

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 13 DE NOVIEMBRE DE 2014**

5
6 **ACTA N° 68-2014**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Alejandro Barahona Krüger, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones; Alexander Sandoval Loría,
15 Subgerente Financiero; Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; Rodolfo Mora
16 Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Elena Quesada Serrano, Directora.

19 *****

20
21 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24 1. Propuesta de actualización del Manual de Administración Integral de Riesgos-Período
25 2014.
- 26 2. Informe sobre los principales temas tratados por el Comité de Riesgos, al III Trimestre
27 2014.
- 28 3. Resolución de recursos de apelación interpuestos por el señor Johnny Solís Rodríguez
29 y la empresa Consultoría de la Zona Norte YEKA S.A.
- 30 4. Propuesta para la aplicación de la Norma para elementos prefabricados de concreto en
31 la construcción de viviendas unifamiliares de un nivel.

32 *****

ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de actualización del Manual de Administración Integral de Riesgos-Período 2014

Se conoce el oficio CRBANHVI-IN04-008-2014 del 10 de junio de 2014, mediante el cual, el Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva, la propuesta de actualización del Manual de Administración Integral de Riesgos, correspondiente al período 2014 y avalada por ese Comité en su sesión N° 06-2014, celebrada el 26 de mayo de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer el presente tema y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Vilma Loría Ruiz, jefe de la Unidad de Riesgos, quien inicialmente explica que este documento recopila las principales prácticas de gestión que a la fecha el Banco desarrolla para llevar a cabo el proceso de gestión de riesgos.

Aclara también, que con este documento se da cumplimiento al acuerdo SUGEF 2-10 (que en su artículo 11, establece la obligación de tener un documento técnico que describa los elementos de la administración integral de riesgos), así como a las recomendaciones emitidas por la auditoría externa y la Contraloría General de la República en esta materia.

Se refiere luego a los cambios más relevantes que se proponen al Manual vigente, particularmente los relacionados con las políticas, los procedimientos, las metodologías de medición de los riesgos, el Marco General para el Funcionamiento del Sistema de Valoración y Administración del Riesgo Institucional, así como los límites de tolerancia de los riesgos, los informes vinculados a esta materia y la estrategia de capacitación, sensibilización y comunicación institucional, entre otros.

Seguidamente, la licenciada Loría Ruiz atiende varias consultas y observaciones de los señores Directores sobre la periodicidad de la actualización del Manual, la dimensión de los cambios que periódicamente se realizan y los alcances de la valoración del riesgo institucional en cuanto a la calidad de las viviendas financiadas con recursos del FOSUVI; destacando sobre esto último, que aunque actualmente la valoración de los riesgos contempla el tema del FOSUVI en forma integral, ésta se dirige – según la metodología

vigente— a administrar los riesgos que únicamente podrían generar una pérdida financiera o económica para el Banco (por ejemplo el costo de los reprocesos en la revisión de Bonos), pues aún no se cuenta con la totalidad de los procesos del FOSUVI.

Agrega que se esperaría que dentro de unos dos años, como producto de la maduración de la metodología y contando con el detalle de todos los procesos de ese Fondo, se pueda avanzar en la valoración de otro tipo de riesgos asociados al otorgamiento de subsidios de vivienda. No obstante, secunda una observación del señor Gerente General, en cuanto a que a pesar de que el riesgo financiero que tiene el Banco como administrador del FOSUVI podría ser bajo, lo cierto es que ese Fondo presenta otros riesgos para el BANHVI, tales como el riesgo de imagen y el riesgo legal.

En este sentido, los señores Directores concuerdan en que la Administración debe seguir realizando esfuerzos para que en el menor plazo posible, y aunque no sea parte de la normativa de la SUGEF, el Banco pueda implementar una suficiente y adecuada valoración de los riesgos del FOSUVI.

Finalmente, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación del Comité de Riesgos y, consecuentemente, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio CRBANHVI-IN04-008-2014 del 10 de junio de 2014, el Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva, la propuesta de actualización del Manual de Administración Integral de Riesgos y sus anexos, correspondiente al período 2014 y avalada por ese Comité en su sesión N° 06-2014, celebrada el 26 de mayo de 2014.

Segundo: Que la actualización de dicho Manual, se ha realizado para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 11 del Acuerdo SUGEF 2-10, atendiendo a su vez las prácticas vigentes del BANHVI en materia de gestión de riesgos.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación del Comité de Riesgos en todos sus extremos.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar la actualización del Manual de Administración Integral de Riesgos y sus anexos, de conformidad con el documento que se adjunta al oficio CRBANHVI-IN04-008-2014 del Comité de Riesgos, y el cual forma parte del expediente de la presente acta.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe sobre los principales temas tratados por el Comité de Riesgos, al III Trimestre 2014

Se conoce el oficio CR-IN01-013-2014 del 31 de octubre de 2014, mediante el cual, atendiendo las disposiciones para la elaboración del informe de Gobierno Corporativo, el Comité de Riesgos remite el detalle de los principales temas tratados por ese Comité durante el tercer trimestre de 2014. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Loría Ruíz expone los alcances del citado informe, haciendo énfasis en aquellos temas que fueron analizados por el Comité de Riesgos y que, en razón de su naturaleza y propósito, no fueron del conocimiento de esta Junta Directiva en el último trimestre, particularmente, los relacionados con el seguimiento mensual a la gestión de riesgos, la atención de los planes de acción del proceso de Valoración y Administración del Riesgo Institucional, la ejecución del plan de adecuación para atender la brecha de cumplimiento del Acuerdo SUGEF 17-13, y el seguimiento a los planes de acción para el proceso de Valoración y Administración del Riesgo Institucional (VARI).

Posteriormente atiende varias consultas de los señores Directores sobre el alcance del trabajo realizado por Deloitte & Touche y la aplicación de los resultados de esa contratación, destacando que básicamente se obtuvo un mapa de procesos institucionales, pero desde el punto de vista conceptual, en el tanto no se entraron a definir los procesos individuales, pero estará sirviendo de insumo para iniciar la documentación de cada proceso y, particularmente, se tiene previsto (en los planes de control interno), que para el mes de junio del año 2015 se tengan completos los procesos relacionados con el FOSUVI.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el referido informe del Comité de Riesgos.

ARTÍCULO TERCERO: Resolución de recursos de apelación interpuestos por el señor Johnny Solís Rodríguez y la empresa Consultoría de la Zona Norte YEKA S.A.

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la licenciada Loría Ruiz, así como los funcionarios Montoya Mora, Rojas Cascante, Sandoval Loría, Hernández Sibaja y Mora Villalobos.

De conformidad con lo solicitado en los acuerdos N°20 de la sesión 39-2014 del 14/07/2014 y N°10 de la sesión 46-2014 del 11/08/2014, y según lo resuelto en la sesión 56-2014 del pasado 25 de setiembre, se continúan analizando los oficios GG-ME-0958-2014 y GG-ME-0959-2014, ambos de fecha 23 de setiembre de 2014, por medio de los cuales, la Gerencia General remite el criterio emitido por el Lic. Christian Campos Monge, asesor jurídico externo contratado para estos efectos, sobre los recursos de apelación interpuestos por el señor Johnny Solís Rodríguez y la Consultoría de la Zona Norte YEKA S.A., contra las resoluciones que en cada caso emitió la Gerencia General y la Dirección FOSUVI de este Banco, relacionadas con la devolución sin aprobación, de solicitudes para el financiamiento de Bonos de Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances de los citados dictámenes y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el Lic. Christian Campos Monge, quien explica y atiende algunas consultas de los señores Directores sobre los antecedentes de cada recurso de apelación y sobre los alcances de los análisis efectuados en los referidos dictámenes.

Los señores Directores proceden a analizar el contenido de los referidos dictámenes jurídicos, los fundamentos de hecho y de derecho indicados, así como la jurisprudencia que en estos documentos se menciona y las recomendaciones que se plantean a esta Junta Directiva.

Finalmente y con base en el análisis que se realiza en torno a cada caso, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación que plantea el Lic. Campos Monge en ambos casos, de conformidad con las consideraciones que se indicarán en las siguientes resoluciones y según las cuales, lo que procede es rechazar en todos sus extremos los recursos de apelación, confirmar el acto recurrido y dar por agotada la vía administrativa.

En consecuencia, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°2:

RESULTANDO:

1.-) Que mediante oficio GG-OF-0565-2014 del 11 de junio del 2014, la Gerencia General del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante BANHVI) procedió a la devolución a COOCIQUE R.L., y sin la respectiva aprobación, de catorce casos de solicitudes del bono familiar de vivienda en los que figura como vendedor el señor Johnny Solís Rodríguez y como constructor de las edificaciones la empresa Constructora del Sol HS S.A., de la cual el señor Solís Rodríguez es propietario de un 50% de las acciones.

2.-) Que dicha devolución la fundamentó la Gerencia General del BANHVI en los siguientes motivos y razonamientos:

a) La aplicación del deber de probidad (artículo 2, párrafo segundo, de la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública) y del artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública que obliga al funcionario público a desempeñar sus funciones de modo que satisfagan primordialmente el interés público, lo mismo que el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) que establece que el BANHVI implementará los mecanismos de control y fiscalización, con un sistema de evaluación integral de riesgos, suficientes y necesarios para garantizar que los recursos destinados al Fondo de Subsidios para la Vivienda sean empleados de acuerdo con los principios de equidad, justicia y transparencia

b) En el hecho de que el BANHVI otorga financiamiento del bono familiar de la vivienda y esta es una actividad de carácter discrecional, no obligatoria con fundamento, entre otras normas, en los artículos 19 y 42 del "Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", 8 inciso a) del "Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda" y 25 del "Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".

1 **c)** Que el otorgamiento de financiamiento por medio del bono familiar de vivienda se
2 engloba dentro del concepto general de “contrato o crédito bancario”.

3
4 **d)** Que el BANHVI no está imponiendo una sanción al señor Johnny Solís Rodríguez, ni
5 le está exigiendo responsabilidad (obligación de reparar daños y perjuicios). Lo único
6 que se está disponiendo es el rechazo de las solicitudes de bono familiar para compra
7 de vivienda existente, operaciones en las cuales figura dicho señor como vendedor. El
8 señor Solís Rodríguez puede disponer libremente de sus propiedades y en la forma que
9 desee. Lo que no se va a tramitar es financiamiento por medio del bono familiar de
10 vivienda.

11
12 **e)** Que el BANHVI y el instituto del bono familiar de vivienda no son ni representan una
13 especie de “*monopolio de financiamiento*” al cual se debe acudir obligatoriamente o
14 como única opción.

15
16 **f)** Que las relaciones contractuales que pueda tener el señor Solís Rodríguez con
17 eventuales compradores de sus inmuebles (formalizadas mediante opciones de
18 compraventa) no involucran al BANHVI y se trata de contrataciones privadas, del
19 resorte exclusivo de los firmantes.

20
21 **g)** Que mediante acuerdo número 1 de la sesión número 74-2013 del 14 de octubre del
22 2013, la Junta Directiva del BANHVI aprobó (a su juicio por error) financiamiento del
23 bono familiar para un total de veintisiete (27) operaciones de compra de vivienda
24 existente en las cuales figuraba el señor Solís Rodríguez como vendedor de los
25 inmuebles, pero que debe aclararse que el hecho de que se hayan aprobado no quiere
26 decir que deban seguirse aprobando otras operaciones.

27
28 **h)** Que mediante escritura pública número dos mil setecientos veintitrés otorgada ante
29 el notario Oscar Vargas Jiménez el 6 de mayo de 1998, el señor Solís Rodríguez recibió
30 el beneficio del bono familiar de vivienda para construcción de vivienda en lote propio
31 y por un monto de ₡1.200.000,00. En esa escritura indica como su ocupación la de
32 “*comerciante*”. En la declaración jurada que se encuentra integrada al expediente
33 indica su ocupación como la de “*comerciante ambulante*” con un salario mensual de
34 ₡38.000,00. Dicha declaración fue firmada el 10 de octubre de 1997.

35
36 **i)** Que no obstante, el señor Solís Rodríguez laboró para el Banco de Costa Rica del 18
37 de noviembre de 1994 al 06 de diciembre del 2011; es decir, no era ni “*vendedor*
38 *ambulante*” ni tenía un salario de ₡38.000,00 por lo que el señor Solís Rodríguez no
39 proporcionó información fidedigna al BANHVI al momento de postularse al beneficio
40 del bono familiar de vivienda.

41
42 **j)** Que el BANHVI es una institución bancaria. Como tal se rige por principios, usos,
43 prácticas y políticas bancarias, las cuales le impiden realizar operaciones con clientes o

1 personas a las que considere “morosas”. En este caso el concepto de “morosas” debe
2 entenderse en su sentido más amplio.

3
4 **k)** Que en todo caso, se supone que a las fechas indicadas el señor Solís Rodríguez era
5 una persona de escasos recursos. Sin embargo, los órganos técnicos del BANHVI han
6 realizado un estudio de los bienes inmuebles que tiene y que ha tenido inscritos a su
7 nombre el señor Solís Rodríguez y se observa que a la fecha del acto que se impugna,
8 en

9 el Registro Inmobiliario, el señor Solís Rodríguez tuvo inscritos a su nombre los bienes
10 inmuebles que se indican en los anexos adjuntos a dicho acto, y se trata de un total de
11 cincuenta y siete, por lo que poco tiempo después de recibir el beneficio del bono
12 familiar de vivienda (postulándose como “comerciante ambulante” con un salario
13 mensual de €38.000,00) ya el señor Solís Rodríguez era propietario de varios e
14 importantes bienes inmuebles, habiendo adquirido algunos de ellos por medio de
15 financiamiento bancario parcial, el cual –parte del mismo- hasta fue cancelado de
16 manera anticipada. Muchos de estos inmuebles soportaban a su vez construcciones
17 habitacionales.

18
19 **l)** Que a la fecha de esa misma nota o acto que se impugna, el señor Solís Rodríguez
20 tiene inscritos a su nombre en el Registro Inmobiliario veintiún bienes inmuebles,
21 según el detalle que se indica en el anexo de dicha nota, por lo que se trata de una
22 cantidad importante de bienes inmuebles propiedad de una persona que se supone
23 que en su momento solicitó el beneficio del bono familiar de vivienda debido a sus
24 condiciones de pobreza. El área de algunos de esos inmuebles es realmente
25 significativa. Solo uno de esos inmuebles tiene un área mayor a los 57.000 metros
26 cuadrados; otros tienen áreas de más de 2.000 y 5.000 metros cuadrados. Trece de las
27 propiedades adquiridas en el lapso de noviembre 2004 a agosto 2013, no evidencian
28 en la escritura de compra financiamiento alguno. Lo anterior no significa que
29 eventualmente éste no existiera; no obstante, es un aspecto que no se logró
30 determinar con la documentación a la cual este Banco tuvo acceso.

31
32 **m)** Que no existe claridad en cuanto al origen del crecimiento patrimonial del señor
33 Solís ni del financiamiento por parte de la empresa constructora para la ejecución del
34 proyecto El Jobo.

35
36 **n)** Que es una facultad de cualquier entidad bancaria la de mantener registros de sus
37 operaciones en forma sistematizada y permanente y de utilizarla, no para imponer
38 sanciones, sino para seleccionar la contraparte de sus contratos, y para precisar si en el
39 pasado han cumplido sus obligaciones de buena fe y de manera transparente. La
40 jurisprudencia constitucional avala estas actuaciones (voto número 2011004953 de las
41 9:42 horas del 15 de abril del 2011).

42
43 **o)** Que dado que se mantienen las inquietudes sobre la evolución patrimonial del Sr.
44 Johnny Solís Rodríguez, el BANHVI debe abstenerse de realizar operación alguna en la

que medie la participación de las personas citadas, apegándose a lo establecido en el ítem 9 de la Política Conozca a su Cliente (M-OC-01), la cual indica lo siguiente: "El BANHVI se abstendrá de mantener relaciones financieras con aquellas personas físicas y jurídicas que no pueda identificar a plena satisfacción".

p) Que la Gerencia General del BANHVI considera que no es factible el trámite de operaciones de financiamiento habitacional con fondos públicos del bono familiar de vivienda, tendientes a realizar la compra de inmuebles habitacionales propiedad del señor Solís Rodríguez bajo el contexto fáctico-jurídico que describe en su nota.

q) Que el BANHVI no está imponiendo una sanción al señor Johnny Solís Rodríguez ni le está exigiendo responsabilidad. Solo se dispone el rechazo y devolución de las solicitudes de bono familiar para compra de vivienda existente, en las cuales figura dicho señor como vendedor o la empresa Constructora del Sol HS S.A. El señor Solís Rodríguez puede disponer libremente de sus propiedades y en la forma que desee. Lo que no se va a tramitar es financiamiento por medio del bono familiar de vivienda. Aún en el mismo Sistema Financiero Nacional para la Vivienda puede tramitar la venta de sus propiedades con financiamiento de largo plazo mediante créditos mercantiles, sin que ello represente problema, siempre y cuando no medie el otorgamiento del bono familiar de vivienda.

3.-) Que contra el anterior acto, el señor Johnny Solís Rodríguez, cédula No. 1-0850-0717, presentó recurso de apelación ante esta Junta Directiva, la cual se aboca a su conocimiento y resolución.

4.-) Que para los efectos de resolver el recurso indicado y por estar inhibida la Asesoría Legal institucional para intervenir en este asunto, por haber asesorado a la Gerencia General en la emisión del acto recurrido, se ha contratado a un abogado externo para que rinda su dictamen de previo a la resolución del recurso, habiéndole vertido por parte del abogado Cristian Campos Monge.

CONSIDERANDO:

Primero: Motivos del recurso: El recurrente impugna la citada resolución de la Gerencia General del BANHVI, señalando que este acto es absolutamente nulo por vicios en el motivo y la motivación, en el tanto los argumentos aducidos y la motivación son ilegales e insuficientes. Se abordan los siguientes puntos en tal recurso:

1. Se "Desconoce la modalidad de entrega del Proyecto Santa Lucía "Proyecto sin financiamiento de corto plazo" o "llave en mano"; conforme a normativa citada, se dice que ésta es para los beneficiarios y no para el desarrollador, pues el desarrollo del

proyecto se llevó a cabo con recursos propios. El acto recurrido, pues, desconoce la normativa aplicable; así, el análisis efectuado debió ser del proyecto como tal. Por tanto, el análisis del desarrollador como sujeto de crédito no es válido.

2. "Utilización de juicio de valor de carácter moral para denegar el acceso al crédito". El análisis es de 14 familias beneficiadas, mismas que al parecer han calificado para el BANHVI. Se desarrolla sobre la morosidad la tenencia de varios inmuebles. Precisa un detalle de propiedades adquiridas. Se indica que en la actualidad tiene el recurrente 22 propiedades, y se informa que al año 2011 solo había adquirido 4 propiedades familiares. Arguye que Coocique R.L. atendió el cuestionamiento sobre la profundidad con la cual se aplicó la política conozca a su cliente, por lo que el BANHVI no puede denegar la aprobación del Proyecto, alegando que hay una legitimación sospechosa de capital, basados en suposiciones sin fundamento fáctico en que se ignora por completo la investigación hecha por Coocique R.L. y los documentos que constan en expediente. Insiste en que no se ha cuestionado la recomendación técnica hecha por Coocique R.L. de las 13 familias del proyecto Santa Lucía así como el expediente extra de El Jobo. Expone que el Proyecto Santa Lucía supera los estándares establecidos por la directriz, de manera que, asevera, el Banco solo puede rechazar el Proyecto (Santa Lucía y El Jobo) basado en los criterios establecidos en la Directriz 27, sin haber espacio para cuestionamientos morales; la fundamentación debe ser técnica, sino será arbitraria; ilegal y un abuso de poder. Sobre el vicio de contenido, expone que el acto es desproporcionado e irrazonable; básicamente impone una sanción perpetua que violenta el derecho fundamental del desarrollo de la libre empresa.

Segundo: Dictamen jurídico: El abogado externo, Cristian Campos Monge, rinde su dictamen a esta Junta Directiva, el cual se resume de la siguiente forma:

a) El artículo 26, inciso p) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, coloca como responsabilidad de la Junta Directiva conocer en alzada los recursos que se presenten contra las resoluciones dictadas por la Gerencia General, y declarar agotada la vía administrativa.

b) El recurso se rige en cuanto a plazos y forma, por los artículos 345 y siguientes de la Ley General de la Administración Pública; y en este sentido, el plazo de interposición del recurso ante la Junta Directiva se ha superado, sin que se pueda validar la forma en que procedió el recurrente. Presentar primero un escrito (recibido en la Junta Directiva el 20 de junio de 2014), nada desarrollado, en el que da aviso de que ampliará los términos de

1 su recurso, y días después aparece con un escrito (de fecha 10 de julio de 2014), algo
2 extenso y con citación de pruebas, que sería en sí el recurso de apelación. Es decir,
3 indebidamente el interesado se auto-amplió el plazo para exponer argumentos y pruebas
4 propios del recurso ante la Junta Directiva.

5
6 En este punto, la falta indicada es suficiente para rechazar el recurso incoado por
7 extemporáneo; sea, en tiempo y forma el recurrente no presentó su recurso. Empero, por
8 consideraciones de transparencia y regularidad en el proceder de la Administración, nada
9 impide conocer por el fondo lo expuesto en esa apelación.

10
11 **c)** En la misma línea de la Gerencia General, cabe reseñar como aplicables al caso de
12 marras las sentencias constitucionales Nos. 4953-2011 y 2007-1455, en las que se aborda
13 la legitimidad de la valoración del riesgo en las operaciones crediticias y el
14 almacenamiento de datos de las operaciones crediticias. Nos interesa resaltar de la
15 jurisprudencia lo siguiente: "En electo, el manejo del crédito supone la concesión
16 recíproca de la más alta confianza, pues si bien el banco presta un servicio de índole
17 general, no por ello lo hace indiscriminadamente, sino que escoge con cautela a su cliente
18 para mantener su prestigio y no ser sorprendido por un sujeto de escasa solvencia moral
19 económica"; así como lo siguiente: "Una entidad crediticia, aunque asuma una forma de
20 organización colectiva del Derecho público y su giro ordinario pueda ser, eventualmente,
21 concebido como un servicio público virtual o impropio, no puede ser compelida a celebrar
22 un contrato bancario con otra persona, so pena de transgredir de manera evidente y
23 notoria la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación, poniendo en peligro la
24 administración de su patrimonio y los fondos públicos".

25
26 **d)** Desde lo acotado, lleva razón la Gerencia General sobre el uso de información
27 relacionada con el interesado, y su determinación sobre si es o no sujeto de una operación
28 o trámite positivo por parte del Banco, esto desde la lógica resolución de una entidad que
29 se desenvuelve en reglas iguales a las de los bancos públicos o privados en el
30 otorgamiento de créditos, y en la claridad completa de quién es el cliente, siendo que un
31 hecho generador que contraviene esa política o precisa línea resolutive, cabe, y puede
32 utilizarse para denegar el trámite de interés, como sucedió en la especie.

33
34 **e)** En este punto, al estimar los varios razonamientos del Banco en su Gerencia General,
35 nos parece que éste es amplio en precisar los elementos que contravienen las
36 regulaciones propias del trámite de una operación como la de marras.

37
38 **f)** El recurrente manifiesta que el acto administrativo estaría nulo por faltar a elementos
39 objetivos, no así subjetivos. Y su énfasis está en que se ha faltado a los elementos de
40 contenido y motivo. En cuanto al contenido, sea lo que se declara, dispone, ordena,
41 certifica o juzga, nos parece imprecisa la razón del recurrente. La aparente ilegalidad
42 (licitud) básicamente parece ser por una incorrecta valoración de hechos, que para el caso
43 son los indicados en el recurso. Empero, el soporte de Ley que citó la Gerencia es
44 suficiente para, con base en la Ley precisamente, se deniegue la gestión. De hecho, uno

de los primeros elementos indicados por la Gerencia, a saber, la información que brindó el Sr. Solís cuando se le dio el beneficio del bono de vivienda en 1998, su declaración de que realizaba cierta actividad con cierto ingreso, y que eso no era de esa forma, pues era empleado de un banco público, no lo aborda el recurrente, con lo cual acredita razón en la instancia que le ha resuelto su trámite de manera negativa.

g) Repasando el acto impugnado, sí es permitida por Ley la acreditación de una entidad bancaria que, conforme a las normas que citó la Gerencia, debe resolver el trámite analizando incluso antecedentes del que gestiona, y al acreditarse un elemento muy preciso de cuando se tramitó una gestión que directamente le benefició, hubo información equívoca con la realidad, misma que el interesado en su recurso ni entra a precisar, corrigiendo por ejemplo las aseveraciones del Banco. Bajo esa línea, es consecuente la decisión que se alcanzó; es lógica y razonable; los hechos tuvieron un trato riguroso y llevaron a una conclusión entendible. El contenido del acto impugnado debió ser proporcionado al fin legal y correspondiente al motivo, y en ello la Gerencia es consistente en citar el sustento de ley, enlistar elementos relacionados con el solicitante, y derivar y concluir al punto de denegar el trámite por, entre otros, los deberes de asignación de financiamiento a partir de procesos transparentes, regidos por una rigurosa política de conozca a su cliente, punto en el que se dio una situación no consistente, así, y lo reitero, cuando se dio un beneficio al interesado, la información acreditada y lo que se ha verificado posteriormente. En esa dimensión, nos parece que sí hay congruencia entre las justificaciones de hecho y de derecho que han motivado la decisión tornada.

h) Por tanto, considerando en todo caso que el recurso es escaso en un verdadero análisis de fondo que acredite faltas reales en esos elementos objetivos del acto, así el contenido y el motivo, nos parece que éste por sí solo se sostiene, es amplio y preciso, y lógico en su devenir. Por lo que el acto está correctamente dictado, no cabiendo el recurso incoado.

i) En este estudio se ha considerado el oficio GG-349-2014 de COOCIQUE, que tiene fecha 13 de agosto del 2013, con sello de recibido en Junta Directiva el 19 de agosto de 2014. Al respecto, llama la atención que sea esa Cooperativa la que exponga una serie de datos que no se leen en el recurso del Sr. Solís Rodríguez; por ejemplo, información sobre su liquidación en el banco para el que trabajó, una línea de crédito abierta, entre otros. En este trámite recursivo la Cooperativa no tiene ni ha solicitado algún tratamiento especial como parte, cuestión en todo caso atípica porque el afectado y quien ejerce su derecho recursivo es el Sr. Solís. Por eso este escrito no puede ser estimado como parte de los argumentos del apelante.

j) Conclusiones del Asesor Jurídico: i.- Por un asunto de plazo, el recurso debe rechazarse por extemporáneo. ii.- Por un asunto de fondo, el recurso si bien apunta a falta en los elementos objetivos del acto, el contenido y el motivo especialmente, no es en ello preciso ni aporta verdaderamente argumentos y pruebas de fondo como para evidenciar faltas en el acto. Y por citar solo un punto, ante el conocimiento de información

1 inconsistente con la verdadera situación del interesado cuando en 1998 se le benefició
2 con un bono, no explica o saca del error a la Gerencia del Banco, mientras que ésta citó
3 base de ley y jurisprudencia constitucional sobre la posibilidad de utilizar antecedentes del
4 interesado, para determinar si supera los lineamientos de Conozca a su Cliente, y hay
5 respeto a principios de probidad y buena fe en contratos de una naturaleza especial, pero
6 no por ello que deben estar lejos de las regulaciones de sano y probó uso de los fondos
7 públicos.
8

9 **Tercero: Sobre el fondo del asunto.** Analizados que han sido los argumentos del
10 recurso de apelación que ahora se avoca a conocer y resolver esta Junta Directiva,
11 considera este órgano colegiado que debe mantenerse lo resuelto por la Gerencia
12 General del BANHVI y por consiguiente confirmarse el acto recurrido, con las precisiones
13 y modificaciones que se dirá.

14 Considera esta Junta Directiva que la aplicación de la “política conozca a su cliente” está
15 debidamente fundamentada en la Ley 8204 y sus reglamentos, incluyendo el reglamento
16 SUGEF 12-10. Lo que el BANHVI exige –y así se ha establecido en acuerdos previos de
17 la Junta Directiva relativos a este tema- es que la entidad autorizada que tramita y califica
18 el proyecto certifique que se cumplió con la política conozca a su cliente. Tómese en
19 cuenta que la gran mayoría de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional
20 para la Vivienda ya están sujetas a la Ley 8204 y su normativa, por lo cual deben estar
21 familiarizadas con la aplicación de esa política, incluso con independencia del BANHVI.

22 La certificación suministrada por la entidad autorizada, como parte de los documentos que
23 deben remitirse al BANHVI, se considera suficiente como regla general. Pero no se
24 excluye que el BANHVI pueda profundizar o solicitar información adicional al analizar los
25 expedientes enviados por la entidad autorizada, cuando se den circunstancias especiales,
26 como en este caso, en que se descubrió que el vendedor de las viviendas había recibido
27 previamente un bono familiar de vivienda; que podría haber incurrido en una conducta
28 ilícita, al haber suministrado información falsa en relación con la solicitud de ese bono, y
29 que no había claridad sobre las fuentes de ingresos para desarrollar el proyecto.

30 Esta Junta coincide con la resolución de la Gerencia que se apela, en el sentido de que el
31 BANHVI no puede simplemente ignorar esos hechos, aunque una de las faltas que se
32 atribuye –presuntamente cometida contra el propio BANHVI- sea de 1998, como en este
33 caso. En principio cabe pensar que podría haber prescrito el plazo para una eventual
34 sanción, pero eso no se puede determinar a priori, ni corresponde hacerlo en la
35 sustanciación de este recurso. Además el recurrente no desvirtuó los hechos, ni dio
36 ninguna explicación al respecto, ni planteó alguna propuesta de reparación o restitución;

1 por ejemplo, al amparo del artículo 169 de la Ley 7052, que prevé la devolución del monto
2 del subsidio más los intereses de ley cuando se hubiere otorgado con base en
3 información falsa.

4 Estas circunstancias particulares de este caso, relacionadas con la aplicación de la
5 política conozca a su cliente, con la debida participación de la Oficialía de Cumplimiento,
6 que es el órgano legal y reglamentariamente competente para hacer ese tipo de análisis,
7 fundamentan razonablemente la decisión que tomó la Gerencia de devolver los
8 expedientes. En el mismo sentido se pronuncia el asesor jurídico externo en el dictamen
9 rendido a esta Junta Directiva. Se aclara que esto no significa que la Junta avale una
10 aplicación de la política conozca a su cliente que sea irrazonable o desproporcionada, o
11 que exceda los límites aplicables al ejercicio de la discrecionalidad administrativa según la
12 ley.

13 Por otra parte, manifiesta el director Thompson Chacón que hay algunos aspectos de la
14 resolución apelada que no comparte. En primer lugar, en la “Conclusión general” de la
15 resolución, además de disponerse la devolución de los expedientes a la entidad
16 autorizada, se está imponiendo una especie de prohibición o inhabilitación general y
17 permanente para que el BANHVI tramite solicitudes de BFV en las que figure como
18 vendedor el recurrente, las empresas de su grupo económico o la empresa constructora.
19 Considera que una medida de ese tipo sería irrazonable y desproporcionada, equivalente
20 prácticamente a una sanción o descalificación perpetua, lo cual considera contrario al
21 principio de legalidad y al debido proceso (artículos 11, 39 y 40 de la Constitución y 11 de
22 la Ley General de la Administración Pública, entre otros).

23 Adicionalmente, no comparte la tesis que se plantea como uno de los fundamentos de la
24 resolución apelada, en el sentido de que el BFV se rige por los principios de autonomía de
25 la voluntad y libertad de contratación, propios de un contrato de crédito bancario, y que el
26 BANHVI puede descalificar libremente a cualquiera de las partes relacionadas con una
27 operación de BFV, sin mayor trámite y sin mayor justificación, con base en esos
28 principios. Más bien, considera que el BFV debe verse como una subvención de carácter
29 público, creada y regulada por ley, y su otorgamiento o rechazo constituyen un acto
30 administrativo que, si bien tiene elementos discrecionales, está sujeto a la normativa
31 propia de los actos administrativos, incluyendo la Ley General de la Administración
32 Pública y, en lo pertinente, las disposiciones de la Ley 8220. En consecuencia, considera
33 que no puede rechazarse un BFV simplemente con base en la libertad de escoger al
34 cliente, como si fuera una actividad mercantil bancaria, sino que deben existir en todo

caso fundamentos claros, referidos a la normativa aplicable o al ejercicio de la discrecionalidad administrativa pero sujeta a los límites legales que la rigen.

Luego de un amplio intercambio de opiniones al respecto, los demás señores directores hacen constar que comparten la opinión del director Thompson Chacón en cuanto a los dos aspectos mencionados.

Conforme a lo indicado, esta Junta Directiva considera que lo procedente es avalar lo resuelto en cuanto a la devolución de los expedientes y, por tanto, rechazar el recurso de apelación interpuesto. Ahora bien, ello debe entenderse sin perjuicio de que, si los casos llegan a presentarse de nuevo en el futuro y se aclaran o subsanan satisfactoriamente los aspectos cuestionados, la Administración deba valorarlos y resolver lo pertinente, tomando en cuenta además la información presentada por la entidad autorizada y el recurrente en la sustanciación de este recurso.

POR TANTO: Por las razones expuestas, con base en la legislación y los razonamientos indicados, se rechaza el recurso de apelación y se confirma lo resuelto por la Gerencia General en cuanto a la devolución de los expedientes. Ello sin perjuicio de que, si los expedientes llegan a presentarse de nuevo en el futuro y se aclaran o subsanan los aspectos cuestionados, la Administración deba valorarlos y resolver lo pertinente conforme a la ley. Se da por agotada la vía administrativa.

Acuerdo Unánime.- Notifíquese

ACUERDO N°3:

RESULTANDO:

I.-) Que mediante oficio GG-OF-0729-2014 del 21 de julio del 2014, la Gerencia General del BANHVI, devolvió a COOCIQUE R.L., sin aprobación, diecisiete (17) casos de solicitudes del bono familiar de vivienda (proyecto Pica) en los que figura como vendedor el señor Teódulo González Ríos y como constructora la empresa "Consultoría de la Zona Norte Yeka S.A.".

II.-) Que para llevar a cabo el rechazo y la devolución, la Gerencia General del BANHVI se basó en los siguientes argumentos y razonamientos:

1 1.- Que los artículos 2, párrafo segundo, de la Ley contra la Corrupción y el
2 Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, y 3 de la misma ley regulan el deber de
3 probidad, el cual se aplica a los funcionarios del BANHVI y de toda entidad autorizada
4 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

5
6 2.- Que el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)
7 establece que el BANHVI debe garantizar que los recursos destinados al Fondo de
8 Subsidios para la Vivienda sean empleados de acuerdo con los principios de equidad,
9 justicia y transparencia.

10
11 3.- Que el BANHVI otorga financiamiento del bono familiar de la vivienda y ésta es una
12 actividad de carácter discrecional, no obligatoria.

13
14 4.- Que mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, número 2 de la sesión
15 número 59-2007 del 5 de setiembre del 2007, se aprobaron los "Requisitos para
16 financiar la compra, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
17 para la Vivienda, de grupos de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación
18 en la modalidad de "llave en mano", y el punto 7 de dicho acuerdo indica claramente:
19 *"7. Se deja clara constancia de que no es obligatoria para el BANHVI la aprobación de*
20 *los casos que en esta modalidad se presenten, aunque los mismos hayan cumplido con*
21 *los requisitos aquí establecidos".*

22
23 5.- Que el otorgamiento de financiamiento por medio del bono familiar de vivienda se
24 engloba dentro del concepto general de "contrato o crédito bancario".

25
26 6.- Que el BANHVI y el instituto del bono familiar de vivienda no son ni representan
27 una especie de *"monopolio de financiamiento"* al cual se debe acudir obligatoriamente
28 o como única opción.

29
30 7.- Que las relaciones contractuales que puedan tener el señor Teódulo González Ríos
31 y la empresa "Consultoría de la Zona Norte Yeka S.A.", con eventuales compradores de
32 sus inmuebles (formalizadas mediante opciones de compraventa) no involucran al
33 BANHVI y se trata de contrataciones privadas, del resorte exclusivo de los firmantes,
34 entre los cuales no figura el BANHVI.

35
36 8.- Que el concepto de "Cliente" bancario se debe entender en sentido amplio. El
37 Acuerdo SUGEF 12-10 (Normativa para el Cumplimiento de la Ley N. 8204) emitido por
38 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero indica en su artículo 7 y en
39 lo que interesa lo siguiente: *"Artículo 7: Los sujetos fiscalizados deben adoptar la*
40 *política "Conozca a su Cliente" como un instrumento que permita identificar a las*
41 *personas físicas y jurídicas con las que mantiene una relación de negocios ... Asimismo,*
42 *debe definir las políticas y los procedimientos para conocer a todos sus clientes y es*
43 *responsabilidad de éste utilizar toda aquella información que considere confiable y*
44 *válida, dependiendo del tipo de servicio ofrecido ...Para efectos de esta normativa, se*

1 *entiende como cliente lo siguiente: ...d) Una persona o entidad que no siendo el titular*
2 *de la cuenta, le da sustento económico o recibe regularmente los beneficios de un*
3 *producto o servicio del sujeto fiscalizado* (subrayado no es del original).
4

5 9.- Que en tal sentido y en cumplimiento de esa normativa, el ítem 9 de su Política
6 Conozca a su Cliente (M-OC-01), indica lo siguiente: *"El BANHVI se abstendrá de*
7 *mantener relaciones financieras con aquellas personas físicas y jurídicas que no pueda*
8 *identificar a plena satisfacción".*
9

10 10.- Que del inmueble matrícula número 2-494724, Luis Adrián Barrantes Morales
11 procedió a segregar 25 lotes (entre los cuales se encuentran los 17 del proyecto Pica) y
12 mediante escritura pública número 124-61, otorgada ante el notario William Méndez
13 el 22 de marzo del 2013, las vendió a Teódulo González Ríos y que dicho traspaso se
14 realiza el 22 de marzo del 2013. Ya el 13 de mayo del 2013 la Municipalidad de San
15 Carlos otorgó *"el visto bueno para construcción de vivienda"*.
16

17 11.- Que en el expediente del proyecto de vivienda remitido al BANHVI por COOCIQUE
18 R.L., se encuentra un documento denominado "Carta de Disponibilidad de Agua
19 Potable" emitido con fecha 4 de octubre del 2013. En él se indica que: *"...los lotes que*
20 *se detallan más adelante, cuyo dueño es el señor Teódulo González Ríos... cuentan con*
21 *red de distribución y agua potable disponible frente a esas propiedades..."*. La nota es
22 firmada por Yendry Barrantes Jiménez, a nombre de la *"Asociación Administrativa del*
23 *Acueducto y Alcantarillado Sanitario de La Legua de Pital, San Carlos"*, y firma como
24 "Presidenta de la Asociación". Consta además un sello que dice *"ASADA La Legua Pital,*
25 *San Carlos"*.
26

27 12.- Que dicha nota es de fecha 04 de octubre del 2013. Sin embargo, el visado
28 municipal a los permisos de construcción es de fecha 29 de agosto del 2013.
29

30 13.- Que realizadas las consultas del caso en el Registro de Asociaciones del Registro
31 Público y en el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (Regional San
32 Carlos), se determinó que no existe ninguna asociación denominada *"Asociación*
33 *Administrativa del Acueducto y Alcantarillado Sanitario de La Legua de Pital, San*
34 *Carlos"*, ni ninguna *"ASADA La Legua Pital, San Carlos"*.
35

36 14.- Que mediante nota de fecha 04 de marzo del 2014, la señora Yesenia María
37 Morales Vargas, representante de la empresa constructora de las viviendas indica:
38 *"...no es posible adjuntar certificación de personería jurídica de la ASADA de La Legua*
39 *de Pital, San Carlos, por cuanto si bien es cierto ahí se encuentra instalado un pequeño*
40 *acueducto que abastece a esa comunidad y los estos vecinos (sic) en su momento*
41 *hicieron la gestión para la formación e inscripción de dicha organización ... la*
42 *Municipalidad de San Carlos ... construye un acueducto rural que dotara (sic) de agua*
43 *potable a esas comunidades ... Esperando que la presente documentación sirva de*

1 respaldo para demostrar que ... la señora yendry (sic) Barrantes Jiménez ... es la
2 Presidenta del Comité de Acueductos ..." (subrayado nuestro).

3
4 15.- Que la señora Barrantes Jiménez es hija del vendedor de los inmuebles, el señor
5 Luis Adrián Barrantes Morales.

6
7 16.- Que al remitirse documentos adicionales, lo enviado fue la misma nota de la
8 empresa constructora a que antes se hizo referencia y una personería jurídica de la
9 "Cooperativa de Servicios Comunes Pueblos Unidos del Norte de Pital R.L.". Sin
10 embargo, entiende el BANHVI que esto no subsana la emisión de documentos de parte
11 de la supuesta "Asada" a que ya se hizo referencia y no es viable entender en todo
12 caso que la administración del servicio del agua vaya a pasar o pase eventualmente a
13 una cooperativa y uno a una "Asada" o permanezca bajo control municipal. Aunado a
14 ello, la citada cooperativa se encuentra inscrita desde el 8 de noviembre del 2011 y las
15 "actuaciones" de la "Asada" que se han citado, son del año 2013. Y además, mediante
16 comunicado del 16 de julio del 2014 la Dirección de Planificación de la Municipalidad
17 de San Carlos indica que en la actualidad en La Legua de Pital de San Carlos no se
18 suministra el agua potable por parte de ese ente, sino por medio de "Asadas". Pero no
19 existen "Asadas" en dicho lugar, con lo cual son evidentes las contradicciones y dudas
20 en este asunto.

21
22 17.- Que mediante escritura pública número 287-4 otorgada las 16:00 horas del 23 de
23 junio del 2013, ante el notario Rafael Ángel Rodríguez Salazar, se "constituye" la
24 "Asociación Administradora del Acueducto y Alcantarillado Sanitario de la Legua de
25 Pital, San Carlos". Comparecen un total de 10 personas, relacionadas familiarmente
26 entre ellos (casi la totalidad) y en grado muy cercano, tratándose de un grupo familiar
27 encabezado por Luis Adrián Barrantes Morales, vendedor de los inmuebles del
28 proyecto Pica, quien los había vendido el 22 de marzo del 2013. Y el 23 de junio del
29 2013 realizó el anterior acto.

30
31 18.- Que esta constitución nunca completó sus trámites, e incluso ni siquiera los inició
32 como correspondía. Jurídicamente no se llegó a constituir la entidad denominada
33 "ASADA La Legua Pital, San Carlos". Sin embargo, la escritura es de fecha 23 de junio
34 del 2013 y la supuesta "Carta de Disponibilidad de Agua Potable" es de fecha 4 de
35 octubre del 2013 y la firma Yendry Barrantes Jiménez, hija de Luis Adrián Barrantes
36 Morales, e incluso se indica que "tiene vigencia por un año", sin que exista esa
37 Asociación, sin que la firmante tenga ninguna potestad para su emisión y menos aún
38 para su condicionamiento en el tiempo.

39
40 19.- Que ante el BANHVI, jurídicamente y para los efectos de tramitar un
41 financiamiento con fondos públicos, el proyecto de vivienda denominado "Pica" NO
42 cuenta con agua potable dado que el suministro de agua potable es un servicio público
43 y el financiamiento que otorga el BANHVI por medio del bono familiar de vivienda es

un servicio público asistencial que no puede aprobarse bajo condiciones irregulares como las que han sido descritas.

20.- Que la presidenta de la empresa constructora a cargo del proyecto de vivienda Pica, mantiene a su vez relaciones de algún tipo con el Presidente del Concejo Municipal de la Municipalidad de San Carlos y el BANHVI está cuestionando o tiene dudas sobre la forma en que se otorgaron los permisos municipales para el desarrollo de dicho proyecto de vivienda, especialmente en lo que se refiere a la vinculación de dichos permisos con el suministro de agua potable.

21.- Que es una facultad de cualquier entidad bancaria la de mantener registros de sus operaciones en forma sistematizada y permanente y de utilizarla, no para imponer sanciones, sino para seleccionar la contraparte de sus contratos, lo cual avala la jurisprudencia constitucional (voto número 2011004953 de las 9:42 horas del 15 de abril del 2011).

22.- Que el BANHVI se ve en la obligación de rechazar el financiamiento solicitado invocando su condición de entidad bancaria y su autonomía de la voluntad. El otorgamiento de financiamiento mediante el subsidio del bono familiar de vivienda no es obligatorio. Tampoco es obligatorio acudir al mismo ni se trata de un mecanismo exclusivo o único para que una persona, física o jurídica, pueda vender uno o varios inmuebles de su propiedad.

23.- Que el BANHVI se encuentra legal y moralmente imposibilitado para tramitar las operaciones de financiamiento habitacional a que se ha hecho referencia. Esto abarcará también las personas físicas o jurídicas que formen parte de su grupo económico (si intervienen con el ánimo o afán de evadir lo dispuesto en la nota GG-OF-0729-2014) lo cual será valorado debidamente en su momento, de ser necesario y de presentarse casos de ese orden.

24.- Que el BANHVI no está imponiendo una sanción al señor Teódulo González Ríos ni a la empresa "Consultoría de la Zona Norte Yeka S.A.", ni les está exigiendo responsabilidad (obligación de reparar daños y perjuicios). Lo único que se está disponiendo es el rechazo de las solicitudes de bono familiar, operaciones en las cuales figuran como sujetos interesados. Dichas personas pueden disponer libremente de sus propiedades y en la forma que deseen.

III.-) Que contra el anterior acto, los interesados presentaron recurso de apelación ante esta Junta Directiva, la cual se aboca a su conocimiento y resolución.

IV.-) Que para los efectos de resolver el recurso indicado y por estar inhibida la Asesoría Legal institucional para intervenir en el asunto, por haber asesorado a la Gerencia

General en la emisión del acto recurrido, se ha contratado a un abogado externo para que rinda su dictamen de previo a la resolución del recurso, habiéndole vertido por el abogado Cristian Campos Monge. Dicho dictamen se tiene como parte integral del presente acto.

CONSIDERANDO:

Primero: Motivos del recurso: El recurrente impugna el acto ya indicado y formula sus agravios de la siguiente forma:

PRIMER MOTIVO: Se rechaza en parte el proyecto argumentando un incumplimiento del artículo 7 de la ley 8204 denominada "Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso no Autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo", que impone a los sujetos fiscalizados (en este caso el señor Teódulo González y Consultoría de la Zona Norte Yeka S.A), adoptar la política "Conozca a su Cliente". Sin embargo figura dentro del documento aportado "Certificación Llave en Mano" los dos formularios "Política Conozca a su Cliente, Coocique R.L." de ambos sujetos, lo cual confirma el cumplimiento en ese sentido, y desvirtúa dicho argumento.

SEGUNDO MOTIVO: En relación a la Dotación de Agua potable al proyecto de vivienda. Resulta importante aclarar la procedencia de los inmuebles que conforman este proyecto, ya que debido a una confusa interpretación de la información se ha llegado a una errónea conclusión en cuanto a la dotación de agua potable. Como se indica en el mismo acto recurrido, la tierra originalmente pertenecía a las señoras Yessica María y Sindy Maria ambas Vargas Miranda, (sea la finca del Partido de Alajuela, folio 494724) quienes en fecha 6 de junio del año 2012 se lo venden al señor Luis Adrián Barrantes Morales.

El señor Barrantes Morales decide fraccionar dicho inmueble y tras efectuar todos los trámites necesarios, logra en fecha 30 de octubre de año 2012 la segregación de 44 lotes, los cuales cuentan con sus respectivos planos y dichos planos cuentan con el visado municipal, con fecha del ocho de octubre del años 2012, los mismos debidamente autorizados por la Municipalidad de San Carlos. El 22 de marzo del 2013 el señor Luis Adrián Barrantes Morales le vende dichos lotes a favor del señor Teódulo González Ríos, quien los recibe libre de gravámenes, debidamente inscritos, con planos visados por la municipalidad, y ajustados en cumplimiento al 100% de la normativa legal sobre la materia, siendo estos inmuebles aptos para el proyecto en desarrollo. Las cartas de agua potable utilizadas para el Visado Municipal de los planos constructivos, fueron las que le entrego el señor Luis Adrián Barrantes Morales al señor Teódulo González Ríos en el momento del traspaso de dichas fincas, mismas que las emitió la hoy día extinta Asociación Administradora del Acueducto del Palmar de Pital de San Carlos, en fecha 3 de octubre del 2012 cuando dicha Asociación existía plenamente a derecho, y de las cuales se adjunta copia de las mismas. En el mes de noviembre cuando se hace entrega a Coocique R.L. del documento Certificación Llave En Mano, dichas cartas de agua ya se encontraban vencidas, ya que fueron emitidas en fecha 3 de octubre del año 2012 y vencieron el día 3

de octubre del año 2013. En virtud de ese vencimiento, recurrimos a la Asada de El Palmar de Pital de San Carlos para que nos las renovaran y nos entregaran copia de la cedula de identidad del presidente y certificación de personería jurídica, pero hasta ese momento se nos informó que la personería jurídica estaba vencida y cancelada registralmente y por parte de los dirigentes de la comunidad no existía interés de renovar la personería y cedula jurídica. Recurrimos al señor Luis Adrián Barrantes Morales para que nos explicara quien administraría la parte del acueducto correspondiente a La Legua de Pital, lugar donde se encuentra el proyecto PICA y el señor Barrantes Morales nos informó que la comunidad se había organizado para constituir de forma temporal una ASADA para que se encargara de la administración del acueducto correspondiente a La Legua de Pital. Dicha asociación se encontraba en proceso avanzado de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, y por lo tanto ya estaba debidamente constituida, razón por la que la señora Yendri Barrantes Jiménez, en su condición de Presidenta de hecho de la recién electa Junta Directiva, procedió a extendernos las nuevas cartas de disponibilidad de agua para adjuntarlas al documento CERTIFICACIÓN LLAVE EN MANO, quedando pendiente la entrega de la personería jurídica hasta el momento que se concluyera con el proceso de inscripción, proceso que no se pudo concluir debido a un interés mayor de los vecinos de esa zona y de los pueblos circundantes de la parte norte del distrito de Pital de San Carlos, los cuales decidieron unificar las Asadas existentes y mejorar el servicio en el suministro del recurso hídrico, por lo que con apoyo de la Municipalidad de San Carlos promovieron la creación de la actual *Cooperativa de Servicios Comunes, Pueblos Unidos del Norte de Pital R.L.*, cuyo objetivo principal es respaldar jurídicamente a las pequeñas ASADAS de estas comunidades que han venido venciendo. Actualmente todos los lotes que conforman el proyecto habitacional cuentan con la red interna de agua potable.

TERCER MOTIVO: Sobre el bono de vivienda otorgado a la presidenta de la empresa constructora. Indica la interesada que recibió el beneficio de un bono de vivienda, la cual (sic) sufrió mucho deterioro con el paso del tiempo, y se encontraba en abandono, por lo que una vez vencidas las limitaciones, el señor Gerardo me propuso que se la vendiera bien barata para él realizarle mejoras con fines de venta, mejoras que incluyeron cambio de zinc del techo, instalación de cielorraso, construcción del cuarto de pilas, un corredor frontal, instalación eléctrica nueva, cerámica en el piso, se niveló y rellenó el patio, se le construyeron tapias, etc, todo lo cual elevó sustancialmente el precio. Posteriormente, y encontrándose restaurada la casa, por una cuestión sentimental la señora Morales Vargas adquiere nuevamente dicho inmueble, por lo que recurrí a un financiamiento con el Banco Nacional, cuyo avalúo la valoró en la suma de \$12.000.000 y sobre ese monto se constituyó el crédito que hoy día sigue vigente.

CUARTO MOTIVO: En cuanto a la relación que mantiene la señora Morales Vargas con el señor Gerardo Salas Lizano, Presidente del Consejo Municipal, aclaro que al momento de efectuarse los trámites para obtención de los respectivos permisos, el señor Salas Lizano, no fungía como tal, y es de conocimiento municipal que el dicho señor nunca en su función se ha prestado para facilitar trámites o permisos de ninguna índole, y la

1 tramitación de esos permisos es función de otros departamentos en los que él no tiene
2 injerencia ni autoridad, lo cual lo descarta como "cuestionable". La tramitología municipal
3 para dichos trámites es sumamente compleja, y la suscrita desconoce la forma en la que
4 se otorgan esos permisos, ya que el trato que se me da es como cualquier otra persona
5 usuaria del sistema municipal.

6
7 **QUINTO MOTIVO:** Los permisos de construcción fueron presentados ante la
8 Municipalidad de San Carlos, en forma conjunta, o sea los diecisiete casos a la vez, pero
9 se le dio un trato individual, argumentando que eran lotes segregados de forma
10 independiente y así debía ser tratado, y los demás argumentos técnicos para esos efectos
11 son del total desconocimiento de la señora Morales Vargas, como simple usuaria del
12 sistema que es, y no cuestiona la aprobación, pues al final se le entregaron los permisos en
13 un solo paquete (sic).

14
15 **Segundo: Dictamen jurídico:** El abogado externo, Cristian Campos Monge, rinde su
16 dictamen a esta Junta Directiva, el cual se resume de la siguiente forma:

17
18 **a)** El artículo 26, inciso p) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,
19 coloca como responsabilidad de la Junta Directiva conocer en alza los recursos que se
20 presenten contra las resoluciones dictadas por la Gerencia General, y declarar agotada la
21 vía administrativa.

22
23 **b)** El recurso que nos ocupa se rige en cuanto a plazos y forma, por los artículos 345 y
24 siguientes de la Ley General de la Administración Pública; y en este sentido, el plazo de
25 interposición del recurso ante la Junta Directiva se ha superado, Esto por cuanto el
26 documento de la Gerencia General es del 21 de julio de 2014, en tanto el recurso se
27 presenta a la Junta Directiva el día 29 del mismo mes dicho (según sello de recibido).

28
29 En este punto, la falta indicada es suficiente para rechazar el recurso incoado por
30 extemporáneo; sea, en tiempo y forma el recurrente no presentó su recurso. Empero, por
31 consideraciones de transparencia y regularidad en el proceder de la Administración, nada
32 impide conocer por el fondo lo expuesto en esa apelación.

33
34 **c)** En la misma línea de la Gerencia General, cabe reseñar previamente como aplicables al
35 caso de manas las sentencias constitucionales Nos. 4953-2011 y 2007-1455, en las que se
36 aborda la legitimidad de la valoración del riesgo en las operaciones crediticias y el
37 almacenamiento de datos de las operaciones crediticias. Nos interesa resaltar de la
38 jurisprudencia lo siguiente: *"En efecto, el manejo del crédito supone la concesión recíproca*
39 *de la más alta confianza, pues si bien el banco presta un servicio de índole general, no por*
40 *ello lo hace indiscriminadamente, sino que escoge con cautela a su cliente para mantener*
41 *su prestigio y no ser sorprendido por un sujeto de escasa solvencia moral y económica"; así*
42 *como lo siguiente: "Una entidad crediticia, aunque asuma una forma de organización*
43 *colectiva del Derecho público y su giro ordinario pueda ser, eventualmente, concebido*

1 *como un servicio público virtual o impropio, no puede ser compelida a celebrar un contrato*
2 *bancario con otra persona, so pena de transgredir de manera evidente y notoria la*
3 *autonomía de la voluntad y la libertad de contratación, poniendo en peligro la*
4 *administración de su patrimonio y los fondos públicos".*
5

6 Desde lo acotado, nos parece que lleva razón la Gerencia General en su improbación, y
7 para eso véase por ejemplo la defensa que realiza el recurrente sobre la presencia de una
8 figura de "presidenta de hecho" que emite cartas en nombre de una Asociación o el
9 mismo tema de una personería jurídica no otorgada.
10

11 **d)** Deviene de lo anterior que el Banco determine si es o no sujeto de una operación o
12 trámite positivo de su imite, esto desde la lógica resolución de una entidad que se
13 desenvuelve en reglas iguales a las de los bancos públicos o privados en el otorgamiento
14 de créditos, y en la claridad completa de quién es el cliente, siendo que un hecho
15 generador que contraviene esa política o precisa línea resolutive, cabe, y puede utilizarse
16 para denegar el trámite de interés, como sucedió en la especie.
17

18 **e)** En este punto, al estimar los varios razonamientos del Banco en su Gerencia
19 General, nos parece que este es amplio en precisar los elementos que contravienen las
20 regulaciones propias del trámite de una operación como la de marras.
21

22 **f)** Se manifiesta que el acto administrativo estaría nulo por faltar a sus elementos. En
23 cuanto al contenido del acto, sea lo que se declara, dispone, ordena, certifica o juzga, nos
24 parece vaga la exposición del recurrente. La aparente ilegalidad (licitud) básicamente
25 parece ser por una incorrecta valoración de hechos, que para el caso son los indicados en
26 el recurso. Empero, el soporte de Ley que citó la Gerencia nos parece suficiente para, con
27 base en la Ley precisamente, se deniegue la gestión. De hecho, información utilizada por
28 la Gerencia para resolver, la indica el recurrente pero no con un objetivo de corrección a la
29 Gerencia, sino de aceptar hechos y aclararlos, con lo cual acredita razón en la instancia
30 que le ha resuelto su trámite de manera negativa.
31

32 **g)** Bajo esa línea, es consecuente la decisión que se alcanzó; es lógica y razonable; los
33 hechos tuvieron un trato riguroso y que llevaron a una conclusión entendible. El contenido
34 del acto impugnado debió ser proporcionado al fin legal y correspondiente al motivo, y en
35 ello la Gerencia es consistente en citar el sustento de ley, enlistar elementos relacionados
36 con el solicitante, y derivar y concluir al punto de denegar el trámite por, entre otros, los
37 deberes de asignación de financiamiento a partir de procesos transparentes, regidos por
38 una rigurosa política de conozca a su cliente, punto en el que se dieron situaciones no
39 consistentes. En esa dimensión, nos parece que sí hay congruencia entre las justificaciones
40 de hecho y de derecho que han motivado la decisión tomada.
41

42 **h)** Por tanto, considerando en todo caso que el recurso es escaso en un verdadero análisis
43 de fondo que acredite faltas reales en esos elementos objetivos del acto, así el contenido

1 y el motivo, nos parece que éste por sí solo se sostiene, es amplio y preciso, y lógico en su
2 devenir. Por lo que el acto está correctamente dictado, no cabiendo el recurso incoado.

3
4 **i) Conclusiones:** - Por un asunto de plazo, el recurso debe rechazarse por extemporáneo.
5 - Por un asunto de fondo, el recurso si bien apunta a falta en los elementos objetivos del
6 acto, el contenido y el motivo especialmente, no es en ello preciso ni aporta
7 verdaderamente argumentos y pruebas de fondo como para evidenciar faltas en el acto.
8 En consecuencia, el recurso por el fondo igualmente cabe declararlo sin lugar.
9

10 **Tercero: Sobre el fondo del asunto.** Analizados que han sido los argumentos del
11 recurso de apelación que ahora se avoca a conocer y resolver esta Junta Directiva,
12 considera este órgano colegiado que debe mantenerse lo resuelto por la Gerencia
13 General del BANHVI y por consiguiente confirmarse el acto recurrido, con las precisiones
14 y modificaciones que se dirá.

15 Considera esta Junta Directiva que las irregularidades detectadas en este caso en
16 relación con la disponibilidad legal de agua potable para el proyecto, detalladas en la
17 resolución apelada, fundamentalmente el hecho de que la disponibilidad de agua fuera
18 certificada por una asociación inexistente y por persona sin facultades suficientes, y más
19 recientemente por una entidad diferente, sobre lo cual no hay claridad, generaron dudas
20 legítimas sobre ese tema, que justificaron razonablemente la devolución de los
21 expedientes a la entidad autorizada. En el mismo sentido se pronuncia el asesor jurídico
22 externo en el dictamen rendido a esta Junta Directiva.

23 Por otra parte, manifiesta el director Thompson Chacón que hay algunos aspectos de la
24 resolución apelada que no comparte. En primer lugar, en la "Conclusión general" de la
25 resolución, además de disponerse la devolución de los expedientes a la entidad
26 autorizada, se está imponiendo una especie de prohibición o inhabilitación general y
27 permanente para que el BANHVI tramite solicitudes de BFV en las que figure como
28 vendedor el recurrente o personas físicas o jurídicas que formen parte de su grupo
29 económico. Considera que una medida de ese tipo sería irrazonable y desproporcionada,
30 equivalente prácticamente a una sanción o descalificación perpetua, lo cual considera
31 contrario al principio de legalidad y al debido proceso (artículos 11, 39 y 40 de la
32 Constitución y 11 de la Ley General de la Administración Pública, entre otros).

33 En segundo lugar, no comparte la tesis de que el BFV se rige por los principios de
34 autonomía de la voluntad y libertad de contratación, propios de un contrato de crédito
35 bancario, y que el BANHVI puede descalificar libremente a cualquiera de las partes
36 relacionadas con una operación de BFV, sin mayor trámite y sin mayor justificación, con

base en esos principios. Más bien, considera que el BFV debe verse como una subvención de carácter público, creada y regulada por ley, y su otorgamiento o rechazo constituyen un acto administrativo que, si bien tiene elementos discrecionales, está sujeto a la normativa propia de los actos administrativos, incluyendo la Ley General de la Administración Pública y, en lo pertinente, las disposiciones de la Ley 8220. En consecuencia, considera que no puede rechazarse un BFV simplemente con base en la libertad de escoger al cliente, como si fuera una actividad mercantil bancaria, o con base en una interpretación amplísima de la “política conozca a su cliente”, sin intervención de la Oficialía de Cumplimiento del BANHVI, órgano legal y reglamentariamente competente para realizar ese tipo de análisis, sino que deben existir en todo caso fundamentos claros, referidos a la normativa aplicable o al ejercicio de la discrecionalidad administrativa pero sujeta a los límites legales que la rigen.

Luego de un amplio intercambio de opiniones al respecto, los demás señores directores hacen constar que comparten la opinión del director Thompson Chacón en cuanto a los dos aspectos mencionados.

Conforme a lo indicado, esta Junta Directiva considera que lo procedente es avalar lo resuelto en cuanto a la devolución de los expedientes y, por tanto, rechazar el recurso de apelación interpuesto, sin perjuicio de que, si los casos llegan a presentarse de nuevo en el futuro y se aclaran o subsanan satisfactoriamente los aspectos cuestionados, la Administración deba valorarlos y resolver lo pertinente, tomando en cuenta además la información presentada por la entidad autorizada y el recurrente en la sustanciación de este recurso.

POR TANTO: Por las razones expuestas, con base en la legislación y los razonamientos indicados, se rechaza el recurso de apelación y se confirma lo resuelto por la Gerencia General en cuanto a la devolución de los expedientes. Ello sin perjuicio de que, si los expedientes llegan a presentarse de nuevo en el futuro y se aclaran o subsanan los aspectos cuestionados, la Administración deba valorarlos y resolver lo pertinente conforme a la ley. Se da por agotada la vía administrativa.

Acuerdo Unánime.- Notifíquese

ARTÍCULO CUARTO: Propuesta para la aplicación de la Norma para elementos prefabricados de concreto en la construcción de viviendas unifamiliares de un nivel

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Lic. Campos Monge y se reintegran los funcionarios Montoya Mora, Sandoval Loría y Rojas Cascante.

De conformidad con lo resuelto en la sesión 67-2014 del pasado 10 de noviembre, se conoce el oficio GG-ME-1127-2014 del 12 de noviembre de 2014, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe SO-OF-0074-2014/DF-OF-1544-2014 de la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, al que se adjunta información adicional en torno a la propuesta contenida en la nota SO-OF-0063-2014 del 07 de noviembre de 2014, por medio de la cual, la Subgerencia de Operaciones remite y avala el informe DF-OF-1522-2014 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para incorporar la “*Norma para elementos prefabricados de concreto para la construcción de viviendas unifamiliares de un nivel, mediante el sistema de baldosas horizontales y columnas*”, INTE 06-10-02:2013, en las viviendas que se financien con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Adicionalmente, se conocen los oficios ICCYC059-2014 y DE-2084-2014-11, del 11 y 12 de noviembre de 2014 respectivamente, por medio de los cuales, el Instituto Costarricense del Cemento y del Concreto, así como el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, manifiestan su disposición a colaborar en la ejecución de un programa de capacitación para la industria de baldosas horizontales prefabricadas, en lo que respecta a la implementación de la norma INTE-06-10:2013.

Luego de analizar las principales observaciones que al respecto remitieron las entidades autorizadas, así como el texto de la disposición que se recomienda emitir, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de acoger la propuesta de la Administración con carácter de proyecto reglamentario, y someterlo a consulta de los interesados por un plazo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que sea publicado en el diario oficial La Gaceta, y luego de ese plazo la Administración deberá analizar las observaciones que se hayan planteado e incorporar aquellas que estime pertinentes, con el propósito de

someter a la consideración de este órgano colegiado un nuevo proyecto para su discusión y resolución definitiva.

En este sentido, se estima oportuno investigar, antes de que adquiera firmeza la presente acta, si los derechos de autor que tiene la norma INTE 06-10-02:2013 por parte de INTECO, impediría que ésta se pueda publicar como anexo al proyecto de normativa que se está aprobando, y en ese caso, deberá buscarse y proponerse un medio viable para que los interesados puedan consultarla.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°4:

Considerando:

A.-) Que mediante oficio DF-OF-1522-2014 del 07 de noviembre del 2014, la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) por medio de la Gerencia General del Banco Hipotecario de la Vivienda, remite para conocimiento y eventual aprobación de esta Junta Directiva, la inclusión de la norma INTE 06-10-02:2013 para los sistemas prefabricados utilizados en viviendas financiadas con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

B.-) Que dicha Norma se elaboró mediante el Sub-Comité Técnico Nacional de Productos Prefabricados de Concreto (INTE CTN 06 SC 09), donde participaron el Instituto Tecnológico de Costa Rica (ITCR), el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Laboratorio Nacional de Materiales y Modelos Estructurales (LANAMME), el ICCYC y ocho empresas proveedoras de materiales para el sistema analizado.

C.-) Que la Norma para elementos prefabricados de concreto para la construcción de viviendas unifamiliares de un nivel, mediante el sistema de baldosas horizontales y columnas (INTE 06-10-02:2013) fue aprobada por la Comisión Nacional de Normalización de INTECO, según lo establece la Ley 8279 de Sistema Nacional para la Calidad.

D.-) Que la propuesta de inclusión obligatoria de la norma técnica para el sistema constructivo de columnas y baldosas horizontales de concreto, fue remitida por el Instituto

Costarricense del Cemento y del Concreto (ICCYC), mediante oficio ICCYC010-2013 de fecha 25 de abril de 2013.

E.-) Que la Norma para elementos prefabricados de concreto para la construcción de viviendas unifamiliares de un nivel, obedece a los estándares de calidad mínimos que deben cumplir los materiales, en concordancia con la Sección 17.3 del Código Sísmico de Costa Rica vigente, para viviendas que utilicen el método de diseño simplificado.

F.-) Que esta Junta Directiva, en sesión extraordinaria del 18 de julio de 2013, acta N° 50-2013, conoció los alcances de la Norma *INTE 06-10-02:2013*, y solicitó la consulta a las Entidades Autorizadas sobre la puesta en ejecución de la norma citada.

G.-) Que en el mes de noviembre de 2013 se sometió a la consulta la puesta en ejecución de la Norma de Prefabricado, en las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de lo cual se extrajo una serie de recomendaciones que se incorporan en el presente Reglamento.

H.-) Que el objetivo, según indica la Norma, es establecer las especificaciones que deben cumplir los elementos prefabricados de concreto, utilizados en la construcción de viviendas unifamiliares de un nivel, en el sistema de baldosas horizontales y columnas, de acuerdo con el procedimiento de diseño simplificado establecido en la Sección 17.3 del Código Sísmico de Costa Rica, siendo su principio fundamental la mejora en la calidad de las viviendas unifamiliares de un nivel, que utilizan columnas y baldosas horizontales, lo cual asiste directamente en la inspección de calidad de obras y en la compra del material por parte de las empresas constructoras.

I.-) Que la aplicación de la Norma descrita es coincidente con los principios de verificación de calidad de obras y apoya la solicitud realizada por la Contraloría General de la República en su Informe N° DFOE-SOC-IF-10-2011 sobre la fiscalización y control, en la fase de construcción de los proyectos de vivienda de interés social financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

J.-) Que la verificación del cumplimiento de la Norma de Prefabricado, se realiza mediante procesos de certificación, que se clasifican según los objetivos que éste tenga,

1 en tres partes a saber: a) Certificación de primera parte: es aquella que realiza la
2 empresa productora del material, para garantizar la calidad de su producto, con base
3 en la norma técnica; b) Certificación de segunda parte: es aquella en la cual el
4 constructor o comprador del material, realiza una auditoria o un control de calidad al
5 producto, y es el constructor o cliente, quien certifica que el producto cumple con base en
6 la norma técnica; c) Certificación de tercera parte: es cuando un ente externo al proceso,
7 que no es ni el productor del material ni el constructor, ni el cliente, certifica el producto
8 con base en la norma técnica.

9
10 **K.-)** Que en primera instancia se solicitará la Certificación de Primera Parte a los
11 productores de material, los cuales deberán aportar dicha certificación del cumplimiento
12 de los estándares solicitados por la Norma y conforme a los lineamientos del presente
13 reglamento.

14
15 **L.-)** Que de acuerdo con el artículo 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
16 Vivienda, el BANHVI reglamentará el funcionamiento del FOSUVI y lo relativo al bono
17 familiar de vivienda, aspecto sobre el cual la Procuraduría General de la República ha
18 indicado (*opinión jurídica OJ-30-95 del 06 de setiembre de 1995*) que "...la Ley del
19 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N. 7052 de 13 de noviembre de 1986,
20 organiza al Banco como "ente rector" del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,
21 por lo cual le atribuye un amplio poder de regulación de la actividad de los otros entes
22 integrantes del Sistema y, por ese medio de los usuarios de los servicios que esos entes
23 prestan. Así, en el artículo 26.- d) la Ley atribuye a la Junta Directiva el poder de: "Dictar
24 los reglamentos que regirán el funcionamiento del Sistema y de los diferentes programas
25 de financiamiento que aplicará el Banco. De modo que corresponde a la Junta Directiva el
26 reglamentar los diversos programas de financiamiento del Sistema, aspecto reiterado en
27 el artículo 65 de la Ley: "El Banco reglamentará el funcionamiento del FOSUVI y lo
28 relativo al bono familiar de vivienda, de tal manera que en cuanto a su operación cumpla
29 cabalmente con el objetivo social establecido en el artículo 46 de esta Ley". Objetivo que
30 no es otro que el posibilitar el acceso a una vivienda propia a las familias de escasos
31 recursos económicos...".

32
33 **M.-)** Que lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
34 Vivienda es complementado con el artículo 57 de esa misma legislación, el cual indica

que el BANHVI será la única institución facultada para aprobar las condiciones para el otorgamiento del beneficio del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

N.-) Que el BANHVI es una institución de financiamiento bancario habitacional y como tal tiene la potestad de establecer las condiciones y requisitos mediante los cuales otorga dicho financiamiento (artículo 103.1 de la Ley General de la Administración Pública).

O.-) Que el Ministerio de Economía, Industria y Comercio, mediante oficio DMRRT-AR-OF-444-13, indica que no encuentra ningún inconveniente desde el punto de vista de mejora regulatoria, siempre y cuando tal disposición sea un reglamento y como tal cumpla con los principios de mejora regulatoria. Para tales efectos se nos indicó que se debe contemplar la consulta pública a los interesados a fin de dar a conocer el nuevo requisito, se debe incluir en la parte considerativa el fundamento legal para su aplicación y se debe verificar que –si el BANHVI debe realizar inspecciones– no existan duplicidades o contradicciones con otras inspecciones realizadas por otras autoridades en temas constructivos. Finalmente, la propuesta reglamentaria deberá ser remitida a la Dirección de Mejora Regulatoria del MEIC para la emisión de un informe no vinculante sobre el cumplimiento de los mencionados principios.

Por tanto: De conformidad con los argumentos expuestos y con base en la legislación citada, se aprueba el siguiente PROYECTO de reglamento:

“Aplicación de la Norma para elementos prefabricados de concreto para la construcción de viviendas unifamiliares de un nivel, mediante el sistema de baldosas horizontales y columnas (INTE 06-10-02:2013) en las viviendas que se financien con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”

Primero: A partir de la vigencia de las presentes disposiciones, todas las viviendas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda financiadas con recursos, totales o parciales, del Fondo de Subsidios para la Vivienda que utilicen el sistema constructivo de columnas y baldosas horizontales de concreto, tanto en proyectos como en casos individuales, deberán cumplir con la norma INTE 06-10-02:2013.

1 **Segundo:** Las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
2 deberán solicitar la Certificación de Primera Parte de Conformidad de la norma INTE 06-
3 10-02:2013, a los interesados en tramitar la construcción de viviendas con el sistema
4 constructivo de columnas y baldosas horizontales de concreto.

5
6 **Tercero:** La Certificación de Primera Parte de Conformidad de la norma INTE 06-10-
7 02:2013 tendrá una vigencia de cuatro (4) meses, a partir de los muestreos realizados por
8 el laboratorio acreditado.

9
10 **Cuarto:** El laboratorio que realice la confirmación para la Certificación de Primera Parte,
11 debe realizar los ensayos según se describe en la sección nueve (9) de la Norma.

12
13 **Quinto:** Los ensayos los debe realizar un laboratorio acreditado. En caso de que no
14 exista un laboratorio que tenga acreditadas las normas del ensayo específicas para la
15 Norma INTE 06-10-02:2013, se otorga un plazo de un año, a partir de la publicación de
16 las presentes disposiciones en el Diario Oficial La Gaceta, para que los laboratorios
17 acrediten las normas de ensayo correspondientes. Posterior a un año plazo, a partir de la
18 publicación de las presentes disposiciones no se recibirán confirmaciones de la Norma
19 provenientes de laboratorios no acreditados.

20
21 **Sexto:** Los proyectos tramitados en el BANHVI al amparo del artículo 59 de la Ley del
22 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, deberán incorporar al expediente del
23 proyecto, *el Certificado de Primera Parte de Conformidad definido en la norma INTE 06-*
24 *10-02:2013*, de previo al giro de los recursos para la construcción de las viviendas.

25
26 **Sétimo:** En relación a las viviendas construidas bajo el programa de “Llave en Mano”,
27 aprobado bajo el acuerdo N°8 de la sesión 02-2012 del 16 de enero de 2012 de la Junta
28 Directiva del BANHVI, si el sistema constructivo a utilizar es de columnas y baldosas
29 horizontales de concreto, el profesional responsable deberá aportar el Certificado de
30 Primera Parte de Conformidad definido en la norma *INTE 06-10-02:2013*, el cual debe ser
31 incluido en el expediente del proyecto.

32
33 **Octavo:** Para la modalidad de compra de vivienda existente a financiar con recursos del
34 FOSUVI, únicamente se permitirá el faltante del Certificado de Primera Parte de

Conformidad para las construcciones realizadas antes de la vigencia de la Norma, lo cual se corroborará según la apertura de la bitácora de obras, debiéndose aportar los respectivos folios de la bitácora.

Noveno: Rige tres meses después de la fecha de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, con el fin de que todas las operaciones que inicien la construcción de las viviendas, luego de ese plazo, aporten la Certificación de Primera Parte del productor del material a utilizar, en la solución habitacional financiada con recursos del Bono Familiar de Vivienda.

AUDIENCIA: De conformidad con el artículo 361.2 de la Ley General de la Administración Pública, se concede audiencia a todas las entidades representativas de intereses de carácter general afectados por este proyecto, para que durante el plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha de publicación del presente acuerdo, expongan su parecer dentro del plazo de diez días hábiles. En igual forma, se concede audiencia a toda otra persona con interés legítimo para que exponga su parecer. Las comunicaciones serán dirigidas a la Gerencia General del BANHVI, por escrito y mediante cualquier mecanismo válido de comunicación. Para los efectos de procurarse un ejemplar de la Norma INTE 06-10-02:2013, los interesados pueden dirigirse, de forma gratuita durante el período de consulta pública, a la Dirección de Normalización del Instituto de Normas Técnicas de Costa Rica (INTECO).

Acuerdo Unánime.-

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