BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 05-2022**

**DEL 20 DE ENERO DE 2022**

**(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: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Jorge Carranza González, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la Auditoría Interna; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

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. Presentación de los resultados y lecciones aprendidas del plan piloto del Proyecto de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible.
2. Criterio jurídico sobre el reclamo presentado por la Constructora ROVI S.A., en relación con las multas del proyecto Loma Linda.
3. Informe técnico y legal sobre la solicitud del desarrollador del proyecto Villa Bonita, para reconocer gastos de mantenimiento de la planta de tratamiento.
4. Informe sobre la situación de los proyectos Ivannia y La Flor.
5. Continuación de análisis del criterio jurídico sobre el reclamo presentado por la Constructora ROVI S.A., en relación con las multas del proyecto Loma Linda.

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

**1° Presentación de los resultados y lecciones aprendidas del plan piloto del Proyecto de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible**

Minuto 01:54 De conformidad con lo resuelto en la sesión 02-2022 del pasado 10 de enero, se procede a conocer un informe sobre los principales resultados de la ejecución del plan piloto del Proyecto de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible, y para estos efectos se incorporan a la sesión el Ing. Erick Mata Abdelnour, la Ing. Yenory Quesada Diaz y la Licda. Hellen Porras Loaiza. Copia de las diapositivas utilizadas para la exposición del tema, se adjuntan al expediente del acta.

El Ing. Mata Abdelnour presenta los aspectos más relevantes del proyecto desarrollado en el distrito de Pavas, consistente en la construcción de tres unidades habitacionales en un lote con área de 120 metros cuadrados, destacando los resultados positivos del proyecto y las oportunidades de mejora que se identificaron, así como los costos de las soluciones habitacionales, planteando finalmente las siguientes recomendaciones:

a) Reconocer que el riesgo sobre el proceso de innovación exitoso para el SFNV, fue llevado a cabo por un privado, sin mayores demandas de recursos para el banco.

b) Valorar que se lleve a cabo un estudio de costos reales del proyecto, para validar si el presupuesto aprobado era insuficiente y reconocer el sobrecosto al desarrollador.

c) Implementar cambios que incentiven a otros desarrolladores a hacer este tipo de proyectos, sin necesidad de incurrir en pérdidas.

d) Implementar la modalidad de avalúo conjunto entre tres partes: desarrollador, entidad y BANHVI, con el fin de que la compra del lote no sea el primer momento de pérdida para el desarrollador, como sucedió en este caso.

Minuto 33:13 Los señores Directores proceden a analizar la información suministrada, planteando una serie de consultas y observaciones sobre los costos de las soluciones, el precio del terreno, las ventajas de este modelo de financiamiento en zonas urbanas, y el procedimiento para el trámite de los casos en el BANHVI y en las instituciones involucradas.

Minuto 86:00 Se retiran de la sesión el señor Mata Abdelnour y las señoras Quesada Diaz y Porras Loaiza, y de conformidad con el análisis realizado en torno a la información suministrada, finalmente (minuto 92:32) se concuerda en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración, para que elabore y someta a la consideración de esta Junta Directiva, a más tardar el próximo 07 de marzo, una propuesta un nuevo programa de financiamiento con recursos del FOSUVI, con base en los resultados de la ejecución del plan piloto del Programa de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible, incluyendo los términos y condiciones técnicas, financieras y legales, para lograr su implementación efectiva. Adicionalmente, se estima oportuno solicitar a la Administración, que analice y exponga a esta Junta Directiva, la relación de los costos constructivos por metro cuadrado del plan piloto del Programa de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible, con respecto a otros proyectos colectivos financiados por el BANHVI en el Área Metropolitana, incluyendo la valoración de los beneficios sociales. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**2° Criterio jurídico sobre el reclamo presentado por la Constructora ROVI S.A., en relación con las multas del proyecto Loma Linda**

Minuto 93:33 Se conoce el oficio GG-ME-1859-2022 del 22 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala los informes DF-OF-1816-2021/SO-OF-0207-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, y DF-DT-OF-1059-2021 del Departamento Técnico, que contienen los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., para suspender temporalmente el cobro de multas del proyecto Loma Linda, ubicado el distrito 27 de Abril del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo número 7 de la sesión 42-2019, del 03 de junio de 2019. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Inicialmente, el licenciado Sibaja Garbanzo solicita, con instrucciones del señor Auditor Interno, que para realizar el análisis de este tema se tome en consideración el informe confidencial que la Auditoría les remitió. (Esto, ampliado y aclarado en el minuto 137:41). Y al respecto, de forma unánime se concuerda en que lo pertinente es conocer el informe de la Administración y que, posteriormente, en sesión privada, se valore lo indicado por el licenciado Sibaja Garbanzo. No obstante lo anterior, la Directora Presidenta deja constancia (minuto 99:10) de que el informe de la Auditoría Interna ha sido recién entregado hoy, y debido a su extensión es prácticamente imposible que haya sido debidamente analizado para que se considere en relación con lo que ahora plantea la Administración.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico, quien presenta los alcances de la solicitud de la entidad autorizada y los resultados del estudio realizado al respecto, recomendando lo siguiente:

a) Suspender temporalmente el cobro de multas por un periodo de 71 días naturales, contados a partir del 31 de octubre de 2021 (fecha de finalización de las obras constructivas), por cuanto existió un atraso en el giro de recursos a la empresa por la presentación del recurso de apelación, la gestión de los desembolsos y la firma de la adenda al contrato y que no han permitido que el Desarrollador reinvierta capital en el proyecto para poder avanzar.

b) Dichos 71 días naturales de suspensión finalizarán el 11 de enero de 2022, por lo que la Entidad Autorizada deberá realizar el respectivo cálculo de multas según el contrato de construcción y las fechas definidas en el cronograma del plan remedial presentado por la empresa Rovi S.A.

c) Definir como fecha de finalización de las obras constructivas del proyecto, el 31 de marzo de 2022, según el cronograma físico financiero presentado.

d) Proceder con el giro de los recursos solicitados por Coocique R.L. mediante oficios UV-PV-LO-059-2021 por concepto de fiscalización de inversión y UV-PV-LO-063-2021 por avance de obras.

Minuto 101:39 A solicitud de la Directora Presidenta, la licenciada Masís Calderón expone su criterio con respecto a la propuesta de la Administración, según consta en el oficio AL-OF-006-2022, destacando que la Asesoría Legal considera razonable y viable la recomendación del Departamento Técnico y la Administración, en cuanto a lo siguiente:

**A)** Realizar una nueva adenda al Contrato de Administración de Recursos y adicionalmente al Contrato de Obra para la ampliación del plazo del período constructivo.

**B)** Suspender el cobro de multas por un período de 71 días, recomendado por el Departamento Técnico, a partir de la fecha de finalización del período constructivo o de la suscripción de la nueva adenda, según recomendación de ese Departamento.

**C)** Debe entenderse claramente que ello no prejuzga sobre casos futuros que puedan ser similares o parecidos, ni sienta jurisprudencia administrativa. Esto, dado que cada caso requiere de su propio análisis, sin que un acto o una resolución administrativa emanada de ese cuerpo colegiado, pueda ser tenido como aplicable para otros en curso. Toda solicitud requiere de un análisis casuístico y en caso de aprobación, recomienda que en el acuerdo se inserte esta disposición.

**D)** Se sugiere girar una orden a la Auditoría Interna, para que realice las investigaciones pertinentes a fin de determinar si pudo haber negligencia en el trámite por parte de funcionarios de la entidad autorizada o del BANHVI.

Minuto 106:48 El Director Alvarado Herrera hace referencia al contenido del ante citado dictamen de la Asesoría Legal, y además comenta lo indicado también por esa dependencia en el oficio AL-OF-108-2021, emitido el 27 de octubre de 2021, del cual se desprende, entre otras cosas, que el BANHVI no atendió ni resolvió cuatro solitudes de ampliación del plazo constructivo de este proyecto, que fueron presentadas en tiempo y forma por la empresa constructora ante la entidad autorizada y por ésta ante el BANHVI. Sobre esto último, se analiza una información que brinda el señor Subgerente de Operaciones, en cuanto a que tanto la Subgerencia de Operaciones como la Dirección FOSUVI, emitieron una respuesta sobre el referido criterio de la Asesoría Legal.

Minuto 139:00 Se resuelve posponer para un momento posterior la resolución de este asunto, en sesión privada, con el fin de integrar lo expuesto por la Administración, con lo indicado por la Auditoría Interna en el informe confidencial que sobre este mismo proyecto de vivienda, fue entregado hoy a los miembros de esta Junta Directiva.

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

**3° Informe técnico y legal sobre la solicitud del desarrollador del proyecto Villa Bonita, para reconocer gastos de mantenimiento de la planta de tratamiento**

Minuto 157:19 Se conoce el oficio SO-ME-0021-2022 del 20 de enero de 2022, mediante el cual, la Subgerencia de Operaciones somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el informe DF-DT-OF-0048-2022/AL-OF-014-2022, del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI y de la Asesoría Legal, que contiene el criterio sobre el recurso de reconsideración presentado por la empresa Consultoría Mar Azul S.A., contra lo dispuesto en el acuerdo número 7 de la sesión 33-2018, del 09 de julio de 2018, referido con el rechazo de la solicitud para el reintegro de costos para el proyecto habitacional Villa Bonita, en cuanto a los costos operativos de su planta de tratamiento de aguas residuales. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone el contenido del citado informe, concluyendo y recomendando, en lo conducente, lo siguiente:

“(…) **Análisis histórico**

Tal y como se ha indicado en informes previos, el proyecto Villa Bonita, ubicado en el cantón de Siquirres, provincia de Limón fue desarrollado bajo dos modalidades de ejecución: una primera etapa como proyecto LTU (modalidad que existía en aquél entonces, y que consistía en la compra de lotes totalmente urbanizados y construcción de viviendas, hoy en día se le conoce como proyectos tipo S-002) y las restantes etapas como compra de vivienda existente (modalidad conocida como llave en mano).

(…)

Como bien lo indicó la ingeniera Castro Morales en su informe del año 2016 cuando analizó la pretensión del desarrollador para que le reconocieran el importe que ha denominado “gastos adicionales” por concepto de la PTAR, que las modalidades de financiamiento mediante las cuales se tramitó el proyecto Villa Bonita tienen un común un aspecto relevante que debe ser recalcado nuevamente: en ambas modalidades lo que el banco financió fue la compra de un inmueble que estaba totalmente urbanizado (en el caso de la etapa bajo la modalidad de LTU se compraron lotes y se financió la construcción de las casas; y en el caso de las etapas conocidas como llave en mano, lo que se financió fue la compra de las casas ya totalmente terminadas, lo que lógicamente incluye el terreno con los servicios asociados a este).

Como en cualquier otra urbanización en donde se compren lotes en el precio pagado por el inmueble va implícito la obra de infraestructura que habilita los lotes conforme con el reglamento urbano vigente al momento que se aprobaron y construyeron, es decir, pavimentos, aceras, cordón y caño, áreas públicas, el acueducto, red de energía eléctrica, alcantarillado pluvial y alcantarillado sanitario, entre otros.

El diseño y con ello, el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos es responsabilidad de la empresa desarrolladora la cual tiene amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y no podría alegar desconocerlos pues también están publicados en los distintos sitios.

Es de todos conocido que el visado municipal para segregación de los lotes se otorga cuando un proyecto urbanístico ha cumplido con todos los requisitos con que se aprobó.

Para el caso del proyecto Villa Bonita, por las condiciones técnicas presentes en la finca y en la zona, la urbanización se tuvo que construir con una PTAR. Pero debe quedar claro que, el BANHVI nunca financió un proyecto de construcción de infraestructura urbanística, sino, que compró lotes (o casas en lotes) totalmente urbanizados, razón por la cual, no puede asumir costos de mantenimiento ni gastos adicionales por una obra que no financió su construcción ni desarrollo.

Inclusive a modo de ejemplo, planteando la situación hipotética de que la PTAR no opere correctamente, podría ser entonces que el BANHVI resulte afectado en caso de que se suscite una situación sanitaria que termine afectando a las familias. Ello por cuanto el producto que se financió y por el que pagó, no estaría cumpliendo con las condiciones ofrecidas: la de ser lotes totalmente urbanizados, lo que implica que, todos los servicios e infraestructura están en condiciones operativas. De ser así, el BANHVI más bien debería analizar la situación y determinar si cabe la posibilidad de emprender acciones legales contra el vendedor de los inmuebles por no entregar las obras terminadas y en operación acorde con la normativa vigente, la que se recalca, era de conocimiento del desarrollador desde que comenzó el proceso de construcción del proyecto.

Si el desarrollador se siente afectado por el actuar de otro entre del Estado, pues debería ser a dicho ente al que debe reclamar los perjuicios y no al BANHVI a quien no le compete acción alguna con respecto a la PTAR y más bien, podría resultar afectado.

**Consultas específicas**

En cuanto a las consultas específicas de esa Subgerencia de Operaciones a continuación se hace referencia a ellas:

1. ***Aclaración de la fecha de los oficios***

La confusión de fechas en los informes técnicos DF-UT-IN-0215-2009 y DF-UT-IN-0275-2009 en donde en el primero se hace referencia al segundo, siendo que el primero tiene indicada una fecha anterior a la indicada en el segundo informe definitivamente obedece a un error material.

Se presume que el primer informe estaba listo (con número de consecutivo registrado) y se pidió complementar con la información sobre el análisis de la razonabilidad del valor de los lotes que, es a lo que se hace referencia en el segundo informe, motivo por el cual, el segundo informe tiene un número posterior de consecutivo.

En cuanto a las fechas, se presume también que, fue un error involuntario que, al estar el informe 215 elaborado ya tenía indicada la fecha y no se tuvo el cuidado de actualizar la fecha al día en que fue entregado, sino que se mantuvo en tanto que se elaboró el informe 275 con la fecha correspondiente, pero ambos se entregaron simultáneamente.

La presunción se sustenta al verificar las propiedades de los dos archivos. El archivo que contiene el informe DF-UT-IN-0215-2009 en las propiedades se puede ver que la última modificación fue el 21-de julio de 2009 a las 17:03 horas, por su parte, el informe DF-UT-IN-0275-2009, la última modificación fue ese mismo día, pero a las 15:53 horas. O sea, el informe 275 se elaboró y luego se actualizó el informe 215. Se adjuntan imágenes de las propiedades de ambos archivos.

1. ***El precio menor del lote***

Sobre el precio menor del lote pagado con respecto al indicado en el análisis de razonabilidad de la ingeniera Castro Morales se debe aclarar cual (sic) es la práctica que se aplica en esos análisis por el departamento técnico.

En todo proyecto, sea que se deba valorar una finca para desarrollo de infraestructura, o en este caso, una (sic) grupo de inmuebles (lotes en el caso de la etapa tramitada como LTU o de casas construidas, como es el caso de las etapas tramitadas como llave en mano), se tiene tres datos o referencias de valor de los inmuebles a saber: el monto pretendido por el desarrollador (monto consignado en la oferta de venta de cada inmuebles), el valor dado por el fiscal de la entidad autorizada en su informe de avalúo y por último, el análisis de razonabilidad de valor que realiza el departamento técnico del BANHVI, para cada uno de los inmuebles que se analiza financiar.

Posteriormente se hace una revisión de los datos antes indicados (en el caso de los LTU y llave en mano) para cada uno de los inmuebles, donde se va a seleccionar el menor entre lo indicado en la opción de venta, el informe de avalúo del profesional de la entidad autorizada y el valor de razonabilidad dictaminado por el ingeniero del departamento técnico. En el caso de los inmuebles de Villa Bonita, resultó que el valor menor fue el indicado en la opción de venta, razón por la cual, el valor pagado es menor al indicado en el informe técnico de la ingeniera Castro Morales.

1. ***La no inclusión del costo del mantenimiento de la PTAR.***

La diferencia sustancial entre los proyectos con desarrollo de infraestructura (los llamados S-001) y los LTU (hoy en día S-002) y los “Llave en Mano” es precisamente la modalidad de ejecución. En los primeros, el financiamiento de la compra del terreno (finca), financiamiento de la construcción de la infraestructura y la construcción de las viviendas. En las otras modalidades lo que se financia, como ya se ha indicado en este oficio y varios más que se han emitido relacionados con este caso, lo que el banco financia, es la compra de lotes urbanizados (donde los servicios ya fueron provistos por el constructor). En estas últimas modalidades, el banco no tiene por qué asumir los costos adicionales relacionados con la construcción de la infraestructura dado que como ya se indicó, el banco nunca financió su construcción.

La construcción de la infraestructura fue obra ejecutada por el desarrollador y para ello contó con la asesoría de un profesional responsable que conoce o debe conocer bien, toda la normativa relacionada que debe ser cumplida para que los elementos sean recibidos por las autoridades competentes y como tal, tuvo que tomar las previsiones para que la obra fuera recibida en su momento por las instituciones, como sería el caso de la PTAR, que debía ser recibida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, como es sabido, por lo que se tuvieron que tomar las previsiones del caso.

En cuanto al que no se mencionara en el informe de recomendación del financiamiento que se puso a conocimiento de la junta directiva del BANHVI lo del costo de mantenimiento de la PTAR no tiene incidencia en el valor cancelado por los lotes en el programa LTU, pues al final, el precio de venta fue establecido por el mismo desarrollador en su opción de venta y ese fue el monto cancelado, el análisis que está en el informe 275 del departamento técnico, únicamente corresponde a un informe preparatorio que se utilizó para determinar si el valor en que se estaban ofreciendo los lotes era o no razonable.

Con lo anterior, se espera dar por satisfechas las consultas de esa Subgerencia de Operaciones relacionadas con la recomendación de rechazar las pretensiones de la empresa que desarrolló el proyecto Villa Bonita en el cantón de Siquirres de que se les reconozca los gastos adicionales relacionados con la PTAR de la citada urbanización. Con lo anterior se ratifica el criterio emitido por el Departamento Técnico mediante oficio DF-DT-OF-0876-2021, donde se indicó que no se presentan argumentos técnicos adicionales que hagan pesar (sic) el modificar la valoración que ya ha realizado este departamento, en los documentos DF-DT-IN-0405-2016, DF-DT-ME-0411-2016 y DF-DT-OF-0442-2018.

**Criterio y recomendación legal**

1. **Respecto de los informes técnicos**: La función de los informes técnicos, por consecuencia, es de carácter técnico- auxiliar y tiene por fin guiar y aclarar a otros órganos, en especial los jerárquicos, sobre los fundamentos y el contenido de sus decisiones. Respecto a esa función consultiva desempeñada por diferentes órganos administrativos -en el caso particular FOSUVI- ha sido de profundo estudio por parte de la Procuraduría, indicando:

 *"Los órganos activos necesitan, en muchas ocasiones, para llegar a una adecuada formación de la voluntad administrativa, el asesoramiento de otros órganos, especialmente capacitados para ello, por su estructura y por la preparación de sus elementos personales.*

*Tales órganos son denominados consultivos, y su labor la realizan mediante la emisión de dictámenes o informes, verbalmente o por escrito, de carácter jurídico o técnico." (Entrena Cuesta, Rafael. Curso de Derecho Administrativo)*

*En concordancia con lo anterior, los órganos consultivos se han definido como aquellos que "desarrollan una función consultiva asesorando a los órganos activos, preparando así la acción de éstos, facilitándoles elementos de juicio que sirvan de base para la formación de la voluntad del órgano llamado a actuar."*

*(Alessi, Renato. Instituciones de Derecho Administrativo, Tomo I, Bosch Editorial, Barcelona, 1970, pág. 128).*

*Asimismo, cabe señalar que la actividad de dichos órganos se desarrolla de manera previa a la decisión de la Administración activa, pues si la decisión ya ha sido tomada sería inútil que el órgano consultivo emita su parecer. A la vez, tal actividad no se ejerce de oficio, sino que debe ser promovida por los órganos activos, y es de naturaleza interna, de suerte que en la formación del criterio técnico- jurídico no intervienen los interesados en el asunto que pende en el reparto administrativo correspondiente. (…)*

En resumen, los informes técnicos de la Dirección Fosuvi y su Departamento Técnico son actos preparatorios de las decisiones finales del BANHVI. Es la Junta Directiva del BANHVI quien los aprueba o rechaza. Tan es así que la Junta Directiva del BANHVI, de previo a conocer y resolver las solicitudes de la Administración, requiere que sus órganos o dependencias se manifiesten. De ahí que surgen los informes DF-DT-IN-0405-2016 y DF-OF-0592-2016, y otros de la Dirección FOSUVI, sobre los cuales la Junta Directiva emite el acuerdo número 7 de la sesión 33-2018, y acuerda rechazar, conforme los argumentos técnicos y jurídicos que se mencionan en los documentos adjuntos al oficio GG-ME- 0468-2018 de la Gerencia General, la solicitud de la empresa. Este es el acto administrativo final, que rechaza, lo solicitado por la empresa Mar Azul y acoge la recomendación de Administración. Ese acto final de la Administración es el que debió haber ser (sic) recurrido por la desarrolladora Mar Azul, dentro del plazo establecido por ley pero el Desarrollador interpone recurso “de reconsideración” contra dicho acto hasta el 18 de setiembre de 2021, de manera extemporánea. Por el contrario, se impugnan oficios de la Administración, que como dijimos son actos preparatorios, no impugnables por no ser actos finales de la administración. Este es el acto administrativo final, que rechaza, lo solicitado por la citada empresa y acoge la recomendación de Administración. Ese acto final de la Administración es el que debió haber ser (sic) recurrido por (sic) en tiempo y forma, pero se hace de manera extemporánea, por el contrario, se continúan impugnando oficios de la Administración, que como dijimos son actos preparatorios, no impugnables por no ser actos finales de la Administración.

Aunado a lo anterior, tanto la Dirección Fosuvi, Departamento Técnico y Legal, así como la Junta Directiva dieron por atendida la consulta en el 2018 mediante los oficios supra citados y mediante el acuerdo del 2018.

En virtud de lo expuesto, según el análisis y recomendación del Departamento Técnico este (sic) Asesoría avala lo señalado por ese Departamento y mantiene criterio del año 2016, emitido mediante oficio AL-OF-0127-2016.(…)”

Minuto 172:15 La licenciada Masís Calderón atiende varias consultas del Director Alvarado Herrera, sobre el criterio jurídico del tema, en relación con lo señalado por la Contraloría General de la República en el informe N° 18708 (DCA-4516) del 21 de diciembre de 2018, referido al tratamiento del rubro de imprevistos en los proyectos de vivienda financiados por el BANHVI.

Minuto 198:40 De conformidad con el análisis realizado a los documentos suministrados por la Administración, los señores Directores acogen los argumentos técnicos y jurídicos expuestos por el Departamento Técnico y la Asesoría Legal, y por consiguiente, se resuelve rechazar el recurso de reconsideración planteado y confirmar el acto recurrido. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**4°** **Informe sobre la situación de los proyectos Ivannia y La Flor**

Minuto 203:25 Se conoce el oficio SO-OF-0020-2022 del 19 de enero de 2022, mediante el cual, la Subgerencia de Operaciones somete a la consideración de esta Junta Directiva, un informe y recomendaciones dirigidas a atender la problemática de los proyectos de vivienda La Flor e Ivannia, ubicados en Matina y Sixaola respectivamente, de la provincia de Limón, tramitados por medio del Banco de Costa Rica. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el ingeniero Franco Mendoza Alfaro, asistente la Dirección FOSUVI, quien se refiere a los antecedentes y a la situación actual de los referidos proyectos de vivienda, así como a las acciones y valoraciones realizadas en los últimos meses y que llevan a recomendar lo siguiente:

1. a) Autorizar a las familias de los proyectos La Flor e Ivannia, para que gestionen un segundo bono vía excepcionalidad, en donde la solución habitacional no supere los **₡20.000.000,00** para las familias del proyecto La Flor y **₡17.000.000,00** para las familias del proyecto Ivannia, en cualquiera de sus modalidades.
2. b) Las viviendas existentes deberán ser demolidas y las propiedades trasladadas al BANHVI.
3. c) En el proyecto Ivannia en Sixaola, a las familias que decidan quedarse en el proyecto, se les habilitará el lote contiguo (de ser posible), con el fin que se utilice el espacio disponible que dejarían las familias que tramitarán un segundo bono individual en otro sitio, para desarrollar biojardineras o algún otro sistema de tratamiento de aguas residuales y evitar así la compra de terreno y construcción de una PTAR.
4. d) Para el trámite de bono, se considerarán las características con las que inicialmente se postularon las familias.
5. e) No se tramitarán segundos bonos para las familias que actualmente no habiten los proyectos, alquilen o vendieran sus viviendas sin el permiso respectivo.
6. f) Comunicar a las familias y a los diferentes actores interesados lo acordado por la Junta Directiva del BANHVI.

Minuto 235:40 Los señores Directores proceden a analizar la propuesta de la Administración, coincidiendo en la pertinencia de actuar de la forma recomendada, estableciendo una instrucción para asegurar el acompañamiento permanente a las familias, así como para que a los casos de bono que gestionen las familias de estos proyectos, sean tramitados y resueltos con agilidad en la entidad autorizada y en el BANHVI.

Adicionalmente, el Director Alvarado Herrera deja constancia de su preocupación por el hecho de que el convenio con el Banco de Costa Rica, para resolver la problemática de estos proyectos de vivienda, se aprobó desde enero de 2018 y, por consiguiente, se han tardado cuatro años para llegar a esta propuesta definitiva. El señor Subgerente de Operaciones explica las situaciones que han impedido una solución más rápida para estos proyectos y, además, se comentan otras opciones de solución que se han discutido en años anteriores y sobre la posibilidad de que en el caso del proyecto Ivannia, también se hagan estudios de suelos para procurar su rehabilitación, con el concurso de empresas de la zona, mediante el desarrollo de una planta de tratamiento.

Minuto 15:35 (grabación B) La licenciada Masís Calderón atiende una consulta de la Directora Presidenta sobre las acciones judiciales que se han tomado para sentar responsabilidades y procurar la recuperación de los recursos de estos proyectos de vivienda. Sobre este aspecto se pronuncia también el señor Gerente General.

Minuto 25:47 (grabación B) De conformidad con el análisis realizado a la información suministrada por la Administración, la Junta Directiva resuelva actuar de la forma recomendada, adicionando una instrucción para que se prepare un expediente con toda la información disponible sobre ambos proyectos de vivienda y se desarrollen los estudios que adicionalmente se estimen pertinentes, con el propósito de sentar eventuales responsabilidades en cuanto al desarrollo de estos proyectos de vivienda y se procure la recuperación de los recursos del Estado que no se hayan invertido adecuadamente. Lo anterior, según se indica en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

**5° Continuación de análisis del criterio jurídico sobre el reclamo presentado por la Constructora ROVI S.A., en relación con las multas del proyecto Loma Linda**

Minuto 28:07 (grabación B) A partir de este momento, según lo discutido en punto 2° de la presente sesión, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de conformidad con lo establecido en la Ley General de Control Interno, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y el señor Gerente General, con el propósito de continuar conociendo el oficio GG-ME-1859-2022 del 22 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala los informes DF-OF-1816-2021/SO-OF-0207-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, y DF-DT-OF-1059-2021 del Departamento Técnico, que contienen los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., para suspender temporalmente el cobro de multas del proyecto Loma Linda, ubicado el distrito 27 de Abril del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste.

Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Barrantes Villarevia, Sibaja Garbanzo y López Pacheco, suspendiéndose la grabación de la sesión.

De conformidad con el análisis que se realiza en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta.

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

Siendo las veintidós horas con quince minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 05-2022**

**DEL 20 DE ENERO DE 2022**

## ACUERDO N°1:

Instruir a la Administración, para que elabore y someta a la consideración de esta Junta Directiva, a más tardar el próximo 07 de marzo, una propuesta de un nuevo programa de financiamiento con recursos del FOSUVI, con base en los resultados de la ejecución del plan piloto del Programa de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible, incluyendo los términos y condiciones técnicas, financieras y legales, para lograr su implementación efectiva.

Complementariamente, se solicita a la Administración que analice la relación de costos constructivos de las viviendas financiadas bajo el plan piloto del Programa de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible, con respecto a otros proyectos de vivienda financiados por el BANHVI en el Área Metropolitana, incluyendo la valoración de los beneficios sociales.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que mediante acuerdo número 7 de la sesión 33-2018 del 09 de julio de 2018, esta Junta Directiva resolvió, en lo que ahora interés, lo siguiente:

“…Rechazar, conforme los argumentos técnicos y jurídicos que se mencionan en los documentos adjuntos al oficio GG-ME-0468-2018 de la Gerencia General, la solicitud de la empresa Consultoría Mar Azul S.A., sobre el reintegro de costos para el proyecto habitacional Villa Bonita, relacionada específicamente con los costos operativos de su planta de tratamiento de aguas residuales.”

**Segundo:** Que este acuerdo fue notificado a la empresa Consultoría Mar Azul S.A., por medio del oficio JD-368-2018 del 23 de julio de 2018.

**Tercero:** Que contra dicha resolución y por medio de escrito del 11 de setiembre de 2018, la empresa Consultoría Mar Azul S.A., interpone recurso de reconsideración, ampliando sus argumentos con el oficio DT-OCH-01-2020, del 24 de febrero de 2020, y oficio sin número del 04 de junio de 2021. En este último documento y con base en los argumentos que se exponen, dicha empresa solicita a esta Junta Directiva lo siguiente:

“1.-) Anular o revocar en todos sus extremos el acuerdo número 7 de la sesión numero 33-2018 del 9 de julio del 2018.

2.-) Dar a la PTAR del proyecto de vivienda Villa Bonita, el mismo tratamiento otorgado por esa Junta Directiva a las plantas de tratamiento de todos los otros proyectos que cuentan con esa obra y, por consiguiente, autorizar el financiamiento adicional para su mantenimiento, más allá de los 12 meses iniciales que ya fueron cubiertos con financiamiento del FOSUVI.

3.-) Acoger nuestro reclamo y, por consiguiente, autorizar el pago de los costos de operación de la PTAR del proyecto Villa Bonita en Siquirres, conforme consta en nuestro reclamo del escrito de fecha 18 de julio del 2017, actualizando los montos a esta fecha.”

**Cuarto:** Que para resolver el referido recurso de reconsideración, la Subgerencia de Operaciones, mediante oficio SO-ME-0021-2022 del 20 de enero de 2022, somete a la consideración de este Órgano Colegiado el informe DF-DT-OF-0048-2022/AL-OF-014-2022, del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI y de la Asesoría Legal, el cual indica y concluye, en lo conducente, lo siguiente:

“(…) **Análisis histórico**

Tal y como se ha indicado en informes previos, el proyecto Villa Bonita, ubicado en el cantón de Siquirres, provincia de Limón fue desarrollado bajo dos modalidades de ejecución: una primera etapa como proyecto LTU (modalidad que existía en aquél entonces, y que consistía en la compra de lotes totalmente urbanizados y construcción de viviendas, hoy en día se le conoce como proyectos tipo S-002) y las restantes etapas como compra de vivienda existente (modalidad conocida como llave en mano).

(…)

Como bien lo indicó la ingeniera Castro Morales en su informe del año 2016 cuando analizó la pretensión del desarrollador para que le reconocieran el importe que ha denominado “gastos adicionales” por concepto de la PTAR, que las modalidades de financiamiento mediante las cuales se tramitó el proyecto Villa Bonita tienen un común un aspecto relevante que debe ser recalcado nuevamente: en ambas modalidades lo que el banco financió fue la compra de un inmueble que estaba totalmente urbanizado (en el caso de la etapa bajo la modalidad de LTU se compraron lotes y se financió la construcción de las casas; y en el caso de las etapas conocidas como llave en mano, lo que se financió fue la compra de las casas ya totalmente terminadas, lo que lógicamente incluye el terreno con los servicios asociados a este).

Como en cualquier otra urbanización en donde se compren lotes en el precio pagado por el inmueble va implícito la obra de infraestructura que habilita los lotes conforme con el reglamento urbano vigente al momento que se aprobaron y construyeron, es decir, pavimentos, aceras, cordón y caño, áreas públicas, el acueducto, red de energía eléctrica, alcantarillado pluvial y alcantarillado sanitario, entre otros.

El diseño y con ello, el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos es responsabilidad de la empresa desarrolladora la cual tiene amplia experiencia en el desarrollo de proyectos y no podría alegar desconocerlos pues también están publicados en los distintos sitios.

Es de todos conocido que el visado municipal para segregación de los lotes se otorga cuando un proyecto urbanístico ha cumplido con todos los requisitos con que se aprobó.

Para el caso del proyecto Villa Bonita, por las condiciones técnicas presentes en la finca y en la zona, la urbanización se tuvo que construir con una PTAR. Pero debe quedar claro que, el BANHVI nunca financió un proyecto de construcción de infraestructura urbanística, sino, que compró lotes (o casas en lotes) totalmente urbanizados, razón por la cual, no puede asumir costos de mantenimiento ni gastos adicionales por una obra que no financió su construcción ni desarrollo.

Inclusive a modo de ejemplo, planteando la situación hipotética de que la PTAR no opere correctamente, podría ser entonces que el BANHVI resulte afectado en caso de que se suscite una situación sanitaria que termine afectando a las familias. Ello por cuanto el producto que se financió y por el que pagó, no estaría cumpliendo con las condiciones ofrecidas: la de ser lotes totalmente urbanizados, lo que implica que, todos los servicios e infraestructura están en condiciones operativas. De ser así, el BANHVI más bien debería analizar la situación y determinar si cabe la posibilidad de emprender acciones legales contra el vendedor de los inmuebles por no entregar las obras terminadas y en operación acorde con la normativa vigente, la que se recalca, era de conocimiento del desarrollador desde que comenzó el proceso de construcción del proyecto.

Si el desarrollador se siente afectado por el actuar de otro entre del Estado, pues debería ser a dicho ente al que debe reclamar los perjuicios y no al BANHVI a quien no le compete acción alguna con respecto a la PTAR y más bien, podría resultar afectado.

**Consultas específicas**

En cuanto a las consultas específicas de esa Subgerencia de Operaciones a continuación se hace referencia a ellas:

1. ***Aclaración de la fecha de los oficios***

La confusión de fechas en los informes técnicos DF-UT-IN-0215-2009 y DF-UT-IN-0275-2009 en donde en el primero se hace referencia al segundo, siendo que el primero tiene indicada una fecha anterior a la indicada en el segundo informe definitivamente obedece a un error material.

Se presume que el primer informe estaba listo (con número de consecutivo registrado) y se pidió complementar con la información sobre el análisis de la razonabilidad del valor de los lotes que, es a lo que se hace referencia en el segundo informe, motivo por el cual, el segundo informe tiene un número posterior de consecutivo.

En cuanto a las fechas, se presume también que, fue un error involuntario que, al estar el informe 215 elaborado ya tenía indicada la fecha y no se tuvo el cuidado de actualizar la fecha al día en que fue entregado, sino que se mantuvo en tanto que se elaboró el informe 275 con la fecha correspondiente, pero ambos se entregaron simultáneamente.

La presunción se sustenta al verificar las propiedades de los dos archivos. El archivo que contiene el informe DF-UT-IN-0215-2009 en las propiedades se puede ver que la última modificación fue el 21-de julio de 2009 a las 17:03 horas, por su parte, el informe DF-UT-IN-0275-2009, la última modificación fue ese mismo día, pero a las 15:53 horas. O sea, el informe 275 se elaboró y luego se actualizó el informe 215. Se adjuntan imágenes de las propiedades de ambos archivos.

1. ***El precio menor del lote***

Sobre el precio menor del lote pagado con respecto al indicado en el análisis de razonabilidad de la ingeniera Castro Morales se debe aclarar cual (sic) es la práctica que se aplica en esos análisis por el departamento técnico.

En todo proyecto, sea que se deba valorar una finca para desarrollo de infraestructura, o en este caso, una (sic) grupo de inmuebles (lotes en el caso de la etapa tramitada como LTU o de casas construidas, como es el caso de las etapas tramitadas como llave en mano), se tiene tres datos o referencias de valor de los inmuebles a saber: el monto pretendido por el desarrollador (monto consignado en la oferta de venta de cada inmuebles), el valor dado por el fiscal de la entidad autorizada en su informe de avalúo y por último, el análisis de razonabilidad de valor que realiza el departamento técnico del BANHVI, para cada uno de los inmuebles que se analiza financiar.

Posteriormente se hace una revisión de los datos antes indicados (en el caso de los LTU y llave en mano) para cada uno de los inmuebles, donde se va a seleccionar el menor entre lo indicado en la opción de venta, el informe de avalúo del profesional de la entidad autorizada y el valor de razonabilidad dictaminado por el ingeniero del departamento técnico. En el caso de los inmuebles de Villa Bonita, resultó que el valor menor fue el indicado en la opción de venta, razón por la cual, el valor pagado es menor al indicado en el informe técnico de la ingeniera Castro Morales.

1. ***La no inclusión del costo del mantenimiento de la PTAR.***

La diferencia sustancial entre los proyectos con desarrollo de infraestructura (los llamados S-001) y los LTU (hoy en día S-002) y los “Llave en Mano” es precisamente la modalidad de ejecución. En los primeros, el financiamiento de la compra del terreno (finca), financiamiento de la construcción de la infraestructura y la construcción de las viviendas. En las otras modalidades lo que se financia, como ya se ha indicado en este oficio y varios más que se han emitido relacionados con este caso, lo que el banco financia, es la compra de lotes urbanizados (donde los servicios ya fueron provistos por el constructor). En estas últimas modalidades, el banco no tiene por qué asumir los costos adicionales relacionados con la construcción de la infraestructura dado que como ya se indicó, el banco nunca financió su construcción.

La construcción de la infraestructura fue obra ejecutada por el desarrollador y para ello contó con la asesoría de un profesional responsable que conoce o debe conocer bien, toda la normativa relacionada que debe ser cumplida para que los elementos sean recibidos por las autoridades competentes y como tal, tuvo que tomar las previsiones para que la obra fuera recibida en su momento por las instituciones, como sería el caso de la PTAR, que debía ser recibida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, como es sabido, por lo que se tuvieron que tomar las previsiones del caso.

En cuanto al que no se mencionara en el informe de recomendación del financiamiento que se puso a conocimiento de la junta directiva del BANHVI lo del costo de mantenimiento de la PTAR no tiene incidencia en el valor cancelado por los lotes en el programa LTU, pues al final, el precio de venta fue establecido por el mismo desarrollador en su opción de venta y ese fue el monto cancelado, el análisis que está en el informe 275 del departamento técnico, únicamente corresponde a un informe preparatorio que se utilizó para determinar si el valor en que se estaban ofreciendo los lotes era o no razonable.

Con lo anterior, se espera dar por satisfechas las consultas de esa Subgerencia de Operaciones relacionadas con la recomendación de rechazar las pretensiones de la empresa que desarrolló el proyecto Villa Bonita en el cantón de Siquirres de que se les reconozca los gastos adicionales relacionados con la PTAR de la citada urbanización. Con lo anterior se ratifica el criterio emitido por el Departamento Técnico mediante oficio DF-DT-OF-0876-2021, donde se indicó que no se presentan argumentos técnicos adicionales que hagan pesar (sic) el modificar la valoración que ya ha realizado este departamento, en los documentos DF-DT-IN-0405-2016, DF-DT-ME-0411-2016 y DF-DT-OF-0442-2018.

**Criterio y recomendación legal**

1. **Respecto de los informes técnicos**: La función de los informes técnicos, por consecuencia, es de carácter técnico- auxiliar y tiene por fin guiar y aclarar a otros órganos, en especial los jerárquicos, sobre los fundamentos y el contenido de sus decisiones. Respecto a esa función consultiva desempeñada por diferentes órganos administrativos -en el caso particular FOSUVI- ha sido de profundo estudio por parte de la Procuraduría, indicando:

 *"Los órganos activos necesitan, en muchas ocasiones, para llegar a una adecuada formación de la voluntad administrativa, el asesoramiento de otros órganos, especialmente capacitados para ello, por su estructura y por la preparación de sus elementos personales.*

*Tales órganos son denominados consultivos, y su labor la realizan mediante la emisión de dictámenes o informes, verbalmente o por escrito, de carácter jurídico o técnico." (Entrena Cuesta, Rafael. Curso de Derecho Administrativo)*

*En concordancia con lo anterior, los órganos consultivos se han definido como aquellos que "desarrollan una función consultiva asesorando a los órganos activos, preparando así la acción de éstos, facilitándoles elementos de juicio que sirvan de base para la formación de la voluntad del órgano llamado a actuar."*

*(Alessi, Renato. Instituciones de Derecho Administrativo, Tomo I, Bosch Editorial, Barcelona, 1970, pág. 128).*

*Asimismo, cabe señalar que la actividad de dichos órganos se desarrolla de manera previa a la decisión de la Administración activa, pues si la decisión ya ha sido tomada sería inútil que el órgano consultivo emita su parecer. A la vez, tal actividad no se ejerce de oficio, sino que debe ser promovida por los órganos activos, y es de naturaleza interna, de suerte que en la formación del criterio técnico- jurídico no intervienen los interesados en el asunto que pende en el reparto administrativo correspondiente. (…)*

En resumen, los informes técnicos de la Dirección Fosuvi y su Departamento Técnico son actos preparatorios de las decisiones finales del BANHVI. Es la Junta Directiva del BANHVI quien los aprueba o rechaza. Tan es así que la Junta Directiva del BANHVI, de previo a conocer y resolver las solicitudes de la Administración, requiere que sus órganos o dependencias se manifiesten. De ahí que surgen los informes DF-DT-IN-0405-2016 y DF-OF-0592-2016, y otros de la Dirección FOSUVI, sobre los cuales la Junta Directiva emite el acuerdo número 7 de la sesión 33-2018, y acuerda rechazar, conforme los argumentos técnicos y jurídicos que se mencionan en los documentos adjuntos al oficio GG-ME- 0468-2018 de la Gerencia General, la solicitud de la empresa. Este es el acto administrativo final, que rechaza, lo solicitado por la empresa Mar Azul y acoge la recomendación de Administración. Ese acto final de la Administración es el que debió haber ser (sic) recurrido por la desarrolladora Mar Azul, dentro del plazo establecido por ley pero el Desarrollador interpone recurso “de reconsideración” contra dicho acto hasta el 18 de setiembre de 2021, de manera extemporánea. Por el contrario, se impugnan oficios de la Administración, que como dijimos son actos preparatorios, no impugnables por no ser actos finales de la administración. Este es el acto administrativo final, que rechaza, lo solicitado por la citada empresa y acoge la recomendación de Administración. Ese acto final de la Administración es el que debió haber ser (sic) recurrido por (sic) en tiempo y forma, pero se hace de manera extemporánea, por el contrario, se continúan impugnando oficios de la Administración, que como dijimos son actos preparatorios, no impugnables por no ser actos finales de la Administración.

Aunado a lo anterior, tanto la Dirección Fosuvi, Departamento Técnico y Legal, así como la Junta Directiva dieron por atendida la consulta en el 2018 mediante los oficios supra citados y mediante el acuerdo del 2018.

En virtud de lo expuesto, según el análisis y recomendación del Departamento Técnico este (sic) Asesoría avala lo señalado por ese Departamento y mantiene criterio del año 2016, emitido mediante oficio AL-OF-0127-2016.(…)”

**Quinto:** Que esta Junta Directiva concuerda con los anteriores argumentos técnicos y jurídicos expuestos por el Departamento Técnico y la Asesoría Legal, entre otros, los siguientes:

A.-) Para el caso del proyecto Villa Bonita, por las condiciones técnicas presentes en la finca y en la zona, la urbanización se tuvo que construir con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR). Pero el BANHVI nunca financió un proyecto de construcción de infraestructura urbanística, sino, que compró lotes (o casas en lotes) totalmente urbanizados, razón por la cual, no puede asumir costos de mantenimiento ni gastos adicionales por una obra de la que no financió su construcción ni desarrollo.

B.-) La construcción de la infraestructura fue obra ejecutada por el desarrollador y para ello contó con la asesoría de un profesional responsable que conoce o debe conocer bien, toda la normativa relacionada que debe cumplirse para que los elementos sean recibidos por las autoridades competentes y, como tal, tuvo que tomar las previsiones para que la obra fuera recibida en su momento por las respectivas instituciones; y en caso de la PTAR, siendo que, como es sabido, debía ser recibida por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, tuvo que tomar las previsiones del caso.

C.-) Los informes técnicos de la Dirección FOSUVI y su Departamento Técnico son actos preparatorios de las decisiones finales del BANHVI. Es la Junta Directiva del BANHVI la que los aprueba o los rechaza. De ahí que surgen los informes de la Dirección FOSUVI sobre los cuales la Junta Directiva emitió el acuerdo número 7 de la sesión 33-2018, y acuerda rechazar, conforme los argumentos técnicos y jurídicos que se mencionan en los documentos adjuntos al oficio GG-ME- 0468-2018 de la Gerencia General, la solicitud de la empresa. Este es el acto administrativo final, según el cual, se rechaza lo solicitado por la empresa Consultoría Mar Azul S.A. y es este acto final de la Administración el que pudo haber sido recurrido por dicha empresa, dentro del plazo establecido por ley. Pero la empresa interpone recurso “de reconsideración” contra dicho acto hasta el 18 de setiembre de 2021, de manera extemporánea y, además, impugna oficios de la Administración que, como se ha indicado, son actos preparatorios, no impugnables, por no ser actos finales de la Administración.

**Sexto:** Que por los argumentos señalados, los fundamentos de hecho y de derecho indicados, así como en razón de la jurisprudencia citada en el dictamen presentado por el Departamento Técnico y la Asesoría Legal, esta Junta Directiva concuerda que el recurso de reconsideración planteado debe ser rechazado y debe confirmarse el acto recurrido.

**POR TANTO**: de acuerdo con lo expuesto, se rechaza el recurso presentado por la empresa Consultoría Mar Azul S.A., se confirma el acto recurrido y se da por agotada la vía administrativa. Notifíquese al interesado.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio SO-OF-0020-2022 del 19 de enero de 2022, la Subgerencia de Operaciones somete a la consideración de esta Junta Directiva, un informe y recomendaciones dirigidas a atender la problemática de los proyectos de vivienda La Flor e Ivannia, ubicados en Matina y Sixaola respectivamente, de la provincia de Limón, tramitados por medio del Banco de Costa Rica.

**Segundo:** Que con base en el análisis realizado en torno a dicha propuesta, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, con el propósito de resolver, en forma definitiva, la problemática de dichos proyectos y de sus familias, adicionando una instrucción para que se prepare un expediente con toda la información disponible sobre ambos proyectos de vivienda y se desarrollen los estudios que adicionalmente se estimen pertinentes, con el propósito de sentar eventuales responsabilidades en cuanto al desarrollo de estos proyectos de vivienda y se procure la recuperación de los recursos del Estado que no se hayan invertido adecuadamente.

**Por tanto, se acuerda:**

1. **1)** Autorizar a las familias de los proyectos La Flor e Ivannia, para que gestionen un segundo bono vía excepcionalidad, en donde la solución habitacional no supere los **₡20.000.000,00** para las familias del proyecto La Flor y **₡17.000.000,00** para las familias del proyecto Ivannia, en cualquiera de sus modalidades.
2. **2)** Las viviendas existentes deberán ser demolidas y las propiedades trasladadas al BANHVI.
3. **3)** En el proyecto Ivannia en Sixaola, a las familias que decidan quedarse en el proyecto, se les habilitará el lote contiguo (de ser posible), con el fin que se utilice el espacio disponible que dejarían las familias que tramitarán un segundo bono individual en otro sitio, para desarrollar biojardineras o algún otro sistema de tratamiento de aguas residuales y evitar así la compra de terreno y construcción de una PTAR.
4. **4)** Para el trámite de los bonos, se considerarán las características con las que inicialmente se postularon las familias.

**5)** No se tramitarán segundos bonos para las familias que actualmente no habiten los proyectos, alquilen o vendieran sus viviendas sin el permiso respectivo.

1. **6)** Deberán comunicarse los alcances del presente acuerdo, tanto a las familias como a los diferentes actores interesados.

**7)** Se instruye a la Administración, para que prepare un expediente con toda la información disponible sobre ambos proyectos de vivienda y desarrolle los estudios que adicionalmente estime pertinentes, con el propósito de sentar eventuales responsabilidades en cuanto al desarrollo de estos proyectos de vivienda y se procure la recuperación de los recursos del Estado que no se hayan invertido adecuadamente.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-1859-2022 del 22 de diciembre de 2021, la Gerencia General remite y avala los informes DF-OF-1816-2021/SO-OF-0207-2021 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, y DF-DT-OF-1059-2021 del Departamento Técnico, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L., para suspender temporalmente el cobro de multas del proyecto Loma Linda, ubicado el distrito 27 de Abril del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo número 7 de la sesión 42-2019, del 03 de junio de 2019.

**Segundo:** Que en dicho informe, el Departamento Técnico concluye que con base en los argumentos señalados por Coocique R.L. para justificar dicha solicitud, recomienda lo siguiente:

a) Suspender temporalmente el cobro de multas por un periodo de 71 días naturales, contados a partir del 31 de octubre de 2021 (fecha de finalización de las obras constructivas), por cuanto existió un atraso en el giro de recursos a la empresa por la presentación del recurso de apelación, la gestión de los desembolsos y la firma de la adenda al contrato y que no han permitido que el Desarrollador reinvierta capital en el proyecto para poder avanzar. (El subrayado no es del original)

b) Dichos 71 días naturales de suspensión finalizarán el 11 de enero de 2022, por lo que la Entidad Autorizada deberá realizar el respectivo cálculo de multas según el contrato de construcción y las fechas definidas en el cronograma del plan remedial presentado por la empresa Rovi S.A.

c) Definir como fecha de finalización de las obras constructivas del proyecto, el 31 de marzo de 2022, según el cronograma físico financiero presentado.

d) Proceder con el giro de los recursos solicitados por Coocique R.L. mediante oficios UV-PV-LO-059-2021 por concepto de fiscalización de inversión y UV-PV-LO-063-2021 por avance de obras.

**Tercero:** Que con respecto a las anteriores recomendaciones de la Administración y mediante oficio AL-OF-006-2022 del 13 de enero de 2022, la Asesoría Legal ha emitido su criterio favorable, concluyendo, en lo conducente, lo siguiente:

(…) Esta Asesoría considera razonable y viable la recomendación del Departamento Técnico y la Administración en cuanto a:

**A)** Realizar una nueva adenda al Contrato de Administración de Recursos y adicionalmente al Contrato de Obra para la ampliación del plazo del período constructivo.

**B)** Suspender el cobro de multas por un período de 71 días, recomendado por el Departamento Técnico, a partir de la fecha de finalización del período constructivo o de la suscripción de la nueva adenda, según recomendación de ese Departamento.

**C)** En otro orden de ideas, si la Junta Directiva decide acoger el dictamen y aprobar la petición de ampliación del plazo del Contrato de Obra Determinada respecto al plazo constructivo y suspensión del cobro de multas por el plazo señalado, debe entenderse claramente que ello no prejuzga sobre casos futuros que puedan ser similares o parecidos, ni sienta jurisprudencia administrativa. Esto dado que cada caso requiere de su propio análisis, sin que un acto o una resolución administrativa emanada de ese cuerpo colegiado, pueda ser tenido como aplicable para otros en curso. Toda solicitud requiere de un análisis casuístico. En caso de aprobación, recomendamos que en el acuerdo se inserte esta disposición.

**D)** Así mismo sugerimos se ordene a la Auditoría Interna realizar las investigaciones pertinentes a fin de determinar si pudo haber negligencia en el trámite por parte de funcionarios de la entidad autorizada o del BANHVI.(…)”

**Cuarto:** Que, complementariamente, se ha tenido a la vista el oficio AL-OF-108-2021, emitido por la Asesoría Legal el 27 de octubre de 2021, del cual se desprende, en lo que ahora interesa, que la Dirección FOSUVI del BANHVI no atendió ni resolvió cuatro solitudes de ampliación del plazo constructivo, que fueron presentadas en tiempo y forma por la empresa constructora ante la entidad autorizada y por ésta ante el BANHVI.

**Quinto:** Que por tratarse del mismo proyecto de vivienda, se estima oportuno hacer referencia a que por medio del oficio AI-OF-0015-2022 del 20 de enero de 2022, la Auditoría Interna ha sometido a la consideración de esta Junta Directiva, el informe confidencial denominado “RH-ESP-006 Proyecto Loma Linda S001”. Dicho informe será debidamente conocido por este Órgano Colegiado en una próxima sesión, para tomar las decisiones que sean pertinentes. Sin embargo, de la revisión preliminar de sus alcances y hallazgos, se observa que este estudio no representa un obstáculo para resolver ahora la solicitud de suspender temporalmente el cobro de multas del proyecto Loma Linda, toda vez que no se refiere estrictamente a este aspecto particular.

**Sexto:** Que de conformidad con los anteriores razonamientos, esta Junta Directiva estima conveniente actuar de la forma que recomienda la Administración en los documentos adjuntos al oficio GG-ME-1859-2022 de la Gerencia General, adicionando una instrucción, según lo recomendado por la Asesoría Legal en el citado oficio AL-OF-006-2022, para que la Auditoría Interna realice las investigaciones pertinentes, a fin de determinar si pudo haber negligencia en el trámite por parte de funcionarios de la entidad autorizada o del BANHVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Suspender temporalmente el cobro de multas en el proyecto Loma Linda, por un período de 71 días naturales, contados a partir del 31 de octubre de 2021 (fecha de finalización de las obras constructivas), por cuanto existió un atraso en el giro de recursos a la empresa por la presentación del recurso de apelación, la gestión de los desembolsos y la firma de la adenda al contrato, lo que no ha permitido que el desarrollador reinvierta capital en el proyecto para poder avanzar.

**2)** Dichos 71 días naturales de suspensión finalizarán el 11 de enero de 2022, por lo que la entidad autorizada deberá realizar el respectivo cálculo de multas según el contrato de construcción y las fechas definidas en el cronograma del plan remedial presentado por la empresa Rovi S.A.

**3)** Definir como fecha de finalización de las obras constructivas del proyecto, el 31 de marzo de 2022, según el cronograma físico financiero presentado.

**4)** Proceder con el giro de los recursos solicitados por Coocique R.L., mediante los oficios UV-PV-LO-059-2021, por concepto de fiscalización de inversión, y UV-PV-LO-063-2021, por avance de obras.

**5)** Instruir a la Auditoría Interna, para que realice las investigaciones pertinentes, a fin de determinar si pudo haber negligencia en el trámite por parte de funcionarios de la entidad autorizada o del BANHVI.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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