

LA GACETA #163 DEL 27 DE AGOSTO DE 2013.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda en su sesión 47-2013, artículo 7º, del 8 de julio del año 2013, tomó el acuerdo N° 6, que indica lo siguiente:

“ACUERDO N° 6:

Resultando:

A.—Que por medio del acuerdo N° 8 de la sesión 40-2012 del 11 de junio de 2012, esta Junta Directiva aprobó el “Procedimiento para la maduración de proyectos de vivienda en terrenos del BANHVI”, cuyo objetivo es contar con un mecanismo de operación que facilite el desarrollo de inmuebles propiedad del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), mediante la aportación de recursos para lograr la factibilidad.

B.—Que por medio del oficio GG-ME-0555-2013 del 21 de junio de 2013, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado, una propuesta para reformar el citado Procedimiento, particularmente en cuanto a las actividades a realizar por parte del BANHVI y las entidades autorizadas. Lo anterior, una vez valorada su viabilidad técnica y habiéndose puesto en ejecución durante un año.

C.—Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración en todos sus extremos, en el tanto –según se ha argumentado– este mecanismo permite facilitar el desarrollo de inmuebles propiedad de este Banco.

Considerando:

1º—Que el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) se encuentra legalmente autorizado para poseer bienes inmuebles recibidos con motivo de donaciones, daciones en pago o ejecución de garantías crediticias, y que están destinados al desarrollo de proyectos habitacionales (artículos 9 y 48 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda).

2º—Que corresponde exclusivamente al propietario de un inmueble ejercer todos los derechos de transformación y enajenación sobre tal activo por lo que el BANHVI debe tener centralizado el control y manejo de dichos inmuebles cuando deba iniciarse el procedimiento para la construcción de un proyecto habitacional.

3º—Que por medio de las presentes normas se establecen las disposiciones generales necesarias para dar inicio al desarrollo de un proyecto habitacional en terrenos propiedad del BANHVI, inscritos a nombre de esta entidad, de sus Fiduciarios o bien que estando inscrito –por cualquier razón- a nombre de un tercero, desde el punto de vista real sea propiedad del BANHVI.

4º—Que la indicada iniciativa para el inicio y desarrollo del proyecto habitacional corresponde en su génesis única y exclusivamente al BANHVI, quien la ejercerá de acuerdo con el presente procedimiento. Por tanto,

Se acuerda aprobar y publicar el siguiente:

PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO
DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS
DEL BANCO HIPOTECARIO DE
LA VIVIENDA

Artículo 1º—La iniciativa y decisiones iniciales para el desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos propiedad del BANHVI que se encuentren inscritos a su nombre, de uno de sus Fiduciarios o que estando inscritos a nombre de terceros, en términos reales sean propiedad del BANHVI o administrados por esta entidad, corresponderá única y exclusivamente a esta institución. El BANHVI, por medio de su Gerencia General y de su Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) determinará los inmuebles de su propiedad destinados a desarrollos habitacionales, seleccionará a una Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (salvo que se encuentre fideicometida) y girará las instrucciones necesarias para que inicien los procedimientos para el desarrollo habitacional con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda o del Fondo Nacional para la Vivienda.

Artículo 2º—El BANHVI no aceptará ni reconocerá labores, documentos o tareas realizadas por entidades autorizadas, profesionales, constructores o cualquier otra persona, pública o privada, respecto a un proyecto de vivienda en un terreno de su propiedad, de uno de sus Fiduciarios o inscrito a nombre de terceros pero que realmente sea propiedad del BANHVI y que no se sujete o se haya sujetado estrictamente a estas disposiciones o a normas conexas de igual rango o de rango superior que permitan legalmente tal participación.

Artículo 3º—De previo a girar las instrucciones, el BANHVI realizará una recopilación a nivel documental e in situ, de la información que existe sobre los inmuebles, con el fin de obtener, analizar e integrar aquellos documentos y estudios que permitan el análisis y desarrollo del proyecto.

En forma permanente la Dirección FOSUVI del BANHVI analizará y estudiará el uso y disposición de los inmuebles susceptibles de desarrollo habitacional, incluyendo los que se encuentren fideicometidos, para determinar el inicio del procedimiento y centralizar en esta entidad la iniciativa en la formación y desarrollo del proyecto. No se permitirá el control o toma de decisiones de parte de otros sujetos o personas en contravención a las presentes disposiciones. La Gerencia General del BANHVI, por medio de la Dirección FOSUVI actuará de oficio y de manera permanente y sistematizada para desarrollar los proyectos de vivienda acorde con las presentes normas y no permitir la ociosidad de los inmuebles.

Artículo 4º—Corresponderá exclusivamente al BANHVI, mediante su Gerencia General y su Dirección FOSUVI, girar las instrucciones necesarias a la Entidad Autorizada o a su Fiduciario para dar inicio a los procedimientos administrativos y concursales que sean necesarios para cumplir con lo previsto en las presentes normas. La escogencia de la Entidad Autorizada se hará en forma directa de parte de la Gerencia General del BANHVI y en función de la disponibilidad que tenga para asumir voluntariamente dichas tareas.

Para tales efectos, corresponderá al BANHVI, por medio de su Gerencia General y de la Dirección FOSUVI, detallar inicialmente y como mínimo, los siguientes aspectos que serán vinculantes:

- a) Tipo de proyecto que se plantea:
 - Conjunto residencial
 - Urbanización tradicional
 - Condominio vertical
 - Condominio horizontal
 - Condominio vertical-horizontal.
- b) Necesidad de realizar la mayor cantidad de edificaciones en dos niveles que incluyan dos soluciones habitacionales, para densificar y optimizar el uso del terreno.
- c) Cantidad estimada de soluciones que se proyectan llevar a cabo.
- d) Disponibilidad de suministro de agua potable, evacuación de aguas negras, evacuación pluvial, energía eléctrica, calles de acceso adecuadas para dar servicio al proyecto, entre otros.
- e) Afectaciones por: servidumbres de paso, servidumbres eléctricas, servidumbres de tuberías; servidumbres agrícolas; zonas de protección con respecto a cauces fluviales; zonas de retiro con respecto a vías férreas, vías nacionales, vías cantonales; entre otros.

Artículo 5º—La Entidad Autorizada o el Fiduciario –según sea el caso, con base en las instrucciones del BANHVI procederá a llevar a cabo las siguientes actividades:

5.1 Estudios técnicos necesarios, como insumo para la etapa de pre factibilidad, como:

- a) Estudios topográficos
- b) Elaboración de curvas de nivel, perfiles de terreno, secciones, cálculo de cantidades, entre otros.

- c) Estudios de mecánica de suelos, de acuerdo con las Directrices emitidas por el BANHVI y según lo establecido en el Código de Cimentaciones de Costa Rica.
- d) Estudio de capacidad de infiltración del terreno que se planea desarrollar.
- e) Estudios hidrogeológicos y diseño de las medidas de mitigación.
- f) Estabilidad de Taludes y diseño de las obras de adecuación.
- g) Otros estudios técnicos necesarios, debidamente justificados.

5.2 Señalar si existen algún tipo de riesgo asociado al inmueble que se pretende desarrollar.

5.3 Diseño de Anteproyecto en coordinación con la Dirección FOSUVI del BANHVI.

5.4 Cartel de Licitación para servicios de consultoría de diseño.

5.5 Proceso de licitación para la escogencia de la empresa que va a diseñar el proyecto habitacional.

5.6 En la etapa de diseño definitivo se harán las siguientes labores:

- a) Diseño completo del proyecto, debidamente aprobado por todos los entes competentes previos al permiso Municipal.
- b) Presupuesto detallado de las cantidades de obras.
- c) Cronograma de ejecución.
- d) Monto global estimado del costo del proyecto y estimación global del costo de la solución habitacional.
- e) Descripción del tipo de vivienda que sería construida en el proyecto: área, distribución arquitectónica, materiales predominantes y acabados.
- f) Trámite del permiso municipal.
- g) Trámite ante SETENA para viabilidad licencia ambiental.
- h) Cartel de licitación para la construcción de las obras.
- i) Proceso de licitación para la escogencia de la empresa constructora.

5.7 Seleccionada la empresa constructora mediante concurso público, se someterá la solicitud de financiamiento del proyecto como tal, ante el BANHVI, para su no objeción, mediante los formularios en vigencia.

Artículo 6º—La Dirección FOSUVI, previa autorización de la Junta Directiva del BANHVI, mantendrá el registro de los costos para la maduración de los proyectos en cada una de sus fases.

Artículo 7º—Para cada una de las actividades para las que se vaya a requerir financiamiento del BANHVI se indicará el monto proyectado necesario.

No se considerarán dentro de los costos administrativos que prevé el artículo 59 la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, aquellos costos que hayan sido financiados por el BANHVI por medio de los mecanismos previstos en estas normas.

Artículo 8º—Para las contrataciones que se realicen en la fase de “Estudios preliminares y Anteproyecto”, podrá considerarse la cartera de proveedores que posea la Entidad Autorizada o el Fiduciario. La ejecución de los diseños del proyecto, podrán realizarse según las siguientes alternativas:

- a) Por los profesionales de planta de la Entidad Autorizada o del Fiduciario.
- b) Por profesionales externos inscritos en el registro de proveedores que posea la Entidad Autorizada o el Fiduciario.
- c) Mediante concurso público acorde con los principios establecidos en la Ley de Contratación Administrativa, debiéndose publicar dichos concursos en el Diario Oficial *La Gaceta*, en al menos dos diarios de circulación nacional con amplia cobertura, y en el Boletín Digital del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. Deberá cursarse también invitación a las cámaras empresariales afines, para que lo comuniquen a todos sus interesados.

Artículo 9º—Una vez se cuente con los diseños definitivos, se deberá promover la realización de un concurso público o licitación, para la escogencia de la empresa constructora que llevará a cabo la construcción de las obras. Dicho procedimiento deberá promoverse acorde con los principios establecidos en la Ley de Contratación Administrativa de la República de Costa Rica, debiéndose publicar dichos concursos en el Diario Oficial *La Gaceta*, en al menos dos diarios de circulación nacional con amplia cobertura, y en el Boletín Digital del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. Deberá cursarse también invitación a las cámaras empresariales afines, para que lo comuniquen a todos sus agremiados.

Artículo 10.—Se deroga el acuerdo número 8 de la sesión número 40-2012, del 11 de junio del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI.

Rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

Acuerdo Unánime.—Publíquese.

Junta Directiva.—David López Pacheco, Secretario.—1 vez.—O. C. 21478.—Solicitud 930-03-006.—(IN2013052516