

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 13 DE JULIO DE 2017**

5
6 **ACTA Nº 50-2017**

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, Oscar Saborío
11 Saborío, Ana Cristina Trejos Murillo y Alan Thompson Chacón, quien se incorpora a la
12 sesión posteriormente.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
15 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
16 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor
17 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

18 *****

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

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

- 23 1. Plan de continuidad de servicios de Tecnología de Información.
24 2. Propuesta definitiva de “Procedimiento de inspección de obras financiadas con
25 recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios
26 indígenas”.
27 3. Informes complementarios sobre solicitud de financiamiento adicional para el proyecto
28 La Simona.

29 *****

30
31 **ARTÍCULO PRIMERO: Plan de continuidad de servicios de Tecnología de**
32 **Información**

33

Se conoce el oficio GG-ME-0571-2017 del 06 de julio de 2017, mediante el cual, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, apartado 8.15, del Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento sobre Gobierno Corporativo, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el *Plan de Continuidad de los Servicios de Tecnología de Información 2017* (PL-DTI-DS4-006), el cual se adjunta al informe DTI-IN02-0145-2017 del Departamento de Tecnología de Información. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado plan y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Andrés Moya Brizuela, funcionario del Departamento de Tecnología de Información (DTI), quien inicialmente explica que el Plan de Continuidad de los Servicios de Tecnología de Información 2017, puntualiza las acciones que debe ejecutar el DTI del BANHVI en el caso de que un incidente interrumpa, limite o degrade el funcionamiento de los servicios que brinda el DTI y que, como consecuencia, afecte las condiciones establecidas en los denominados Acuerdos de Nivel de Servicio, suscritos entre este Departamento y la Administración Superior, para la prestación de los servicios a los usuarios internos y a las entidades autorizadas.

Agrega que lo anterior se basa en las necesidades del negocio y en el cumplimiento de la normativa establecida por la Superintendencia General de Entidades Financieras (particularmente el Acuerdo SUGEF 16-16) y la Contraloría General de la Republica, así como por las recomendaciones realizadas por la Auditoría Interna del BANHVI y las auditorías externas.

Seguidamente procede a exponer los apartados que contempla el referido Plan y las acciones que se proponen realizar en las etapas preventivas y de contingencia en caso de un incidente, y finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 1:

Considerando:

1 **Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0571-2017 del 06 de julio de 2017 y en
2 cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15, apartado 8.15, del Acuerdo SUGEF 16-16
3 Reglamento sobre Gobierno Corporativo, la Gerencia General somete a la consideración
4 de esta Junta Directiva el *Plan de Continuidad de los Servicios de Tecnología de*
5 *Información 2017* (PL-DTI-DS4-006), el cual se adjunta al informe DTI-IN02-0145-2017
6 del Departamento de Tecnología de Información.

7
8 **Segundo:** Que según lo señala el Departamento de Tecnología de Información (DTI) en
9 su documento, dicho Plan puntualiza las acciones que deben ejecutarse ante un incidente
10 que interrumpa, limite o degrade el funcionamiento de los servicios de Tecnología de
11 Información prestados al negocio y, como consecuencia, que afecten las condiciones
12 establecidas en los *Acuerdos de Nivel de Servicio* suscritos entre el DTI y la
13 Administración Superior, para la prestación de los servicios a los usuarios internos y a las
14 entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior
15 basado en las necesidades del negocio y en cumplimiento de la normativa establecida por
16 la Superintendencia General de Entidades Financieras y la Contraloría General de la
17 República, así como acatando las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna y las
18 auditorías externas.

19
20 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que
21 recomiendan el Departamento de Tecnología de Información y la Gerencia General.

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

24 Aprobar el *Plan de Continuidad de los Servicios de Tecnología de Información 2017* (PL-
25 DTI-DS4-006), en los mismos términos que se establecen en el documento adjunto a los
26 oficios DTI-IN02-0145-2017 del Departamento de Tecnología de Información y GG-ME-
27 0571-2017 de la Gerencia General.

28 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

29 *****
30
31
32

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta definitiva de “Procedimiento de inspección de obras financiadas con recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas”

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el licenciado Moya Brizuela.

Se conoce el oficio GG-ME-0774-2016 del 09 de setiembre de 2016, mediante el cual, atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2016 del 10 de noviembre de 2016, la Gerencia General remite una nueva propuesta de “Procedimiento de Inspección de Obras Financiadas con Recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, una vez valoradas las observaciones recibidas en la consulta pública y en el taller de trabajo que para estos efectos se realizó con las empresas constructoras que actúan en territorios indígenas. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefe del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, quien inicialmente presenta la matriz que contiene las observaciones que sobre dicho proyecto de regulación fueron presentadas por entidades autorizadas, empresas constructoras y organizaciones del sector vivienda de interés social, así como el criterio de la Administración sobre cada una de ellas y los cambios que se recomiendan a la propuesta originalmente avalada por esta Junta Directiva.

- A partir de este momento se incorpora a la sesión el Director Thompson Chacón.

Como parte del análisis de las normas propuestas, varios señores Directores manifiestan dudas con respecto a los alcances del artículo 6, particularmente acerca de la posibilidad de que el inspector de la obra pueda visitar cada vivienda en al menos las cuatro fases críticas del proceso constructivo que se proponen, siendo que en general se trata de viviendas que no se construyen en serie, que están a una gran distancia entre ellas, que se edifican en pocas semanas y que se ubican en zonas de difícil acceso.

Estas inquietudes son compartidas luego por el señor Subgerente de Operaciones, quien destaca que para evitar las dificultades prácticas que conlleva la inspección de las obras en territorios indígenas, lo óptimo es procurar que las empresas constructoras cuenten con un plan de gestión de calidad. No obstante, mientras se logra esa meta la única alternativa es acudir a la figura del inspector de obras y a las visitas en las etapas críticas del proceso constructivo.

Agrega la ingeniera Quirós Espinoza, que debido a esta situación, es precisamente que la normativa hace énfasis en la importancia de que las entidades autorizadas velen porque la programación constructiva esté muy bien coordinada con el plan de visitas del inspector de obra.

Con base en estas explicaciones, los señores Directores comentan que naturalmente este procedimiento está sujeto a mejoras con base en los resultados que a lo largo del tiempo se vayan obteniendo de su aplicación; y para estos efectos se concuerda en la conveniencia de girar instrucciones a la Administración para que al término de un año de su implementación, realice una evaluación y presente a esta Junta Directiva los resultados y las recomendaciones que al respecto sean pertinentes.

Posteriormente el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia de que votará a favor de la propuesta de la Administración en el entendido que este procedimiento será objeto de revisión en el corto plazo, toda vez que por la forma en que se construyen las viviendas en los territorios indígenas (no son en serie), su criterio es que será muy difícil cumplir con el plan de visitas de los inspectores durante las etapas críticas del proceso constructivo. Por lo que no desea que este Banco tenga una normativa que solo está en el papel y que a pesar de ello genere pagos adicionales con recursos del FOSUVI sin realizarse las inspecciones en las cuatro fases críticas de construcción de cada vivienda.

En consecuencia, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°2:

CONSIDERANDO:

1 **Primero:** Que por medio del acuerdo N° 1 de la sesión 80-2016 del 10 de noviembre de
2 2016 y con base en las consideraciones que se indican en dicha resolución, esta Junta
3 Directiva aprobó en principio y sometió a consulta de los interesados, un proyecto de
4 "Procedimiento de Inspección de Obras Financiadas con Recursos del FOSUVI en
5 conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas Sistema Financiero
6 Nacional para la Vivienda".

7
8 **Segundo:** Que el referido procedimiento ha sido elaborado con el concurso del Ministerio
9 de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), y tiene los siguientes objetivos
10 principales: a) evitar posibles irregularidades en el proceso de asignación del Bono
11 Familiar de Vivienda; b) mejorar el control de la calidad constructiva de la vivienda
12 indígena; c) procurar la correcta administración del subsidio del Bono Familiar de
13 Vivienda; d) definir canales de comunicación e información claros entre los actores del
14 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; e) asegurar la viabilidad de la aplicación del
15 proceso de inspección; y f) sistematizar los hallazgos encontrados por los profesionales
16 destacados por las entidades autorizadas para la inspección, por medio de un
17 procedimiento oficializado para la atención y seguimiento de los informes recibidos.

18
19 **Tercero:** Que una vez valoradas las observaciones que sobre dicho proyecto de
20 procedimiento han sido presentadas por entidades autorizadas y organizaciones del
21 sector vivienda de interés social, la Subgerencia Financiera, por medio del oficio SGF-ME-
22 0158-2017 del 12 de julio de 2017, somete a la consideración de este Órgano Colegiado
23 un texto definitivo del referido Procedimiento.

24
25 **Cuarto:** Que conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, esta
26 Junta Directiva estima pertinente avalarla para su debida implementación.

27
28 **POR TANTO,** de conformidad con lo expuesto y con base en lo establecido en los
29 artículos 26 incisos ch) y d) y 65 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
30 Vivienda y 103.1 de la Ley General de la Administración Pública, se acuerda aprobar y
31 emitir el siguiente:

32
33 **"Procedimiento de Inspección de Obras Financiadas con Recursos del FOSUVI**
34 **en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas**

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"

Capítulo I

Objetivo y Definiciones

Artículo 1. Finalidad: Se establece la figura del profesional inspector de obras en sustitución del fiscal de inversión, para la construcción de casos de viviendas indígenas de interés social por medio del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior, con la finalidad de realizar el control periódico del proceso constructivo y de asegurar la mejor habitabilidad de las viviendas en territorio indígena. Para tales efectos se aplicará el presente procedimiento y demás disposiciones conexas.

Artículo 2. Aplicación: Esta directriz aplica para todos los casos tramitados en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda de construcción de vivienda en territorio indígena, en conjuntos de casos individuales, para cantidades mayores a 10 solicitudes en el mismo Territorio Indígena, en cualquiera de los sistemas constructivos que se propongan para las soluciones habitacionales.

Artículo 3. Funciones del inspector de obras: Además de las establecidas por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, para la labor de inspección de obras y de otras disposiciones legales y reglamentarias, serán funciones del inspector las siguientes:

a. Emitir su criterio técnico sobre la revisión de cada expediente de los casos asignados sobre:

i. Presupuesto de la obra, planos constructivos, especificaciones técnicas y documentos técnicos que acompañen la solicitud de subsidio.

ii. Verificar que la propuesta de tipología de vivienda en territorio indígena se encuentre referenciada para el territorio en la cual será construida, según lo establecido en las directrices que al efecto haya emitido o emitiera el Poder Ejecutivo. La propuesta de tipología de vivienda se podrá gestionar en cualquiera de los sistemas constructivos que se propongan para las soluciones habitacionales.

iii. Ubicación del sitio de la construcción (Coordenadas GPS) y las condiciones propias del terreno y su entorno.

iv. Programación de obras o plan de ejecución de obras.

b. Expresada la aceptación técnica de la obra, y aprobado el plan de visitas por parte de la entidad autorizada, la documentación quedará consignada en el expediente de la familia indígena.

c. Justificar razonadamente ante la entidad autorizada, cuando no le sea posible cumplir con lo estipulado en el plan de visitas establecido en función del plan de desembolsos que la entidad comunicó a los beneficiarios. Cada caso se analizará independiente, si las causas del incumplimiento son imputables a la empresa constructora y/o profesional responsable, estos deberán costear las visitas adicionales. En caso de causas no imputables a la empresa constructora y/o profesional responsable, el BANHVI analizará la solicitud de la entidad autorizada, que debe incluir las causas por las cuales no se cumplió el plan original.

d. Rendir ante la entidad autorizada, y posterior a cada visita al sitio, un informe escrito sobre los resultados de cada visita, acorde al plan de visitas, aprobado por la entidad autorizada, que deberá al menos contemplar la siguiente información:

i. Fecha de inicio de la obra.

ii. Fecha de las visitas de inspección.

iii. Porcentaje de avance de obras en sitio, calidad de las obras ejecutadas, y cumplimiento del plan de ejecución de las obras indicado por el profesional responsable.

iv. Informar si el avance de la obra es satisfactorio o deficiente.

v. Detalles de la aprobación o rechazo del desembolso, según proceda y de acuerdo con el esquema de desembolsos previamente aprobado.

vi. Al menos cuatro fotografías georreferenciadas (utilizando una cámara con GPS programada en coordenadas CRTM05 o CR05 o el Sistema Nacional de Coordenadas vigente según Decreto del Poder Ejecutivo), una de cada costado de la edificación, así como las internas necesarias sobre los aspectos constructivos relevantes, según el plan de visitas y el esquema de desembolso, que muestren el avance físico de la obra, indicando el número de folios del Cuaderno de Bitácora donde realizó las anotaciones respectivas de la visita.

vii. Informar de inmediato a la entidad autorizada, posibles problemas o anomalías que se estén suscitando en la obra, manifestando si con base en su criterio técnico, son justificables o no. Además, deberá indicar si las medidas correctivas que aplique el profesional responsable de la obra, generarán obras adicionales, atrasos en la entrega de la obra o costos adicionales.

1 e. El inspector deberá elaborar informes específicos cuando producto de sus visitas se
2 encuentre con situaciones especiales, irregularidades o mala praxis, situaciones que
3 deberá comunicar de forma inmediata a la entidad autorizada.

4 f. El inspector asignado deberá atender cualquiera de las solicitudes de aclaración u
5 observaciones que realice el BANHVI o la entidad autorizada, así como cumplir con los
6 lineamientos que establezca la entidad autorizada.

7 g. Los informes deberán enviarse a la entidad autorizada e incorporar copia en cada
8 expediente administrativo del Bono Familiar de Vivienda en territorio indígena, lo cual será
9 responsabilidad del inspector de obra.

10
11 Una vez finalizada la construcción, deberá remitir el informe de cierre de obra a la entidad
12 autorizada, en un plazo de diez días hábiles posteriores a la fecha de culminación de las
13 obras.

14
15 **Artículo 4: Honorarios y gastos reembolsables:** Los inspectores tendrán derecho a
16 percibir por concepto de honorarios y gastos reembolsables, la mitad de lo indicado en el
17 "Arancel de servicios profesionales de consultoría para edificaciones" del Colegio
18 Federado de Ingenieros y Arquitectos, para las labores de inspección de obras.

19
20 Los honorarios se financiarán con cargo a los recursos del Bono Familiar de Vivienda
21 correspondientes a cada operación.

22
23 Se reconocerá al profesional, los gastos reembolsables conforme a la normativa emitida al
24 efecto por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

25
26 Los viáticos, kilometraje y gastos del viaje, serán calculados de acuerdo con la normativa
27 emitida al efecto por la Contraloría General de la República para la Administración
28 Pública, se cargarán al monto del Bono Familiar de Vivienda, estos gastos serán
29 liquidables, respecto a la cantidad de visitas del inspector de la obra al sitio de la obra.

30
31 Los procedimientos para tramitar, aprobar y girar los pagos, serán los establecidos por
32 cada entidad autorizada en su normativa interna para el reconocimiento y pago de este
33 tipo de gastos a sus funcionarios de planta o profesionales externos.

34

En aquellos casos en que el acceso al sitio donde se ubica la construcción, solo se pueda realizar por medio del traslado aéreo, se reconocerá el costo de dicho traslado debiendo la entidad autorizada en conjunto con el inspector, determinar la necesidad de un número mayor de visitas, con base en lo establecido en esta directriz, y en los principios de proporcionalidad y racionalidad. Esta información, será remitida a la Dirección FOSUVI del BANHVI, quién aprobará o rechazará de manera fundamentada el plan de visitas propuesto para el caso concreto, según los procedimientos vigentes para la revisión de solicitudes de esta naturaleza.

La entidad autorizada deberá entregar el plan de visitas y de desembolsos, en el acto de formalización del Bono con el beneficiario.

Artículo 5: Funciones de la entidad autorizada: Sin perjuicio de las establecidas en la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, serán funciones y obligaciones de la entidad autorizada las siguientes:

i. Nombrar, asignar o remover, los inspectores para proyectos de vivienda indígena, de acuerdo con lo estipulado por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, y sin perjuicio de las facultades y competencias que en materia disciplinaria corresponda a dicho Colegio.

ii. Formular un esquema de desembolsos para cada beneficiario, fundamentado en el plan de visitas y en lo estipulado por el inspector, en correspondencia con el plazo de ejecución de las obras indicado por el profesional responsable de la obra. El esquema de desembolsos, contemplará además del plan de visitas. Lo referente al sistema constructivo y la tipología de vivienda aprobada para el territorio indígena en el cual se desarrolla la obra constructiva. El esquema de desembolsos elaborado por la entidad autorizada, se formulará con el objetivo de facilitar la ejecución de las obras constructivas, permitiendo el adecuado flujo de recursos, la oportuna programación de las visitas del inspector y la ejecución de las obras constructivas en el plazo establecido.

iii. La entidad autorizada deberá verificar que el contrato de construcción entre la empresa constructora y la familia solicitante de Bono Familiar de Vivienda, no incluya cláusulas abusivas en su contenido.

iv. Acatar en tiempo y forma, las disposiciones establecidas sobre devolución de los recursos no desembolsados. Se establece un plazo de respuesta del BANHVI a la entidad autorizada de cinco (5) días hábiles a partir del día siguiente de recibida la solicitud.

v. Comunicar al beneficiario por escrito, el plazo estimado de ejecución de la obra, el esquema de desembolso de los fondos y el plan de visitas, dejando constancia de lo anterior en el expediente administrativo. La entidad dispondrá de un plazo de cinco días hábiles, contados a partir del momento en que el BANHVI desembolse los recursos, para comunicarse directamente con el beneficiario, o en última instancia, con la asociación de desarrollo indígena respectiva.

vi. La entidad autorizada no girará los desembolsos, si no recibe el informe respectivo de visita del inspector, o si se constata que la obra no muestra un avance satisfactorio de acuerdo con el cronograma de visitas, o si las anomalías detectadas en visitas previas realizadas por el inspector, no han sido subsanadas, o si existe incumplimiento de cualquiera de los deberes establecidos en este procedimiento. Los desembolsos pendientes, se autorizarán hasta que las obras se hubiesen subsanado.

vii. En los casos en que por circunstancias que impliquen la sustitución del profesional inspector, por incumplimiento de sus funciones; un nuevo profesional asignado se hará cargo de las labores pendientes, sin perjuicio de las medidas disciplinarias administrativas que pueda tomar la entidad autorizada o el respectivo colegio profesional contra el profesional removido.

viii. Incorporar al finalizar el proceso constructivo y en cada expediente administrativo, copia de los folios con las anotaciones que realizó el inspector en el Cuaderno de Bitácora además de la boleta de recepción de la obra firmada por el beneficiario o cliente, según lo establecido en el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

ix. Aplicar la normativa vigente y las sanciones que correspondan, en caso de que las obras no muestren un avance satisfactorio de acuerdo con el cronograma de avance o si se verifican anomalías detectadas y comunicadas por el inspector de obra, y no se subsanaran en tiempo y forma.

x. Con base en el informe final enviado por el inspector, la entidad autorizada deberá remitir a la Dirección FOSUVI del BANHVI, un informe por escrito (documento físico o remitido electrónicamente con firma digital de inspector de obras y de la entidad autorizada) de cierre técnico y de costos, en el plazo de un mes calendario, contado a partir de la remisión del informe final de la obra por parte del inspector con base en los siguientes aspectos:

1. Dictámenes técnicos y consideraciones sobre la ejecución de las obras.
2. Los planos constructivos definitivos.

3. Anotaciones en el Cuaderno de Bitácora del proyecto, por parte del profesional responsable e inspector de obra, sobre temas relevantes durante el proceso constructivo.

4. En caso de cambios o modificaciones en los diseños, la entidad autorizada deberá justificar y ordenar realizar las modificaciones necesarias en los planos constructivos.

5. Especificaciones técnicas de materiales y calidad constructiva.

6. Ejecución del presupuesto.

7. Lo relativo a la legislación conexas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda vinculada a la construcción de viviendas de interés social en territorio indígena, lo mismo que la normativa correspondiente del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

8. Solicitud al profesional responsable e inclusión en cada expediente de la familia, de los planos actualizados con las modificaciones realizadas durante el proceso de ejecución de la obra, incluyendo la ubicación real de todos los sistemas realizados en las viviendas en territorio indígena. La entidad autorizada, remitirá en formato digital CAD genérico, los planos constructivos finales para cada caso tramitado. Los planos deberán cumplir con todos los requisitos de registro que establezca el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica.

Capítulo II

Plan de Visitas

Artículo 6. Plan de visitas: Para cada uno de los casos de vivienda en territorio indígena, el inspector de la obra deberá elaborar un plan de visitas acorde con las condiciones encontradas para ejecutar las labores. En el plan de visitas propuesto, se deberá contemplar al menos tres visitas calendarizadas para cada caso independientemente de la lejanía o del acceso.

La programación constructiva se debe incluir de forma detallada en el plan de visitas que debe realizar el inspector de obras, puesto que este plan de visitas obedece al desarrollo o ejecución del proceso constructivo de las viviendas.

Las visitas deberán realizarse en las fases críticas del proceso constructivo, cubriendo al menos la construcción de cimientos, paredes, techos y elementos para el suministro de energía eléctrica, lo anterior sin ser una lista taxativa y sin detrimento del criterio

profesional que emita el inspector de la obra, que debe considerar tipo de sistema constructivo y características particulares del desarrollo de cada vivienda.

Artículo 7. Responsabilidades de la Entidad Autorizada dentro del plan de visitas:

La entidad autorizada deberá realizar los contactos pertinentes para comunicar el plan de visitas al representante de la familia, a la asociación de desarrollo integral y al profesional responsable de la obra, con el fin de verificar la accesibilidad del sitio y establecer contacto con las partes involucradas.

En un plazo de un mes calendario posterior a la aprobación del caso por la Junta Directiva del BANHVI, la entidad autorizada deberá incorporar en cada expediente el cronograma de obra de la construcción de la vivienda, con la calendarización de las visitas al sitio por parte del inspector, calendarización que debe realizarse de previo al inicio de la ejecución de la obra.

Artículo 8. Responsabilidades del BANHVI dentro del plan de visitas: Respetando el mínimo de al menos tres visitas estipulado en el artículo 6 de este procedimiento, el BANHVI se reserva el derecho de modificar la cantidad de visitas de inspección de obras que se consideren necesarias. Deberá justificar técnicamente los casos en que las visitas exceden el mínimo estipulado, comunicando su decisión a la entidad autorizada para su ejecución. El inspector asignado, deberá atender las solicitudes aprobadas por parte del BANHVI.

Artículo 9. Imposibilidad de cumplimiento: Cuando el inspector no le sea posible cumplir con el plan de visitas establecido en función del plan de desembolsos que la entidad autorizada comunicó a los beneficiarios, deberá justificar e informar de tal situación a la entidad autorizada, quien valorará las razones expuestas, consignará lo que corresponde en el expediente y establecerá las medidas correctivas para que se cumplan el número de visitas establecido. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Si las causas del incumplimiento son imputables a la empresa constructora y/o profesional responsable, estos deberán costear las visitas adicionales. En caso de causas no imputables a la empresa constructora y/o profesional responsable, el BANHVI analizará la

solicitud de la Entidad Autorizada, que debe incluir las causas por las cuales no se cumplió el plan original.

Capítulo III

Otras disposiciones

Artículo 10: Prohibiciones: Bajo ninguna circunstancia un inspector podrá fungir como profesional responsable de la obra o proyecto en que tenga a cargo la labor de inspección. La entidad autorizada deberá verificar por sus propios medios que los profesionales involucrados en un mismo caso o proyecto en las figuras de inspector y profesional responsable no mantengan vínculos comerciales o profesionales de ningún tipo o sean familiares hasta el tercer grado inclusive por consanguinidad, afinidad o parentesco colateral.

De igual forma, los profesionales que funjan como inspectores no podrán tramitar casos financiados con Bono Familiar de Vivienda en la misma entidad en la que sirven y en la que sean profesionales responsables de la obra. Lo anterior abarca también las personas jurídicas o empresas que sean parte del grupo de interés económico de la entidad autorizada, incluyendo las asociaciones solidaristas. Todo profesional que vaya a ser designado en un caso como inspector debe abstenerse de aceptar el cargo en caso de que exista cualquier tipo de conflicto de interés.

Si un mismo profesional o empresa constructora realiza tanto el avalúo del inmueble como la inspección en dicho inmueble, la entidad autorizada deberá verificar que las visitas que realice el perito como valuador no sean consideradas como parte de las visitas que deba realizar para la labor de inspección.

No se podrán utilizar los informes de avalúo para justificar o girar instrucciones autorizando desembolsos para la construcción de las obras.

Artículo 11. Análisis de pruebas de calidad: Las pruebas de laboratorio inicialmente las aporta el constructor o profesional responsable, si el inspector posee duda razonable podrá solicitar la elaboración de pruebas de calidad adicionales, acompañada de la justificación técnica que la sustente.

La entidad autorizada, recibirá dicha solicitud y de manera razonada deberá rechazarla o aprobarla, indicando al inspector y a la empresa constructora, su resolución al efecto.

Si las causas detectadas son asignables a la empresa constructora o profesional responsable, el costo de la prueba debe ser cubierta por esa empresa o profesional responsable de la construcción.

Artículo 12. Costos de las pruebas de calidad: El costo de toda prueba de laboratorio o estudio técnico adicional que requiera el inspector con la finalidad de determinar o resolver problemas técnicos provocados por causas imputables al proceso constructivo y al profesional responsable, será asumido por este último, quien deberá presentar las facturas de pago de las pruebas al laboratorio que corresponda.

La entidad autorizada, deberá justificar técnicamente, si los problemas técnicos fueron provocados por causas imputables al constructor y por ningún motivo podrán cargar los costos de las pruebas o estudios adicionales al Bono Familiar de Vivienda.

Artículo 13. Modificaciones de obra: Cualquier modificación, obra adicional, exceso de obra constructiva o modificación de los planos constructivos, deberá ser solicitada y tramitada de conformidad con la normativa emitida al efecto por el BANHVI.

Artículo 14. Mecanismo para la atención de irregularidades: El inspector deberá elaborar informes específicos cuando producto de sus visitas, se encuentre con situaciones especiales, irregularidades o de mala praxis, situaciones que deberá comunicar de forma inmediata a la entidad autorizada. Esta a su vez, deberá remitir un informe al BANHVI para su pronta atención.

La entidad autorizada deberá solicitar las pruebas de laboratorio al desarrollador-constructor y al profesional responsable de las obras, quienes deberán remitir los resultados obtenidos a la entidad autorizada.

La entidad autorizada de manera inmediata y sin dilación alguna deberá pronunciarse sobre los hallazgos, las medidas correctivas, fecha de inicio y fin de las acciones a tomar, y los responsables de la ejecución de dichas medidas.

Acorde a las fechas establecidas para subsanar la obra, se deberá adecuar el plan de visitas original, agregándole un anexo de plan de visitas justificado por las anomalías encontradas, elaborado por el inspector con visto bueno de la entidad autorizada, que será archivado en el expediente del núcleo familiar.

Artículo 15: Seguimiento y control: Será responsabilidad de la Dirección FOSUVI del BANHVI velar porque las entidades autorizadas y los inspectores cumplan a cabalidad con lo establecido en la presente directriz. Dicha Dirección, deberá verificar para cada caso de vivienda construida en territorio indígena, el procedimiento administrativo aquí establecido para atender y dar el respectivo seguimiento y resolución, a la tramitación de la inspección de viviendas en territorio indígena, y a las denuncias y reportes sobre incumplimiento acerca de lo estipulado en esta normativa, además de cualquier otra anomalía detectada en el procedimiento constructivo, conforme a las presentes disposiciones y a la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Artículo 16: Vigencia: Las presentes disposiciones rigen un mes después de su publicación en el Diario Oficial La Gaceta.

Transitorio: Todos los casos de Bono Familiar de Vivienda destinados a la construcción de viviendas indígenas que estuvieren aprobados mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI o aprobados en la entidad autorizada o en trámite en la Dirección de FOSUVI, a la fecha en que entren a regir las presentes disposiciones y en curso de construcción de las obras, no deberán someterse a lo dispuesto en el presente reglamento y podrán continuarse tramitando únicamente con la participación de un profesional fiscalizador de inversiones.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Instruir a la Administración para que al término de un año de la implementación del “*Procedimiento de Inspección de Obras Financiadas con Recursos del FOSUVI en conjuntos de casos individuales tramitados en territorios indígenas Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*”, realice una evaluación sobre la aplicación de dicho procedimiento y presente a esta Junta Directiva los resultados y las recomendaciones que al respecto sean pertinentes.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Informes complementarios sobre solicitud de financiamiento adicional para el proyecto La Simona

De conformidad con lo resuelto en la sesión 49-2017 del pasado 10 de julio, se continúa discutiendo la solicitud planteada por la Fundación para la Vivienda Costa Rica – Canadá, para financiar obras adicionales ejecutadas y no contempladas originalmente en el proyecto habitacional La Simona, ubicado en el distrito San Gabriel del cantón Aserrí y aprobado, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por medio del acuerdo N° 2 de la sesión 44-2015 del 20 de julio de 2017.

Para el análisis de dicha solicitud, se tienen a la vista los siguientes documentos, los cuales se adjuntan a la presente acta:

a) Oficio GG-ME-0380-2017 del 10 de mayo de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0334-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá para financiar obras adicionales no contempladas originalmente, por un monto total de ¢66.125.255,50 en el proyecto habitacional La Simona.

b) Oficio GG-ME-0455-2017 del 05 de junio de 2017, por medio del cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 4 de la sesión 33-2017 del 11 de mayo de 2017, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0387-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene información complementaria sobre la solicitud para financiar obras adicionales ejecutadas en el proyecto habitacional La Simona, así como el criterio de la Administración sobre las observaciones que al respecto formuló la Asesoría Legal y las normas en las cuales se sustenta la solicitud de financiamiento.

c) Oficio AI-OF-103-2017 del 23 de junio de 2017, mediante el cual, la Auditoría Interna remite el estudio N° FO-ESP-004-2017 denominado "Auditoría sobre solicitud de financiamiento extraordinario proyecto La Simona" y que contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría.

d) Oficio AL-OF-0075-2017 del 07 de julio de 2017, mediante el cual, atendiendo lo requerido en el acuerdo N° 3 de la sesión 33-2017 del pasado 11 de mayo, la Asesoría Legal rinde criterio jurídico sobre el aparente error que cometió la Municipalidad de Aserri en torno al trámite del proyecto La Simona.

e) Oficio SGF-ME-0159-2017 del 12 de julio de 2017, por medio del cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 7 de la sesión 47-2017 del pasado 03 de julio, la Subgerencia Financiera remite el informe DF-OF-0479-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene información complementaria sobre los rubros que, por un monto total de ¢37,4 millones, componen el financiamiento de la reubicación del lote N° 56 del proyecto La Simona. Copia de dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para atender eventuales consultas sobre el informe N° FO-ESP-004-2017 de la Auditoría Interna, se incorpora a la sesión el licenciado Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna y auditor encargado del referido estudio.

Inicialmente, el licenciado Mora Villalobos expone el criterio legal contenido en el oficio AL-OF-0075-2017, destacando que el punto más relevante a discutir es si realmente existía la calle de cerca de 50 metros de longitud y 5 metros de ancho, pues a juicio de la Asesoría Legal físicamente no existía, y ni la entidad autorizada, ni la empresa constructora ni el BANHVI lo cuestionaron y simplemente se precipitaron a acoger un dictamen de una ingeniera de la Municipalidad de Aserri, sin que se haya determinado que al menos se buscaran, por vías formales y legales más allá de reuniones, otras alternativas menos gravosas en conjunto con la Municipalidad.

En consecuencia, considera que en este caso se ha dado una cadena de errores de todas las partes incluyendo a la Asociación de Desarrollo, pues la Municipalidad local no tenía que realizar un proceso legal para desafectar la calle del dominio público (sin gestionar el trámite de una ley) dado que la calle simplemente físicamente no existía, ni había existido, y aunque la "desafectación" en este caso era simplemente la corrección de un error fáctico

1 Municipal, en ningún momento se generaron resoluciones formales finales (actos
2 administrativos finales) ni del Alcalde ni del Concejo Municipal para aclarar esta situación.

3
4 No obstante lo anterior, la ingeniera Quirós Espinoza considera que aunque físicamente la
5 calle no existía, lo cierto es que según el plano catastro del año 2013 y el documento
6 emitido por el Alcalde de la Municipalidad, registralmente la calle sí existe y por
7 consiguiente le corresponde al BANHVI financiar las mejoras a la vía media de esa calle,
8 conforme lo establecido en el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y
9 Urbanizaciones.

10
11 En esta misma dirección y a raíz de una inquietud de la Directora Chavarría Núñez sobre
12 el beneficio que le otorga al proyecto la urbanización de esa calle, el Director Alvarado
13 Herrera señala que según el dictamen de la Asesoría Legal, del estudio registral se
14 desprende que en ambas fincas madres se presentaba la existencia de la calle pública de
15 5 metros de ancho, por lo cual el análisis realizado por parte de la Municipalidad le
16 otorgaba un derecho registral al Sr. Greene al plantear su reclamo, ya que su propiedad
17 colindaba efectivamente con dicha vía pública. Agrega que este derecho posteriormente
18 le fue reconocido por la Municipalidad a la hora en que se le solicitó al constructor realizar
19 los cambios requeridos, precisamente la entidad competente para ello, y adicionalmente
20 el estudio de la Auditoría señala efectivamente la existencia de dicha calle pública.

21
22 Posteriormente y luego de analizar con los señores Directores los planos de la propiedad
23 y los diseños de sitio del proyecto, la ingeniera Quirós Espinoza expone el contenido del
24 informe DF-OF-0479-2017 que se adjunta al oficio SGF-ME-0159-2017 de la Subgerencia
25 Financiera, destacando que con respecto a la nota de la empresa desarrolladora que
26 menciona la Asesoría Legal (oficio SCGH-228-2016 del 28/10/2016) y según la cual se
27 ofrece a financiar las obras en la calle en cuestión incluyendo la reubicación de la vivienda
28 N° 56, informa que en el expediente del proyecto solo consta la primera página de esa
29 nota y por consiguiente no se tuvo información de ese ofrecimiento.

30
31 Agrega que debido a lo anterior, se recomienda investigar el origen de dicho oficio y que
32 no se desembolsen los recursos aprobados para las obras de reubicación de vivienda N°
33 56 hasta que la entidad se pronuncie.

34

Luego de varios comentarios sobre esto último, el licenciado Mora Villalobos atiende varias consultas del Director Alvarado Herrera sobre varios aspectos del dictamen AL-OF-0075-2017, señalando, en resumen, que aunque los planos están registrados y ciertamente crean derecho, naturalmente eso pudo haber sido cuestionado en su momento. No obstante, reconoce que es posible que el reclamo ante la Municipalidad hubiera conducido a que se acudiera a instancias judiciales.

Finalmente, de conformidad con el análisis efectuado en torno a los documentos que se han tenido a la vista, los señores Directores concuerdan en que previo a resolver la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto habitacional La Simona, y conforme lo recomendado en el informe adjunto al oficio SGF-ME-0159-2017 de la Subgerencia Financiera, lo pertinente es contar con los resultados de la investigación que está efectuando la Administración sobre el origen de la nota SCGH-228-2016 de la empresa constructora, suspendiendo además, de forma temporal, el giro de los recursos correspondientes a las obras de la reubicación de la vivienda N° 56.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°4:

Previo a resolver la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto habitacional La Simona y conforme lo recomendado en el informe adjunto al oficio SGF-ME-0159-2017 de la Subgerencia Financiera, se instruye a la Administración para que realice las siguientes acciones y presente a esta Junta Directiva el informe correspondiente:

a) Investigue el origen del oficio SCGH-228-2016 del 28 de octubre de 2016, de la empresa constructora Servicios Constructivos Grupo Himalaya S.A., y hasta tanto no se desembolsen los recursos por las obras de reubicación de la vivienda.

b) Según la liquidación presupuestaria detallada en el informe DF-DT-OF-0496-2017 del Departamento Técnico, el costo total de la reubicación de la vivienda N° 56 es de ¢33.985.687,13, recursos que no se deberán girar hasta tanto no se cuente con el pronunciamiento de la entidad autorizada sobre el oficio SCGH-228-2016, de la empresa constructora Servicios Constructivos Grupo Himalaya S.A.

Acuerdo Unánime y Firme.-

1 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

2 *****

3