

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 02 DE FEBRERO DE 2017**

5
6 **ACTA Nº 09-2017**

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, Dania Chavarría Núñez, Natalia Núñez
11 Herrera, Oscar Saborío Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
15 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor
16 Legal; y David López Pacheco, 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. Propuesta de modalidad de compra de grupos de viviendas existentes.
23 2. Continuación de análisis sobre documentos relacionados con las servidumbres de
24 paso.

25 *****

26
27 **ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de modalidad de compra de grupos de viviendas**
28 **existentes**

29
30 Se conoce el oficio GG-ME-0076-2017 del 1º de febrero de 2017, mediante el cual, la
31 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0085-2017 de la Dirección FOSUVI,
32 que contiene una propuesta del denominado "Formulario BANHVI-S-005-2017", dirigido a
33 tramitar solicitudes de financiamiento para compra de grupos de viviendas existentes al

1 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
2 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

3
4 Para exponer los alcances de la citada propuesta y atender eventuales consultas de
5 carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el ingeniero Israel D'Oleo Ochoa,
6 funcionario del Departamento Técnico, quien inicialmente presenta los antecedentes del
7 programa Llave en Mano, los requisitos técnicos vigentes y los resultados de su aplicación
8 (en términos de recursos invertidos y número de soluciones otorgadas por año); y luego
9 se refiere a las disposiciones que sobre este programa emitió la Contraloría General de la
10 República, dirigidas, la última de ellas y cuyo plazo de cumplimiento vence el próximo 28
11 de febrero, a que la normativa le permita al BANHVI “determinar razonablemente que la
12 calidad constructiva de los proyectos de vivienda de interés social que vayan a ser
13 adquiridos por el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, en aquellos casos que
14 desarrolladores los construyan bajo su propio riesgo y financiamiento, cumplan con los
15 estándares definidos”.

16
17 En este sentido, explica que como paso inicial y para evitar confusiones sobre el término
18 “llave en mano” que se utiliza generalmente en el mercado, se propone sustituir el actual
19 programa por el denominado “Programa de compra de grupos de viviendas existentes”, y
20 establecer una estructura que contemple las siguientes tres etapas: a) recopilación de
21 información durante el proceso constructivo; b) recepción y análisis de la documentación
22 por parte de la entidad autorizada, y c) criterio técnico, administrativo y legal para la
23 recomendación de financiamiento por parte del BANHVI.

24
25 Procede luego a exponer –al tiempo que va atendiendo consultas de los señores
26 Directores– los requisitos que, según el formulario presentado y sus anexos, deberán
27 cumplir los constructores y las entidades autorizadas para el trámite de solicitudes de
28 financiamiento al amparo de este nuevo programa de financiamiento; y de conformidad
29 con el análisis que se efectúa en torno a la referida propuesta de requisitos, los señores
30 Directores resuelven solicitar a la Administración que, con el concurso de la Asesoría
31 Legal, desarrolle y someta a la consideración de este Órgano Colegiado una propuesta de
32 normativa que complemente el formulario BANHVI-S-005-2017 y sus anexos, tomando en
33 cuenta las siguientes consideraciones y requerimientos:

- 1 a) Que en el cuadro sobre el tipo de viviendas, se deje espacio para incluir otras tipologías
2 diferentes a las cuatro que se incluyen en la descripción.
- 3 b) Que dentro de los requisitos se establezca la certificación de que las familias
4 postuladas cumplen con la Directriz N° 54-MP-MIVAH.
- 5 c) Que en los anexos del formulario, se inviertan las opciones para presentar la
6 información registral y catastral de los inmuebles, de forma tal que la versión digital
7 prevalezca sobre la versión física.
- 8 d) Que se valore que los requisitos del nuevo programa permitan verificar la calidad de las
9 viviendas construidas, tal y como lo solicita la Contraloría General de la República,
10 evitando establecer requerimientos excesivos que limiten o impidan la ejecución duradera
11 y efectiva del programa de financiamiento.
- 12 e) Que el proyecto de normativa que eventualmente llegue a aprobarse, deberá ser
13 socializado con las entidades autorizadas y las empresas desarrolladoras.

14 .
15 De esta forma y de conformidad con el análisis realizado, finalmente la Junta Directiva
16 toma el siguiente acuerdo:

17
18 **ACUERDO N° 1:**

19 Instruir a la Gerencia General, para que con el concurso de la Asesoría Legal y valorando
20 las observaciones planteadas durante la presente sesión, desarrolle y someta a la
21 consideración de esta Junta Directiva, a más tardar el próximo jueves 9 de febrero, una
22 nueva propuesta de modalidad de financiamiento para la compra de grupos de viviendas
23 existentes.

24 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

25 *****
26

27 **ARTÍCULO SEGUNDO: Continuación de análisis sobre documentos relacionados**
28 **con las servidumbres de paso**
29

30 De conformidad con lo dispuesto en la sesión 06-2017 del pasado 25 de enero, se
31 continúa analizando el oficio GG-ME-0054-2017 del 24 de enero de 2017, mediante el
32 cual, la Gerencia General remite copia, en lo que ahora interesa, de la circular DF-CI-
33 0004-2017 del 03 de enero de 2017 dirigida por la Dirección FOSUVI a las entidades
34 autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en atención a lo requerido

1 en el acuerdo N° 11 de la sesión 85-2016 del 01/12/2016, adjuntando el oficio AL-OF-
2 0133-2016 de la Asesoría Legal sobre aspectos relevantes a tomar en cuenta en materia
3 de servidumbres de paso. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

4
5 Inicialmente, la Directora Chavarría Núñez comenta que ha recibido un correo electrónico
6 del que se desprende que una entidad autorizada le ha rechazado el trámite de un Bono
7 ordinario a una familia, haciéndole ver que por el momento no se pueden tramitar
8 subsidios que involucren servidumbres de paso.

9
10 En este sentido, considerando que la circular de la Administración ha generado confusión
11 en al menos una entidad autorizada y que lo actuado va más allá de velar por el
12 cumplimiento de la normativa vigente en esta materia, la Directora Chavarría Núñez
13 estima importante que se haga una aclaración formal sobre el tema, complementado esto
14 con una asesoría oportuna a las entidades autorizadas, con el propósito de evitar que la
15 interpretación errónea de la circular vaya a generar una afectación en el trámite de Bonos
16 de Vivienda individuales y eventualmente en la gestión de los proyectos habitacionales.

17
18 En esta misma dirección se pronuncia el Director Alvarado Herrera, quien manifiesta que
19 en efecto esta Junta Directiva no ha emitido ninguna norma con relación al tema de las
20 servidumbres y solamente ha actuado con base en lo establecido en la legislación
21 urbanística vigente y en el cumplimiento de la Ley 8220, la que naturalmente es de
22 acatamiento obligatorio para esta institución. Agrega que el primer recordatorio que con
23 el aval de esta Junta Directiva se remitió a las entidades autorizadas, contempló un juicio
24 de valor que quizás no debió incorporarse (relacionado con la identificación de
25 servidumbres citándose que aunque están formalmente constituidas e inscritas, son
26 realmente “simples franjas de terreno dispersas en el proyecto”), pero lo cierto es que esta
27 nueva directriz va más allá, al incorporar ciertas apreciaciones que se contraponen con lo
28 actuado por este Órgano Colegiado, particularmente en lo referido al reconocimiento de
29 que el Banco debe respetar el artículo 3 de la Ley 8220, el cual prohíbe a la
30 Administración Pública cuestionar o revisar los permisos o las autorizaciones firmes
31 emitidos por otras entidades u órganos competentes, salvo lo relativo al régimen de
32 nulidades.

33

1 Concluye señalando que con base en lo anteriormente expuesto y siendo que también a
2 él le han llegado comentarios acerca de decisiones extremas que están tomando algunas
3 entidades autorizadas ante las dudas que le genera esta última directriz emitida por la
4 Dirección FOSUVI, es que ha solicitado que este asunto se retome por parte de esta
5 Junta Directiva y se emitan las disposiciones que se estimen pertinentes.

6
7 Posteriormente, tanto el Director Presidente como el Director Saborío Saborío se
8 manifiestan a favor de hacer las aclaraciones que sean pertinentes con respecto al
9 contenido de la directriz enviada por la Dirección FOSUVI, valorando para ello que una
10 interpretación errónea de sus alcances no sólo podría ser contraria al criterio que ha
11 venido sosteniendo esta Junta Directiva en materia de servidumbres, sino también podría
12 generar –tal y como lo ha evidenciado la Directora Chavarría Núñez con el ejemplo
13 apuntado– el rechazo de solicitudes de subsidio a familias que gestionen una solución
14 habitacional en terrenos donde exista una servidumbre formal y legalmente constituida. Y
15 en esta dirección, le solicitan al señor Subgerente de Operaciones que obtenga y
16 presente a esta Junta Directiva, información sobre la cantidad de casos individuales que
17 están en trámite y que cuentan con servidumbres de paso, con el fin de dimensionar
18 adecuadamente la problemática a que se está enfrentando el Banco.

19
20 Por su parte, el Director Thompson Chacón comenta que esta discusión ha sido
21 recurrente en el seno de esta Junta Directiva y que en su criterio podría ser legalmente
22 inagotable. En este sentido, reconoce que el acuerdo de esta Junta Directiva que dio
23 origen a la circular de la Dirección FOSUVI no fue lo suficientemente claro en que la
24 Administración debía valorar la opinión del licenciado Mora Villalobos y asegurarse –lo
25 que debe procurarse en adelante– que el comunicado fuera congruente con el criterio que
26 sobre el tema han venido manteniendo la Administración y esta Junta Directiva.

27
28 Agrega que claramente la posición mayoritaria de esta Junta Directiva ha sido reconocer
29 que el Banco debe respetar el artículo 3 de la Ley 8220, que prohíbe a la Administración
30 Pública cuestionar o revisar los permisos o las autorizaciones firmes emitidos por otras
31 entidades u órganos competentes, salvo lo relativo al régimen de nulidades; y cuando se
32 han presentado las solicitudes de financiamiento no se ha informado de la existencia de
33 algún procedimiento tendiente a declarar la nulidad de los actos de las instituciones.

34

1 Luego de varios comentarios adicionales sobre el tema, se concuerda que la directriz
2 implicó que se enviaran a las entidades autorizadas algunas apreciaciones y juicios
3 personales del Asesor Legal, los cuales son respetables pero se contraponen con la
4 posición que sobre este asunto ha venido manteniendo la Administración y esta Junta
5 Directiva, lo que naturalmente puede estar generando confusión entre las entidades
6 autorizadas.

7
8 En consecuencia, se estima necesario retomar este asunto en la próxima sesión, con el
9 propósito de analizar y determinar las aclaraciones o disposiciones que al respecto deban
10 emitirse por parte de esta Junta Directiva, para procurar una interpretación adecuada del
11 tema por parte de todos los actores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

12 *****

13
14 Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.

15 *****

16