BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 89-2020**

**DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2020**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Por medio de videoconferencia que consta en los archivos de la Secretaría de la Junta Directiva y al amparo de las consideraciones y disposiciones señaladas en el acuerdo N° 10 de la sesión 21-2020, del 16 de marzo de 2020, se inicia la sesión a las diecisiete horas, con la asistencia de los siguientes Directores: Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Jorge Carranza González, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. La Directora Irene Campos Gómez, Presidenta, se incorpora a la sesión a partir del minuto 20:42.

Asisten también los siguientes funcionarios: Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General; Yohusert Sibaja Garbanzo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El señor Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General, se incorpora a la sesión a partir del minuto 148:57.

Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Información adicional sobre la solicitud de no objeción para el financiamiento de las obras del proyecto Parque Recreativo Jorge Debravo.
2. Solicitud de no objeción para el financiamiento de las obras del proyecto Poás Identidad y Progreso.
3. Solicitud de autorización para el rebajo del 25% a la base de venta de once bienes adjudicados.
4. Seguimiento a la situación de la asignación de recursos al FOSUVI, en el proyecto de "Ley de presupuesto ordinario y extraordinario de la República para el ejercicio económico 2021".
5. Dictamen de la Asesoría Legal con respecto a si el BANHVI tiene la obligación legal de aplicar las directrices del Poder Ejecutivo.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**1° Información adicional sobre la solicitud de no objeción para el financiamiento de las obras del proyecto Parque Recreativo Jorge Debravo**

Minuto 03:30 Se conoce el oficio GG-ME-1341-2020 del 10 de noviembre de 2020, mediante el cual, el asistente de la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1272-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene la información adicional requerida en el acuerdo N° 1 de la sesión 82-2020, del pasado 17 de octubre, con respecto a los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para declarar la no objeción del financiamiento para el desarrollo de obras de infraestructura en el proyecto denominado Parque Recreativo Jorge Debravo, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago, bajo la modalidad de Bono Colectivo indicado en la Ley Nº 8627 y cuyo perfil fue aprobado por la Junta Directiva de esta Banco, al amparo del Programa de Bono Colectivo, por medio del acuerdo N° 7 de la sesión 65-2017, del 11 de setiembre de 2017. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorporan a la sesión los funcionarios Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; y Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico.

La licenciada Camacho Murillo se refiere inicialmente al compromiso formal de la Municipalidad de Turrialba, para darle mantenimiento a las obras; y luego hace un recuento de las condiciones del financiamiento recomendado, y sobre lo cual atiende, junto con a la arquitecta Salas Rodríguez, algunas consultas y observaciones de los señores Directores y del licenciado Mora Villalobos, particularmente con respecto al procedimiento aplicado por la Mutual Cartago para obtener la empresa que desarrollará las obras, a la luz de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 12 de la sesión 28-2020, del 20 de abril de 2020.

Minuto 66:04 De conformidad con el análisis realizado, la mayoría de los señores Directores concuerda en la pertinencia de actuar de la forma que recomienda la Administración, en el sentido de declarar la no objeción de la adjudicación efectuada por la MUCAP, para el desarrollo de las obras en el proyecto Parque Recreativo Jorge Debravo, pero estableciendo que en caso de requerirse fondos adicionales por condiciones de diseño o similares, éstos no serán financiados por el BANHVI. Lo anterior, según se indica en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

Minuto 67:15 Se aparta de la primera resolución, el Director Alvarado Herrera, quien justifica que a la luz del acuerdo N° 12 de la sesión 28-2020, y las observaciones realizadas por la Asesoría Legal, hay aspectos de legalidad que en su criterio deben ser corregidos antes de autorizar el financiamiento de las obras. Y en este sentido, la Junta Directiva estima pertinente girar instrucciones a la Administración, para que revise los procedimientos que aplica la MUCAP para la contratación de obras en proyectos de Bono Colectivo, con el propósito de que esa entidad realice los ajustes que sean necesarios, para que dichos procedimientos se ajusten de mejor forma a los principios de la contratación administrativa. Lo anterior, según se indica en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**2° Solicitud de no objeción para el financiamiento de las obras del proyecto Poás Identidad y Progreso**

Minuto 71:40 Se conoce el oficio GG-ME-1342-2020 del 11 de noviembre de 2020, mediante el cual, el asistente de la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1292-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para declarar la no objeción del financiamiento para el desarrollo de obras de infraestructura en el proyecto denominado Poás Identidad y Progreso, ubicado en el distrito y cantón de Aserrí, provincia de San José, mediante la modalidad de Bono Colectivo indicado en la Ley Nº 8627 y cuyo perfil fue aprobado por la Junta Directiva de esta Banco, al amparo del Programa de Bono Colectivo, por medio del acuerdo N° 11 de la sesión 79-2016 del 07 de noviembre de 2016. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, presentando los antecedentes y las características de este proyecto, así como los aspectos más relevantes de la solicitud de la MUCAP y los resultados del proceso de licitación realizado por esa entidad autorizada; y sobre lo cual destaca que las obras tienen un costo total aproximado de ¢304,5 millones y la empresa desarrolladora –de conformidad con los resultados del proceso realizado por la entidad– sería la empresa PAVICEN Ltda., la cual está debidamente inscrita en el CFIA y cumplió con todos los requisitos del cartel de licitación, quedando como adjudicataria del concurso.

Seguidamente, detalla los costos de las obras a ejecutar, concluyendo que con base en la documentación presentada por la entidad autorizada y los estudios realizados por el Departamento Técnico del FOSUVI, se recomienda declarar la no objeción a la adjudicación de las obras y autorizar el monto requerido en administración, bajo las condiciones que se indican en el referido informe técnico.

Minuto 88:15 De conformidad con el análisis realizado, la mayoría de los señores Directores concuerda en la pertinencia de actuar de la forma que recomienda la Administración, en el sentido de declarar la no objeción de la adjudicación efectuada por la MUCAP, para el desarrollo de las obras en el proyecto Poás Identidad y Progreso, pero estableciendo que en caso de requerirse fondos adicionales por condiciones de diseño o similares, éstos no serán financiados por el BANHVI. Lo anterior, según se indica en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

Se aparta de esta resolución, el Director Alvarado Herrera, quien justifica que a la luz del acuerdo N° 12 de la sesión 28-2020, y las observaciones realizadas por la Asesoría Legal, hay aspectos de legalidad que en su criterio deben ser corregidos antes de autorizar el financiamiento de las obras. Acto seguido, se retiran de la sesión la arquitecta Salas Rodríguez y la licenciada Camacho Murillo.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**3° Solicitud de autorización para el rebajo del 25% a la base de venta de once bienes adjudicados**

Minuto 90:19 Se conoce el oficio GG-ME-1317-2020 del 04 de noviembre de 2020, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-428-2020 de la Dirección FONAVI, que contiene una solicitud para autorizar el rebajo del 25% de la base fijada por el avalúo de once bienes del fideicomiso administrado por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión las licenciadas Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, y Marcela Pérez Valerín, jefa del Departamento de Fideicomisos, quien destaca que una vez efectuadas las gestiones de venta según los procedimientos establecidos al efecto y no habiéndose obtenido resultados favorables, se propone aplicar el rebajo del primero y segundo 25% a la base fijada por el avalúo de los once bienes que se detallan en el informe de la Administración.

Minuto 103:20 Conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Dirección FONAVI, los señores Directores concuerdan en que antes de resolver la reducción del precio de los bienes, es conveniente comisionar al Departamento de Fideicomisos, para que coordine una reunión en la que, además de la titular de ese departamento, también participen peritos de la MUCAP y las Directoras Pérez Gutiérrez y Ulibarri Pernús, para que revisen con detalle las condiciones técnicas de las propiedades que se mencionan en el informe DFNV-ME-428-2020 y valoren las acciones que puedan implementarse para facilitar su colocación en el precio actual. Lo anterior, según se indica en el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retiran de la sesión las señoras Hernández Brenes y Pérez Valerín, así como el señor Castro Miranda.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**4°** **Seguimiento a la situación de la asignación de recursos al FOSUVI, en el proyecto de "Ley de presupuesto ordinario y extraordinario de la República para el ejercicio económico 2021"**

Minuto 148:57 Se incorpora a la sesión el señor Gerente General y se procede a conocer información sobre la situación actual de la asignación de los recursos para el FOSUVI, contemplados en el proyecto de “Ley de presupuesto ordinario y extraordinario de la República para el ejercicio económico 2021”.

El señor Gerente General comunica las gestiones que en los últimos días se han venido realizando para que, mediante una moción en el Plenario Legislativo, se logre la restitución de ¢28.000 millones para el FOSUVI. Sobre estas gestiones, el Director Alvarado Herrera hace ver la importancia de darle un muy estricto seguimiento al tema durante la próxima semana.

Minuto 157:46 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**5° Dictamen de la Asesoría Legal con respecto a si el BANHVI tiene la obligación legal de aplicar las directrices del Poder Ejecutivo**

Minuto 157:49 Se conoce el oficio AL-OF-082-2020, del 06 de noviembre de 2020, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 11 de la sesión 86-2020, del 02 de octubre de 2020, la Asesoría Legal remite un dictamen con respecto a si el BANHVI tiene la obligación de aplicar directrices del Poder Ejecutivo. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

El licenciado Mora Villalobos expone el contenido del citado informe, concluyendo, en síntesis, que el BANHVI no goza de autonomía política, por disposición de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, entre otras disposiciones. Como ente público menor, está sujeto a la ley en materia de Gobierno y por consiguiente, a las directrices que dicte el Poder Ejecutivo, que son lineamientos de política general que establece fines, objetivos y metas. El BANHVI continúa dirigiendo su actividad, pero ante dichas directrices, debe ajustar sus fines, objetivos y metas. Las directrices son vinculantes para el BANHVI e incluso la Ley General de la Administración Pública, establece en su artículo 98, un mecanismo de remoción y sustitución del inferior, individual a colegiado, de cualquier ente descentralizado, que desobedezca reiteradamente las directrices que haya impartido el Poder Ejecutivo sin que exista explicación satisfactoria al respecto, pese a las intimaciones recibidas.

Minuto 168:30 Sobre el particular, el Director Alvarado Herrera opina que nunca ha tenido duda de la obligación que tiene el BANHVI de acatar las directrices en materia de vivienda, pero sí se cuestiona si el Banco debe atender las directrices que no van dirigidas a las instituciones no estatales. Lo anterior, sustentado no solo en lo indicado por la Auditoría Interna, en el reciente informe sobre el cumplimiento del Capítulo Tercero de la Ley para el Fortalecimiento de la Finanzas Públicas, sino también, en varios dictámenes de la Procuraduría General de la República, referidos, en lo conducente, a reorganizaciones institucionales y a empleo público, y de los cuales –hace ver– se desprende claramente la distinta naturaleza que tiene el BANHVI como ente no estatal. Y dado lo anterior, señala que para procurar que esta institución tenga claridad absoluta sobre este tema, próximamente estará presentando una moción para que formalmente se consulte el criterio a la Procuraduría General de la República.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

Minuto 179:32 Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 89-2020**

**DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2020**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 7 de la sesión 65-2017 del 11 de setiembre de 2017, la Junta Directiva de este Banco aprobó el perfil del proyecto y el registro de parámetros para el desarrollo de obras en el proyecto denominado Parque Recreativo Jorge Debravo, ubicado en el distrito y cantón de Turrialba, provincia de Cartago, mediante la modalidad de Bono Colectivo indicado en la Ley Nº 8627, actuando como entidad autorizada la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP).

**Segundo:** Que una vez aplicados los respectivos procedimientos y de conformidad con las normas establecidas para este tipo de proyectos, MUCAP ha presentado solicitud formal para financiar la construcción de las obras del referido proyecto de Bono Colectivo, bajo la modalidad de adjudicación a una empresa constructora, que en este caso recayó en la empresa Consorcio Proyekta-Leiva, cédula jurídica número 3-101-553931.

**Tercero:** Que por medio del oficio DF-OF-1158-2020 del 16 de octubre de 2020, ampliado con el informe DF-OF-1272-2020 del 09 de noviembre de 2020 –los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas GG-ME-1197-2020 del 16/10/2020 y GG-ME-1341-2020 del 10/11/2020– la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la MUCAP, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por el Departamento Técnico, recomienda declarar la no objeción a la adjudicación de las obras y autorizar el monto requerido en administración, bajo las condiciones que se indican en el referido informe técnico.

**Cuarto:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva y considerando lo dispuesto en el acuerdo N° 12 de la sesión 28-2020, del 20 de abril de 2020, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI, adicionando una instrucción a la Administración, para que en el contrato a suscribir con la entidad autorizada, deje claramente establecido que en caso de requerirse fondos adicionales por condiciones de diseño o similares, éstos no serán financiados por el BANHVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1.** Declarar la no objeción del Banco Hipotecario de la Vivienda, a la adjudicación realizada por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), a la empresa Consorcio Proyekta-Leiva, con cédula jurídica número 3-101-553931, para la tramitología y construcción de las obras del proyecto **Parque Recreativo Jorge Debravo**, ubicado en el cantón de Turrialba, por un monto total de ¢575.453.697,75.

**2.** Consecuentemente, se otorga a la MUCAP, en administración, el monto total de **₡575.453.697,75** (quinientos setenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta y tres mil seiscientos noventa y siete colones con 75/100),con el objetivo de sufragar los costos del citado proyecto, según el siguiente detalle:

a) Costos directos e indirectos en la oferta adjudicada, por un monto de ₡507.405.022,04.

b) Costos indirectos de la entidad autorizada, por la suma de ₡45.915.841,18.

c) Gastos administrativos de la entidad autorizada, por un monto de ₡22.132.834,53.

**3.** Plazo de entrega: 2,5 meses para la ejecución y conclusión de obras, incluyendo dentro de este plazo, el trámite de permiso de construcción y construcción de las obras.

**4.** Instruir a la Administración, para que en el contrato a suscribir con la entidad autorizada, deje claramente establecido que en caso de requerirse fondos adicionales por condiciones de diseño o similares, éstos no serán financiados por el BANHVI.

## Acuerdo por Mayoría y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración para que, en coordinación con la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, revise los procedimientos que aplica esa mutual para contratar obras en proyectos de Bono Colectivo, con el propósito de que esa entidad realice los ajustes que sean necesarios, para garantizar que dichos procedimientos se ajusten de mejor forma a los principios de la contratación administrativa.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el acuerdo N° 11 de la sesión 79-2016 del 07 de noviembre de 2016, la Junta Directiva de este Banco aprobó el perfil del proyecto y el registro de parámetros para el desarrollo de obras en el proyecto denominado Poás Identidad y Progreso, ubicado en el distrito y cantón de Aserrí, provincia de San José, mediante la modalidad de Bono Colectivo indicado en la Ley Nº 8627, actuando como entidad autorizada la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP).

**Segundo:** Que una vez aplicados los respectivos procedimientos y de conformidad con las normas establecidas para este tipo de proyectos, MUCAP ha presentado solicitud formal para financiar la construcción de las obras del referido proyecto de Bono Colectivo, bajo la modalidad de adjudicación a una empresa constructora, que en este caso recayó en la empresa PAVICEN Ltda., con número de cédula jurídica 3-102-036166.

**Tercero:** Que por medio del oficio DF-OF-1292-2020 del 11 de noviembre de 2020 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1342-2020, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de la MUCAP, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios realizados por el Departamento Técnico, recomienda declarar la no objeción a la adjudicación de las obras y autorizar el monto requerido en administración, bajo las condiciones que se indican en el referido informe técnico.

**Cuarto:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva y considerando lo dispuesto en el acuerdo N° 12 de la sesión 28-2020, del 20 de abril de 2020, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI, adicionando una instrucción a la Administración, para que en el contrato a suscribir con la entidad autorizada, deje claramente establecido que de requerirse fondos adicionales por condiciones de diseño o similares, éstos no serán financiados por el BANHVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1.** Declarar la no objeción del Banco Hipotecario de la Vivienda, a la adjudicación realizada por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), a la empresa PAVICEN Ltda., con número de cédula jurídica 3-102-036166, para la tramitología y construcción de las obras del proyecto *“Poás Identidad y Progreso*”, ubicado en el distrito y canto de Aserrí, por un monto total de ₡304.490.350,21.

**2.** Consecuentemente, se otorga a la MUCAP, en administración, el monto total de **₡304.490.350,21** (trescientos cuatro millones cuatrocientos noventa mil trescientos cincuenta colones con 21/100),con el objetivo de sufragar los costos del citado proyecto, según el siguiente detalle:

a) Costos directos incluidos en la oferta adjudicada, por un monto de ₡209.018.421,43.

b) Costos indirectos incluidos en la oferta adjudicada, por la suma de ₡74.794.779,86.

c) Costos indirectos a ejecutar por la entidad autorizada, por un monto de ₡8.965.981,60.

d) Gastos de administración de la entidad autorizada, por un monto de hasta 4% del valor del proyecto, lo cual representa un monto de ₡11.711.167,32.

**3.** El plazo para la ejecución de las obras será de 126 días naturales a partir de la emisión de la orden de inicio y se contará con 15 días naturales adicionales para la obtención de los permisos de construcción, para un total de 141 días naturales, para efectos contractuales.

**4.** El BANHVI y la entidad autorizada deben velar porque, de previo al giro de los recursos a la empresa adjudicada, se cuente con el permiso de construcción para las obras, emitido por la Municipalidad de Aserrí.

1. **5.** La entidad autorizada, como responsable del proyecto en la fase de diseño, debe velar porque los planos constructivos estén lo suficientemente claros y contengan todas las recomendaciones de los estudios básicos y preliminares realizados, y que sean un reflejo fiel de lo encontrado en sitio. Esto, para evitar que se generen costos por obras extras durante la ejecución del proyecto o por un mal manejo de la información contenida en los planos constructivos, dado que el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, no tiene a cargo la verificación de las obras en diseños para proyectos que se financien con recursos del Bono Comunal.
2. **6.** Los rubros de costos indirectos que sean porcentuales por su naturaleza (p.e. utilidad, administración, dirección técnica, inspección de la entidad autorizada, entre otros) deberán cancelarse según el porcentaje de avance de las obras constructivas.

**7.** Los rubros liquidables se cancelarán contra el visto bueno de la entidad autorizada, previo cumplimiento de los requerimientos técnicos vigentes (p.e. kilometraje de la inspección según la cantidad de visitas).

1. **8.** Se considera que el costo y el procedimiento de la oferta son de aceptación, mientras que en el caso del plazo, la entidad autorizada deberá de estar vigilante para que no se soliciten ampliaciones injustificadas y, de ser necesario, aplicar las cláusulas de multas que correspondan. Además, las ampliaciones deben ser remitidas para revisión y aprobación del BANHVI.

**9.** Instruir a la Administración, para que en el contrato a suscribir con la entidad autorizada, deje claramente establecido que en caso de requerirse fondos adicionales por condiciones de diseño o similares, éstos no serán financiados por el BANHVI.

## Acuerdo por Mayoría y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°4:

Instruir al Departamento de Fideicomisos, para que coordine una reunión en la que, además de la titular de ese departamento, participen peritos de la Mutual Cartago y las Directoras Pérez Gutiérrez y Ulibarri Pernús, con el propósito de que revisen con detalle las condiciones técnicas, de los bienes en fideicomiso que se señalan en el informe DFNV-ME-428-2020, y valoren acciones que puedan implementarse para promover su colocación en el precio actual.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***