



20 de enero del 2021

AI-OF-012-2021

MSc.

Tricia Hernández Brenes

Directora de FONAVI

Banco Hipotecario de la Vivienda

Estimada señora:

Adjunto encontrará el informe final **N° FO-ESP-007-2015**, en el cual se detallan los hallazgos producto de una denuncia presentada a esta Auditoría Interna por la “Venta de propiedades del Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda”.

Cualquier consulta adicional, con gusto será atendida.

Atentamente,

MBA. Gustavo Flores Oviedo

Auditor Interno

c.c. Denunciante
archivo

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

AUDITORÍA INTERNA

Informe N° FO-ESP-007-2015

20 de enero 2021

VENTAS DE PROPIEDADES DEL FIDEICOMISO GRUPO MUTUAL ALAJUELA – LA VIVIENDA

1. INTRODUCCIÓN

Este estudio se genera a raíz de una denuncia presentada ante esta Auditoría Interna, la cual solicita verificar el proceso de venta de varias propiedades pertenecientes al fideicomiso administrado por la Mutual Alajuela de Ahorro y Crédito, hoy Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a un exfuncionario y a un familiar de un funcionario de este Grupo.

1.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar que la colocación de las propiedades denunciadas fue realizada conforme a la normativa establecida y velando con el principio de administración como buen padre de familia, que se establece en el Código de Comercio

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Verificar que las colocaciones cuentan con los avalúos correspondientes y estos muestran valores razonables.
- b) Comprobar si se cumplió adecuadamente con la normativa vigente en el momento de la colocación
- c) Determinar si existieron inconsistencias en el proceso de colocación de los bienes y si estas inconsistencias pudiesen haber producido un daño patrimonial al Banco Hipotecario de la Vivienda.

1.3. ALCANCE

Venta de propiedades a Freddy Barquero Jiménez y Anais Catalina del Rosario Jiménez Molina y hechos posteriores.

RESULTADOS DEL ESTUDIO

2.1. COLOCACIÓN DE BIENES CONFORME AVALÚOS

a. Propiedad Folio real 2-393089

Esta propiedad ubicada en San Rafael de Peñas Blancas en el Cantón de Alajuela, finca número 2-194568-000 y con un área de treinta mil novecientos cuarenta y dos metros cuadrados, fue sujeta de investigación por parte de esta Auditoría Interna en el año 2007, cuyos resultados se presentaron en el informe N° AI-Q-075-2006, comunicado en el oficio AI-OF-041-2007 del 23 de enero de 2007 al Gerente General de entonces, Dr. Ennio Rodríguez Céspedes.

En el informe se destacó, que lo ocurrido en la venta de esta propiedad al señor Freddy Barquero Jiménez, era producto de una adjudicación de la deuda contraída por Jorge Barboza Jiménez y se concluye lo siguiente *“...6.10 En el caso del bien que respondía a la deuda del Sr. Jorge Barboza Rodríguez, existe incongruencia, en los avalúos presentados con el avalúo original, incluso el avalúo final con el que se vende el bien al Sr. Freddy Barquero Jiménez, funcionario de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, se valora con un valor de ₡320,00 menos que el valor del avalúo realizado en 1997.”*

Por lo que se le solicita a la administración que realice *“un proceso de investigación exhaustiva, en el cual se determine, si hubo irregularidades en la colocación del bien adjudicado, del Sr. Jorge Barboza Rodríguez.”*

En el oficio GG-OF-0164-2007 del 15 de marzo del 2007 dirigido a la Auditoría Interna, el Dr. Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente General del BANHVI indica:

“Sobre la operación de venta del inmueble relacionado con el ex deudor Jorge Barboza Rodríguez, el Departamento de Fideicomisos solicitó las consultas correspondientes a la Entidad mediante oficios DFNV-DF-278-2006 del 21 de febrero del 2006 y DFNV-DF-654-2006 del 23 de mayo del 2006; además para efectos de determinar si había existido una subvaloración del inmueble se solicitó la inspección por parte de la Unidad Técnica de este Banco (oficio DFNV-DF-1323-2006), la cual en oficio DF-ME-2670-2006 e informe DF-IN-2601-2006 señaló que las valoraciones realizadas al inmueble no presentaban ninguna anomalía (Se adjunta copia de los oficios citados).

Con respecto a la recomendación 7.2.6, debe indicarse que la normativa vigente ya contiene instrucciones para casos en los que las valoraciones de los inmuebles presentan situaciones como la anterior; en el apartado número 9 denominado Proceso de Administración de Bienes Readquiridos se establece lo siguiente:

“Razonablemente la actualización de avalúos genera aumentos en el valor de los inmuebles readquiridos; sin embargo, se presentan situaciones en las que el inmueble mantiene su valor o se desvaloriza; para estos casos, previo a la venta del inmueble el Fiduciario deberá remitir al BANHVI el caso, a fin de realizar la inspección correspondiente”...”

A pesar de lo anterior, en la próxima revisión de la normativa aplicable a la administración de fideicomisos, programada para el primer semestre del presente año, se realizará una valoración sobre la necesidad de ampliar el procedimiento establecido.”

En vista del aval que la Unidad Técnica del FOSUVI dio para la desvalorización de esta propiedad en el Oficio DF-IN-2601-2006 del 30 de noviembre del 2006, esta Auditoría dio por cumplida dicha recomendación.

b. Propiedades Folio real 5-104490-000 y 5-104489-000

Estas propiedades ubicadas en Sámara provincia de Guanacaste, fueron vendidas al Sr. Freddy Barquero Jiménez en el año 2003, las cuales sufrieron una serie de devaluaciones desde 1997 hasta la fecha de su venta, situación que se detalla a continuación:

Folio Real	Ubicación	Deudor	Fecha Avalúo	Monto Avalúo	Observaciones	Ingeniero
5-104489	Guanacaste- Nicoya Sámara	Nancy Alvarado Ajun	29/09/1997	2,700,000.00	Apto para construcción.	José Manuel Hidalgo Vázquez
			23/11/1999	1,350,000.00	Lote plano, con cerca de postes no tiene definido los linderos, recomendación replanteo. El terreno tiene tendencia a estar inundado , esto es una limitación desvalorizante para la propiedad ya requiere obras de infraestructura y relleno, en la parte frontal del lote pasa una red de energía eléctrica por dentro del terreno.	Rafael Paniagua Murillo
			13/03/2002	2,000,000.00	Lote plano, apto para construir, el lote no tiene marcas de linderos, se ubica en zona turística a 200 metros de la playa. Por otra parte en un sector al frente de este lote pasa una línea de conducción eléctrica.	
			28/03/2003	1,548,000.00	Idem	

Folio Real	Ubicación	Deudor	Fecha Avalúo	Monto Avalúo	Observaciones	Ingeniero
5-104490	Contiguo a Villas Playa Sámara	Marlon Pizarro Gómez	29/09/1997	2,700,000.00	Apto para construcción.	José Manuel Hidalgo Vázquez
			23/11/1999	1,300,000.00	Lote plano, no defición de linderos recomendación replanteo. Presenta un desagüe que pasa por medio del lote. Este factor representa un elemento desvalorizante lo que hace que su valor por metro sea menor que los terrenos colindantes. Terreno ubicado en zona turística	Rafael Paniagua Murillo
			24/10/2001	1,900,000.00	Lote no tiene definido sus linderos , es plano mismo nivel de la calle , no hay construcciones dentro del lote, apto para construir, propenso a inundaciones.	No indica
			30/04/2002	2,000,000.00	Lote plano apto para construir, el lote no tiene marcas de linderos, requiere replanteo, se ubican en zona turística. Por otra parte en un sector al frente de este lote pasa una línea de conducción eléctrica.	Rafael Paniagua Murillo
			28/03/2003	2,000,000.00	Idem	

En 1997 el valor de las propiedades, en ambos casos, era de ₡2.700.000,00. Durante un período de 6 años, el terreno se desvaloriza a ₡1.548.000,00 para la finca 5-104489 y a ₡2.000.000,00 para la finca 5-104490, un 42.66% y un 25.92% respectivamente, menos del valor asignado en 1997.

Cabe resaltar varias situaciones en estos casos:

- a) Ambos terrenos, muestran variaciones decrecientes en los valores asignados en los diferentes avalúos realizados por Rafael Paniagua Murillo, donde el primer avalúo que realiza este profesional aplica una desvalorización de casi un 50% del valor consignado en el avalúo con el que se recibió el terreno en 1997.
- b) Existen contradicciones en cuanto a las características de los terrenos, ya que se indica que son planos a nivel de calle y aptos para construcción, pero a su vez que es propenso a inundación.

Con respecto a esta situación, en el oficio DFNV-DF-1352-2003 del 18 de diciembre 2003 el Departamento de Fideicomisos solicita a la Dirección FOSUVI, que *“Debido a ambigüedad en los valores asignados a los lotes relacionados con las operaciones #1001585 y #1001584 del fideicomiso 08-2002FID que administra Mutual Alajuela, se solicita una revisión de los avalúos aplicados a los mismos, principalmente en lo referente al castigo aplicado en el lote relacionado con la operación #1001584”* a través de sus ingenieros efectúen una valoración de las fincas inscritas bajo los números 104489 y 104490, dada las desvalorizaciones y precio de venta final de estas propiedades.

Debido a lo anterior, el 13 de octubre del 2003 el Ing. Eddy Mejías Cordero, funcionario de la Dirección FOSUVI del BANHVI, en el oficio DF-1531-2003 indica en relación a estos terrenos *“...Las características de los predios son prácticamente los mismos. Su terraza está por debajo del nivel de calle unos 20 centímetros. No se encuentran cercados. La calle que enfrentan es de lastre. Poseen servicio de agua y electricidad. La evacuación pluvial es deficiente. No presentan aceras ni cordones de caño...”*

En cuanto a los precios de los terrenos en la zona el Ing. Mejías Cordero indica *“Se puede decir que el valor zonal por metro cuadrado es de ₡14.000,00 (catorce mil colones por metro cuadrado). Para el cálculo del valor recomendado, se aplican factores para corregir el costo de acuerdo con las situaciones que afectan negativamente los predios. A saber en el caso de la operación #1001585 (catastro G-368032-1996), se afecta el valor zonal por una deficiente evacuación pluvial. En el caso de la operación #1001584 (Catastro G-366445-1996) se afecta por una deficiente evacuación pluvial y por contener una servidumbre aérea de tendido eléctrico.”*

Finaliza el funcionario de la Dirección FOSUVI indicando: *“En el caso de los avalúos presentados por la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, la diferencia entre los dos valores se puede explicar de la misma manera. Sin embargo, es*

claro que el valor zonal no obedece a una circunstancia de mercado, por el contrario, está por debajo de los valores de venta en la zona, e incluso por debajo del valor que la Municipalidad de la zona tiene registrado para efectos fiscales.” El resaltado no es del original

Con base en lo anterior, el Ing. Mejías Cordero establece para las propiedades los siguientes valores:

FOLIO REAL	PLANO CATASTRO	VALOR
5-104490-000	G-0368032-1996	Ø5.670.000,00
5-104489-000	G-0366445-1996	Ø3.456.180,00

Con base en lo anterior, mediante oficio DFNV-DF-0203-2004 del 06 de febrero del 2004, el Departamento de Fideicomisos del BANHVI informa al Lic. Federico Alfaro Valverde, del Departamento de Fideicomisos de Grupo Mutual, sobre la situación de los avalúos de estas propiedades, ya que existen Ø5.578.180,00 de diferencia entre los avalúos realizados por el profesional de la Mutual, Rafael Paniagua Murillo y el realizado por el Ing. Eddy Mejías Cordero, y *“...se le solicita presentar las justificaciones correspondientes a efecto de valorar la responsabilidad en la lesión de los intereses del fideicomiso, que se derivan de esta situación...”*

Según se evidenció, en la documentación disponible no existen elementos que sustenten adecuadamente lo que sucedió posterior al envío de este oficio y las razones por la cual la administración desistió en la gestión de cobro de la diferencia en la valoración de los terrenos indicados.

El 09 de diciembre del 2014, mediante oficio GG-OF-1242-2014, dirigido al MBA Oscar Alvarado Bogantes, Gerente General del Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, se solicita aclaraciones en vista de una serie de hechos que la Asesoría Legal de este Banco, hizo del conocimiento de la Gerencia General del BANHVI, sobre la venta de 4 bienes propiedad del Fideicomiso 08-002 FID, administrado por esa entidad, a Freddy Barquero Jiménez ex funcionario de la Mutual y Anais Jiménez Molina, hermana del jefe de la agencia tramitadora de la venta, Agencia Liberia y que se aporte el oficio C-094-DSF-04 del 23 de febrero del 2004, en el que el fiduciario informó sobre las situaciones que dieron lugar a la desvalorización de las propiedades folio real 5-104490-000 y 5-104489-000.

El 27 de enero del 2015, se recibe el oficio C-026s-SFID-2015, del Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, suscrito por el MBA Oscar Alvarado Bogantes, en el que entre otras consideraciones indica que el oficio requerido *“no se logró localizar”*.

c. Propiedades Folio real 5-104492-000

Esta propiedad ubicada en Sámara, Guanacaste, era propiedad de Mario Gómez Somarribas y debido a problemas de pago fue adjudicada al fideicomiso y

posteriormente adquirida por Anais Jiménez Molina, hermana de Horacio Jiménez Molina, jefe de la Agencia de Liberia.

Esta propiedad se ubica cerca de las dos propiedades anteriores, de un área de 450 m² y presenta la misma situación en cuanto a su avalúo, debido a sus características similares:

Folio Real	Ubicación	Deudor	Fecha Avalúo	Monto Avalúo	Observaciones	Ingeniero
5-104492	Guanacaste-Nicoya Sámará	Mario Enrique Gomez	29/09/1997	2,700,000.00	Apto para construcciones	José Manuel Hidalgo Vázquez
			23/11/1999	2,250,000.00	No hay construcciones dentro del mismo, terreno en eventos fuertes de lluvias se inunda, se encuentra loteado, pero no están definidos los linderos. Lote ubicado a unos 200 metros de la playa, en el lote trasero y lateral norte se inundan e inclusive pasa un desagüe de aguas. El terreno se ubica en zona turística.	Rafael Paniagua Murillo
			11/03/2002	2,000,000.00	Lote plano apto para construir, se recomienda sea replanteado. En esta zona hay varios lotes que están a un nivel inferior de la calle por lo que es posible que en eventos de lluvia fuertes se inundan. Lote se ubica en zona turística.	
			28/03/2003	2,000,000.00	Ídem	

Tal y como se observa en el cuadro anterior, existe una desvalorización de la propiedad desde 1997 hasta el 2003 de un 25%.

Pese a que no existe un criterio técnico adicional que permita verificar si los valores establecidos para este terreno correspondían a los otorgados por el Arq. Paniagua Murillo, se podría tomar las mismas razones emitidas por el Ing. Eddy Mejías Cordero en el oficio DF-1531-2003 del 13 de Octubre del 2013, ya que se encuentra dentro de la misma ubicación geográfica de los terrenos descritos en el punto b) anterior, el área es igual (450m²) y las fechas de avalúos coinciden, por lo que el valor en el 2003 podría ser de ₡5.670.000,00, existiendo una diferencia de ₡3.670.000,00 a favor del fideicomiso.

La Sub Gerencia Financiera indica en el oficio SGF-066-2015, en relación a esta venta que *“dicha transacción no se detectó como atípica dentro del esquema y alcance de la revisión realizada por el Departamento de Fideicomisos, así como tampoco llamó en ningún momento la atención en las demás instancias de supervisión de este Banco...”*.

Es importante indicar que en la normativa existente a la fecha de venta, no existía normativa que prohibiera este tipo de operaciones.

2.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

El 8 de enero del 2002 en el acuerdo 1, artículo 1 de la sesión 01-2002 se aprueba la normativa *“Normas y procedimientos para la gestión de las carteras fideicomitidas recibidas en dación de pago - Instrucciones generales para los fiduciarios”*, siendo esta la normativa que estaba vigente al momento en que se vendieron los bienes objeto de estudio.

Estas Normas establecían en el punto 9 entre otras cosas: *“...El fiduciario deberá proceder con diligencia a la venta de los inmuebles fideicomitados por una suma que*

en ningún caso podrá ser menor a la que se indique en el avalúo realizado por el perito que para tal efecto se haya designado. Al momento de la formalización de la venta, el avalúo no podrá tener más de seis meses de haberse realizado.

Como tareas requeridas para concretar la venta de los inmuebles fideicomitidos el fiduciario deberá:

- a) *Realizar publicaciones que tiendan a buscar una expedita venta de los inmuebles fideicomitidos, de lo cual se deberá remitir copia al BANHVI como evidencia de su gestión; así como realizar cualquier otra actividad normalmente utilizada en la correduría de bienes raíces.*
- b) *...*
- c) *Plantear al BANHVI inmediatamente cualquier situación atípica que se presente para una oportuna solución..."*

Con base en esta normativa y de acuerdo a la información contenida en los expedientes de cada caso denunciado, esta Auditoría Interna, no encontró evidencia del cumplimiento de lo estipulado en el punto a) de la normativa, que solicitaba la publicación de los bienes a vender, solamente se encuentra la asignación de la propiedad a Freddy Barquero Jiménez, funcionario de la Mutual Alajuela y Anais Jiménez Molina, hermana del Jefe de la Agencia del Grupo Mutual en Liberia, Guanacaste, Sr. Horacio Jiménez Molina.

En el caso de la señora Anais Jiménez Molina es evidente la existencia de un posible conflicto de intereses, dado su parentesco con el funcionario del Grupo Mutual Alajuela, señor Horacio Jiménez Molina, ya que se evidencia su activa participación en la adjudicación de esta propiedad a su hermana a través de la firma de varios documentos que se encontraron en el expediente, lo cual el Grupo Mutual debió evitar, ya que aunado a la falta de publicación de la venta del bien en los medios que creyera conveniente y la devaluación del terreno en los diferentes avalúos, podría interpretarse que no se actuó con el debido cuidado y diligencia que establece la normativa en la administración de los Fideicomisos del Banco.

En cuanto a los casos de las propiedades de Sámara, dos adjudicadas a Freddy Barquero Jiménez y una a Anais Jiménez Molina, se evidencia igualmente el incumplimiento a lo establecido en el inciso c) de la normativa emitida, ya que una devaluación en los costos del terreno, no es una situación normal y se debe justificar con criterios que evidencien suficientemente los nuevos valores y sobre todo, que hayan sido debidamente aprobados por el Fideicomitente, sobre todo que existía una normativa que así lo exigía.

El dictamen del Ing. Eddy Mejía Cordero, funcionario de la Dirección FOSUVI, emitido el 13 de octubre del 2003, establece valores superiores a los montos en que fueron vendidas al señor Freddy Barquero Jiménez las propiedades 5-104489 y 5-104490, en las que sumadas ambas diferencias alcanza el monto de ₡5.578.180,00, condición que Grupo Mutual Alajuela La Vivienda no ha podido justificar al día de hoy, ya que apela al oficio C-094-DSF-04 del 23-02-2004, que había sido remitido

por el Grupo Mutual a este Banco, para justificar las desvalorizaciones en los avalúos de estas propiedades y este no ha sido posible ubicar ni en las oficinas del Grupo Mutual o en las del Banco Hipotecario de la Vivienda.

A nuestro criterio, la labor del Departamento de Fideicomisos, en cuanto al seguimiento que se otorgó a las desvalorizaciones de las propiedades 5-104489 y 5-104490 ha sido insuficiente, pues a pesar de la existencia del oficio DFNV-DF-0203-2004 del 06 de febrero del 2004, en el que se le solicitaba a Grupo Mutual *“...presentar las justificaciones correspondientes a efecto de valorar la responsabilidad en la **lesión de los intereses del fideicomiso**, que se derivaron en esta situación...”* (el resaltado es nuestro), a la fecha, este Departamento no tiene claro que sucedió y que acciones se tomaron para solventar, tal y como lo indican en ese oficio, la lesión de los intereses del fideicomiso, ya que existe un documento, oficio C-094-DSF-04 del 23 de febrero 2004, en el cual se da respuesta a lo solicitado por este Departamento y éste no se cuenta en los archivos institucionales.

Dada su antigüedad no se tiene acceso a la información total del expediente de los casos, esta situación la advierte el señor Oscar Alvarado Bogantes en el oficio C-013-GG-2015 del 06 de julio 2015 *“Referente al plazo de conservación de documentos del Fideicomiso, rige el plazo que aplica en materia comercial y no coincidimos con la posición del banco, pues el tope de diez años que se menciona, se definió para otro tipo de información, de todas formas, las ventas sujetas a el mencionado oficio se realizaron hace cerca de 12 años”*.

2.3. INCONSISTENCIAS EN LA ADJUDICACIÓN DE LOS BIENES

Tal y como se ha descrito en los puntos anteriores de este informe, se pueden determinar lo siguiente en relación a estas adjudicaciones:

- a) La normativa vigente en el momento de darse la venta de los bienes establecidos en la denuncia, a saber 3 propiedades asignadas a Freddy Barquero Jiménez y una a Anais Jiménez Molina, establecía en uno de sus puntos que si existiese una situación atípica en la venta de alguna propiedad del fideicomiso, estaban en la obligación de comunicarla al fideicomitente.

En los casos bajo estudio, las propiedades sufren devaluaciones, contrario a lo que sucede generalmente con los bienes raíces que ganan plusvalía, situación que sin duda constituye una situación atípica, por lo que de acuerdo con la normativa vigente para ese momento, el fiduciario estaba en la obligación de informar al Banco Hipotecario de la Vivienda.

El Grupo Mutual Alajuela indica en el oficio C-026c-SFID-2015 del 27 de enero 2015 indica que *“Para las fincas 104489, 104490 y 104492, de la provincia de Guanacaste, Grupo Mutual, en su calidad de fiduciario, no omitió la aplicación de la normativa vigente al momento de aplicar cada transacción, trabajamos según los lineamientos de reglamento emitido por ustedes en octubre 2001 y el criterio experto del ingeniero tasador que realizó los avalúos. Asimismo, dicha normativa no especificaba el tema de las devaluaciones, solamente*

establecía informar al BANHVI acerca de situaciones atípicas, aspecto mencionado en el punto 2”.

El punto 2 indica esta situación fue comunicada en el oficio C-094-DSF-04 del 23 de febrero 2004 se hizo la comunicación respectiva, y este no se puede localizar dado el tiempo que ha transcurrido.

- b) Existe un criterio del Ing. Eddy Mejía Cordero, exfuncionario de la Dirección FOSUVI del Banco Hipotecario de la Vivienda, en el cual establece que para dos de las propiedades, los valores establecidos por el Ing. Rafael Paniagua, profesional designado por la Entidad Autorizada, no se ajustaban a los valores reales, por lo que se le solicitó al Grupo Mutual, justificar lo actuado por el profesional contratado.

El oficio C-094-DSF-04 del 23 de febrero del 2004, en el que el Grupo Mutual indica, detalló las razones por las que se dio lo solicitado por este Banco, no fue ubicado, ni por el Fiduciario, ni en los archivos del Banco Hipotecario de la Vivienda.

- d) La normativa establece en el punto 9, inciso a) *“...Realizar publicaciones que tiendan a buscar una expedita venta de los inmuebles fideicomitidos, de lo cual se deberá remitir copia al BANHVI como evidencia de su gestión; así como realizar cualquier otra actividad normalmente utilizada en la correduría de bienes raíces...”*

En la documentación contenida en los expedientes, no se encontró evidencia que permita verificar el cumplimiento de esta norma, condición que para los casos analizados era aún más relevante, pues se encuentran involucradas personas relacionadas con el fiduciario, Freddy Barquero Jiménez, funcionario del Grupo Mutual al momento de la venta y Anais Jiménez Molina, hermana del Jefe de la Agencia de Grupo Mutual en Liberia.

2.4. PRESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

Producto de lo descrito a lo largo de este informe, surgieron dudas en cuanto a la procedencia de las acciones que se podían ejecutar en relación a las desvalorizaciones de las propiedades que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda vendió del Fideicomiso suscrito con el Banco Hipotecario de la Vivienda, dado que fueron hechos que ocurrieron en el año 2003.

Es importante indicar que la Gerencia General remite en el oficio GG-OG-1048-2015 del 21 de diciembre 2015, producto de los hechos descritos en el presente informe, una consulta al Licenciado Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal del Banco Hipotecario de la Vivienda, una consulta en la que se le solicita su criterio en aspectos relacionados con los plazos de prescripción que le aplica a los hechos acontecidos, el tiempo de que se deben archivar los documentos y la obligación del fiduciario de conservar los documentos, la existencia de normas o instrucciones puntuales que

hicieran obligatoria la autorización previa del Banco para ejecutarlas y finalmente la existencia de criterios técnicos y avalúos que sustenten el cobro de la diferencia entre el precio de venta y lo que el Banco considera lo adecuado.

La Asesoría Legal, en el oficio AL-0001-2016 del 06 de enero del 2016, se refiere a la consulta efectuada por la Gerencia General, y primeramente no menciona ningún criterio relacionado con los términos de prescripción de los hechos, los cuales eran de su conocimiento dadas las afirmaciones que menciona, ya que indica *“que fueron vendidos en condiciones irregulares a varias personas, entre ellas exfuncionarios de esa entidad”*. Indicando además que *“A nuestro juicio no queda duda de que los precios de las supuestas compraventas son simbólicos, no reales, y se basan en documentos contradictorios...”*

Continúa indicando esa Asesoría Legal. *“Sin embargo, a pesar de lo anterior, debemos recordar que las (eventuales) acciones que este Banco puede o podría realizar son de varios tipos y no se refieren solamente a eventuales demandas civiles para exigir responsabilidad económica en instancias judiciales. Hay otras eventuales medidas (temporales o permanentes) que deben ser valoradas por los órganos responsables, básicamente por esa Gerencia General y su Dirección FONAVI y que se refieren a aspectos tales como el no trámite de nuevas solicitudes de crédito, el no trámite de operaciones de financiamiento para proyectos de vivienda con recursos de bono familiar de vivienda, el no pago de comisiones fiduciarias, la revocación de la condición de entidad autorizada, etc., sin que necesariamente se tenga que acudir a una demanda de responsabilidad civil, **medida que en todo caso debería ser a nuestro juicio una última alternativa**, ante la posibilidad de acudir a otras opciones de un orden **menos oneroso y más sumario para esta institución**, como las antes indicadas y que puedan establecer responsabilidad, aunque no fuere la civil.”* El resaltado no es del original.

Esta Auditoría interna procedió a contratar un criterio experto, consultando acerca de la prescripción de los hallazgos detallados en este informe, ya que acontecieron en el año 2003.

Se procede a realizar la contratación bajo la excepción establecida en el Reglamento de la Ley de Contratación Administrativa N° 7494, contratándose al el Dr. Christian Campos Monge.

En dicho dictamen, brindado por el 18 de setiembre del 2016 indica la normativa que se refiere a los periodos de prescripción.:

La Ley General de Control Interno dispone en el artículo 43 dispone en cuanto a la prescripción de la responsabilidad administrativa que *“La responsabilidad administrativa del funcionario público por las infracciones*

previstas en esta Ley, prescribirá según el artículo 71 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N° 7428, de 7 de setiembre de 1994.

Se reputará como falta grave del funcionario competente para iniciar el procedimiento sancionatorio, el no darle inicio a este oportunamente o el dejar prescribir la responsabilidad del infractor, sin causa justificada.”

El artículo 71 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República N°7428, indica en relación a este tema que *“La responsabilidad administrativa del funcionario público por las infracciones previstas en esta Ley y en el ordenamiento de control y fiscalización superiores, prescribirá de acuerdo con las siguientes reglas:*

*a) En los casos en que el hecho irregular sea notorio, la responsabilidad prescribirá en cinco años, **contados a partir del acaecimiento del hecho.***

b) En los casos en que el hecho irregular no sea notorio -entendido este como aquel hecho que requiere una indagación o un estudio de auditoría para informar de su posible irregularidad- la responsabilidad prescribirá en cinco años, contados a partir de la fecha en que el informe sobre la indagación o la auditoría respectiva se ponga en conocimiento del jerarca o el funcionario competente para dar inicio al procedimiento respectivo.

La prescripción se interrumpirá, con efectos continuados, por la notificación al presunto responsable del acto que acuerde el inicio del procedimiento administrativo.

Cuando el autor de la falta sea el jerarca, el plazo empezará a correr a partir de la fecha en que él termine su relación de servicio con el ente, la empresa o el órgano respectivo.

Se reputará como falta grave del funcionario competente para iniciar el procedimiento sancionatorio, el no darle inicio a este oportunamente o el dejar que la responsabilidad del infractor prescriba, sin causa justificada. (El resaltado es nuestro)

Es importante indicar que en el oficio C-013-GG-2015 del 06 de julio 2015, en el cual el Grupo Mutual indica entre otras consideraciones relacionada con los casos sujetos de estudio que *“Finalmente hemos de considerar, que los actos a los que se refiere la nota del Banco ocurrieron en el 2003, por tanto, en aplicación de la actividad comercial que rige a los fideicomisos, el plazo ordinario de prescripción, en esa materia, se encuentra más que cumplido.”*

Por lo anterior, nuestra posición es que lo pretendido por el banco no es viable, operativa ni legalmente.”

3. CONCLUSIONES

- 3.1. Con la información disponible se determina que las propiedades 5-104490-000, 5-104489-000 y 5-104492-000, se vendieron bajo situaciones atípicas dada las desvalorizaciones que se presentaban en los avalúos realizados y el avalúo final de la venta, cuyo valor fue menor al original que se consideró para otorgar el financiamiento por parte de COOVIVIENDA, R.L.
- 3.2. La condición atípica fue detectada por el Departamento de Fideicomisos procediendo a realizar las gestiones necesarias para verificar los resultados.
- 3.3. El Ing. Eddy Mejías Cordero, funcionario de la Dirección FOSUVI, realiza la valoración solicitada y en el oficio DF-531-2003 del 13 de octubre 2003, informa que en cuanto a los avalúos presentados por el Grupo Mutual *“que el valor zonal no obedece a una circunstancia de mercado, por el contrario, está por debajo de los valores de venta en la zona, e incluso por debajo del valor que la Municipalidad de la zona tiene registrado para efectos fiscales”*.
- 3.4. Cumpliendo con el procedimiento correspondiente el Departamento de Fideicomisos solicita en el oficio DFNV-DF-0203-2004 del 06 de febrero del 2004 al Departamento de Fideicomisos del Grupo Mutual, que remita *“las justificaciones correspondientes a efecto de valorar la responsabilidad en la lesión de los intereses del fideicomiso, que se derivan de esta situación”*. Dado que no fue posible localizar la respuesta correspondiente no es posible valorar en este estudio las explicaciones dadas por el fiduciario.
- 3.5. La finca 2-194568-000 adjudicada a Freddy Barquero Jiménez, sufrió una disminución en su valor, pero fue justificada por el Ing. Roberto Jiménez Mata en su informe DF-IN-2601-2006 del 30 de noviembre 2006.
- 3.6. El proceso de colocación de la propiedad 5-104492-000 y adjudicación a la señora Anais Jiménez Molina, no se evidenció que la venta haya cumplido con los lineamientos establecidos en las “Normas y procedimientos para la gestión de las carteras fideicomitidas recibidas en dación de pago - Instrucciones generales para los fiduciarios”, adicionalmente se incurrió en un posible conflicto de intereses, pues el caso fue asignado a la sucursal de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, con sede en Liberia, donde el Jefe (Horacio Jiménez Molina) es hermano de la compradora, participando éste en el trámite a través de la firma de varios documentos, tal y como se observa en el expediente. De acuerdo con lo manifestado por la administración en el oficio SGF-OF-066-2015 esta operación *“transacción no se detectó como atípica dentro del*

esquema y alcance de la revisión realizada por el Departamento de Fideicomisos”.

- 3.7. La propiedad 5-104492-000 perteneciente a Anais Jiménez Molina, presenta la misma situación de las propiedades 5-104490-000 y 5-104489-000 en cuanto a los avalúos efectuados, aclaración que fue comunicada en el oficio C-094-DSF-04 del 23 de febrero 2004, el cual dado el tiempo transcurrido no fue posible localizar y tampoco se evidenció que la administración del Banco ejecutara gestiones adicionales en esta operación.
- 3.8. El Grupo Mutual Alajuela, en el oficio C-013-GG-2015 del 06 de julio de 2015, indica que los hechos impugnados se encuentran prescritos, y de acuerdo con lo establecido en la Ley de Control Interno N°8292 artículo 43 que refiere al artículo 71 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República N°7428, los hechos descritos en el presente informe están prescritos ya que se remontan a hechos irregulares notorios detectados por la administración en el año 2004.

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno