursos serán girados mensualmente contra petición de la Entidad. En cada  
2 solicitud la Entidad deberá presentar la factura de cobro respectiva e informar sobre los  
3 avances en los diferentes procesos que se ejecuten en torno a la postulación de las  
4 familias y liquidación de la línea de crédito otorgada a Banca Promérica S.A.

5  
6 **3)** La presente autorización no faculta ni constituye antecedente para que se pueda  
7 aprobar dicho financiamiento adicional a otras solicitudes, pues se trata de un hecho  
8 excepcional por las características del proyecto Vista Hermosa.

9  
10 **4)** Conforme el proyecto sea habitado, el BANHVI se reserva el derecho de disminuir el  
11 financiamiento adicional por cuido y mantenimiento, e incluso tendrá la facultad para  
12 suprimirlo de forma unilateral si así lo considera conveniente antes de vencer el plazo  
13 estipulado.

14  
15 **5)** El financiamiento adicional se brinda a la Entidad Autorizada como una extensión del  
16 financiamiento de construcción total del proyecto, lo cual no exime a la Entidad de la  
17 responsabilidad sobre lo pactado contractualmente con este Banco y de la  
18 responsabilidad del desarrollador sobre lo pactado contractualmente con la Entidad.

19  
20 **6)** El BANHVI queda facultado para supervisar en el momento que así lo considere  
21 necesario, las labores de cuido y mantenimiento que se realizarán con el financiamiento  
22 adicional aprobado en el presente acuerdo.

23  
24 **7)** Se manifiesta a las autoridades de la Municipalidad de Oreamuno la preocupación de  
25 esta Junta Directiva por el hecho de que la disposición (a todas luces cuestionable y  
26 contradictoria con lo anteriormente autorizado por ese Ente) de no visar los planos de  
27 catastro del proyecto Vista Hermosa, no sólo perjudica a cientos de familias de escasos  
28 recursos que están postergando su solución habitacional en dicho proyecto, sino que  
29 también implica un considerable menoscabo de los recursos del Estado que administra el  
30 Fondo de Subsidios para la Vivienda, toda vez que el dinero que ahora debe dedicarse a  
31 la vigilancia y mantenimiento del proyecto Vista Hermosa, debería más bien ser utilizado  
32 para resolver el problema de vivienda de otras familias pobres mediante Bonos Familiares  
33 de Vivienda. Y en este sentido, se exhorta a las autoridades de esa Municipalidad para

que dejen sin efecto lo dispuesto en el artículo 1 del acuerdo 81-2007 de la sesión Nº 071-2007 celebrada el 27 de marzo del presente año.

**Acuerdo Unánime.-**

-----

**ARTÍCULO CUARTO: Informe trimestral de gestión y recuperación de fideicomisos**  
**al 31/03/2007**

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

Se conoce el oficio GG-ME-0312-2007 del 30 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DFNV-ME-0765-2007 de la Dirección FONAVI, referido a la Gestión y Recuperación de Fideicomisos con corte al 31 de marzo de 2007.

En el referido informe se presenta inicialmente la información correspondiente a las carteras fideicometidas, destacándose que al pasado 31 de marzo se tenían 5.505 operaciones vigentes, de las más de 13.000 originales, para un monto que asciende a los ¢8.382 millones entre cartera de crédito y bienes adjudicados. Se agrega que la mayor concentración de las carteras se da en el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda (63%), seguido de Mutual Cartago (20%) y Banca Promérica S.A. (18%).

En relación con la gestión realizada por los Fiduciarios con corte al 31 de marzo de 2007, se señala que los procesos básicos de cesión de hipotecas, conciliación de saldos y reconstrucción de expedientes, muestran porcentajes pendientes con respecto al total de operaciones vigentes del 6%, 5% y 8%, respectivamente, constituido por operaciones que presentan alguna problemática específica que dificulta su conclusión; de manera que se considera normal observar un lento avance en estos procesos, sobretodo porque las operaciones que quedan son las más complejas.

Sobre este aspecto, la Directora Alfaro Murillo hace ver que es incorrecto el título de los gráficos que presentan información sobre las operaciones sin conciliar saldos y sobre los expedientes reconstruidos (gráficos Nº 2 y Nº 3), toda vez que ambos casos se refieren a números absolutos y no a porcentajes, como erróneamente se consigna.

1 Por otro lado se desprende del informe que en cuanto a la gestión de cobro, el 72% de la  
2 cartera con atrasos a más de 90 días, presentó arreglo de pago o se encontraba en  
3 trámite de cobro judicial; porcentaje que aumentó en 3,8 puntos porcentuales con  
4 respecto al trimestre anterior, evidenciando una mejor gestión de cobro por parte de los  
5 Fiduciarios.

6  
7 Seguidamente se presenta un detalle de los bienes adjudicados por Fideicomiso,  
8 haciéndose énfasis en que la colocación mostró una leve mejora durante el primer  
9 trimestre de 2007, llegando al 40,5% el pasado mes de marzo, sobretodo por la labor de  
10 Banca Promérica, que logró la venta de 12 inmuebles, pero aún así se considera que la  
11 gestión de venta o formalización debe ser más expedita para mejorar los niveles de  
12 recuperación y evitar el registro de estimaciones luego de dos años de adjudicación de las  
13 propiedades, razón por la cual se están revisando los procedimientos correspondientes,  
14 mediante la incorporación de la alternativa de subasta con aplicación de la Ley de  
15 Contratación Administrativa y el Reglamento de dicha Ley, tanto al nivel del BANHVI  
16 como de los Fideicomisos en forma directa.

17  
18 En cuanto a la recuperación de activos fideicometidos, el informe contiene datos sobre el  
19 comportamiento mensual de cada Fideicomiso durante los últimos doce meses, haciendo  
20 énfasis en que la recuperación de las carteras en el pasado trimestre alcanzó un total de  
21 ¢384,5 millones, compuestos por ¢174,3 millones por recuperación de principal de la  
22 cartera de crédito, ¢151 millones por concepto de intereses, ¢38,6 millones generados por  
23 la venta de bienes y ¢20,6 millones correspondientes a otros ingresos. Se añade que del  
24 total de principal e intereses recuperados, el 24% corresponde a recuperación de cartera  
25 castigada.

26  
27 Se destaca que del monto principal recibido en dación en pago, al mes de marzo se logró  
28 la recuperación de ¢12.930 millones, lo cual representa el 73%; no obstante, en los  
29 últimos años se evidencia una tendencia decreciente en los montos totales recuperados,  
30 lo cual se justifica por el proceso normal de liquidación de la cartera, debido a las  
31 expectativas generadas por el proyecto de ley para la condonación de deudas de los  
32 fideicomisos, así como por la falta de una gestión oportuna de los Fiduciarios.

33

Adicionalmente se indica que el costo total generado por la administración de los Fideicomisos durante el período analizado alcanzó los \$56 millones, equivalente al 37% del total de ingresos por concepto de intereses generados por estas carteras.

Finalmente se hace referencia a que en cuanto a la calificación de riesgo y el indicador de morosidad al 31 de marzo de 2007, la mayor parte de la cartera se ubica en categoría de riesgo A (similar al comportamiento de los últimos meses), y la morosidad se ubicó en un 23,9%, con un incremento de 2,5 puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior, fundamentalmente afectado por las expectativas que ha generado el proyecto de ley para la condonación de deudas de los fideicomisos.

De esta forma, no habiendo más observaciones de los presentes sobre el documento proporcionado por la Administración, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

-----

**ARTÍCULO QUINTO: Propuesta de “Reglamento General de Ahorros a la Vista” de la Mutual Cartago**

Se conoce el oficio GG-ME-0313-2007 del 30 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite un informe sobre la solicitud planteada por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo por medio de los oficios GG-162-2007 y GG-195-2007, tendiente a aprobar el “Reglamento General de Ahorros a la Vista” de esa Entidad, en sustitución de los reglamentos individuales de los que actualmente se dispone para las diversas modalidades de este producto.

Consultado al respecto, el Licenciado Mora Villalobos manifiesta que el Reglamento no presenta mayores cambios con respecto a las normas que ya están vigentes sobre este producto, pues básicamente lo que se está haciendo es sistematizar los diferentes cuerpos normativos de ahorro de la Entidad.

Agrega que así las cosas, a juicio de la Asesoría Legal la propuesta no tiene ningún problema de carácter práctico o jurídico que esta Junta Directiva debe considerar para una eventual aprobación.

Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO #3:**

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio de los oficios GG-162-2007 y GG-195-2007 del 16 y 29 de mayo de 2007, respectivamente, y de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del “Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sobre Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y Fondo de Garantías y de Estabilización”, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) solicita a este Banco la aprobación del “Reglamento General de Ahorros a la Vista” para esa Entidad, en sustitución de los reglamentos individuales de los que actualmente se dispone para las diversas modalidades de este producto.

**Segundo:** Que mediante el oficio GG-ME-0313-2007 del 30 de mayo de 2007, la Gerencia General respalda la referida solicitud de la MUCAP y recomienda su aprobación, señalando, entre otras cosas, que a dicha reforma reglamentaria se le han incorporado los cambios sugeridos por la Asesoría Legal de este Banco.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima razonable la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo procedente es acoger la solicitud de la MUCAP y aprobar el referido Reglamento General de Ahorros a la Vista, derogando, a su vez, los reglamentos individuales de cuentas de ahorro anteriormente aprobados a esa Entidad Autorizada.

**Por tanto, se acuerda:**

**I.-** Aprobar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, el siguiente:



## «REGLAMENTO GENERAL DE AHORROS A LA VISTA

El presente reglamento establece las normas contractuales de las cuentas de ahorro a la vista que regulan las obligaciones y derechos del ahorrante, en adelante denominado "cuenta ahorrante", y de la MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRÉSTAMO, en adelante denominada "MUCAP".

### **CAPÍTULO I:** **ASPECTOS GENERALES**

#### **ARTÍCULO 1: Sobre MUCAP**

MUCAP es una Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, -regulada por el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Banco Central de Costa Rica y Supervisada por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF)- que está facultada, entre otras operaciones para realizar contratos de depósito en cuentas de ahorros a la vista.

#### **ARTÍCULO 2: La cuenta de ahorros a la vista**

La cuenta de ahorros a la vista es un contrato de depósito en cuenta a la vista, por medio del cual el cuenta ahorrante realiza depósitos de dinero en efectivo en colones o en cualquier otra moneda autorizada, o bien mediante cheques o títulos valores vencidos de emisores participantes en el sistema de intercambio y compensación establecido por el Banco Central de Costa Rica, conocido como Sistema Nacional de Pagos Electrónicos, en adelante denominado SINPE, pudiendo disponer de forma inmediata del saldo a la vista cuando así lo requiera, mediante los medios que MUCAP disponga para tales fines.

Las cuentas de ahorros a la vista reguladas en el presente reglamento son las siguientes:

- Ahorro colones en su versión tradicional y en la modalidad Cuenta Valor
- Ahorro escolar
- Ahorro juvenil
- Ahorro infantil
- Ahorro dólares
- Cuenta empresarial

La administración de MUCAP podrá establecer otros tipos de contratos de ahorros a la vista, según considere conveniente.

#### **ARTÍCULO 3: De los medios para efectuar transacciones en cuentas de ahorro**

El cuenta ahorrante podrá realizar sus transacciones a través de: depósitos o retiros en ventanilla, mediante el uso de su tarjeta de débito, transferencias bancarias, transferencias entre cuentas de MUCAP, transferencias a terceros, débitos autorizados por el cuenta ahorrante o cualquier otro medio que contractual y tecnológicamente se llegase a implementar.

#### **ARTÍCULO 4: El cuenta ahorrante**

Las personas físicas con capacidad legal para actuar, así como las personas jurídicas vigentes, podrán constituir toda clase y cantidad de contratos de ahorros a la vista, siempre y cuando lleguen a calificar para estos fines.

El tutor de un menor de edad o el curador de un incapaz judicialmente declarado podrán constituir cuentas de ahorros a nombre de sus representados.

#### **ARTICULO 5: De los terceros autorizados por el cuenta ahorrante**

El cuenta ahorrante podrá hacerse representar por medio de un tercero autorizado, a quien permitirá efectuar las mismas transacciones que realiza el titular con las excepciones que, por la naturaleza de los contratos, así se determinen. Todo ello bajo la entera responsabilidad del cuenta ahorrante, por lo que MUCAP no asume funciones de control o supervisión, ni se constituirá en garante de los resultados de la buena o mala gestión del tercero autorizado.

El cuenta ahorrante también podrá autorizar a terceras personas para realizar transacciones específicas, mediante un mandato concreto para cada una de éstas, de acuerdo a la naturaleza del contrato.

La representación comercial concluye con la revocatoria de estos mandatos, por la muerte del cuenta ahorrante o por falta de capacidad connocitiva o volutiva, la cual en estos últimos casos, deberá ser comunicada por escrito a MUCAP.

Los tutores de menores de edad y curadores de incapaces no podrán conferir ningún tipo de mandato de sus respectivos representados.

## **CAPÍTULO II:** **DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CONTRATOS DE** **CUENTAS DE AHORROS A LA VISTA**

### **ARTÍCULO 6: De las garantías que respaldan los saldos en las cuentas de ahorros**

Los saldos de los contratos de cuentas de ahorros, tienen el respaldo de la probada capacidad empresarial y de los activos de MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRÉSTAMO (MUCAP), además de la garantía subsidiaria e ilimitada del Banco Hipotecario de la Vivienda y del Estado, conforme al inciso b)- del artículo 116 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su respectiva reglamentación.

### **ARTÍCULO 7: De la confidencialidad de las cuentas de ahorros**

Las cuentas de ahorros constituidas en MUCAP son de carácter confidencial por lo que, de conformidad con lo indicado en el artículo 615 del Código de Comercio, sólo se podrá suministrar información sobre ellas a solicitud o con autorización escrita del dueño o por orden de autoridad judicial competente. Se exceptúa la intervención que, en cumplimiento de requerimientos de supervisión o de funciones determinadas por la ley, realicen los entes supervisores.

### **ARTÍCULO 8: Derechos del cuenta ahorrante como asociado**

Un cuenta ahorrante podrá obtener la condición de asociado de MUCAP cuando tenga derecho al menos a un voto propio en las Asambleas Generales de la MUCAP, de conformidad con el inciso b) del artículo 73, de la Ley del Sistema Financiero Nacional para Vivienda.

Cada cuenta ahorrante tendrá derecho a un voto propio en las asambleas generales de MUCAP por cada quinientos colones (₡ 500,00) de saldo mínimo o su equivalente en cualquier otra moneda autorizada que haya mantenido ahorrado de forma ininterrumpida, en su cuenta de ahorros durante los seis meses anteriores al mes en que se celebre la asamblea, de acuerdo a lo indicado en el artículo 85 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para Vivienda.

La cantidad máxima de votos propios, por cuenta ahorrante, será de cincuenta votos, y adicionalmente podrá ejercer la representación de no más de cincuenta votos, siendo entonces cien votos la cantidad máxima a que tendrá derecho en una asamblea.

### **ARTÍCULO 9: Designación de beneficiarios**

Los cuenta ahorrantes que sean personas físicas podrán designar beneficiarios, ya sea personas físicas o jurídicas, quienes tendrán derecho a entrar en propiedad de los recursos ahorrados en el caso de fallecimiento del titular, de conformidad con el artículo 183 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores. Los beneficiarios designados asumirán de pleno derecho y sin necesidad de trámites judiciales o administrativos la propiedad del saldo de la cuenta de ahorros a la vista, para lo cual sólo requerirán presentar la certificación de defunción del cuenta ahorrante e identificarse como la persona beneficiaria, pudiéndose hacer representar por los medios usuales del mandato. Si el beneficiario es una persona jurídica, el reclamo de los fondos disponibles lo hará su representante legal.

Si el beneficiario es un menor de edad, deberá hacerse representar por alguno de sus padres de familia o en su defecto por su tutor, quienes deberán identificarse como tales mediante certificación. En caso de que el beneficiario fuere un mayor incapaz su representación la ejercerá su curador legalmente nombrado.

Si el cuenta ahorrante fallecido no designó beneficiario, la propiedad del saldo del contrato de ahorros se registrará por lo que dispone al efecto el Código Civil.

#### **ARTICULO 10: Del procedimiento para ejercer los derechos del beneficiario**

Para acreditar el fallecimiento del cuenta ahorrante, el beneficiario deberá presentar a MUCAP una certificación de la defunción del cuenta ahorrante debidamente emitida por el Registro Civil o por un Notario Público. La certificación no deberá presentar borrones o alteraciones que hagan dudar de la legitimidad o autenticidad del documento.

Si los beneficiarios designados fueran dos o más personas, la gestión deberá realizarse en forma conjunta por todos los beneficiarios.

#### **ARTÍCULO 11: De la sustitución de beneficiarios**

El cuenta ahorrante podrá revocar, en cualquier tiempo, los beneficiarios designados en su cuenta o cuentas, siempre y cuando lo haga por escrito, y podrá instituir otro u otros beneficiarios.

#### **ARTÍCULO 12: Del procedimiento para ejercer los derechos del beneficiario en casos especiales**

Para el caso de las cuentas de ahorros en las que figura como titular un menor de edad no se podrán nombrar beneficiarios, hasta que el cuenta ahorrante alcance la mayoría de edad, en cuyo caso será el propio cuenta ahorrante, ya como mayor de edad, quien pueda designarlos.

Para el caso de contratos de ahorros en los que figure un incapaz declarado legalmente y que cuente con un curador que lo represente, no se podrá en ningún caso designar beneficiarios, salvo que el titular de la cuenta de ahorros recupere su capacidad plena, y así lo ordene una autoridad judicial.

#### **ARTÍCULO 13: De la inembargabilidad de las cuentas de ahorros**

Los recursos depositados en cuentas de ahorro son inembargables hasta por un monto de seiscientos mil colones (¢ 600,000.00) o su equivalente en cualquier otra moneda autorizada, excepto por obligaciones alimentarias judicialmente impuestas o por cobro de créditos otorgados por MUCAP, conforme al artículo 95 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o lo que al respecto llegue eventualmente a establecer dicha legislación.

#### **ARTÍCULO 14: Exención de retención y pago de impuestos**

De conformidad con la legislación vigente, los intereses que devengan los saldos depositados en las cuentas de ahorros, no son objeto de retención, ni del pago del impuesto único sobre la renta. Esta exención tributaria podría variar en caso de que una nueva legislación debidamente promulgada así lo sancione, en cuyo caso MUCAP se acogería a lo dispuesto sobre la materia en el marco jurídico.

#### **ARTÍCULO 15: De las diversas modalidades de cuentas de ahorro**

MUCAP podrá poner a disposición del cuenta ahorrante instrumentos de ahorro a la vista y de ahorro contractual a través de contratos que empleen ya sea medios físicos o electrónicos para la realización de transacciones.

Los instrumentos de ahorro contractual podrán ser a plazo, a plazo con preaviso, de ahorro periódico o de ahorro colectivo.

**ARTÍCULO 16: Del pago y cálculo de intereses**

MUCAP determinará la forma de cálculo y las tasas de interés que devengará el cuenta ahorrante, de conformidad con el costo del dinero en el mercado financiero nacional y según la naturaleza de cada modalidad de depósitos en cuenta de ahorros.

Los intereses devengados se acreditarán en la cuenta de ahorros el primer día del mes siguiente a aquel en que fueron devengados.

Las cuentas de ahorros cuyos saldos hayan sido embargados por orden judicial, no devengarán ni se les acreditarán intereses mientras permanezca vigente el embargo, restituyéndose ese derecho cuando se levante el embargo, siempre y cuando la cuenta continúe manteniendo un saldo que le permita ese beneficio.

**ARTÍCULO 17: De la comunicación de las tasas de interés**

MUCAP comunicará a todos los cuenta ahorrantes, las tasas de interés vigentes y las sucesivas variaciones para cada uno de los contratos de ahorros, a través de pizarras informativas ubicadas en un lugar visible en todas las agencias de MUCAP, o por cualquier otro medio físico o electrónico de que se disponga.

**ARTÍCULO 18: De los saldos mínimos**

El cuenta ahorrante deberá mantener en su cuenta de ahorros un saldo promedio mensual mínimo, el cual será definido por MUCAP e informado al cuenta ahorrante al momento de la apertura de la cuenta.

Este saldo mínimo podrá ser variado, previo aviso, mediante los mecanismos que MUCAP disponga para tal fin.

**ARTÍCULO 19: Obligaciones del cuenta ahorrante**

El cuenta ahorrante deberá velar por el buen uso y el cumplimiento de las obligaciones contraídas según la naturaleza del contrato suscrito. MUCAP no asumirá ninguna responsabilidad por el uso indebido y la falta de cumplimiento de esas obligaciones, entendiéndose que las consecuencias que se deriven por ese uso indebido son exclusivas del cuenta ahorrante.

**CAPÍTULO III:****SOBRE LA APERTURA Y OPERACIÓN DE LAS CUENTAS DE AHORRO A LA VISTA****ARTÍCULO 20: Monto mínimo para la apertura de una cuenta de ahorros**

El monto mínimo para la apertura de una cuenta de ahorros estará determinado específicamente por la clase de contrato que se suscriba y será indicado en éste.

**ARTÍCULO 21: Constitución de la cuenta de ahorros a la vista**

La cuenta de ahorros a la vista se constituye mediante la firma del contrato respectivo en aceptación, por parte del cuenta ahorrante, de las cláusulas contractuales que contiene este Reglamento, a lo que se agregará la firma del "Control de Firmas" y la "Solicitud de Servicios Financieros".

**ARTÍCULO 22: Requisitos para la suscripción de los contratos**

El cliente para convertirse en cuenta ahorrante, deberá presentar todos aquellos documentos requeridos para su identificación y de las terceras personas autorizadas en el momento de la suscripción de un contrato de cuenta de ahorros, así como cumplir con los requisitos establecidos por MUCAP o por las entidades de regulación y supervisión.

En igual sentido, los cuenta ahorrantes deberán suministrar toda la información complementaria que las Autoridades de Supervisión o MUCAP establezcan como necesaria para la identificación de los titulares de las cuentas de ahorros y de quienes realizan transacciones, debiendo reportar los cambios que ocurran con posterioridad.

**ARTÍCULO 23: Registro de firmas**

Tanto para los contratos que estipulan la utilización de medios físicos como para aquellos ligados al servicio de banca electrónica, el cuenta ahorrante y los terceros autorizados para realizar transacciones en las cuentas de ahorros, deberán registrar sus firmas en un "Control de Firmas" establecido por MUCAP, entendiéndose que la ausencia de ese registro no permitirá al cliente la apertura de una cuenta de ahorros.

**ARTÍCULO 24: Solicitud de servicios financieros**

El cliente que suscriba un contrato de cuenta de ahorros deberá llenar el documento llamado: "Solicitud de Servicios Financieros", en el cual indicará, bajo la fe de juramento, que toda la información suministrada de conformidad con la "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado y actividades conexas" o cualquier otra que llegue a regular este tema, es veraz, quedando entendido de las implicaciones legales en el evento de que su información no sea cierta.

**ARTÍCULO 25: De la protección al cliente**

Cuando se presentaren dudas en cuanto a la legitimación o representación con que se está operando una cuenta, MUCAP suspenderá la ejecución de cualquier operación y/o instrucción, hasta que tales dudas no fueren aclaradas satisfactoriamente, como mecanismo de protección al cliente y sin que por esta suspensión éste pueda reclamar daños y perjuicios.

**ARTÍCULO 26: Retiros de la cuenta de ahorros**

Solamente el cuenta ahorrante y las personas debidamente autorizadas por éste en el "Control de Firmas", podrán hacer retiros de dinero de las cuentas de ahorros, siempre y cuando se cumpla con los procedimientos establecidos para cada tipo de contrato.

Los retiros y demás operaciones que afecten la cuenta de ahorros serán atendidos en los horarios establecidos en cualquiera de las oficinas de MUCAP y/o por los medios que MUCAP disponga para el uso de sus cuentas, siempre y cuando se disponga de la capacidad operativa y tecnológica para la atención de los mismos.

Están exentas de estos mecanismos aquellas operaciones a las que, por causas especiales y/o de seguridad, MUCAP se reserve un plazo para su atención o requieran de un mecanismo distinto de confirmación.

Todo retiro en efectivo deberá efectuarse en horario de atención al público, salvo que se haga por conducto de cajero automático, en cuyo caso rige el horario para ese servicio.

**CAPÍTULO IV:****DE LOS MEDIOS UTILIZADOS PARA EL REGISTRO DE TRANSACCIONES Y PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS CONEXOS****ARTÍCULO 27: De los medios y servicios**

MUCAP pondrá a disposición de sus cuenta ahorrantes, la utilización de todos los servicios y medios de que dispone y se preocupará por ampliar y modernizar la plataforma tecnológica para la atención de sus cuenta ahorrantes, para lo cual desarrollará y consolidará también aquellos canales de acceso remoto conocidos como banca electrónica.

**ARTÍCULO 28: Del registro y estado de cuenta de las transacciones**

En el contexto definido en el artículo anterior, MUCAP determinará el medio físico o electrónico para el registro de las transacciones y para suministrar la correspondiente información al cliente en cada especie de contrato de cuenta de ahorros a la vista, lo cual dependerá de los medios tecnológicos utilizados en cada caso.

**ARTÍCULO 29: De los comprobantes de las transacciones**

MUCAP entregará al cuenta ahorrante los comprobantes y medios de registro que detallen cada transacción realizada. Ello en tanto se empleé un medio físico para realizar y registrar las transacciones.

**ARTÍCULO 30: De la libreta o reporte de transacciones**

En los contratos de cuenta de ahorros a la vista que utilicen un medio físico para imprimir el reporte de las transacciones, dependiendo de la naturaleza del contrato, MUCAP le entregará al cuenta ahorrante una libreta u otro documento estándar que indique la clase de moneda propia del contrato, las abreviaturas que identifican las transacciones, la identificación comercial de MUCAP, el nombre y el número de documento de identidad del cuenta ahorrante y las personas autorizadas, el número de cuenta, el número de cuenta cliente (C.C.), la fecha de apertura del contrato, el número consecutivo del reporte, además de cualquier otra información que se considere necesaria para su uso.

**ARTÍCULO 31: De la actualización de la libreta o reporte de transacciones**

En la libreta o reporte de transacciones de las cuentas de ahorros, se indicará el saldo y las transacciones de depósitos, notas de crédito, acreditación de intereses, retiros y notas de débito. Las actualizaciones en el reporte o libreta se realizarán únicamente en las oficinas de la MUCAP por los medios que ésta tenga dispuestos para ese fin, y dentro del horario normal de atención para el público.

La información del reporte o libreta se actualizará cada vez que se realice una transacción o que expresamente el cliente solicite su actualización.

**ARTÍCULO 32: De la pérdida o deterioro de la libreta o reporte de transacciones**

El cuenta ahorrante será el responsable por el cuidado y correcto uso que le dé a la libreta o al documento que eventualmente la sustituya como reporte de transacciones de su cuenta de ahorros, por lo que MUCAP no asumirá responsabilidad alguna por su pérdida, sustracción o uso indebido, ya sea negligente o inadecuado.

**ARTÍCULO 33: Reposición de la libreta reporte de estado de cuenta**

En caso de que el cliente sufra la pérdida, sustracción, hurto o robo de un reporte de transacciones, deberá comunicarlo de forma inmediata a la MUCAP, indicando si desea que se suspenda temporal o permanentemente la realización de transacciones sobre su cuenta de ahorros.

La reposición del reporte, deberá ser solicitada a MUCAP previo pago o débito de la tarifa establecida para el efecto.

Adicionalmente, MUCAP podrá suministrar por medios digitales la información contenida en los reportes de transacciones.

**ARTÍCULO 34: De los depósitos con títulos valores o cheques**

Cuando se realicen depósitos por medio de cheques, dependiendo de la naturaleza de cada contrato, se admitirán aquellos girados contra entidades supervisadas por la SUGEF. En cuanto a cheques girados contra bancos domiciliados en el exterior, la aceptación o rechazo del depósito se hará individualmente para cada caso, para lo cual MUCAP podrá establecer las condiciones que garanticen la seguridad de las transacciones.

Los títulos valores depositados en cuentas de ahorros se harán efectivos cuando el banco librado haya cancelado su importe a MUCAP.

Para el caso de títulos valores o cheques emitidos por personas físicas, que serán depositados en cuentas de ahorros, se aceptarán aquellos emitidos o girados a nombre del cuenta ahorrante o que cuenten, en el caso del cheque, con un único endoso a su favor siempre y cuando éste haya sido

girado a nombre de otra persona física, en este caso no contará para tal efecto el endoso requerido para su depósito en la cuenta de ahorros.

En el caso de las cuentas de ahorros a nombre de personas jurídicas, los cheques que se depositen deberán haber sido girados a nombre de la persona jurídica ahorrante, o bien, girados a nombre de una persona física, debidamente endosados por una única vez por parte del beneficiario.

Los cheques o valores a la vista que aparezcan a nombre del cuenta-ahorrante se acreditarán simplemente con la indicación al dorso del instrumento de que son para depositar en su cuenta de ahorros, en cuyo caso se hará constar el número de cuenta respectivo.

Estas condiciones podrán variar en caso de que una nueva legislación debidamente promulgada así lo estipule.

#### **ARTÍCULO 35: Del cobro de títulos valores o cheques depositados**

MUCAP no asume la obligación de gestionar el cobro de los títulos valores o cheques que hubiesen sido depositados en la cuenta de ahorros de un cliente y que no sean pagados por los emisores. Cuando esto suceda, MUCAP dará aviso al cuenta ahorrante, quien deberá pagar un cargo por la devolución del documento. Este cargo será estimado en dólares o su equivalente en colones y deberá ser determinado por la administración de MUCAP. Su cobro se hará en efectivo o mediante deducción de la cuenta de ahorros, previa autorización incorporada en el contrato de ahorro.

#### **ARTÍCULO 36: De los medios de banca electrónica**

MUCAP, como entidad financiera dinámica y en continuo desarrollo tecnológico, irá implementando nuevos mecanismos a fin de poner a disposición de los cuenta ahorrantes y de los terceros autorizados el servicio de transacciones de banca electrónica en operaciones de crédito, débito, consultas o similares.

Para la realización de estas operaciones se deberá cumplir con los procedimientos y regulaciones que para el uso de tales plataformas tecnológicas se establezcan a nivel institucional o para todo el sistema financiero.

#### **ARTÍCULO 37: De la solicitud de servicios de banca electrónica**

En el momento en que MUCAP ofrezca servicios de banca electrónica, el Cuenta Ahorrante Titular o sus autorizados podrán solicitar a la entidad la utilización de dichos servicios. En este caso, MUCAP actuará según instrucciones siguiendo la autorización por escrito del dueño o titular de la cuenta de ahorros.

En caso de que el cuenta ahorrante sea una persona jurídica, estas solicitudes deberán provenir del representante legal o de las personas autorizadas. En este caso MUCAP actuará según instrucciones debidamente otorgadas por escrito por el representante legal.

#### **ARTÍCULO 38: De la utilización de los medios de banca electrónica**

El cuenta ahorrante o los terceros autorizados que accedan a medios de banca electrónica deberán aceptar y aplicar en forma correcta las instrucciones de operación de los sistemas ofrecidos por MUCAP, debiendo asumir las responsabilidades correspondientes por la utilización errónea o indebida de estas herramientas.

#### **ARTÍCULO 39: Del registro de las transacciones de banca electrónica**

Las transacciones realizadas mediante banca electrónica, serán registradas en el estado de cuenta individual del cuenta ahorrante y en la bitácora de movimientos que podrá ser consultada por el cuenta ahorrante mediante los medios que MUCAP ponga a su disposición.

**ARTÍCULO 40: De la identificación de los movimientos realizados a través de banca electrónica**

Toda transacción realizada a través de medios electrónicos, generará un número de movimiento que acreditará la existencia, validez y efectividad de los movimientos que afecten o deban afectar la cuenta de ahorros respectiva así como los estados contables de MUCAP. Este número será dado a conocer a la persona que realiza el movimiento en el momento de efectuar una transacción, sustituyéndose así el comprobante material de la operación que se realice, con todos sus efectos probatorios.

**ARTÍCULO 41: De las claves de acceso para verificar la autenticidad de los clientes en los medios de banca electrónica**

Para la operación de transacciones mediante banca electrónica, MUCAP podrá entregar al cuenta ahorrante o al tercero autorizado, en forma personal, uno o varios códigos de acceso acompañados de una o varias claves - *"passwords"*- de aquellos servicios a los cuales se haya incorporado, los cuales sustituirán la firma del cliente.

La identidad del cliente también podrá ser validada o certificada mediante otros mecanismos tecnológicos que en el futuro sean implementados por MUCAP.

**ARTÍCULO 42: Del reflejo de los movimientos realizados a través de banca electrónica en los estados contables y bitácora de movimientos**

Cualquier registro de una transacción efectuada por medio de banca electrónica, reflejará en los estados contables y en la bitácora de movimientos el uso del "password" o clave personal de identificación del cliente, constituyendo plena prueba de la autenticidad de su empleo por parte del titular.

**ARTÍCULO 43: De la validez de los movimientos realizados a través de banca electrónica**

MUCAP dará por válida toda transacción de banca electrónica que sea realizada con el medio de identificación personal del cuenta ahorrante o del tercero autorizado, sustituyéndose así la firma personal.

**ARTÍCULO 44: De la confidencialidad de las claves y los medios de identificación**

Las claves y los medios de identificación son privados y confidenciales, por lo que el cuenta ahorrante y/o el tercero autorizado a quienes se les otorguen estos medios de identificación o claves son responsables ante MUCAP por su conservación y por su obligación de no divulgación a terceros. Cualquier uso contrario a estas disposiciones hacen a sus titulares personalmente responsables de los daños y perjuicios que ocasionen, tanto a MUCAP como a sí mismos o a terceros.

**ARTÍCULO 45: Del aviso en caso de pérdida de la clave personal**

En caso de apropiación indebida o pérdida del código de acceso y palabra de paso o medio de identificación personal, el cuenta ahorrante perjudicado deberá dar aviso del hecho a MUCAP inmediatamente, a través de los medios que MUCAP ponga a su disposición, entendiéndose que la falta de ese aviso hará cargar al cuenta ahorrante con las responsabilidades que se deriven de ello.

**ARTÍCULO 46: Del bloqueo al acceso remoto**

Ante una situación como la descrita en el artículo anterior, MUCAP tomará nota de la comunicación y procederá a deshabilitar el acceso remoto a la cuenta del denunciante.

Para habilitar el acceso remoto nuevamente, el denunciante deberá presentarse a MUCAP y solicitar una nueva clave de banca electrónica. Si el perjudicado es un tercero autorizado el cuenta ahorrante titular deberá presentarse a MUCAP y autorizarlo nuevamente.



**ARTÍCULO 47: De la realización de transacciones combinando medios electrónicos y físicos**

El cuenta ahorrante podrá realizar transacciones mixtas mediante banca electrónica y por medios físicos, las cuales quedarán reflejadas o registradas de conformidad con el medio utilizado y su bitácora, siempre y cuando así lo permitan los medios tecnológicos.

**ARTÍCULO 48: De la validez de las transacciones**

La validación de las transacciones utilizando medios electrónicos se hará mediante la comprobación de la clave personal del usuario. Cuando la transacción se lleve a cabo por medios físicos, el cliente deberá presentar el respectivo documento de identificación vigente.

MUCAP podrá, en el futuro, utilizar otros medios tecnológicos que permitan la identificación del usuario al momento de realizar sus transacciones.

**ARTÍCULO 49: Del registro contable y de la bitácora de movimientos**

Para las transacciones realizadas mediante medios físicos o banca electrónica, prevalecerá la información contable y la bitácora de movimientos registrados en MUCAP, salvo que el cuenta ahorrante demuestre fehacientemente alguna inconsistencia mediante prueba documental, en el caso de medios físicos, o de estados de cuenta que reflejen que las transacciones electrónicas se realizaron sin la clave o identificación personal del reclamante. Lo anterior en el plazo perentorio de un mes calendario después de realizada la transacción. Vencido este plazo el cuenta ahorrante no podrá presentar ningún reclamo.

**ARTÍCULO 50: De los servicios complementarios**

Dependiendo del tipo de contrato, las cuentas de ahorros a la vista, podrán permitir al cuenta ahorrante, utilizar servicios complementarios tales como:

- a) Transferencia de fondos entre cuentas de MUCAP, o a cuentas de otras entidades financieras, cancelándose previamente la tarifa respectiva.
- b) Deducción de servicios públicos de electricidad, servicios municipales y acueductos, teléfono, tasas o servicios con las empresas e instituciones que mantengan este sistema de cobro por medio de MUCAP.
- c) Depósito de intereses de títulos valores emitidos por MUCAP.
- d) Tarjeta de Débito: Nacional o Internacional.
- e) Pago de operaciones de crédito.
- f) Otros servicios que MUCAP disponga a través de medios electrónicos, tales como el SINPE.

Para la utilización de estos servicios, el cuenta ahorrante deberá llenar la solicitud correspondiente y cumplir con las condiciones de operación y saldos mínimos establecidos por MUCAP.

Estos servicios podrán ser ampliados en el futuro o restringirse específicamente a una o varias clases de contratos, sin que por ello MUCAP incurra en responsabilidad alguna.

**ARTÍCULO 51: De la incorporación de nuevos servicios**

MUCAP podrá ofrecer al cuenta ahorrante, nuevos servicios y/o productos, o variaciones a los que ya estuviere brindando, para lo cual conjuntamente con la oferta de esos nuevos servicios, proporcionará al cuenta ahorrante todos los términos, condiciones, costos y mecanismos de afiliación.

Para la incorporación de nuevos servicios, el cuenta ahorrante deberá aceptarlos expresamente por escrito o por los medios que MUCAP, de forma particular, disponga para tal fin.

**ARTÍCULO 52: De la variación en las condiciones de los servicios asociados a los contratos**

Toda variación en las condiciones que regulan los servicios y tarifas que MUCAP presta, regirán desde la fecha de comunicación al cuenta ahorrante por los medios que, para el contrato respectivo, determine MUCAP.

Dadas estas variaciones la continuación, por parte del cuenta ahorrante, en el uso de estos servicios significará su total aceptación de las modificaciones.

El cuenta ahorrante podrá expresamente dar por resuelto en cualquier tiempo el contrato o los servicios asociados que se modificaron si no estuviera conforme con estas variaciones.

**CAPÍTULO V:**  
**SOBRE EL MANEJO DE CONDICIONES ESPECIALES DE LAS**  
**CUENTAS DE AHORROS Y DE LOS SERVICIOS CONEXOS**

**ARTÍCULO 53: Del estado de inactividad**

Se considerará que una cuenta de ahorros se encuentra inactiva si en un período mayor o igual a doce meses consecutivos, no registra créditos o débitos, sin que se considere como depósito la acreditación o capitalización de intereses.

Tanto el período como las condiciones para determinar el estado de inactividad de las cuentas, podrán ser variados por la administración de MUCAP, de conformidad con los criterios técnicos y prácticas usuales en la materia.

**ARTÍCULO 54: Del cobro de tarifas a cuentas inactivas**

MUCAP podrá establecer el cobro de una tarifa mensual a aquellas cuentas inactivas que determine por conveniencia y en un contexto de adecuada administración de riesgos, de conformidad con las prácticas usuales en la materia y guardando la debida proporcionalidad. El monto de esta tarifa será debitado del saldo acumulado, excepto si éste no cubre el monto de la misma tarifa en cuyo caso el débito se producirá por el saldo total.

**ARTÍCULO 55: De la suspensión del pago de intereses en cuentas inactivas**

MUCAP se reserva el derecho de suspender la acreditación de intereses a aquellas cuentas inactivas en las que se verifiquen las condiciones que se establezcan según lo indicado en el artículo cincuenta y tres.

**ARTÍCULO 56: De las tarifas en la prestación de servicios**

MUCAP podrá cobrar una tarifa por el servicio brindado para los siguientes casos:

- a) En caso de que el cuenta ahorrante requiera servicios extraordinarios que no se realizan regularmente tales como la elaboración de estados de cuenta con cortes en fechas que no sean regulares o cualquier otro rubro catalogable por servicios especiales.
- b) Sobre cualquier otro servicio especial actual o futuro implementado por MUCAP para facilitar o dar seguridad a las transacciones, contemplado o no en el presente Reglamento o en el contrato respectivo.

Las tarifas aplicables serán las vigentes a la fecha de la prestación del servicio.

**ARTÍCULO 57: De la comunicación de las tarifas de los servicios**

Las variaciones en las tarifas de los servicios y los montos de las comisiones, están sujetas a los cambios que la administración de MUCAP pueda introducir en ellas, las cuales estarán a disposición del cuenta ahorrante en todas las oficinas de MUCAP y a través de los medios que MUCAP disponga al momento de dichas variaciones, conforme a la naturaleza del contrato, no siendo necesario por lo tanto, remitir individualmente dicha información al cuenta ahorrante.

**ARTÍCULO 58: Sobre la corrección de errores**

En caso de que eventualmente, por error operativo, tecnológico o de cualquier otra índole, se llegue a afectar de forma incorrecta e involuntaria el saldo de la cuenta de ahorros, ya sea por parte del cuenta ahorrante o de MUCAP, ésta última podrá proceder a corregir e informar al cliente sobre la situación presentada, al teléfono o a la dirección suministrada por éste, realizando las acciones necesarias para solventar el error aunque para ello, sea necesario hacer uso de cualquier otra cuenta o producto del cliente.

Si por alguna condición especial, MUCAP no pueda corregir la situación presentada, procederá a comunicarlo al cuenta ahorrante, a fin de que en un plazo de tres días hábiles se manifieste con relación a tal situación.

#### **ARTÍCULO 59: De las interrupciones en los servicios de banca electrónica**

MUCAP no asume ninguna responsabilidad cuando el usuario no pueda acceder a los servicios de banca electrónica por caso fortuito o fuerza mayor, por interrupciones en los sistemas de comunicación o de cómputo que se deriven de actos imprevisibles o por hechos imputables a terceros o por cualquier otro motivo o impedimento ajenos a MUCAP.

#### **ARTÍCULO 60: De los límites a los montos transaccionales realizados a través de banca electrónica**

MUCAP tiene el derecho de establecer límites para los montos y tipos de transacciones que se autoricen mediante la utilización de banca electrónica, y por lo mismo esas limitaciones no le causan responsabilidad alguna ni deriva en derecho adquirido por parte del cuenta ahorrante.

### **CAPÍTULO VI:** **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

#### **ARTÍCULO 61: Resolución del contrato de ahorros por parte de MUCAP**

MUCAP podrá dar por resuelto el contrato y proceder al depósito del saldo en un Juzgado Civil con asiento en la ciudad de Cartago, cuando surjan dudas sobre la legitimidad o representación de quienes realicen transacciones a través de los medios electrónicos o físicos, poniendo en riesgo o perjudicando la cuenta, a terceros o a la MUCAP, por lo que el cuenta ahorrante y los terceros autorizados aceptan la resolución unilateral del contrato.

Igualmente, MUCAP podrá dar por resuelto el contrato en cualquiera de los siguientes casos, sin perjuicio de lo establecido en artículo cincuenta y tres:

a)- Si el cuenta ahorrante no ha realizado transacciones de crédito o débito y mantiene en su cuenta un saldo inferior a quinientos colones o su equivalente en cualquier moneda autorizada, en un plazo consecutivo igual o mayor a los seis meses.

b)- Si el cuenta ahorrante da un uso indebido a su cuenta, utilizándola para "blanqueo de dinero" o para fraudes a la MUCAP o a terceras personas, debiendo la MUCAP, comunicar esos hechos a las Autoridades Judiciales o Administrativas a las que corresponda investigar los movimientos sospechosos o dolosos, en los cuales se ha utilizado una cuenta de ahorros de conformidad con la "Ley sobre Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado y actividades conexas".

c)- Si mantener abierta la cuenta, implica el incumplimiento de las políticas Institucionales, del Código de Ética de MUCAP o de alguna disposición legal, en especial aquellas referidas a políticas crediticias o de lavado de activos indicadas en el punto anterior.

d)- Si, a criterio de MUCAP, existen dudas o conflictos con relación a la legitimidad, legalidad, vigencia o alcances de las facultades de los representantes y/o apoderados del cuenta ahorrante.

#### **ARTÍCULO 62: Rescisión unilateral del contrato por parte del cuenta ahorrante**

El cuenta ahorrante podrá en cualquier tiempo dar por concluido el contrato de ahorros de forma unilateral sin que medie incumplimiento de ninguna de las partes, mediante solicitud expresa o verbal en tal sentido y proceder con el retiro de su saldo total en cuyo caso deberá hacer devolución a MUCAP de todos aquellos efectos de comercio relacionados con el uso de la cuenta que aún conserve en su poder.

#### **ARTÍCULO 63: Vigencia del reglamento**

Este Reglamento rige a partir de su publicación en La Gaceta.

A las cuentas de ahorros vigentes, se les aplicarán todos los beneficios y obligaciones que aquí se determinan, otorgándose un plazo de un mes a los actuales cuenta ahorrantes para que

manifiesten su negativa, en caso de no aceptar las modificaciones que afecten sus contratos, entendiéndose que vencido este plazo, caducará de pleno derecho la acción del cuenta ahorrante para objetar la aplicación del nuevo reglamento a los contratos vigentes.»

II.- Deberá la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo derogar con este reglamento las normas individuales de cuentas de ahorro a la vista anteriormente aprobadas a esa Entidad Autorizada y realizar la correspondiente publicación en el diario oficial La Gaceta.

**Acuerdo Unánime.-**

-----

**ARTÍCULO SEXTO: Ampliación de aspectos sobre la operación de compra de acciones de la Sociedad Titularizadora**

Se conoce el oficio GG-ME-0317-2007 del 01 de junio de 2007, mediante el cual, atendiendo lo solicitado la semana anterior por las Directoras Calderón Solano y Alfaro Murillo por medio de correo electrónico, la Gerencia General amplía la información suministrada en el oficio GG-ME-0298-2007 del 25 de mayo de 2007, referido a la operación de compra de acciones de la Sociedad Titularizadora Latinoamericana S.A.

En su nota, el señor Gerente General señala, en lo conducente, lo siguiente:

«La Sociedad Titularizadora se gesta con fundamento en la Ley para el desarrollo de un mercado secundario de hipotecas con el fin de aumentar las posibilidades de las familias costarricenses de acceder a una vivienda propia y fortalecimiento del crédito indexado a la inflación (# 8507), publicada en mayo del año pasado, y en el marco de una alianza estratégica con el Banco Nacional de Costa Rica, gestiones que esta administración ha realizado informando a esa Junta Directiva y contando con su aval.

La mencionada ley introduce la figura de las sociedades titularizadoras, sociedades anónimas que se especializan en realizar titularizaciones y cuyo principal propósito es servir de puente entre el mercado de valores y el mercado de financiamiento de vivienda, proveyendo al segundo, de los recursos de largo plazo que éste necesita para su adecuado funcionamiento. La especialización, las garantías que pueden otorgar a procesos de titularización y economías de escala que tendría esta entidad, así como la reducción del riesgo producto del comportamiento del mercado inmobiliario para los intermediarios financieros, son las principales razones por las cuales hemos recomendado la participación del BANHVI en la Sociedad Titularizadora, la cual puede convertirse en la principal impulsora del desarrollo de los mercados secundarios de hipotecas.

1 El aporte del BANHVI al patrimonio de la Sociedad consistirá en un 40% de su capital accionario,  
2 además, uno de los objetivos de la misma será la búsqueda de socios estratégicos, nacionales o  
3 extranjeros, que por medio de conocimiento o aportes de capital ayuden al crecimiento de la  
4 sociedad a largo plazo. En términos generales, se espera que las acciones relacionadas con la  
5 Sociedad Titularizadora no provoquen efectos importantes en la posición financiera del Banco en  
6 los primeros años, por cuanto se supone realizar una inversión de \$40 millones, correspondiente al  
7 40% del capital accionario según fue autorizado por esa Junta Directiva, y las utilidades que se  
8 generen durante los primeros años serían capitalizadas a efectos de propiciar un adecuado  
9 crecimiento del negocio. Cabe señalar que esta inversión está siendo incluida en las proyecciones  
10 financieras que dan sustento al Plan Estratégico Institucional del BANHVI, el cual se encuentra en  
11 proceso de actualización, de forma tal que se incorpore el mencionado impacto que tendría en  
12 nuestra situación financiera.

13  
14 Dentro de las gestiones realizadas por esta administración, se ha analizado la viabilidad de la  
15 Sociedad Titularizadora obteniendo el plan de negocios que se adjunta, documento elaborado por  
16 el Banco Nacional de Costa Rica con la participación nuestra. Este plan de negocios contempla el  
17 plan estratégico y las proyecciones del resultado esperado del negocio con base en el potencial del  
18 mercado hipotecario, todo ello bajo un escenario en el que, durante los dos primeros años, se  
19 contrata la mayoría de los servicios vía *outsourcing* y se maneja una estructura liviana y de bajo  
20 costo.

21  
22 Por último, se señala que nos encontramos confeccionado el correspondiente expediente  
23 administrativo, que incorporará el dictamen legal sobre la participación del BANHVI en la operación  
24 de marras, lo cual se remitirá a esa Junta Directiva para su debido conocimiento antes de proceder  
25 con el finiquito de la operación.»

26  
27 El señor Gerente General realiza varios comentarios en relación con los alcances de la  
28 información contenida en dicha nota y posteriormente la Directora Calderón Solano  
29 manifiesta que aunque no tiene dudas de la conveniencia que para este Banco tiene la  
30 participación en la referida Sociedad Titularizadora, desea dejar planteadas las siguientes  
31 inquietudes y disconformidades con el procedimiento que se ha seguido en torno a este  
32 tema.

33  
34 En primer lugar, cita que el acuerdo con el que esta Junta Directiva autorizó la  
35 participación del BANHVI en un 40% del capital de esa Sociedad, se tomó sin contar con

1 un estudio técnico que respaldara esa decisión, tal y como lo ha hecho ver la SUGEF en  
2 su último informe sobre la gestión del Banco.

3  
4 En segundo lugar, señala que hasta ahora –y a raíz de que dos miembros de esta Junta  
5 Directiva lo han solicitado– la Administración suministra información sobre el plan de  
6 negocios que contiene, entre otras cosas, el plan estratégico y las proyecciones de la  
7 citada Sociedad Titularizadora.

8  
9 En tercer lugar, considera desacertado que este plan de negocios se haya sustituido al  
10 inicio de esta sesión por otro documento que contiene datos muy diferentes y que ahora sí  
11 son positivos.

12  
13 En cuarto lugar, menciona que al consultarle a varios funcionarios sobre el lugar en que  
14 están presupuestados los \$40 millones que va a invertir el Banco, tanto la Directora  
15 Financiera como la Directora del FONAVI le han indicado que no tienen presupuestados  
16 esos recursos, ni saben de este asunto, lo que preocupa aún más cuando al revisar el  
17 flujo de caja contenido en el último informe de riesgos, no aparece nada sobre la inversión  
18 en esta Sociedad Titularizadora.

19  
20 Y en quinto lugar, comenta que aunque ahora se ha suministrado copia del plan de  
21 negocios que elaboró el Banco Nacional sobre la Sociedad Titularizadora, considera que  
22 particularmente el BANHVI debe estudiar y elaborar un documento sobre el posible  
23 impacto que va a producir este programa en el Banco, e incorporar este tema en el plan  
24 de inversiones del Banco, tal y como lo establece el respectivo procedimiento.

25  
26 Con base en lo anterior, concluye manifestando que en su criterio es necesario que se  
27 ordene mejor la presentación de los asuntos a esta Junta Directiva, con el fin de que este  
28 Órgano tenga las herramientas apropiadas para fundamentar todas sus decisiones y, a su  
29 vez, atender cabalmente el llamado de atención que sobre esta materia ha hecho la  
30 SUGEF.

31  
32 Al respecto, el señor Gerente General aclara que la inversión de \$40 millones no está  
33 presupuestada por cuanto las inversiones del FONAVI no se presupuestan. Además

comenta que la inversión se está incorporando en la próxima actualización del plan de inversiones, el cual oportunamente se presentará a esta Junta Directiva.

El Director Presidente se refiere luego a la importancia que tiene la Sociedad Titularizadora en el país, destacando que es una innovación que tiene que ver con mecanismos financieros que no se han creado, y ahora el BANHVI tiene la oportunidad de desempeñar un rol importante en este proceso, con un socio que es estratégico y que conoce bien lo que está haciendo. De igual forma, el Director Murillo Monge señala que está claro que, tal y como se indica en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, uno de los objetivos del Banco es el desarrollo del mercado secundario de hipotecas, pero lamentablemente han pasado 20 años y no se ha hecho mayor cosa en esta dirección.

Agrega el Director Murillo Monge que aunque la Sociedad Titularizadora no se presenta como un negocio que a corto plazo le va a reportar muchos recursos al Banco, no cabe la menor duda de que si esto se va a desarrollar y está bien planteado, puede ser una fuente de ingresos muy importante para el Banco, aún y cuando lo que se está invirtiendo es solo una pequeña partida de \$40 millones, como capital semilla para desarrollar una idea que tiene gran importancia. Añade que naturalmente hay que darle gran proyección y dilucidar una serie de interrogantes como cuál va a ser el interés del mercado por los títulos que emita la entidad, pero la idea esencial está bien concebida, el riesgo del Banco es pequeño en cuanto al monto de la inversión y evidentemente más adelante habrá tiempo para ver proyecciones mucho más sofisticadas sobre lo que esto puede implicar en términos del desarrollo del mercado secundario de hipotecas y en términos del fortalecimiento financiero del BANHVI.

Por su parte, la Directora Alfaro Murillo manifiesta que en efecto nadie está cuestionando el tema de la participación del BANHVI en la Sociedad Titularizadora, sino que lo único que se ha planteado es una serie de inquietudes sobre la información que al respecto se presenta a esta Junta Directiva. En este sentido, comenta que en efecto la SUGEF ha llamado la atención por el hecho de que este Órgano toma algunas decisiones sin suficiente información, sobretodo en relación con los nuevos productos que impulsa el Banco. Señala que por lo anterior fue que solicitó que sobre este tema se presentaran más detalles y el pronunciamiento de la Asesoría Legal, lo que en su criterio no tiene nada

de reprochable a la luz de las responsabilidades que tienen los miembros de esta Junta Directiva; y de ahí la necesidad de que sea la Administración la que formalmente suministre toda la información sobre el tema, para que se tenga seguridad de que la inversión es buena y que los procedimientos legales que se han seguido son los correctos.

Agrega que por ahora se da por satisfecha en el tanto la Gerencia General manifiesta al final de su nota que la Administración está confeccionando el expediente administrativo, en el cual se incorporará el dictamen legal sobre la participación del BANHVI en la operación de marras, antes de proceder con el finiquito de la operación.

Al respecto, el señor Gerente General se compromete, tal y como lo ha indicado en el oficio que ahora se ha discutido, a presentar a esta Junta Directiva un informe detallado y exhaustivo antes de proceder con el finiquito de la operación; y adicionalmente acoge una propuesta del Director Presidente, en el sentido de invitar a funcionarios del Banco Nacional para que expongan el plan de inversión.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

-----

**ARTÍCULO SÉTIMO: Solicitud de informes sobre la situación de los proyectos  
Vista Hermosa y Los Reformadores**

La Directora Segura Flores solicita que la Administración presente a esta Junta Directiva un informe actualizado sobre la situación de los proyectos Vista Hermosa y Los Reformadores. Agrega que en el caso del proyecto Vista Hermosa se tiene la información que suministró la Auditoría Interna, pero ésta corresponde a la situación del proyecto hace más de seis meses, por lo que considera pertinente contar con un informe más actualizado.

En esta misma dirección y a raíz de una observación de la Directora Alfaro Murillo sobre el hecho de que esta Junta Directiva aún no ha terminado de analizar el informe de la



Auditoría Interna sobre el proyecto Vista Hermosa, se concuerda en que es pertinente que como elemento adicional para resolver lo indicado por la Auditoría Interna en su estudio, se tenga a la vista un informe técnico y financiero preparado por la Administración, sobre la condiciones actuales de este proyecto de vivienda.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO #4:**

Instruir a la Administración para que elabore y presente a esta Junta Directiva, a más tardar el 15 de junio próximo, un informe técnico y financiero actualizado sobre los proyectos Los Reformadores y Vista Hermosa.

La información correspondiente al proyecto Vista Hermosa, se tendrá como elemento adicional para resolver lo señalado por la Auditoría Interna de este Banco, en el estudio que sobre dicho proyecto presentó a este Órgano Colegiado mediante el oficio AI-OF-113-2007 del 15 de marzo de 2007.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

-----

**ARTÍCULO OCTAVO: Autorización de vacaciones al Auditor Interno**

La Junta Directiva conoce y acoge una solicitud del Auditor Interno para disfrutar de vacaciones los días comprendidos entre el 22 y el 29 del presente mes de junio.

En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO #5:**

Autorizar al Licenciado Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno de este Banco, para que disfrute de vacaciones los días comprendidos entre el 22 y 29 de junio del año en curso, ambas fechas inclusive.

**Acuerdo Unánime.-**

-----

---

**ARTÍCULO NOVENO: Autorización de vacaciones al Gerente General**

La Junta Directiva conoce y acoge una solicitud del señor Gerente General para disfrutar de vacaciones los días comprendidos entre el 16 y el 20 de julio del presente año, ambas fechas inclusive.

En consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO #6:**

Autorizar al Doctor Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente General de este Banco, para que disfrute de vacaciones los días comprendidos entre el 16 y 20 de julio del año en curso, ambas fechas inclusive.

**Acuerdo Unánime.-**

-----

**ARTÍCULO DÉCIMO: Copia de oficio remitido por el Gerente General al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, manifestando su anuencia a la apertura de una sucursal en Santa Ana**

Se conoce copia del oficio GG-OF-0319-2007 del 04 de junio de 2007, mediante el cual, el señor Gerente General le comunica al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, la anuencia de este Banco a la apertura de un Centro de Negocios de esa Entidad en el cantón de Santa Ana, provincia de San José.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

-----

**ARTÍCULO UNDÉCIMO: Copia de oficio remitido por la Defensoría de los Habitantes a la Dirección FOSUVI, solicitando resolver con prontitud los casos de erradicación de tugurios de los denominados lotes de Meco en San Carlos**

Se conoce copia del oficio DHR-RN-057-2007 del 29 de mayo de 2007, mediante el cual, la Licenciada Laura Navarro Rodríguez, Coordinadora de la Región Norte de la

Defensoría de los Habitantes, solicita la colaboración de la Directora del FOSUVI para tramitar con agilidad los casos de erradicación de tugurios, correspondientes a las familias que habitan en el precario denominado Lotes de Meco, ubicado en Ciudad Quesada, cantón de San Carlos.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicho oficio, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

**ARTÍCULO DUODÉCIMO: Oficio del señor Henry Calvo Durán, solicitando alternativas viables para terminar de construir su vivienda**

Se conoce oficio del 30 de mayo de 2007, mediante el cual, el señor Henry Calvo Durán solicita que se le brinde una opción que se ajuste a su situación, para poder terminar la construcción de su vivienda.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

**ACUERDO #7:**

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 30 de mayo de 2007, mediante el cual, el señor Henry Calvo Durán solicita que se le brinde una opción que se ajuste a su situación, para poder terminar la construcción de su vivienda.

**Acuerdo Unánime.-**

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