

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 14 DE JUNIO DE 2007**

5
6 **ACTA Nº 39-2007**

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. Informe sobre la gestión de riesgos al 30 de abril de 2007.
23 2. Programa BN-Vivienda de Interés Social del Banco Nacional de Costa Rica.
24 3. Solicitud de financiamiento adicional para la construcción de viviendas en los
25 proyectos La Esperanza y San Juan Grande.
26 4. Informe de gestión del FOSUVI al 31 de mayo de 2007.
27 5. Informe sobre el estado de los proyectos Vista Hermosa y Los Reformadores.
28 6. Propuesta de modificación al Estatuto de Personal del BANHVI.

29 -----

30
31 **ARTÍCULO PRIMERO: Informe sobre la gestión de riesgos al 30 de abril de 2007**

32
33 Se procede a conocer el oficio GG-ME-0335-2007 del 12 de junio de 2007, por medio del
34 cual, la Gerencia General remite el Informe de Gestión de Riesgos del BANHVI con corte

al 30 de abril de 2007, así como el análisis trimestral de los indicadores de riesgo del modelo CAMELS a esa misma fecha, elaborados por la Unidad de Planificación Institucional y contenidos en el oficio UPI-ME-0075-2007 del 31 de mayo de 2007.

Para exponer los alcances de dicho documento y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Magaly Longan Moya, jefe de la Unidad de Planificación Institucional, quien inicialmente hace ver que estos documentos fueron conocidos y discutidos por el Comité de Riesgos en su sesión Nº 07-2007 del pasado 31 de mayo.

De esta forma, se refiere a los aspectos más relevantes relacionados con los riesgos de liquidez, crédito, mercado y tasa, concluyendo que de acuerdo con los resultados de los indicadores al mes de abril de 2007, se ha determinado que los niveles de exposición al riesgo son bajos y se ha cumplido con las políticas de gestión de riesgos vigentes. No obstante llama la atención en cuanto a que se modificó la metodología para el cálculo del indicador de margen de intermediación, incorporando el efecto del pasivo con costo sobre los resultados de la entidad; razón por la cual el resultado del indicador al mes de abril difiere notablemente de los resultados obtenidos en los meses anteriores.

En relación con la evaluación de los indicadores de riesgos financieros del Modelo CAMELS, hace ver que al cierre del mes de abril la calificación de las áreas que conforman la calificación cuantitativa del Modelo de Riesgo CAMELS mantienen niveles de normalidad.

Seguidamente la Licenciada Longan Moya atiende varias consultas de los señores y señoras Directoras sobre los datos expuestos, básicamente referidas al comportamiento de los rendimientos de los recursos, luego de lo cual, 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 SEGUNDO: Programa BN-Vivienda de Interés Social del Banco Nacional de Costa Rica

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Licenciada Longan Moya.

Se conoce el oficio GG-ME-0344-2007 del 13 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1250-2007 de la Dirección FOSUVI, referido al resultado del estudio realizado a la solicitud planteada por parte del Banco Nacional de Costa Rica, en su condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tendiente a operar el denominado *Programa Bn-Vivienda de Interés Social*, que procura atender a la población con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción y soluciones de hasta ₡20 millones, en donde medie el Bono Familiar de Vivienda o sea atendida directamente con créditos.

Al respecto, el Licenciado Mora Villalobos explica que este programa debe contar con el aval de este Banco, porque cuando una entidad no mutualista quiere actuar propiamente como Entidad Autorizada, tiene que distinguir los programas para que se verifique si en efecto las operaciones son del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y puedan así utilizar, por ejemplo, las exoneraciones tributarias propias de este Sistema.

Seguidamente el Director Murillo Monge se refiere al esquema de financiamiento denominado "Bn-Vivienda-Bono-Ordinario", señalando que en el documento se indica que lo que realiza el Banco Nacional es "utilizar el presupuesto asignado y su infraestructura para postular al cliente y desembolsarle el bono", pero omite referirse a las labores de supervisión que tiene ese Banco en aras de garantizar que la vivienda quede bien construida.

Al respecto, y aunque el señor Subgerente General aclara que el otorgamiento del Bono conlleva la responsabilidad de la Entidad de fiscalizar la obra, el Licenciado Mora Villalobos recomienda que de aprobarse el programa propuesto, en el acuerdo se indique que el Banco Nacional debe seguir todos los lineamientos legales y reglamentarios para cada uno de los planes de inversión que contempla el programa de vivienda.

1 Seguidamente reitera esta recomendación a raíz de las siguientes observaciones de la
2 Directora Calderón Solano: que el Banco Nacional debe considerar que el Tope de
3 Vivienda de Interés Social incluye el monto de la vivienda y el valor del terreno; que las
4 familias pueden gozar por una única vez de los beneficios del programa y para lo cual se
5 debe llevar un adecuado registro; y que los planes de financiamiento que se indican en el
6 apartado de las condiciones crediticias del programa, se ajusten, en los casos que se
7 tramiten con Bono Familiar de Vivienda, en forma estricta a las normas que al respecto
8 tiene el BANHVI.

9
10 Sobre esto último, la Directora Alfaro Murillo comenta que la confusión que se presenta
11 es que el apartado de las condiciones crediticias se refiere tanto a las operaciones que
12 llevan un Bono Familiar de Vivienda (punto 5.1) como a las que no llevan Bono (5.2), y
13 para evitar dudas el Banco Nacional debería separar las condiciones para cada esquema
14 de financiamiento.

15
16 Por otro lado, y a raíz de una consulta de la Directora Calderón Solano sobre la legalidad
17 de aceptar que, tal y como lo propone el Banco Nacional, los potenciales beneficiarios del
18 programa *Bn-Vivienda Progresiva* deban someterse a los criterios definidos por la
19 Fundación Promotora de vivienda (FUPROVI), el Licenciado Mora Villalobos señala que
20 lo recomendable es agregar al acuerdo que con respecto a este punto, se puede
21 considerar cualquier otra entidad.

22
23 Finalmente se considera procedente que para mantener actualizado el monto máximo de
24 las soluciones que se otorgarán al amparo de este Programa, se indique que deben hasta
25 por el monto vigente del Tope de Vivienda de Interés Social, en vez de ¢20 millones.

26
27 De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de
28 los funcionarios presentes, se da por suficientemente discutido el tema y se resuelve
29 acoger la propuesta de la Administración, adicionando los aspectos recomendados por la
30 Asesoría Legal.

31
32 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

33

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante el oficio GG-OF-0344-2007 del 13 de junio de 2007 la Gerencia General remite los resultados y recomendaciones sobre el estudio realizado por parte de la Dirección FOSUVI a la solicitud planteada por parte del Banco Nacional de Costa Rica, por medio del oficio SBP-061-2007 del 22 de mayo de 2007, en su condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tendiente a operar el denominado *Programa Bn-Vivienda de Interés Social*, que procura atender a la población con ingresos de hasta cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción y soluciones de hasta ₡20 millones, en donde medie el Bono Familiar de Vivienda o sea atendida directamente con créditos.

Segundo: Que como parte del análisis realizado por la Administración a la referida solicitud, la Dirección FOSUVI señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«Se plantean en dicha solicitud dos esquemas básicos del programa, a saber:

1. Bn-Vivienda de Interés Social-BANI-JVI: Créditos en donde media un BFV.
2. Bn-Vivienda de Interés Social-BNCR: Crédito atendido con recursos del BNCR sin que medie un bono y que no supere el tope de interés social establecido por el BANHVI.

Algunas características básicas del programa son:

- Dirigido al segmento de interés social, estableciendo cómo salario mínimo ₡128.778,00 y un máximo de ₡515.112,00.
- Cumplir con el tope máximo de vivienda de interés social establecido por el BANHVI ₡20.960.000,00.
- Tener un plan de inversión sujeto de financiamiento de acuerdo a los lineamientos establecidos por el BNCR y el BANHVI.
- Un plazo máximo de 15 años cuando medie el bono, sino, aplica lo vigente para los programas especificados en la solicitud.
- Una relación cuota ingreso de 30% cuando medie bono, sino aplica lo vigente para los programas especificados en la solicitud.
- Exoneraciones que aplican para los programas establecidos por la LSFN y que son exclusivas para las operaciones del Sistema.

Cabe indicar que lo planteado en esta solicitud ha sido revisado, tanto por la Asesoría Legal del Banco como por esta Dirección y no hubo observaciones por ninguna de las dos partes al respecto.

La responsabilidad de cumplir a cabalidad con lo planteado en la solicitud SBP-061 -2007 y que se hace de conocimiento de la Gerencia General y la Junta Directiva de este Banco, es exclusiva del Banco Nacional.»

1 **Tercero:** Que con vista de la documentación suministrada por la Gerencia General al
2 respecto, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger en todos sus extremos la
3 recomendación de la Administración y coincide en que el planteamiento presentado por el
4 Banco Nacional de Costa Rica es oportuno en cuanto a la promoción del financiamiento
5 de vivienda a las familias de los primeros cuatro estratos de ingreso; razón por la que lo
6 procedente es autorizar la implementación del referido programa de financiamiento, bajo
7 las condiciones y modos planteados en los documentos que se adjuntan al oficio GG-ME-
8 0344-2007 de la Gerencia General de este Banco, adicionando que el Banco Nacional de
9 Costa Rica debe seguir todos los lineamientos legales y reglamentarios para cada uno de
10 los planes de inversión que para el citado programa contempla el Sistema Financiero
11 Nacional para la Vivienda; y que con respecto a la parte del programa denominada *Bn-*
12 *Vivienda Progresiva*, se debe permitir que los potenciales beneficiarios se sometan no
13 solo a los criterios definidos por FUPROVI, sino también a los de cualquier otra entidad.
14

15 **Por tanto, se acuerda:**

16 1) Autorizar al Banco Nacional de Costa Rica a operar el programa denominado "Bn-
17 Vivienda de Interés Social", como un mecanismo de financiamiento dirigido a familias con
18 ingresos de hasta cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria
19 de la construcción y tendiente a otorgar soluciones de hasta por el monto vigente del Tope
20 de Vivienda de Interés Social, en donde medie el Bono Familiar de Vivienda o sea
21 atendida directamente con créditos.
22

23 2) Lo anterior, de conformidad con el documento elaborado por el Banco Nacional de
24 Costa Rica que se adjunta al oficio SBP-061-2007 del 22 de mayo de 2007, remitido a
25 esta Junta Directiva por la Gerencia General mediante la nota GG-ME-0344-2007, el cual
26 se considera parte integral del presente acuerdo.
27

28 3) No obstante, con respecto a la parte de este programa denominada *Bn-Vivienda*
29 *Progresiva*, se le hace ver al Banco Nacional de Costa Rica que debe permitir que los
30 potenciales beneficiarios se sometan no solo a los criterios definidos por la Fundación
31 Promotora de Vivienda (FUPROVI), sino también a los de cualquier otra entidad.
32

33 4) Se deja clara constancia de que el Banco Nacional de Costa Rica deberá seguir todos
34 los lineamientos legales y reglamentarios vigentes para cada uno de los planes de

1 inversión que para el citado programa de vivienda contempla el Sistema Financiero
2 Nacional para la Vivienda. En este sentido, deberá tener presente el Banco Nacional de
3 Costa Rica, entre otras cosas, que el Tope de Vivienda de Interés Social incluye el monto
4 de la vivienda y el valor del terreno, y que el Bono Familiar de Vivienda no se puede
5 otorgar únicamente para la compra de lote.

6
7 **5)** Adicionalmente, el Banco Nacional de Costa Rica deberá llevar un registro de las
8 familias que se beneficien de las exoneraciones tributarias contempladas en el Programa
9 Bn-Vivienda de Interés Social, remitiendo la información mensualmente al BANHVI.

10
11 **6)** La responsabilidad de cumplir a cabalidad con lo planteado en el referido programa de
12 vivienda es exclusiva del Banco Nacional de Costa Rica.

13 **Acuerdo Unánime.-**

14 -----

15
16 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de financiamiento adicional para la construcción**
17 **de viviendas en los proyectos La Esperanza y San Juan**
18 **Grande**

19
20 La Junta Directiva procede a conocer los siguientes documentos:

21 a) Oficio GG-ME-0341-2007 del 13 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia
22 General remite y avala el informe DF-OF-1252-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a
23 los resultados del análisis realizado a la solicitud de la Cooperativa Nacional de
24 Educadores R.L. (Coopenae R.L.), para ampliar el monto del financiamiento otorgado
25 para el desarrollo del proyecto La Esperanza, ubicado en el cantón de Abangares,
26 provincia de Guanacaste, con el propósito de construir las viviendas.

27 b) Oficio GG-ME-0342-2007 del 13 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia
28 General remite y avala el informe DF-OF-1253-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a
29 los resultados del análisis realizado a la solicitud de la Cooperativa Nacional de
30 Educadores R.L. (Coopenae R.L.), para ampliar el monto del financiamiento otorgado
31 para el desarrollo del proyecto San Juan Grande, ubicado en el cantón de Abangares,
32 provincia de Guanacaste, con el propósito de construir las viviendas.

33

1 Para exponer los alcances de los citados informes y atender eventuales consultas de
2 carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión la Licenciada Martha Camacho
3 Murillo y la Ingeniera Lucrecia Coto Monge, Directora del FOSUVI y funcionaria de la
4 Unidad Técnica de esa Dirección, respectivamente.

5
6 La Licenciada Camacho Murillo expone inicialmente los antecedentes del proyecto de
7 vivienda **La Esperanza**, así como la cronología de los trámites realizados por la empresa
8 constructora después de la aprobación del financiamiento (en octubre de 2004), luego de
9 lo cual se refiere a la solicitud de la Entidad Autorizada, destacando que en virtud del
10 tiempo que ha transcurrido desde el momento de la aprobación del proyecto, la empresa
11 constructora solicitó la actualización del precio de la construcción a un monto de
12 ¢3.886.325,68, y para estos se remite un formulario de presupuesto de vivienda
13 actualizado a marzo de 2007 y un desglose de los costos de materiales y mano de obra
14 correspondientes al prepuesto de mayo de 2004.

15
16 Explica que el análisis de la Unidad Técnica del FOSUVI incluyó una verificación del costo
17 mediante los índices de vivienda del INEC, tomando como mes inicial el indicado en el
18 formulario del presupuesto original (mayo de 2004) y como mes final el indicado en el
19 formulario del nuevo presupuesto (marzo de 2007); y adicionalmente se realizó el cálculo
20 para el mes de abril de 2007, dado que a la fecha del informe ya habían sido publicados
21 los índices de vivienda de ese mes.

22
23 Añade que de esta forma, la Unidad Técnica recomienda que se autorice un nuevo costo
24 para cada vivienda de hasta ¢3.874.765,30, al cual se debe adicionar la suma de
25 ¢20.118,04 por concepto de gastos de formalización.

26
27 Posteriormente la Licenciada Camacho Murillo expone los antecedentes del proyecto de
28 vivienda **San Juan Grande**, así como la cronología de los trámites realizados por la
29 empresa constructora después de la aprobación del financiamiento (en octubre de 2004),
30 luego de lo cual se refiere a la solicitud de la Entidad Autorizada, destacando que en
31 virtud del tiempo que ha transcurrido desde el momento de la aprobación del proyecto, la
32 empresa constructora solicitó la actualización del precio de la construcción a un monto de
33 ¢4.102.095,42 para las viviendas de los lotes posteriores que llevan una acometida
34 eléctrica de 31 metros, y de ¢3.846.062,55 para las viviendas de los lotes frontales que

1 llevan una acometida eléctrica de solo 3 metros; y para estos se remite la Entidad un
2 formulario de presupuesto de vivienda actualizado a marzo de 2007 y un desglose de los
3 costos de materiales y mano de obra correspondientes al presupuesto de mayo de 2004.

4
5 Explica que el análisis de la Unidad Técnica del FOSUVI se realizó de la misma forma que
6 para el caso del proyecto La Esperanza, recomendando finalmente que se autorice un
7 nuevo costo promedio para cada vivienda de hasta ¢3.899.485,67, al cual se debe
8 adicionar la suma de ¢17.753,53 por concepto de gastos de formalización.

9
10 Posteriormente y atendiendo una consulta de la Directora Segura Flores sobre la
11 variación en el monto de los gastos de formalización en los dos proyectos, con respecto al
12 monto originalmente aprobado, el Licenciado Mora Villalobos explica que se debe a que el
13 monto aprobado originalmente se utilizó para formalizar las operaciones y ahora se
14 requiere un pequeño monto adicional para hacer una nueva escritura e inscribirla, con la
15 que se corrija el monto del Bono anterior.

16
17 Por otro lado, la Licenciada Camacho Murillo aclara que la Ficha de Información Social ya
18 fue realizada a cada familia y por ende no se están solicitando recursos adicionales para
19 estos efectos, ni tampoco para la compra de los lotes, por cuanto ya se pagaron.

20
21 Adicionalmente la Ingeniera Coto Monge señala –respondiendo una consulta de la
22 Directora Alfaro Murillo– que la diferencia que existe en el precio recomendado para las
23 viviendas de cada proyecto, responde a que en el proyecto San Juan Grande se
24 contemplan los costos adicionales que representa la colocación de la acometida eléctrica
25 de 31 metros que llevan las viviendas ubicadas en los lotes posteriores, lo que aumenta el
26 costo en poco más de ¢20 mil por vivienda.

27
28 Agrega que la recomendación se plantea con base en los índices de abril, considerando
29 que al estudiar la solicitud ya se tenía la información correspondiente a ese mes, así como
30 que la eventual aprobación se vendría a dar en el mes de junio.

31
32 Posteriormente, y a raíz de una observación de la Directora Calderón Solano en relación
33 con el tiempo que tardó el constructor (cerca de dos meses) en presentar los requisitos
34 que le solicitó la oficina regional del Ministerio de Salud en Liberia, el señor Subgerente

1 General explica que todos los requisitos solicitados se tenían al momento de la
2 aprobación del proyecto por parte de este Banco (y así consta en el expediente), pero se
3 presentaron casi dos meses después porque durante ese período el constructor trató de
4 apelar ese requerimiento, valorando que ese trámite era improcedente por tratarse de un
5 asunto que ya estaba finiquitado y aprobado por la Municipalidad local.

6
7 A pesar de la anterior explicación, la Directora Calderón Solano cuestiona que el Banco
8 deba asumir el atraso en que incurrió el constructor por el trámite del permiso ante el
9 Ministerio de Salud; y además, consulta al Licenciado Mora Villalobos sobre cuál es la
10 diferencia que habría entre retirar esta solicitud de financiamiento adicional y que se
11 presente una solicitud con un nuevo costo de las viviendas. Esto, considerando que en
12 realidad se trata de un nuevo financiamiento y si el monto de la vivienda que ahora se
13 recomienda es prácticamente el mismo valor de lo que cuesta su construcción, entonces
14 no ve la necesidad de definirlo a través de la aplicación de índices de precios a lo largo de
15 casi tres años.

16
17 Respondiendo la consulta, el Licenciado Mora Villalobos manifiesta que la reglamentación
18 tiene establecido que si un proyecto lleva obras que no se iniciaron del todo, entonces se
19 puede presentar a la Junta Directiva la actualización correspondiente a través de dos
20 mecanismos que son: la aplicación de los índices de precios o la elaboración de un
21 presupuesto nuevo. Y de esta forma sería el área técnica la que debe indicar si el
22 resultado es el mismo o parecido.

23
24 Adicionalmente, el señor Subgerente General explica que en estos casos se han aplicado
25 ambos procedimientos; ya que por un lado está la solicitud de la Entidad Autorizada con
26 un presupuesto detallado de la vivienda, y por otro lado se tiene el análisis técnico de la
27 Dirección FOSUVI con base en los índices de precios.

28
29 No obstante lo anterior, la Directora Calderón Solano opina que mantiene sus dudas
30 respecto a este tema, porque no es lo mismo aplicar índices de precios que tener el
31 presupuesto real y actual para hacer la justificación correspondiente, dado que se trata de
32 obras que son totalmente nuevas y si se aplican los índices (aunque el resultado sea muy
33 parecido) se está generando cierto grado de incertidumbre.

34

1 Ampliando lo señalado anteriormente por el señor Subgerente General, el Director Vargas
2 Baldares manifiesta que el constructor presentó un presupuesto que ha sido avalado por
3 la Entidad Autorizada, y más bien la Unidad Técnica del Banco, por medio de la aplicación
4 de los índices de precios, está recomendando un monto inferior al planteado por la
5 Entidad.

6
7 En relación con este tema y en línea de lo anotado por la Directora Calderón Solano, la
8 Directora Alfaro Murillo opina que para el futuro tal vez lo más conveniente es que si se
9 trata de casos en los que han pasado años (como en esta ocasión) desde la aprobación
10 del financiamiento, lo mejor sería que se presente una nueva solicitud con un presupuesto
11 nuevo.

12
13 Por su parte, el señor Auditor Interno opina que en este caso se ha actuado
14 correctamente al aplicar los índices de precios y no hacer un presupuesto nuevo,
15 considerando que se trata de operaciones que ya están formalizadas por los montos
16 originalmente aprobados y por ende hacer una nueva solicitud implicaría formalizar Bonos
17 nuevos y la complicación que este trámite podría conllevar.

18
19 Finalmente, la Directora Calderón Solano manifiesta –solicitando que el Licenciado Mora
20 Villalobos la corrija si no está en lo correcto– que aunque votó en forma negativa la
21 reciente modificación al reglamento para la solicitud de financiamiento adicional, no
22 implica que tendrá que seguir votando en contra de cualquier solicitud que se ampare a
23 ese reglamento, dado que su voto de ahora en adelante para este tipo de solicitudes debe
24 estar sustentado en la modificación que aprobó la mayoría de los Directores, sin que ello
25 implique que esté de acuerdo en esa norma. Al respecto, el Licenciado Mora Villalobos
26 señala que en efecto no hay ningún problema en que de ahora en adelante la Directora
27 Calderón Solano tome sus decisiones de conformidad con las normas vigentes, aún y
28 cuando hubiera votado en contra de esas normas.

29
30 De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de
31 los funcionarios presentes, la Junta Directiva da por conocido y suficientemente discutido
32 el tema, resolviendo que lo procedente es acoger la recomendación de la Administración.

33
34 En consecuencia, se toman los siguientes acuerdos:

ACUERDO #2:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo número 6 de la sesión 60-2004 del 14 de octubre de 2004, la Junta Directiva de este Banco aprobó, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), 52 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto denominado La Esperanza, ubicado en el cantón de Abangares, provincia de Guanacaste, con el propósito de dar solución habitacional a 52 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como Entidad Autorizada.

Segundo: Que en esa oportunidad se autorizó un financiamiento total de ¢214.760.000,00, distribuido de la siguiente forma:

i) La compra de 52 lotes urbanizados a un precio unitario, independientemente de sus áreas, de ¢1.500.000,00, para un total de ¢78.000.000,00.

ii) La construcción de 52 viviendas con un área de 42,0 m², a un costo unitario de ¢2.625.000,00, incluyendo los respectivos gastos de formalización y cierre de las operaciones, para un total de ¢136.500.000,00.

iii) La confección para cada familia de la Ficha de Información Social (FIS) por un monto unitario máximo de ¢5.000,00, para un total de ¢260.000,00.

Tercero: Que por medio del oficio DF-IN-1213-2007 del 07 de junio de 2007 la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio realizado a la solicitud presentada por Coopenae R.L. (mediante la nota COOPENAE-DV-0146-2007), para ampliar el monto del financiamiento otorgado para el desarrollo del citado proyecto de vivienda, con el propósito de construir las viviendas y en virtud de que su valor se ha desactualizado. En dicho informe, la Unidad Técnica concluye y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«(...) **Solicitud**

Por medio del oficio COOPENAE-DV-0146-2007, la Entidad Autorizada solicita a esa Dirección se ajuste el costo de las viviendas del proyecto, fundamentada la solicitud en el hecho de que su valor se ha desactualizado. El monto solicitado en esta oportunidad es de ¢3.886.325,68 (tres millones ochocientos ochenta y seis mil trescientos veinticinco colones con 68/100), para la construcción de cada vivienda.

Para tales efectos la Entidad Autorizada, remite un formulario de presupuesto de vivienda actualizado a marzo del 2007 y un desglose de los costos de materiales y mano de obra, esto último para el presupuesto de mayo 2004. Es importante mencionar, que en dicho desglose el monto correspondiente a la mano de obra de la vivienda es de ¢450.000,00 (cuatrocientos cincuenta mil colones).

Análisis

Para determinar si el monto solicitado es adecuado, se realizará una verificación mediante los índices de vivienda que emite el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), tomando como mes inicial el indicado en el formulario de presupuesto inicial (mayo 2004), y como mes final el indicado en el formulario del nuevo presupuesto (marzo 2007), adicionalmente se realizará el cálculo para el mes de abril 2007 ya que a la fecha del presente informe los índices de viviendas para ese mes ya fueron publicados. (...)

Al indexar el valor de la vivienda en mayo del 2004 a marzo 2007, se obtiene un monto de ¢3.842.097, 33. El mismo ejercicio para encontrar el valor a abril 2007 genera un monto de ¢3.874.765,30. Como se puede apreciar los valores encontrados son inferiores al monto propuesto por el Desarrollador y que son avalados por la Entidad Autorizada.

Observaciones Generales

El monto solicitado en mayo del 2004, para la construcción de cada una de las viviendas incluyendo gastos de formalización fue de ¢2.693.793,92 (dos millones seiscientos noventa y tres mil setecientos noventa y tres colones con 92/100).

Dicho monto estaba compuesto de la siguiente manera:

a- Costos directos (materiales y mano de obra):	¢ 2.362.996,74
b- Costos indirectos:	¢ 242.219,82
c- Monto para la construcción (a + b):	¢ 2.605.21656
d- Gastos de formalización:	¢ 88.577,36
e- Monto solicitado inicialmente para cada vivienda (c + d):	¢ 2.693.793,92

Como se puede observar el valor aprobado por la Junta Directiva (tabla #1), fue menor al solicitado por la empresa Desarrolladora. La diferencia fue de ¢68.793,92.

Para efectos de aplicar el procedimiento de indexación, se tomó como valor inicial el solicitado por el Desarrollador (mayo 2004) y no el aprobado, esto por cuanto el suscrito considera que la indexación de valores se debe realizar sobre montos que son el resultado de un presupuesto.

También se presenta el valor indexado al mes de abril del 2007, ya que las viviendas aun no se han erguidas y que su construcción será posterior al mes de marzo.

Cabe destacar que en el nuevo presupuesto se modifica el renglón denominado "Tanque Séptico", indicando uno de fibra de vidrio en lugar del de alcantarillas que inicialmente fue propuesto y aprobado.

En caso de que la Administración superior del Banco, considere apropiado actualizar el monto de cada una de las viviendas del proyecto, se recomienda salvo mejor criterio, se tome como referencia el valor que resulta de actualizar el costo inicial propuesto mediante el mecanismo de índices del INEC, al mes de abril 2007, es decir ¢ 3.874.765,30, esto por cuanto es claro que la construcción de las viviendas ya no pudo ser realizada para el mes de marzo.»

Cuarto: Que adicionalmente la jefatura de la Dirección FOSUVI, por medio del informe DF-OF-1252-2007 del 13 de junio de 2007 –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0341-2007 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:

«(...) Solicitud actual:

Mediante oficio COOPENAE–DV-146-2007, se remite la solicitud de financiamiento adicional para la construcción de las viviendas del proyecto La Esperanza, el análisis de la solicitud la realizó el Ingeniero Eddy Mejías Cordero mediante oficio DF-IN-1213-2007, donde se realizó la verificación de los costos mediante indexación –(según artículo 3º- Procedimiento, del reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de L.S.F.N.V.)-, de mayo del 2004 -(fecha del presupuesto originalmente aprobado para el proyecto)-, a abril del 2007 –(mes de la última publicación de índices por parte del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos)-.

Del análisis realizado se desprende que, el monto de la actualización con índices es inferior al monto solicitado por la Entidad, por lo que se recomienda acoger el monto constructivo indicado en el informe DF-IN-1213-2007 por ¢ 3,874,765.30.

La aprobación de este monto toma en cuenta adicionalmente que, debido al trámite necesario para la aprobación del financiamiento adicional, el inicio de la construcción de las viviendas deberá esperar a la aprobación por parte de la Junta Directiva de este Banco del financiamiento adicional.

(...) Se modifican de esta manera los parámetros del bono para todas las operaciones según lo indicado en el siguiente cuadro -(no se varía el precio del lote ni la confección de la FIS)-:

Concepto	Monto
Costo lote promedio	¢1.500.000.00
Costo vivienda (42 m ²)	¢3.874.765.30
Gastos de Formalización	¢108.695.40
Confección de la FIS	¢5.000.00
Bono Promedio	¢5.488.460.70

El monto total del financiamiento del proyecto será de ¢285.399.956.40 compuesto según los siguientes rubros:

- Compra de 52 lotes urbanizados por un monto total de ¢78.000.000.00
- Construcción de 52 viviendas de 42 m² a un costo unitario de ¢3.874.765.30 para un total de ¢201.487.795.60.
- Cobertura de gastos de formalización hasta por un monto máximo unitario de ¢108.695.40 para un total de ¢5.652.160.80.
- Elaboración de la FIS para cada familia por un monto unitario de ¢5.000.00 para un total de ¢260.000.00

Para un financiamiento adicional total solicitado de ¢70.639.956.40.

Situación actual de las Familias

Tal y como se indicó en los antecedentes 51 de las 52 familias están formalizadas, un caso emitido pendiente de formalizar de manera que, ya todas las familias pasaron por el proceso de análisis y revisión de la Entidad y de este Banco.

De esta manera 51 familias son propietarias de un lote en el Proyecto La Esperanza y enfrentan la incertidumbre referente a cuando será finalmente que se les construya las viviendas, debido a esto, individualmente han presentado ante este Banco "Reclamos de derechos adquiridos para una solución de vivienda", en respuesta se les ha hecho saber de los tramites requeridos para la aprobación del financiamiento adicional para lograr finalmente la construcción de las viviendas.

Fundamento de la solicitud:

La presente solicitud se fundamenta en el artículo 8º del Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la L.S.F.N.V.

(...) Condiciones para el financiamiento:

En el caso de que la presente solicitud sea aprobada por la Junta Directiva se solicita se incluyan las siguientes consideraciones:

1. El giro del financiamiento adicional se realizará contra la presentación de cada una de las adendas a las formalizaciones.

2. Es responsabilidad de la Entidad verificar que las viviendas a construir cumplan con las especificaciones técnicas mínimas de la directriz 27.

3. Debido a que el proyecto ya cuenta con los permisos de construcción se le otorga a la entidad un plazo máximo de 4 meses para formalización de las adendas y construcción de las viviendas.

4. Finalmente el desarrollador del proyecto deberá procurar la firma de los contratos con todos y cada uno de los dueños de las propiedades donde se construirán las viviendas, situación que deberá ser verificada por parte de la Entidad Autorizada con la presentación de los contratos constructivos.

5. Previo a la formalización de las adendas deberá la Entidad Autorizada verificar que actualmente las familias continúen cumpliendo con los requisitos para la obtención del Bono, en general deberán verificar:

- Que no existan embargos sobre las propiedades.
- Que no existan disoluciones del grupo familiar.
- Que no se hayan impuesto hipotecas sobre las propiedades.
- Que no hay personas fallecidas dentro del núcleo familiar originalmente propuesto.
- Que los ingresos no superen el estrato y medio.
- Que no posean otras propiedades adicionales a la otorgada con el Bono.
- Que las propiedades no hayan sido traspasadas.
- Que no existen construcciones de ningún tipo en los terrenos.
- Cualquier otra situación anómala que pueda afectar la postulación de una familia al BFV, según las normas y reglamentos establecidos para este fin.

En caso de que se presente alguna de las situaciones indicadas deberá la Entidad Autorizada informar a la Dirección FOSUVI, para determinar el proceder en cada caso.

6. La Entidad Autorizada deberá verificar previamente la condición legal del lote pendiente de formalizar -(que no existan embargos, anotaciones o gravámenes y se mantenga el mismo propietario que ofertó los lotes)-.

7. El resto de las condiciones del financiamiento original del proyecto -(acuerdo 7, artículo 8º, sesión 60-2004)- se mantienen invariantes.

8. Cabe indicar que si el desarrollador no acepta el nuevo precio o bien si alguna familia no quiere ya construir con este desarrollador, puede hacer su vivienda en forma individual, acudiendo a la entidad y haciendo su propio trámite, esto por cuanto cada una de ellas es dueña del lote. (...)»

Quinto: Que conocidos y suficientemente discutidos los documentos que al respecto han sido presentados por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva considera que la recomendación de la Administración es razonable y se ajusta a la necesidad de brindar a las familias del citado proyecto una vivienda con los acabados y las condiciones previstas originalmente, sobretodo valorando que la construcción de las viviendas se ha atrasado por causas no imputables al Desarrollador, razón por la cual lo procedente es autorizar el financiamiento adicional recomendado, modificando en ese alcance el acuerdo número 6 de la sesión 60-2004 y registrando el nuevo monto de las viviendas del proyecto La Esperanza.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar un financiamiento adicional a Coopenae R.L. para el proyecto La Esperanza, por un monto total máximo de hasta **¢70.639.956.40** de conformidad con el siguiente detalle:

1.1) Hasta ¢69.593.818,32 para actualizar el costo de la construcción de las 52 viviendas, a razón de ¢1.338.342,66 por vivienda.

1.2) Hasta ¢1.046.138,08 para actualizar el monto de los gastos de formalización de las 52 operaciones, a razón de ¢20.118,04 por operación.

2) En virtud de lo anterior, se modifica y adiciona el punto 2 del acuerdo número 6 de la sesión 60-2004 del 14 de octubre de 2004, para que se lea como sigue:

«2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢285.399.956,40**, distribuido de la siguiente forma:

i) La compra de 52 lotes urbanizados a un precio unitario, independientemente de sus áreas, de ¢1.500.000,00, para un total de **¢78.000.000,00**.

ii) La construcción de 52 viviendas con un área de 42,0 m², a un costo unitario de ¢3.874.765,30, para un total de **¢201.487.795,60**.

iii) La cobertura de los gastos de formalización y cierre de las operaciones, hasta por un monto máximo unitario de ¢108.695,40, para un total de hasta **¢5.652.160,80**.

iv) La confección para cada familia de la Ficha de Información Social (FIS) por un monto unitario máximo de ¢5.000,00, para un total de **¢260.000,00**.»

3) El giro del financiamiento adicional se realizará contra la presentación de cada una de las adendas a las formalizaciones.

4) Es responsabilidad de la Entidad verificar que las viviendas a construir cumplan con las especificaciones técnicas mínimas de la Directriz Gubernamental N° 27.

5) Debido a que el proyecto ya cuenta con los permisos de construcción, se le otorga a la Entidad un plazo máximo de 4 meses para la formalización de las adendas y la construcción de las viviendas.

6) Finalmente el desarrollador del proyecto deberá procurar la firma de los contratos con todos y cada uno de los dueños de las propiedades donde se construirán las viviendas, situación que deberá ser verificada por parte de la Entidad Autorizada con la presentación de los contratos constructivos.

7) Previo a la formalización de las adendas, deberá la Entidad Autorizada verificar que actualmente las familias continúen cumpliendo con los requisitos para la obtención del Bono. En general, deberá verificar lo siguiente:

- a. Que no existan embargos sobre las propiedades.
- b. Que no existan disoluciones del grupo familiar.
- c. Que no se hayan impuesto hipotecas sobre las propiedades.
- d. Que no hay personas fallecidas dentro del núcleo familiar originalmente propuesto.
- e. Que los ingresos no superen el estrato y medio.
- f. Que no posean otras propiedades adicionales a la otorgada con el Bono.
- g. Que las propiedades no hayan sido traspasadas.
- h. Que no existen construcciones de ningún tipo en los terrenos.

- i. Cualquier otra situación anómala que pueda afectar la postulación de una familia al BFV, según las normas y reglamentos establecidos para este fin.

En caso de que se presente alguna de las situaciones indicadas deberá la Entidad Autorizada informar a la Dirección FOSUVI, para determinar el proceder en cada caso.

8) La Entidad Autorizada deberá verificar previamente la condición legal del lote pendiente de formalizar, en el sentido que no existan embargos, anotaciones o gravámenes y se mantenga el mismo propietario que ofertó los lotes.

9) El resto de las condiciones del financiamiento original del proyecto (acuerdo número 6 de la sesión 60-2004 del 14/10/2004) se mantienen invariables.

10) Si el desarrollador no acepta el nuevo precio o bien si alguna familia no quiere ya construir con este desarrollador, puede hacer su vivienda en forma individual, acudiendo a la Entidad y haciendo su propio trámite, esto por cuanto cada una de ellas es dueña del lote.

Acuerdo Unánime.-

ACUERDO #3:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 7 de la sesión 60-2004 del 14 de octubre de 2004, la Junta Directiva de este Banco aprobó, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), 31 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote con servicios y construcción de vivienda, en el proyecto denominado San Juan Grande, ubicado en el cantón de Abangares, provincia de Guanacaste, con el propósito de dar solución habitacional a 31 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como Entidad Autorizada.

Segundo: Que en esa oportunidad se autorizó un financiamiento total de ₡124.202.419,70, distribuido de la siguiente forma:

- i) La compra de 31 lotes con servicios según lo siguiente: lotes del N° 1 al N° 29 a un

precio unitario de ¢1.300.000,00; lote N° 30 a un precio de ¢1.263.049,50; y lote N° 31 a un precio de ¢1.260.370,20 (conforme el detalle que se adjunta al informe DF-1631-2004 de la Dirección FOSUVI), para un total de ¢40.223.419,70.

ii) La construcción de 31 viviendas con un área de 42,0 m², a un costo unitario de ¢2.704.000,00, monto que incluye los gastos de formalización y cierre de las operaciones, así como ¢79.000,00 por concepto del costo de la columna eléctrica, para un total de ¢83.824.000,00.

iii) La confección para cada familia de la Ficha de Información Social (FIS) por un monto unitario máximo de ¢5.000,00, para un total de ¢155.000,00.

Tercero: Que por medio del oficio DF-IN-1214-2007 del 07 de junio de 2007 la Unidad Técnica de la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio realizado a la solicitud presentada por Coopenae R.L. (mediante la nota COOPENAE-DV-0144-2007), para ampliar el monto del financiamiento otorgado para el desarrollo del citado proyecto de vivienda, con el propósito de construir las viviendas y en virtud de que su valor se ha desactualizado. En dicho informe, la Unidad Técnica concluye y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«(...) **Solicitud planteada:**

La solicitud actual presenta un presupuesto diferenciado para las construcciones que se ubican en los lotes posteriores (14 casos), con respecto a los lotes que se ubican frente a calle pública (17 casos). Justifica la entidad autorizada este planteamiento considerando que se presentan dos tipos de acometidas (de 3 metros para los lotes frente a calle pública y 31 metros para los lotes tipo bandera). Sin embargo, como se indicó anteriormente, el planteamiento inicial del proyecto y bajo el cual se aprobó, no consideró la diferenciación de presupuestos.

De acuerdo con este nuevo planteamiento se solicitan los siguientes montos de construcción:

Cuadro No. 2:
Parámetros solicitados
Proyecto San Juan Grande.

Ubicación de lote	Lotes posteriores	Lotes frontales
Número de lotes	14	17
Precio de construcción	4,102,095.42	3,846,062.55
Monto de construcción total	122,812,399.23	
Fecha del presupuesto	Mar-07	

A nivel de documentación técnica, la solicitud incluye presupuestos actualizados, especificaciones técnicas, detalle de costos de materiales y mano de obra para el mes de mayo del 2004, análisis de variación del presupuesto mediante la aplicación de índices de precios de insumos y mano de obra, así como informe técnico del fiscal de inversión Ing. Gustavo Quirós Litwin, avalando los costos propuestos.

Revisión de modificación de presupuesto:

Para la revisión de la modificación propuesta se utilizó el método de indexación de presupuestos, utilizando los índices de insumos de materiales y mano de obra del Instituto Nacional de Estadística y Censos, comparando este resultado con el precio de construcción promedio solicitado en esta oportunidad.

Se utilizó como mes base, el mes de mayo del año 2004, fecha en la cual se elaboró en presupuesto único con el cual se aprobó el proyecto, y como mes de ajuste se utilizó el mes de marzo del 2007, fecha en la cual se indica se elaboraron los nuevos presupuestos de vivienda. Sin embargo, en virtud de que a la fecha de realización de esta revisión, ya se cuenta con el índice del mes de abril del año en curso, se realizó el cálculo también para este periodo. (...)

En vista de que en esta oportunidad el Desarrollador propone una diferenciación en los presupuestos, a efectos de realizar un ejercicio comparativo de la indexación realizada con respecto a los montos solicitados, se procedió a calcular el precio de construcción promedio solicitado, (...)

A continuación se muestra comparativamente las diferencias en cuanto al precio promedio solicitado con respecto a los resultados obtenidos a partir de las indexaciones a marzo 2007 y a abril 2007.

Cuadro No. 6:
Comparación precio promedio solicitado

	Comparativo a marzo 2007	Comparativo a abril 2007
Precio construcción promedio solicitado	3,961,690.30	3,961,690.30
Precio construcción indexado	3,866,564.70	3,899,485.67
Diferencia respecto al monto indexado	95,125.60	62,204.63

Según se observa, si se compara el precio de construcción promedio solicitado con respecto al precio de construcción indexado a marzo 2007, se presenta una diferencia de ¢95,125.60, mientras que si se realiza la misma comparación con respecto al precio de construcción indexado a abril 2007, la diferencia disminuye a ¢62,204.63. Se debe indicar además, que de acuerdo con los presupuestos aprobados inicialmente y que ahora son sujetos a indexación, se consideraba la construcción de un tanque séptico tipo alcantarilla, en esta oportunidad según los nuevos presupuestos y especificaciones, se propone un tanque séptico de fibra de vidrio.

Por lo anterior y salvo mejor criterio, dado que las obras se ejecutarán posterior a este análisis, se considera conveniente tomar en cuenta los valores más actualizados, esto es, los valores resultantes de la indexación a abril 2007, se recomienda entonces como valor máximo para la construcción de casas en el proyecto San Juan Grande, el monto correspondiente a ¢3,899,485.67.»

Cuarto: Que adicionalmente la jefatura de la Dirección FOSUVI, por medio del informe DF-OF-1253-2007 del 13 de junio de 2007 –el cual es avalado por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0342-2007 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:

«(...)Solicitud actual:

Mediante oficio COOPENAE–DV-144-2007, se remite la solicitud de financiamiento adicional para la construcción de las viviendas del proyecto San Juan Grande, el análisis de la solicitud lo realizó la Ingeniera Lucrecia Coto Monge mediante oficio DF-IN-1214-2007, donde se realizó la verificación de los costos mediante indexación, –(según artículo 3º- Procedimiento, del reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de L.S.F.N.V)-de mayo del 2004 -(fecha del presupuesto originalmente aprobado para el proyecto)-, a abril del 2007 –(mes de la última publicación de índices por parte del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos)-.

Del análisis realizado se desprende que, el monto promedio actualizado por índices para la vivienda es de ¢3.899.485.67, se recomienda acoger la solicitud de recursos adicionales solicitado por la Entidad, modificando el monto solicitado por cuanto se mantiene el criterio de la aprobación original del proyecto referente a un precio de la vivienda promedio.

La aprobación de este monto toma en cuenta adicionalmente que, debido al trámite necesario para la aprobación del financiamiento adicional, el inicio de la construcción de las viviendas deberá esperar a la aprobación por parte de la Junta Directiva de este Banco del financiamiento adicional. (...)

Se modifican de esta manera los parámetros del bono para todas las operaciones según lo indicado en el siguiente cuadro (se mantiene el precio del lote y la confección de la FIS):

CONCEPTO	LOTES DEL 1 AL 29	LOTE 30	LOTE 4
Costo lote promedio	¢1.300.000.00	¢1.263.049.50	¢1.260.370.20
Costo vivienda (42 m ²)	¢3.899.485.67	¢3.899.485.67	¢3.899.485.67
Gastos de Formalización	¢106.884.48	¢106.884.48	¢106.884.48
Confección de la FIS	¢5.000.00	¢5.000.00	¢5.000.00
Bono Promedio	¢5.311.370.15	¢5.274.419.65	¢5.271.740.35

El monto total del financiamiento del proyecto será de ¢164.575.894.35 compuesto según los siguientes rubros:

- Compra de 31 lotes urbanizados por un monto total de ¢40.223.419.70.
- Construcción de 31 viviendas de 42 m² a un costo unitario de ¢3.899.485.67 para un total de ¢120.884.055.77.
- Cobertura de gastos de formalización hasta por un monto máximo unitario de ¢106.884.48 para un total de ¢3.313.418.88.
- Elaboración de la FIS para cada familia por un monto unitario de ¢5.000.00 para un total de ¢155.000.00

Para un financiamiento adicional total solicitado de ¢ 40.373.474.65.

Situación actual de las Familias:

Tal y como se indicó en los antecedentes, 20 familias están formalizadas, cinco casos emitidos pendiente de formalizar y seis aun están pendientes de postularse de manera que, solo estas seis últimas familias tienen pendiente el proceso de análisis y revisión de la Entidad y de este Banco.

De esta manera 20 familias son propietarias de un lote en el Proyecto San Juan Grande y enfrentan la incertidumbre referente a cuando será finalmente que se les construya las viviendas, debido a esto, individualmente han presentado ante este Banco "Reclamos de derechos adquiridos para una solución de vivienda", en respuesta se les ha hecho saber de los trámites requeridos para la aprobación del financiamiento adicional para lograr finalmente la construcción de las viviendas. (...)

Condiciones para el financiamiento:

En el caso de que la presente solicitud sea aprobada por la Junta Directiva se solicita se incluyan las siguientes consideraciones:

1. El giro de los recursos del financiamiento adicional se realizará contra la presentación de cada una de las adendas a las formalizaciones.

2. Es responsabilidad de la Entidad verificar que las viviendas a construir cumplan con las especificaciones técnicas mínimas de la directriz 27.

3. Debido a que el proyecto ya cuenta con los permisos de construcción se le otorga a la entidad un plazo máximo de 4 meses para formalización de las adendas y construcción de las viviendas.

4. Finalmente el desarrollador del proyecto deberá procurar la firma de los contratos con todos y cada uno de los dueños de las propiedades donde se construirán las viviendas, situación que deberá ser verificada por parte de la Entidad Autorizada con la presentación de los contratos constructivos.

5. Previo a la formalización de las adendas deberá la Entidad Autorizada verificar que actualmente las familias continúen cumpliendo con los requisitos para la obtención del Bono, en general deberán verificar:

- a) Que no existan embargos sobre las propiedades.
- b) Que no existan disoluciones del grupo familiar.
- c) Que no se hayan impuesto hipotecas sobre las propiedades.
- d) Que no hay personas fallecidas dentro del núcleo familiar originalmente propuesto.
- e) Que los ingresos no superen el estrato y medio.
- f) Que no posean otras propiedades adicionales a la otorgada con el Bono.
- g) Que las propiedades no hayan sido traspasadas.
- h) Que no existen construcciones de ningún tipo en los terrenos.
- i) Cualquier otra situación anómala que pueda afectar la postulación de una familia al BFV, según las normas y reglamentos establecidos para este fin.

En caso de que se presente alguna de las situaciones indicadas deberá la Entidad Autorizada informar a la Dirección FOSUVI, para determinar el proceder en cada caso.

6. La Entidad Autorizada deberá verificar previamente la condición legal de los once lotes pendientes aun de formalizar -(que no existan embargos, anotaciones o gravámenes y se mantenga el mismo propietario que ofertó los lotes)-, deberá además verificar que las seis

1 familias pendientes de postular, cumplan con los requisitos para la obtención del beneficio
2 del Bono Familiar de Vivienda para el proyecto.

3
4 7. El resto de las condiciones del financiamiento original del proyecto -(acuerdo 7, artículo
5 8º, sesión 60-2004)- se mantienen invariantes.

6
7 8. Cabe indicar que si el desarrollador no acepta el nuevo precio o bien si alguna familia
8 no quiere ya construir con este desarrollador, puede hacer su vivienda en forma individual,
9 acudiendo a la entidad y haciendo su propio trámite, esto por cuanto cada una de ellas es
10 dueña del lote.»
11
12

13 **Quinto:** Que conocidos y suficientemente discutidos los documentos que al respecto han
14 sido presentados por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva
15 considera que la recomendación de la Administración es razonable y se ajusta a la
16 necesidad de brindar a las familias del citado proyecto una vivienda con los acabados y
17 las condiciones previstas originalmente, sobretodo valorando que la construcción de las
18 viviendas se ha atrasado por causas no imputables al Desarrollador, razón por la cual lo
19 procedente es autorizar el financiamiento adicional recomendado, modificando en ese
20 alcance el acuerdo número 7 de la sesión 60-2004 y registrando el nuevo monto de las
21 viviendas del proyecto San Juan Grande.

22
23 **Por tanto, se acuerda:**

24 **1)** Aprobar un financiamiento adicional a Coopenae R.L. para el proyecto San Juan
25 Grande, por un monto total máximo de hasta **¢40.373.474,65** de conformidad con el
26 siguiente detalle:

27 1.1) Hasta ¢39.823.115,22 para actualizar el costo de la construcción de las 31 viviendas,
28 a razón de ¢1.284.616,62 por vivienda.

29 1.2) Hasta ¢550.359,43 para actualizar el monto de los gastos de formalización de las 31
30 operaciones, a razón de ¢17.753,53 por operación.

31
32 **2)** En virtud de lo anterior, se modifica y adiciona el punto 2 del acuerdo número 7 de la
33 sesión 60-2004 del 14 de octubre de 2004, para que se lea como sigue:

34
35 «2) Para estos efectos, se autoriza un financiamiento total de **¢164.575.894,35**,
36 distribuido de la siguiente forma:

-
- 1 i) La compra de 31 lotes urbanizados por un monto total de **¢40.223.419,70**.
2 ii) La construcción de 31 viviendas con un área de 42,0 m², a un costo unitario de
3 ¢3.899.485,67, para un total de **¢120.884.055,77**.
4 iii) La cobertura de los gastos de formalización y cierre de las operaciones, hasta por un
5 monto máximo unitario de ¢106.884,48, para un total de hasta **¢3.313.418,88**.
6 iv) La confección para cada familia de la Ficha de Información Social (FIS) por un
7 monto unitario máximo de ¢5.000,00, para un total de **¢155.000,00**.»
8

9 **3)** El giro del financiamiento adicional se realizará contra la presentación de cada una de
10 las adendas a las formalizaciones.
11

12 **4)** Es responsabilidad de la Entidad verificar que las viviendas a construir cumplan con las
13 especificaciones técnicas mínimas de la Directriz Gubernamental N° 27.
14

15 **5)** Debido a que el proyecto ya cuenta con los permisos de construcción, se le otorga a la
16 Entidad un plazo máximo de 4 meses para la formalización de las adendas y la
17 construcción de las viviendas.
18

19 **6)** Finalmente el desarrollador del proyecto deberá procurar la firma de los contratos con
20 todos y cada uno de los dueños de las propiedades donde se construirán las viviendas,
21 situación que deberá ser verificada por parte de la Entidad Autorizada con la presentación
22 de los contratos constructivos.
23

24 **7)** Previo a la formalización de las adendas, deberá la Entidad Autorizada verificar que
25 actualmente las familias continúen cumpliendo con los requisitos para la obtención del
26 Bono. En general, deberá verificar lo siguiente:
27

- 28 a. Que no existan embargos sobre las propiedades.
29 b. Que no existan disoluciones del grupo familiar.
30 c. Que no se hayan impuesto hipotecas sobre las propiedades.
31 d. Que no hay personas fallecidas dentro del núcleo familiar originalmente propuesto.
32 e. Que los ingresos no superen el estrato y medio.
33 f. Que no posean otras propiedades adicionales a la otorgada con el Bono.
34 g. Que las propiedades no hayan sido traspasadas.

h. Que no existen construcciones de ningún tipo en los terrenos.

i. Cualquier otra situación anómala que pueda afectar la postulación de una familia al BFV, según las normas y reglamentos establecidos para este fin.

En caso de que se presente alguna de las situaciones indicadas deberá la Entidad Autorizada informar a la Dirección FOSUVI, para determinar el proceder en cada caso.

8) La Entidad Autorizada deberá verificar previamente la condición legal de los 11 lotes pendientes de formalizar, en el sentido que no existan embargos, anotaciones o gravámenes y se mantenga el mismo propietario que ofertó los lotes. Deberá además verificar que las 6 familias pendientes de postular cumplan con los requisitos para la obtención del beneficio del Bono Familiar de Vivienda para el proyecto.

9) El resto de las condiciones del financiamiento original del proyecto (acuerdo número 7 de la sesión 60-2004 del 14/10/2004) se mantienen invariables.

10) Si el desarrollador no acepta el nuevo precio o bien si alguna familia no quiere ya construir con este desarrollador, puede hacer su vivienda en forma individual, acudiendo a la Entidad y haciendo su propio trámite, esto por cuanto cada una de ellas es dueña del lote.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO CUARTO: Informe de gestión del FOSUVI al 31 de mayo de 2007

Se conoce el oficio GG-ME-0340-2007 del 13 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-ME-1235-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a la gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda al 31 de mayo de 2007.

La Licenciada Camacho Murillo expone los alcances más relevantes del referido informe, luego de lo cual el señor Gerente General hace énfasis en que se ha hecho una campaña exitosa de presionar a las Entidades para que formalicen los Bonos emitidos, y de esta forma se logró que durante el mes de mayo se logró que el porcentaje de formalización

sobre la emisión del mes (mecanismo que se diseñó para medir la eficiencia) fuera de un 91% a diferencia de meses anteriores que rondaba el 65%.

Agrega que para este resultado contribuyó el hecho de difundir entre las Entidades que para las asignaciones adicionales del presupuesto del FOSUVI se va a considerar el factor de Bonos formalizados y no el de Bonos emitidos.

De esta forma, concluida la presentación y análisis del referido informe, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole a la Administración dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto, informando a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO QUINTO: Informe sobre el estado de los proyectos Vista Hermosa y Los Reformadores

Para el conocimiento de los señores Directores y en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 4 de la sesión 36-2007 del 08 de junio de 2007, la Gerencia General (por medio del oficio GG-ME-0343-2007 del 13 de junio de 2007) remite el oficio DF-OF-1251-2007 de la Dirección FOSUVI, referido a la situación actual de los proyectos Vista Hermosa y Los Reformadores.

Al respecto, y atendiendo una consulta del Director Murillo Monge sobre el destino de los recursos de las tres viviendas que no se construyeron en el proyecto Vista Hermosa, el señor Subgerente General explica que esos recursos forman parte del monto que aún no se ha girado a la Entidad Autorizada y, por lo tanto, se mantendrán en el FOSUVI.

Adicionalmente señala que el monto que no se ha girado a la empresa constructora por parte de la Entidad Autorizada, corresponde a un porcentaje que se retiene hasta el momento en que se reciben las obras, más el porcentaje que se retiene al cabo de tres meses para probar las obras (como una especie de garantía).

Por otro lado y como producto de un intercambio de criterios, a raíz de una observación del Director Vargas Baldares, sobre la gran cantidad de visitas que realizan los ingenieros

del FOSUVI, se concuerda en que debe desligarse el giro de los desembolsos a las visitas de los ingenieros del Banco, por cuanto es responsabilidad de la Entidad Autorizada y no del Banco, verificar el avance de las obras para autorizar cada desembolso de recursos, mientras que los ingenieros del Banco deben fiscalizar la calidad de las obras en las etapas claves del proceso constructivo, de conformidad con el cronograma de avance de obras.

Sobre este aspecto, el señor Gerente General señala que en efecto el procedimiento actual no es consistente con las responsabilidades del Banco en esta materia y, en este sentido, se está trabajando en la redacción de una propuesta de modificación a los manuales de procedimientos de la Unidad Técnica del FOSUVI, para hacer los ajustes correspondientes.

Finalmente la Junta Directiva da por recibido dicho informe, 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 SEXTO: Propuesta de modificación al Estatuto de Personal del BANHVI

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

Se conoce el oficio GG-ME-0339-2007 del 13 de junio de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe AL-0089-2007 de la Asesoría Legal, referido a la propuesta para modificar los artículos 22, 34 y 36 del Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Se adjuntan también al citado oficio de la Gerencia General, los memorandos DAF-ME-0188-2007 y D-ADM-ME-299-2007 de la Dirección Administrativa Financiera y del Área de recursos Humanos, respectivamente, por medio de los cuales esas unidades exponen su criterio sobre las modificaciones propuestas.

Luego de una introducción al tema por parte del señor Gerente General, el Licenciado Mora Villalobos expone los antecedentes y las justificaciones de la reforma planteada,

destacando que en cuanto a la propuesta de reforma al artículo 22, la posibilidad del pago por un recargo y sustitución de funciones se justifica en el tanto un funcionario sustituto asume, junto con las propias, las competencias públicas correspondientes a otro puesto o cargo. No obstante, como regla general se aplica ese tipo de disposiciones para períodos no muy cortos, partiendo del hecho de que consustancial a todo puesto o cargo existe el deber de cooperación. Agrega que por tal motivo la propuesta es para que en lugar de cinco días hábiles, en el citado artículo se lea “veinte días hábiles” equivalentes en la práctica a un mes calendario, período en el cual quedaría debidamente justificado el pago del recargo.

En relación con la recomendación para reformar el artículo 34, hace énfasis en que esta disposición tiene su base en la posibilidad de que el funcionario enfrente hechos futuros e inciertos que le obliguen a solicitar la licencia y pueda continuar devengando el salario. No obstante, no tendría proporcionalidad y racionalidad si el mismo funcionario cuenta con vacaciones, en cuyo caso la citada licencia debiera otorgarse una vez agotadas las vacaciones que podría tener dicho funcionario en la fecha a partir de la cual requiere tal licencia.

Seguidamente y refiriéndose a la propuesta para derogar el inciso c) del artículo 36, destaca el Licenciado Mora Villalobos que la licencia se relaciona con un hecho personalísimo del funcionario que no guarda relación ni con los requisitos para optar al puesto ni con los mecanismos de evaluación del desempeño. Es decir, en tales casos no interesa el estado civil del funcionario, y aunado a ello, la norma no guarda racionalidad ni proporcionalidad siendo que, para sus descansos y asuntos personales, el funcionario tiene justamente el derecho a las vacaciones, motivo por el cual en tal caso (decisión de contraer matrimonio) el funcionario debe utilizar sus vacaciones, motivo por el cual se sugiere derogar este inciso.

Finalmente y acerca de la recomendación para modificar el inciso ch) del mismo artículo 36, hace énfasis en que este inciso se justifica por las mismas razones indicadas para el artículo 34. No obstante, siendo que sus justificaciones son las mismas, en igual forma no guarda racionalidad ni proporcionalidad que tal licencia se conceda si el funcionario tiene en aquel momento vacaciones que disfrutar, caso en el cual debiera primero disfrutarlas antes de acceder a la licencia de interés.

1 Añade que al igual que para el artículo 34, podría indicarse en contra de ese criterio que
2 las vacaciones son un derecho que está destinado para el descanso, pero es lo cierto
3 también que esta licencia o posible licencia es también una liberalidad no obligatoria para
4 el patrono, el cual y en este caso, por ser un ente público, no puede concederla sin que la
5 misma respete principios de racionalidad y proporcionalidad, máxime que dicha licencia
6 se cubre con fondos públicos.

7
8 Con base en lo anterior procede el Licenciado Mora Villalobos a dar lectura al texto
9 que se propone para los artículos 22, 34 y 36 del Estatuto, luego de lo cual, hace
10 una aclaración en el sentido que en caso de que una propuesta como la indicada o
11 bien similar llegare a ser aprobada, los cambios son aplicables a los funcionarios
12 que ya laboran para la entidad, dado que no existen en la especie derechos
13 adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas en beneficio de los actuales
14 trabajadores.

15
16 Agrega que las licencias futuras con goce de salario, incluyendo la licencia por
17 matrimonio, tienen su base en hechos futuros e inciertos, y por tanto no existe en
18 este momento ningún contexto bajo el cual siquiera se podría presumir que un
19 funcionario tendrá derecho a disfrutar de aquel beneficio.

20
21 Además, opina que aún en el caso del matrimonio no se puede alegar que si se es
22 funcionario con capacidad jurídica de formalizar tal vínculo la posible derogatoria no
23 podrá ser retroactiva, porque lo cierto es que mientras tal acto jurídico no se lleve a
24 cabo, al fin y al cabo aquella posibilidad no pasa de ser una presunción o un hecho
25 futuro o incierto.

26
27 Concluye manifestando que así las cosas, la prohibición contenida en el artículo 34
28 de la Constitución Política en cuanto a que la ley (en sentido lato) no tiene
29 retroactividad, no es aplicable en estos casos por cuanto, como lo dice esa misma
30 norma, esa prohibición es para los casos en que se afecten derechos adquiridos o
31 situaciones jurídicas consolidadas, lo cual no se presenta en este caso.

32
33 Seguidamente el señor Gerente General y el Licenciado Mora Villalobos atienden varias
34 consultas y observaciones de los señores sobre los alcances de la propuesta de marras,

luego de lo cual, se coincide en que es oportuno y conveniente acoger la recomendación de la Administración, pero estableciendo, en el caso del artículo 22, que sea esta Junta Directiva y no la Gerencia General, la que autorice los recargos y sustituciones superiores a cinco días hábiles e inferiores o iguales a veinte días hábiles. Esto último, considerando que no es conveniente que sea el Gerente General el que asuma la presión de aceptar o rechazar los recargos y sustituciones.

Adicionalmente se concuerda en que el artículo 34 debe contemplar que en los casos de licencias para estudios y capacitación que sean de interés para el Banco, no se obligue a los funcionarios a utilizar los días de vacaciones disponibles.

De esta forma, conocidos los documentos presentados por la Administración y de conformidad con el análisis realizado al respecto, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0339-2007 del 13 de junio de 2007, la Gerencia General remite y avala el informe AL-0089-2007 de la Asesoría Legal, referido a la propuesta para modificar los artículos 22, 34 y 36 del Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Segundo: Que en dicho informe, la Asesoría Legal señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«Conforme ha sido solicitado, le presentamos una propuesta de modificación a varios artículos del Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), tendientes a lograr una maximización de los recursos operativos de esta entidad vinculados con la materia de personal y para complementar el procedimiento de uso, disfrute y no acumulación indebida de vacaciones del respectivo personal.

I- Normas que podrían ser objeto de modificación.

Las normas que a juicio de esta Asesoría podrían ser revisadas, son el artículo 22, el artículo 34 y el artículo 36 incisos c) y ch) del Estatuto de Personal del BANHVI, cuyos textos actuales son los siguientes:

“Artículo 22. Recargo y sustitución de funciones: El Banco reconocerá el pago por recargo y sustitución de funciones superior a cinco días hábiles, al amparo de las disposiciones que para ambos casos emita la Gerencia General”.

“Artículo 34. Licencia con goce de sueldo: se podrá otorgar licencia con goce de sueldo sólo si hubiere interés del Banco y deberá ser autorizada de la siguiente manera:

hasta por dos semanas: Gerencia General
más de dos semanas: Junta Directiva”.

“Artículo 36. Otras licencias con goce de sueldo: los servidores del Banco también gozarán de las siguientes licencias con goce de sueldo:

...

c) por matrimonio: cinco días hábiles.

ch) por enfermedad grave o desastre: en caso de enfermedad grave del cónyuge o del compañero o compañera, hijo o alguno de los padres del servidor, o en caso de desastre producido por el hombre o la naturaleza, la Gerencia podrá conceder licencia con goce de salario durante el plazo que se estime necesario”.

II- Motivación de la propuesta.

Las razones o antecedentes que pueden motivar una propuesta son las siguientes, sin que esto constituya una lista taxativa:

El artículo 22 señala lo siguiente:

“Artículo 22. Recargo y sustitución de funciones: El Banco reconocerá el pago por recargo y sustitución de funciones superior a cinco días hábiles, al amparo de las disposiciones que para ambos casos emita la Gerencia General”.

La posibilidad del pago por un recargo y sustitución de funciones se justifica en el tanto un funcionario sustituto asume, junto con las propias, las competencias públicas correspondientes a otro puesto o cargo. No obstante, como regla general se aplica ese tipo de disposiciones para períodos no muy cortos, partiendo del hecho de que consustancial a todo puesto o cargo existe el deber de cooperación. Por tal motivo, y tomando en cuenta lo indicado en el oficio GG-ME-0245-2007 de fecha 7 de mayo del 2007, de la Gerencia General de este Banco, la propuesta es para que en lugar de cinco días hábiles, en el citado artículo se lea “veinte días hábiles” equivalentes en la práctica a un mes calendario, período en el cual quedaría debidamente justificado el pago que interesa.

El artículo 34 por su parte, indica:

“Artículo 34. Licencia con goce de sueldo: se podrá otorgar licencia con goce de sueldo sólo si hubiere interés del Banco y deberá ser autorizada de la siguiente manera:

hasta por dos semanas: Gerencia General
más de dos semanas: Junta Directiva”.

Esta disposición tiene su base en la posibilidad de que el funcionario enfrente hechos futuros e inciertos que le obliguen a solicitar la licencia y pueda continuar devengando el salario. No obstante, no tendría proporcionalidad y racionalidad si el mismo funcionario cuenta con vacaciones, en cuyo caso la citada licencia debiera otorgarse una vez agotadas las vacaciones que podría tener dicho funcionario en la fecha a partir de la cual requiere tal licencia.

El artículo 36 incisos c) y ch) indica:

“Artículo 36. Otras licencias con goce de sueldo: los servidores del Banco también gozarán de las siguientes licencias con goce de sueldo:

...
c) por matrimonio: cinco días hábiles.

ch) por enfermedad grave o desastre: en caso de enfermedad grave del cónyuge o del compañero o compañera, hijo o alguno de los padres del servidor, o en caso de desastre producido por el hombre o la naturaleza, la Gerencia podrá conceder licencia con goce de salario durante el plazo que se estime necesario”.

La licencia contemplada en el inciso c) se relaciona con un hecho personalísimo del funcionario que no guarda relación ni con los requisitos para optar al puesto ni con los mecanismos de evaluación del desempeño. Es decir, en tales casos no interesa el estado civil del funcionario. Aunado a ello, la norma no guarda racionalidad ni proporcionalidad siendo que, para sus descansos y asuntos personales, el funcionario tiene justamente el derecho a las vacaciones, motivo por el cual en tal caso (decisión de contraer matrimonio) el funcionario debe utilizar sus vacaciones, motivo por el cual se sugiere más adelante, derogar ese inciso.

El inciso ch) se justifica por las mismas razones indicadas para el artículo 34. No obstante, siendo que sus justificaciones son las mismas, en igual forma no guarda racionalidad ni proporcionalidad que tal licencia se conceda si el funcionario tiene en aquel momento vacaciones que disfrutar, caso en el cual debiera primero disfrutarlas antes de acceder a la licencia de interés. Al igual que para el artículo 34 podría indicarse en contra de ese criterio que las vacaciones son un derecho que está destinado para el descanso, pero es lo cierto también que esta licencia o posible licencia es también una liberalidad no obligatoria para el patrono, el cual y en este caso, por ser un ente público, no puede concederla sin que la misma respete principios de racionalidad y proporcionalidad, máxime que dicha licencia se cubre con fondos públicos.

III- Propuesta de modificación.

Con vista de lo indicado, la propuesta de modificación se formula en el sentido de modificar los artículos 22, 34 y 36 inciso ch) del Estatuto de Personal y derogar el inciso e) del artículo 36, para que el texto quede de la siguiente forma:

“Artículo 22. Recargo y sustitución de funciones: El Banco reconocerá el pago por recargo y sustitución de funciones superior a veinte días hábiles, al amparo de las disposiciones que para ambos casos emita la Gerencia General. Lo anterior, con excepción de los recargos y sustituciones superiores a cinco días hábiles e inferiores o iguales a veinte días hábiles, los cuales por excepción podrá autorizar la Gerencia General en casos que considere calificados”.

“Artículo 34. Licencia con goce de sueldo: se podrá otorgar licencia con goce de sueldo sólo si hubiere interés del Banco y deberá ser autorizada de la siguiente manera:

hasta por dos semanas: Gerencia General
más de dos semanas: Junta Directiva.

En ambos casos será requisito indispensable que a la fecha a partir de la cual se requiere la licencia solicitada el funcionario no tenga vacaciones disponibles para su respectivo disfrute”.

“Artículo 36. otras licencias con goce de sueldo: los servidores del Banco también gozarán de las siguientes licencias con goce de sueldo:

...

c) Se deroga.

ch) por enfermedad grave o desastre: en caso de enfermedad grave del cónyuge o del compañero o compañera, hijo o alguno de los padres del servidor, o en caso de desastre producido por el hombre o la naturaleza, la Gerencia podrá conceder licencia con goce de salario durante el plazo que se estime necesario y siempre respetando el requisito de disfrute de las vacaciones a que se refiere el párrafo final del artículo 34 anterior.

Los subrayados hacen referencia al cambio concreto.

IV- Aplicación retroactiva de una posible reforma:

En caso de que una propuesta como la indicada o bien similar llegare a ser aprobada, debemos señalar que todos estos cambios son aplicables a los funcionarios que ya laboran para la entidad. No existen en la especie derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas en beneficio de los actuales trabajadores. Como se puede observar las licencias futuras con goce de salario, incluyendo la licencia por matrimonio, tienen su base en hechos futuros e inciertos. No existe en este momento ningún contexto bajo el cual siquiera se podría presumir que un funcionario tendrá derecho a disfrutar de aquel beneficio. Aún en el caso del matrimonio no se puede alegar que si se es funcionario con capacidad jurídica de formalizar tal vínculo la posible derogatoria no podrá ser retroactiva porque es lo cierto que mientras tal acto jurídico no se lleve a cabo, al fin y al cabo aquella posibilidad no pasa de ser una presunción o un hecho futuro o incierto. Así es que, la prohibición contenida en el artículo 34 de la Constitución Política en cuanto a que la ley (en sentido lato) no tiene retroactividad no es aplicable en estos casos por cuanto, como lo dice esa misma norma, esa prohibición es para los casos en que se afecten derechos adquiridos o situaciones jurídicas consolidadas, lo cual no se presenta en este caso.»

Tercero: Que conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, y hechas las modificaciones y aclaraciones que se han considerado pertinentes y oportunas, lo procedente, como en efecto se hace en este acto, es realizar las modificaciones correspondientes al Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1) Modificar los artículos 22, 34 y 36 inciso ch) del Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda y derogar el inciso e) del artículo 36, para que el texto quede de la siguiente forma:

“Artículo 22. Recargo y sustitución de funciones: El Banco reconocerá el pago por recargo y sustitución de funciones superior a veinte días hábiles, al amparo de las disposiciones que para ambos casos emita la Gerencia General. Lo anterior, con excepción de los recargos y sustituciones superiores a cinco días hábiles e inferiores o

iguales a veinte días hábiles, los cuales por excepción podrá autorizar la Junta Directiva en casos que considere calificados”.

“Artículo 34. Licencia con goce de sueldo: Se podrá otorgar licencia con goce de sueldo sólo si hubiere interés del Banco y deberá ser autorizada de la siguiente manera:

- hasta por dos semanas: Gerencia General

- más de dos semanas: Junta Directiva.

En ambos casos será requisito indispensable que a la fecha a partir de la cual se requiere la licencia solicitada el funcionario no tenga vacaciones disponibles para su respectivo disfrute, excepto en los casos de licencias para estudios y capacitación que sean de interés para el Banco”.

“Artículo 36. Otras licencias con goce de sueldo: los servidores del Banco también gozarán de las siguientes licencias con goce de sueldo:

...

d) Se deroga.

ch) Por enfermedad grave o desastre: en caso de enfermedad grave del cónyuge o del compañero o compañera, hijo o alguno de los padres del servidor, o en caso de desastre producido por el hombre o la naturaleza, la Gerencia podrá conceder licencia con goce de salario durante el plazo que se estime necesario y siempre respetando el requisito de disfrute de las vacaciones a que se refiere el párrafo final del artículo 34 anterior.”

2) Rige a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial La Gaceta.

Acuerdo Unánime.-Publíquese

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
