

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 31 DE JULIO DE 2006**

5
6 **ACTA N° 50-2006**

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
10 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, María Estela Segura Flores,
11 Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
14 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,
15 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Yesenia Calderón Solano, Directora.

19 -----

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

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

- 24 1. Informe para atender Resolución de la Sala Constitucional en relación con
25 el proyecto Vista Hermosa.
- 26 2. Informe sobre el Recurso de Reposición presentado por Banca Promérica
27 contra el acuerdo que rechaza la ampliación al plazo para liquidar el Cielo
28 Azul.
- 29 3. Informe sobre el Recurso de Reposición presentado por la Fundación
30 Costa Rica-Canadá contra el acuerdo que rechaza la ampliación al plazo
31 para liquidar el proyecto Nazareth II.
- 32 4. Oficio de la SUGEF acerca de deficiencias encontradas en el
33 planeamiento estratégico del BANHVI.

34 -----

**ARTÍCULO PRIMERO: Informe para atender Resolución de la Sala Constitucional
en relación con el proyecto Vista Hermosa**

De conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 3 de la sesión 49-2006 del pasado 27 de julio, se procede a conocer el oficio SG-OF-0346-2006/DF-OF-1541-2006 del 27 de julio (sic) de 2006, por medio del cual, la Subgerencia General y la Dirección FOSUVI remiten una propuesta del informe requerido en la resolución dictada por la Sala Constitucional a las 17:56 horas del 13 de julio de 2006, por medio de la que se ordena lo siguiente: a) Informar sobre los hechos alegados en el recurso de amparo número 06-008064-0007-CO, interpuesto por Carlos Solano Ureña contra la Junta Directiva del BANHVI, entre otros, y referido a supuestas irregularidades, anomalías e incumplimientos presentados en el proyecto de vivienda Vista Hermosa, ubicado en el cantón de Oreamuno; y b) Que en forma inmediata se tomen las medidas que sean necesarias para salvaguardar el derecho a la salud y el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado del recurrente y de los amparados.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión el Licenciado José Pablo Durán Rodríguez y el Ingeniero Eddy Mejías Cordero, Director del FOSUVI y funcionario de la Unidad Técnica del FOSUVI, respectivamente.

El señor Subgerente General procede a exponer los alcances del referido informe, el que en lo conducente, señala lo siguiente:

«1- RESOLUCIÓN DE LA SALA IV

Según la resolución de la Sala IV, se requiere un informe sobre los siguientes hechos denunciados:

- a- Irregularidades en torno a la dotación de agua potable.
- b- Anomalías sobre la servidumbre pluvial hacia el Río Tatiscú.
- c- Incumplimiento de la zona de amortiguamiento o protección en relación con la Agroindustria Prococo, S. A.

Adicionalmente, en el recurso de amparo que da origen al requerimiento de la Sala IV se denuncia que:

- d- El proceso de selección de beneficiarios que al parecer se hizo con un criterio politiquero.

En virtud de los hechos denunciados, el recurso de amparo plantea finalmente la siguiente solicitud:

“...se disponga que es la Oficina Regional del IMAS en Cartago por medio de los trabajadores sociales y profesionales idóneos la competente para realizar los estudios socioeconómicos, realizar la calificación y jerarquización de los posibles beneficiarios aplicando con objetividad y rigurosidad los criterios que la ley exige...Se proceda a reconformar nuevamente las listas en su totalidad...y se ordene al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, al Banco Hipotecario de la Vivienda y a Banca Promérica que administra esos fondos, respetar la adjudicación que haya realizado el IMAS como corresponde en sano respeto a los derechos humanos de los miembros de las familias marginales de nuestra sociedad...” (sic)

2- INFORME SOBRE HECHOS DENUNCIADOS

a) Irregularidades en torno a la dotación de agua potable

Mediante los oficios DI-URBA-13-04 y DI-URBA-13a-04 de fecha 22 de octubre del 2004 y 17 de diciembre del 2004 respectivamente, firmados por el ingeniero Luis Armando Campos Q. en calidad de Ingeniero Municipal del cantón de Oreamuno de Cartago, y dirigidos al ingeniero Randall Van Patten Solano; se otorgó disponibilidad de agua potable para el proyecto.

En el segundo y tercer párrafo del oficio DI-URBA-13a-04 se indica:

“Al respecto le informo que esta Corporación Municipal se cuenta con el caudal suficiente para abastecer las 490 pajas del agua, para un caudal promedio de 6.4 l/s del proyecto Conjunto Residencial Vista Hermosa de nuestras nacientes en la zona norte, en el entendido que el proyecto cuenta con un pozo propio con una producción de 4.56 l/s, la diferencia de caudal o sea 1.84 l/s será abastecida por el Acueducto municipal en los lotes frente a calle pública existente.

Con el presente convenio lo que se pretende es abaratar los costos de elaboración de un tanque elevado de gran capacidad para mantener la presión en la red.”

Posteriormente el 21 de febrero del 2005, mediante oficio DI-URBA-7-05 dirigido también al ingeniero Randall Van Patten Solano, la Municipalidad manifiesta:

“Este Departamento no tiene ningún inconveniente que se realice el traspaso del pozo existente en los terrenos propiedad de Euro Flores S. A., cédula jurídica 3-101-050968, inscritos bajo el Folio Real 3-041864-000, donde se pretende realizar el desarrollo Urbanístico Conjunto Residencial Vista Hermosa, a que sea trasladado a administración municipal...”

Como parte de los requisitos que este Banco solicita, para otorgar financiamiento para desarrollar proyectos al amparo del Artículo 59 de la Ley 7052 y sus Reformas, esta el de presentar la correspondiente disponibilidad de agua potable extendida por el ente que brinde y administre dicho recurso en la zona (ICAA, ASADA, Municipalidad); en particular

para el proyecto en cuestión, quien administra dicho recurso es la Municipalidad, por lo que de acuerdo con la reglamentación vigente se tiene por valido el oficio DI-URBA-13-04.

Se aporta copia del informe de habilitación y prueba de bombeo del pozo IS-468, mismo que fue preparado por los ingenieros Álvaro Suárez Montero y Mario Fernández Castro, donde se muestran las características de producción del citado pozo.

Se aporta copia del oficio IMN-DA-0485-2005 emitido por el Departamento de Aguas del MINAE, mediante el cual se indica que en caso de que un desarrollo posea red o colector de aguas negras, no existe ninguna restricción en cuanto a los retiros que deben cumplir los pozos de extracción de agua potable. Además se aclara que para el proyecto Vista Hermosa, se ha construido una red de alcantarillado de aguas negras que dispondrá las aguas en una planta de tratamiento.

b) Anomalías sobre la servidumbre pluvial hacia el río Tatiscú

Según consta en planos constructivos para el Conjunto Residencial Vista Hermosa, el 21 de enero del 2005, la Dirección de Urbanismo del INUVU, mediante los sellos correspondientes otorgó el Visado. De igual manera y en los mismos planos constructivos, el 25 de enero del mismo año, la Municipalidad de Oreamuno emitió el sello de Aprobado para dicho desarrollo.

De acuerdo con la reglamentación vigente en materia de desarrollo de proyectos urbanísticos, la responsabilidad de velar porque se pueda realizar la evacuación de las aguas pluviales de un proyecto, recae en la Dirección de Urbanismo del INVU; esto mediante la solicitud de la autorización que otorga la Municipalidad.

Por medio de los oficios DI-URBA-02-01, y DI-URBA-11-04, del 6 de enero del 2004 y del 30 de junio del 2004 respectivamente, firmados por el ingeniero Armando Campos Q. y dirigidos al ingeniero Randall Van Patten Solano; la Municipal de Oreamuno, otorgó la autorización para desfogar las aguas pluviales del proyecto al río Chinchilla.

En los planos constructivos del proyecto se mostraban dos puntos de desfogue, uno en el río Chinchilla y otro en el río Tatiscú. No obstante lo anterior en vista de que surgieron problemas en torno a la creación de la servidumbre que debía ser creada para realizar el desfogue en el río Tatiscú, el desarrollador del proyecto planteó una alternativa de solución para poder desfogar el agua pluvial de todo el proyecto en el río Chinchilla.

Dicha propuesta fue conocida y avalada por la Municipalidad, según consta en oficio del 25 de abril del presente año. Actualmente la obra se encuentra ejecutada y no se requerirá realizar desfogue alguno al río Tatiscú.

En cuanto al retiro que se impuso a la quebrada sin nombre, se aclarara que si se han respetado los diez metros de retiro a todo lo largo de dicho cauce, incluso por esta circunstancia el proyecto cuenta con tres lotes menos, ya que para dar cabal cumplimiento a lo dispuesto los mismos no se pudieron desarrollar.

c) Incumplimiento de la zona de amortiguamiento o protección en relación con la Agroindustria Prococo S. A.

El 14 de febrero del año en curso, mediante Resolución Nº 317-2006-SETENA, se emite viabilidad ambiental para el proyecto y se nombra como regente ambiental a Allan Astorga G.

En los planos aprobados para el proyecto por la Dirección de Urbanismo del INVU y por la Municipalidad de Oreamuno no existe indicación de zona de amortiguamiento con el colindante Prococo S. A.

En Resolución Nº 236-2006-SETENA, esa secretaría solicita al desarrollador cumplir con una serie de puntos, entre los cuales se establece el de informar a los dueños de las viviendas que se encuentran en la colindancia con la plantación de helechos, sobre las potenciales molestias que podrían tener por dicha plantación.

De acuerdo con nota sin número del 27 de julio del 2006, el ingeniero Luis Blanco Castro, indica que según disposición del regente ambiental, actualmente en torno al punto de la colindancia con Prococo S. A., se han actuado las siguientes situaciones: la franja de protección establecida, sean 4 metros de ancho, estarán cedidas de la siguiente manera, un metro en propiedad de Prococo S. A. y tres metros en la zona del proyecto; adicionalmente se está construyendo donde se requiere una tapia en sistema prefabricado con una altura de 2.5 metros de desvincula ambas fincas, se construirá en su momento y en la zona de Prococo S. A. un seto de Bambú y se plantaran árboles de Pino, todo esto como recomendación del Regente Ambiental y en procura de lo dispuesto.

d) El proceso de selección de beneficiarios que al parecer se hizo con un criterio politiquero

Aparte de los aspectos técnicos supracitados, los recurrentes se quejan del proceso de selección de las familias del proyecto. Al respecto se debe indicar lo siguiente:

El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, según consta en memorando s/n del 14 de febrero del 2005, cuya copia se adjunta, analizó la factibilidad del proyecto considerando la disponibilidad de servicios básicos, las necesidades de vivienda del cantón central de Cartago y Oreamuno, entre otros aspectos. Este informe concluye y recomienda lo siguiente:

“4- CONCLUSIONES

Conforme con lo anterior, se establecen las siguientes conclusiones en torno a los hechos denunciados:

1) De acuerdo con la documentación revisada del expediente del proyecto y los aspectos técnicos descritos en este informe, se determina que el terreno es apto para desarrollar un proyecto de vivienda con la cantidad de soluciones propuestas, ya que a la fecha ha cumplido con los requisitos de las instituciones que aprueban este tipo de proyectos.

Se revisaron documentos en el expediente donde se indica, que se han realizado los estudios pertinentes tanto de suelos como de abastecimiento de servicios básicos, valoración de riesgo de la CNE, entre otros.

1 *Se estima que la ejecución del proyecto, vendría a atender parcialmente el*
2 *déficit de viviendas que presentan las familias residentes en los cantones de*
3 *Oreamuno y el cantón central de Cartago.*

4
5 *2) De aprobarse la realización final del proyecto, será necesario realizar los*
6 *ajustes a la capacidad instalada de los servicios que brindan las instituciones*
7 *de carácter social del cantón de Oreamuno; Con el compromiso de advertir a*
8 *tiempo esta necesidad a las instituciones respectivas, se enviaron notas al*
9 *Ministerio de educación y a la Caja Costarricense del Seguro Social, ubicadas*
10 *en la zona de influencia del posible proyecto.*

11
12 *3) Los cantones que resultarían beneficiados por el desarrollo del proyecto*
13 *presentan condiciones favorables en cuanto a la existencia de fuentes de*
14 *trabajo, cercana a centros urbanos y aceptables medios de transportes que*
15 *permitan atender las necesidades de las familias a ubicarse en dicho proyecto.*

16 17 18 **4- RECOMENDACIONES**

19
20 *1) El proyecto a construir debe cumplir con los requisitos establecidos por la*
21 *normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, particularmente lo*
22 *referido a la normativa de la Directriz 27.*

23
24 *2) Las familias que serán tomadas en cuenta para su ubicación en el proyecto,*
25 *deberán cumplir con los requisitos establecidos para el otorgamiento del bono*
26 *familiar.*

27
28 *3) Las instituciones de carácter social que atienden la zona deberán contar con*
29 *la información exacta del impacto del proyecto, lo anterior para que ellas hagan*
30 *las provisiones por las nuevas demandas sociales de las familias a ubicar en el*
31 *proyecto...” (sic)*

32
33 El proceso de selección de las familias estuvo a cargo del Ministerio de Vivienda y
34 Asentamientos Humanos y para ello utilizó el procedimiento denominado
35 “PROCEDIMIENTO PARA LA SELECCIÓN DE FAMILIAS DEL PROYECTO DE
36 OREAMUNO” fechado 20 de febrero del 2005, (copia adjunta) en el que se determina
37 básicamente como procedimiento, el establecimiento de una lista de posibles beneficiarios
38 surgida a partir de la Base de Datos Unificada con que contaba la Dirección de
39 Asentamientos Humanos del MIVAH, que integra la información de familias identificadas
40 por Comités Plan Vida Nueva, Transparencia, CNE, SIPO, Grupos Organizados y
41 solicitudes recibidas en el MIVAH, Municipalidad Local y Otros.

42
43 Posteriormente se daba una verificación de datos básicos con relación a las bases de
44 datos del IMAS, INVU, Registro Público, TSE y BANHVI y posteriormente este listado era
45 remitido vía BANHVI a la Entidad Autorizada para su consideración.

46
47 Por otra parte, tratándose del informe de la Defensoría de los Habitantes, esa institución
48 recomendó a este Banco que la revisión de los expedientes se llevara a cabo no de forma
49 aleatoria, como lo dispone el procedimiento respectivo; sino realizando una verificación de
50 la totalidad de los expedientes. Esta recomendación fue acogida por la Junta Directiva,

1 según consta en el Acuerdo Nº 11, Sesión 26-2006, celebrada el 04 de abril del año en
2 curso.»
3

4 Concluida la exposición del referido informe, el Ingeniero Mejías Cordero explica –por
5 medio de un croquis– la situación que se presentó con el desfogue de aguas pluviales
6 hacia el río Tatiscú y la autorización que otorgó la Municipalidad de Oreamuno para que
7 todas las aguas pluviales del proyecto desemboquen en el río Chinchilla. Además se
8 refiere a las obras realizadas por el desarrollador, y que corrieron por su propia cuenta,
9 para atender las disposiciones emitidas por el regente ambiental en cuanto a la zona de
10 amortiguamiento o protección en relación con la Agroindustria Prococo S.A.

11
12 Seguidamente, y en relación concreta con el suministro del agua potable, el Ingeniero
13 Mejías Cordero explica que aún y cuando se cuenta con las respectivas notas de la
14 Municipalidad de Oreamuno sobre la disponibilidad para suministrar este servicio a la
15 totalidad de las viviendas del proyecto, no se cuenta con otra información para determinar
16 a ciencia cierta la demanda y la oferta de agua potable que tiene todo el cantón de
17 Oreamuno.

18
19 No obstante, señala que para el proyecto se podría tomar la medida de hacer una red de
20 agua potable totalmente desvinculada con la red cantonal, tomando para ello el agua del
21 pozo que se encuentra dentro de la propiedad, pero obviamente eso tendría un alto costo
22 económico por el valor, entre otras cosas, del tanque de distribución y del sistema de
23 bombeo permanente. Adicionalmente, señala que otra medida que eventualmente se
24 podría tomar es cerrar la red interna donde se pueda, para que la distribución de
25 presiones sea la más adecuada. Sin embargo, hace ver que esto también tendría un
26 costo muy elevado porque se tendría que construir una tubería de alta presión entre el
27 tanque de almacenamiento y el punto de interconexión.

28
29 Posteriormente, el señor Auditor Interno se refiere al tema del agua potable,
30 recomendando que para aclarar cualquier duda que al respecto pueda existir, se le pida a
31 la Municipalidad que ratifique la disponibilidad de brindar ese servicio. Y en relación con
32 lo que tiene que ver con el supuesto impacto que provocaría la empresa Agroindustria
33 Prococo S.A., también recomienda que se le consulte a la SETENA si las medidas que se
34 han tomado son suficientes.
35

1 Finalmente, con vista del informe y de los documentos que al mismo se adjuntan, así
2 como con fundamento en el amplio análisis realizado al respecto, los señores Directores
3 coinciden en que es evidente que el proyecto Vista Hermosa cuenta con todos los avales
4 y permisos de las instituciones correspondientes para ejecutarse, de forma tal que le
5 permita a las familias beneficiarias contar con todos los servicios necesarios y
6 salvaguardando el derecho a la salud y el derecho a un ambiente sano y ecológicamente
7 equilibrado.

8
9 No obstante, en virtud de los hechos alegados por el recurrente en el referido amparo, y
10 dada la cantidad de recursos públicos que se están invirtiendo en este proyecto de
11 vivienda, se concuerda en que se debe ir más allá de los trámites y verificaciones que
12 normalmente se realizan en los proyectos de vivienda, con el fin de salvaguardar la
13 responsabilidad de este Banco ante las dudas que han surgido por parte de los
14 recurrentes y valorando la importante inversión que ha realizado el Estado en este
15 proyecto.

16
17 En este sentido, se resuelve que con respecto al suministro de agua potable es
18 conveniente que de inmediato se solicite a la Municipalidad de Oreamuno una ratificación
19 de que cuenta con el caudal suficiente para abastecer de agua potable a todas las
20 viviendas del proyecto Vista Hermosa; y que adicionalmente el Banco contrate los
21 servicios profesionales de una empresa que lleve a cabo un estudio técnico con el que se
22 pueda verificar la disponibilidad de agua potable para las familias del proyecto Vista
23 Hermosa o que, en caso contrario, recomiende las medidas que técnicamente sean
24 necesarias para garantizar el suficiente contenido.

25
26 En segundo lugar, y sobre las medidas que se han tomado para proteger a las familias de
27 las posibles molestias ambientales que se puedan generar por parte de la Agroindustria
28 Prococo S.A., los señores Directores coinciden en que es necesario solicitar a la
29 SETENA que le ratifique o informe a este Banco las medidas que ese Órgano considera
30 suficientes y necesarias para amortiguar el posible impacto ambiental; y que en forma
31 paralela se contrate un estudio técnico para verificar que las medidas tomadas para estos
32 efectos son suficientes para salvaguardar el derecho a la salud y el derecho a un
33 ambiente sano y ecológicamente equilibrado de las familias que habiten el proyecto.

34

1 En tercer lugar, se considera necesario hacer una respetuosa instancia al Ministerio de
2 Vivienda y Asentamientos Humanos para que requiera la colaboración del Instituto Mixto
3 de Ayuda Social, en la verificación de la condición socio-económica de los potenciales
4 beneficiarios del proyecto Vista Hermosa, y disipar así cualquier duda que pudiera existir
5 sobre la labor realizada por ese Ministerio en lo que se refiere a la selección de las
6 familias.

7
8 En cuarto y último lugar, los señores Directores concuerdan en la necesidad de que,
9 además de la realización de las acciones señaladas anteriormente sobre la disponibilidad
10 de agua potable y sobre el eventual impacto ambiental del proyecto, la Administración
11 valore la conveniencia de realizar otros estudios que le permitan al Banco tener certeza
12 de que todos los procedimientos y aspectos relacionados con la aprobación y ejecución
13 del proyecto Vista Hermosa se ajustan al ordenamiento jurídico.

14
15 De esta forma, dándose por conocido y suficientemente discutido el tema de marras, la
16 Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

17
18 **ACUERDO #1:**

19 **CONSIDERANDO:**

20 **Primero:** Que el 26 de julio de 2006 este Banco recibió una Resolución de la Sala
21 Constitucional de las 17:56 horas del 13 de julio de 2006, por medio de la cual, se otorga
22 al Presidente de esta Junta Directiva un plazo de tres días para informar sobre los hechos
23 alegados en el recurso de amparo número 06-008064-0007-CO, interpuesto por Carlos
24 Solano Ureña contra la Junta Directiva de este Banco, entre otros, y referido a supuestas
25 irregularidades, anomalías e incumplimientos presentados en el proyecto de vivienda
26 Vista Hermosa, ubicado en el cantón de Oreamuno. Adicionalmente ordena la Sala
27 Constitucional que en forma inmediata se tomen las medidas que sean necesarias para
28 salvaguardar el derecho a la salud y el derecho a un ambiente sano y ecológicamente
29 equilibrado del recurrente y de los amparados.

30
31 **Segundo:** Que por medio del acuerdo número 3 de la sesión 49-2006 del 27 de julio de
32 2006 esta Junta Directiva solicitó a la Administración de este Banco un informe técnico
33 sobre los hechos alegados en el referido recurso de amparo, y el mismo ha sido

presentado por la Subgerencia General y la Dirección FOSUVI mediante el oficio SG-OF-0346-2006/DF-OF-1541-2006 del 27 de julio de 2006.

Tercero: Que esta Junta Directiva considera procedente remitir dicho informe a la Sala Constitucional en respuesta al recurso de amparo y, a su vez, dictar una serie de disposiciones tendientes a salvaguardar de manera efectiva y oportuna, el derecho a la salud y el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado del recurrente y de los amparados.

POR TANTO, se acuerda:

1) Tener por recibido el informe SG-OF-0346-2006/DF-OF-1541-2006 del 27 de julio de 2006, y remitirlo a la Sala Constitucional para los efectos de responder los hechos alegados en el recurso de amparo número 06-008064-0007-CO; y autorizar a la Presidencia de esta Junta Directiva para que rinda el informe correspondiente, de conformidad con los lineamientos del presente acuerdo.

2) Solicitar al Concejo Municipal del cantón de Oreamuno que le ratifique a este Banco que esa Corporación Municipal cuenta con el caudal suficiente para abastecer de agua potable a todas las viviendas del proyecto Vista Hermosa.

3) Solicitar a la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA) que le ratifique o informe a este Banco las medidas que ese Órgano considera suficientes y necesarias para amortiguar el posible impacto ambiental que provocará el desarrollo del proyecto Vista Hermosa.

4) Instruir a la Administración para que, por medio de los procedimientos usuales, contrate un estudio técnico profesional integral para verificar que todos los procedimientos y aspectos relacionados con la aprobación y ejecución del proyecto Vista Hermosa se ajustan al ordenamiento jurídico, así como para verificar que las familias que lleguen a habitar dicho proyecto de vivienda contarán con suficiente agua potable y que se han tomado todas las medidas necesarias para garantizar a las familias el derecho a un ambiente sano y ecológicamente equilibrado.

5) Instar al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos para que requiera la colaboración del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) en la verificación de la condición socio-económica de los potenciales beneficiarios del proyecto Vista Hermosa.

Acuerdo Unánime y Firme.-Comuníquese

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe sobre el Recurso de Reposición presentado por Banca Promérica contra el acuerdo que rechaza la ampliación al plazo para liquidar el Cielo Azul

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Ingeniero Mejías Cordero.

Se conoce el oficio GG-OF-0400-2006 del 13 de julio de 2006, mediante el cual, de conformidad con lo ordenado por esta Junta Directiva en el acuerdo número 11 de la sesión 39-2006 del 15 de junio de 2006, la Gerencia General remite el informe correspondiente para resolver el recurso de revocatoria interpuesto por Banca Promérica S.A. contra el acuerdo número 4 de la sesión 32-2006 del 02 de mayo de 2006, por medio del cual se rechazó la solicitud de esa Entidad para ampliar el plazo de liquidación de la línea de crédito correspondiente al proyecto Cielo Azul (El Fortín), ubicado en el Cantón Central de Heredia.

En dicho informe, la Gerencia General manifiesta su aval al análisis que al respecto realizó la Dirección FOSUVI y que está contenido en el oficio DF-OF-1392-2006 del 12 de julio de 2006, y en el que se indica que a esa fecha se mantienen las justificaciones suficientes para ampliar el plazo requerido, particularmente lo relacionado a que las causas del no cumplimiento del plazo estipulado se salen del ámbito de ejecutividad de la Entidad Autorizada, siendo que su realización depende del actuar de terceros.

Considerando lo anterior, tanto la Gerencia General como la Dirección FOSUVI concluyen señalando que es procedente la solicitud de la Entidad Autorizada para prorrogar el plazo de la línea de crédito, razón por la cual recomiendan la revocatoria del acuerdo respectivo.

Conocido el informe de la Administración y no encontrándose objeción en acoger en todos sus extremos la recomendación que en el mismo se plantea, los señores Directores concuerdan en que lo que procede es aceptar el recurso de reposición presentado por Banca Promérica S.A. y revocar el acuerdo recurrido, otorgando a su vez el plazo requerido por esta Entidad para liquidar la línea de crédito correspondiente al proyecto Cielo Azul, en los mismos términos solicitados en el oficio CDV-149/2006.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 4 de la sesión 32-2006 del 02 de mayo de 2006 y con base en los argumentos señalados en el mismo, la Junta Directiva de este Banco resolvió rechazar la solicitud presentada por Banca Promérica S.A., mediante oficio CDV-149/2006 del 25 de abril de 2006, tendiente a prorrogar hasta el 30 de julio de 2006 la fecha de vencimiento de la Línea de Crédito suscrita para el desarrollo del proyecto Cielo Azul.

Segundo: Que por medio de oficio del 24 de mayo de 2006 el señor Mario Ramón Castillo Lara, Gerente General de Banca Promérica S.A., interpone formal recurso de revocatoria contra dicho acuerdo, argumentando, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

«Primero: Efectivamente, el plazo para la ejecución completa del Proyecto Cielo Azul, financiado mediante línea de crédito otorgada por el Banco Hipotecario de la Vivienda, venció el pasado 21 de septiembre del 2003, más sin embargo, dicho proyecto estaba a cargo del extinto Banco ELCA, Sociedad Anónima.

Segundo: No es sino hasta nuestra instauración como Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y mediante la suscripción de los respectivos contratos, que mi representada asumió la continuación del proyecto habitacional en cuestión.

Tercero: Al día de hoy, restan por formalizar tres casos parte del proyecto; dos de ellos actualmente tramitados ante la Fundación Costa Rica-Canadá, en virtud de que los beneficiarios-objetivo, requieren de un crédito complementario, y el tercer caso que debe ser reemplazado por la Municipalidad del Cantón Central de Heredia, por cuanto el beneficiario-objetivo, no calificaba de conformidad con las leyes y reglamentos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Como podrán ustedes observar, ambos casos salen del ámbito de ejecutividad de mi representada, siendo que su realización depende del actuar de terceros.

Tal y como se explicó en el oficio CDV-149-2006 del 25 de febrero del 2006, que resuelve negativamente esta Junta, nuestro actuar se encuentra apegado a Derecho, y la prórroga solicitada es necesaria para llevar a buen fin la cancelación de la línea de crédito otorgada.»

Tercero: Que solicitado a la Administración el dictamen correspondiente para resolver dicho recurso de revocatoria, éste es presentado por la Gerencia General por medio del oficio GG-OF-0400-2006 del 13 de julio de 2006, y en el mismo se avala el criterio emitido al respecto por la Dirección FOSUVI en la nota DF-OF-1392-2006 del 12 de julio de 2006, la que indica, en lo conducente, lo siguiente:

«Sobre el particular le informo que esta Dirección, en conjunto con la Subgerencia General y mediante oficios DF-OF-0759-2006 y SG-ME-0183-2006 ambos del 26 de abril, presentaron a nuestra Junta Directiva, debidamente avalada, la solicitud de ampliación del plazo de liquidación de la línea de crédito del citado proyecto, considerando válidos y razonables los argumentos planteados por la Entidad Autorizada.

Estos mismos argumentos son señalados y ampliados en el recurso de reposición de fecha 24 de mayo.

De su análisis y tal y como lo señala la Entidad Autorizada, concluimos que al día de hoy se mantienen las justificaciones suficientes para ampliar el plazo establecido, particularmente lo relacionado a que las causas del no cumplimiento del plazo estipulado, se sale del ámbito de ejecutividad de la Entidad Autorizada, siendo que su realización depende del actuar de terceros.

Adicionalmente, mediante Acuerdo N° 02, Sesión 42-2006 del 29 de junio, la Junta Directiva dispuso que:

1) Autorizar a la Administración para que estudie y resuelva las solicitudes que presentan las Entidades Autorizadas para ampliar el plazo de liquidación de las líneas de crédito aprobadas para el desarrollo de proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la LSFNV. No obstante, se deja claro que dichas ampliaciones son exclusivamente para que los proyectos se puedan liquidar y por lo tanto no constituyen ningún elemento ni antecedente para posteriores ampliaciones al financiamiento aprobado.

Considerando lo anterior, es criterio de esta Dirección que es procedente la solicitud de la Entidad Autorizada, de prórroga del plazo de la línea de crédito, razón por la cual recomendamos la revocatoria del acuerdo respectivo.»

Cuarto: Que con vista del informe presentado por la Administración, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger en todos sus extremos la recomendación que en el mismo se plantea y, en consecuencia, lo que procede es aceptar el recurso de reposición presentado por Banca Promérica S.A. y revocar el acuerdo recurrido, otorgando a su vez el plazo requerido por esta Entidad para liquidar la línea de crédito correspondiente al proyecto Cielo Azul, en los mismos términos solicitados en el oficio CDV-149/2006.

Por tanto, se acuerda:

1) Acoger en todos sus extremos el recurso de reposición presentado por Banca Promérica S.A. por medio de oficio del 24 de mayo de 2006 contra el acuerdo número 4 de la sesión 32-2006 del 02 de mayo de 2006.

2) Por consiguiente, téngase por revocado el acuerdo número 4 de la sesión 32-2006 del 02 de mayo de 2006, de la Junta Directiva de este Banco.

3) Por acogido el recurso de reposición, se autoriza a Banca Promérica S.A. la prórroga solicitada al Contrato de la Línea de Crédito aprobada para la ejecución del proyecto de vivienda Cielo Azul, siendo la nueva fecha de vencimiento el 30 de julio de 2006.

Acuerdo Unánime.- Notifíquese

ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre el Recurso de Reposición presentado por la Fundación Costa Rica-Canadá contra el acuerdo que rechaza la ampliación al plazo para liquidar el proyecto Nazareth II

Se conoce el oficio GG-OF-0401-2006 del 13 de julio de 2006, mediante el cual, de conformidad con lo ordenado por esta Junta Directiva en el acuerdo número 10 de la sesión 39-2006 del 15 de junio de 2006, la Gerencia General remite el informe correspondiente para resolver el recurso de revocatoria interpuesto por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá contra el acuerdo número 3 de la sesión 32-2006 del 02 de mayo de 2006, por medio del cual se rechazó la solicitud de esa Entidad para ampliar el plazo de liquidación de la línea de crédito correspondiente al proyecto Nazareth II, ubicado en el cantón de Siquirres.

En dicho informe, la Gerencia General manifiesta su aval al análisis que al respecto realizó la Dirección FOSUVI y que está contenido en el oficio DF-OF-1397-2006 del 12 de julio de 2006, y en el que se indica que a esa fecha se mantienen las justificaciones suficientes para ampliar el plazo requerido, particularmente lo relacionado al atraso en el proceso de formalización debido a las dificultades para presentar algunos de los documentos requeridos.

Considerando lo anterior, tanto la Gerencia General como la Dirección FOSUVI concluyen señalando que es procedente la solicitud de la Entidad Autorizada para prorrogar el plazo de la línea de crédito, razón por la cual recomiendan la revocatoria del acuerdo respectivo.

Conocido el informe de la Administración y no encontrándose objeción en acoger en todos sus extremos la recomendación que en el mismo se plantea, los señores Directores concuerdan en que lo que procede es aceptar el recurso de reposición presentado por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y revocar el acuerdo recurrido, otorgando a su vez el plazo requerido por esta Entidad para liquidar la línea de crédito correspondiente al proyecto Nazareth II, en los mismos términos solicitados en el oficio FVR-GG-077-2006.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 3 de la sesión 32-2006 del 02 de mayo de 2006 y con base en los argumentos señalados en el mismo, la Junta Directiva de este Banco resolvió rechazar la solicitud presentada por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, mediante oficio FVR-GG-077-2006 del 21 de abril de 2006, tendiente a prorrogar hasta el 31 de julio de 2006, la fecha de vencimiento de la Línea de Crédito suscrita para el desarrollo del proyecto Nazareth II.

Segundo: Que por medio del oficio FVR-GG-094-2006 del 17 de mayo de 2006 el Ingeniero Juan José Umaña Vargas, Gerente General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, interpone formal recurso de revocatoria contra dicho acuerdo, argumentando, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

«Aspectos Procesales:

*PRIMERO: No expone dicho acuerdo, de manera motivada, las razones y argumentos por los cuales se está denegando la ampliación citada, siendo que simplemente se limita a rechazar en todos sus extremos la solicitud de prórroga, lo cual coloca a mi representada en estado de indefensión al no conocerse la **valoración o motivación** que privó para denegar nuestra especial solicitud, que avala la ampliación de referencia. Como consecuencia de lo anterior, la*

Junta no entra a conocer sobre el fondo de los criterios y justificantes aducidos por la Fundación, por la Dirección FOSUVI y por la SubGerencia General del Banco, con el fin de desestimarlos, desvirtuarlos o referirse a los mismos, para amparar la decisión de dicha Junta de no prorrogar el proyecto citado. Esta situación contraviene abiertamente el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, en cuanto a que el acuerdo impugnado carece de dicha motivación, habiendo dictámenes de órganos consultivos que recomiendan expresamente prorrogar el proyecto.

SEGUNDO: Adicionalmente, al comunicarse el acuerdo dicho, no se adjuntan al mismo copias de los criterios ya citados emitidos tanto por la Dirección Fosuvi como por la Sub-Gerencia General, o al menos, no se indica que los mismos se encuentran a disposición de la entidad autorizada para lo que corresponda, lo cual igualmente limita nuestras posibilidades reales de acceder a documentos que han servido de base para adoptar una decisión final como la que ahora nos ocupa y por ende, restringe nuevamente nuestro derecho de defensa.

Criterios de oportunidad y conveniencia:

TERCERO: Si bien es cierto que las 28 familias que conforman esta segunda etapa aún no han firmado la escritura de traspaso, cada una de ellas ya se encuentra ocupando la vivienda que le corresponde, situación que les permite solucionar su problema habitacional y a la vez garantizar la debida **custodia** de la inversión pública realizada y con ello cumplir con el fin o interés público pretendido por el ordenamiento jurídico. Por la razón anterior es que consideramos que las familias beneficiadas no están siendo afectadas directamente, tal y como lo indica el acuerdo del BANHVI, restando únicamente la formalización de los casos para dar por terminado o concluido dicho proyecto.

CUARTO: Desde el punto de vista técnico-constructivo, cada una de las 28 viviendas ha sido debidamente concluida con base en los requerimientos técnicos, planos y presupuestos aprobados en su oportunidad, siendo que la inversión pública canalizada a través de la Fundación ha sido diligentemente administrada y se ha concretado en soluciones habitacionales consideradas como "modelo" para la zona atlántica del país, situación que ha sido del conocimiento público a través de los medios de comunicación.

QUINTO: Según se indicó, resta únicamente proceder con la liquidación de la línea de crédito aprobada por el BANHVI a través de las formalizaciones de los casos individuales, lo cual no se ha podido concretar ya que a la desarrolladora le ha sido materialmente imposible completar los documentos correspondientes a los 28 casos, a pesar de que ya existen varios expedientes listos, siendo que la intención original era presentarlos todos juntos para su respectivo análisis y postulación ante el BANHVI, proceso que está ya sumamente adelantado. Debe tomarse en cuenta también que estamos en presencia de un proyecto de erradicación de un precario integrado por beneficiarios cuyos ingresos provienen de actividades de la economía informal lo cual ha dificultado a la desarrolladora la documentación final de cada expediente.»

Tercero: Que solicitado a la Administración el dictamen correspondiente para resolver dicho recurso de revocatoria, éste es presentado por la Gerencia General por medio del oficio GG-OF-0401-2006 del 13 de julio de 2006, y en el mismo se avala el criterio emitido al respecto por la Dirección FOSUVI en la nota DF-OF-1397-2006 del 12 de julio de 2006, la que indica, en lo conducente, lo siguiente:

«Sobre el particular le informo que esta Dirección, en conjunto con la Subgerencia General y mediante oficios DF-OF-0758-2006 y SG-ME-0182-2006 ambos del 26 de abril, presentaron a nuestra Junta Directiva, debidamente avalada, la solicitud de ampliación del

plazo de liquidación de la línea de crédito del citado proyecto, considerando válidos y razonables los argumentos planteados por la Entidad Autorizada.

Estos mismos argumentos son señalados y ampliados en el recurso de reposición de fecha 17 de mayo.

De su análisis y tal y como lo señala la Entidad Autorizada, concluimos que al día de hoy se mantienen las justificaciones suficientes para ampliar el plazo establecido, particularmente lo relacionado al atraso en el proceso de formalización debido a las dificultades para presentar algunos de los documentos requeridos.

Adicionalmente, mediante Acuerdo N° 02, Sesión 42-2006 del 29 de junio, la Junta Directiva dispuso que:

1) Autorizar a la Administración para que estudie y resuelva las solicitudes que presentan las Entidades Autorizadas para ampliar el plazo de liquidación de las líneas de crédito aprobadas para el desarrollo de proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la LSFNV. No obstante, se deja claro que dichas ampliaciones son exclusivamente para que los proyectos se puedan liquidar y por lo tanto no constituyen ningún elemento ni antecedente para posteriores ampliaciones al financiamiento aprobado.

Considerando lo anterior, es criterio de esta Dirección que es procedente la solicitud de la Entidad Autorizada, de prórroga del plazo de la línea de crédito, razón por la cual recomendamos la revocatoria del acuerdo respectivo.»

Cuarto: Que con vista del informe presentado por la Administración, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger en todos sus extremos la recomendación que en el mismo se plantea y, en consecuencia, lo que procede es aceptar el recurso de reposición presentado por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y revocar el acuerdo recurrido, otorgando a su vez el plazo requerido por esta Entidad para liquidar la línea de crédito correspondiente al proyecto Nazareth II, en los mismos términos solicitados en el oficio FVR-GG-077-2006.

Por tanto, se acuerda:

1) Acoger en todos sus extremos el recurso de reposición presentado por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá por medio de oficio FVR-GG-094-2006 del 17 de mayo de 2006 contra el acuerdo número 3 de la sesión 32-2006 del 02 de mayo de 2006.

2) Por consiguiente, téngase por revocado el acuerdo número 3 de la sesión 32-2006 del 02 de mayo de 2006 de la Junta Directiva de este Banco.

1 **3)** Por acogido el recurso de reposición, se autoriza a la Fundación para la Vivienda Rural
2 Costa Rica-Canadá la prórroga solicitada al Contrato de la Línea de Crédito aprobada
3 para la ejecución del proyecto de vivienda Nazareth II, siendo la nueva fecha de
4 vencimiento el 31 de julio de 2006.

5 **Acuerdo Unánime.- Notifíquese**

6 -----

7
8 **ARTÍCULO CUARTO: Oficio de la SUGEF acerca de deficiencias encontradas en el**
9 **planeamiento estratégico del BANHVI**

10
11 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Licenciado Durán
12 Rodríguez.

13
14 Se conoce el oficio GG-ME-0441-2006 del 28 de julio de 2006, mediante el cual, para el
15 conocimiento de la Junta Directiva, la Gerencia General remite copia de los siguientes
16 documentos:

17
18 a) Oficio SUGEF 2588-200604632 del 26 de julio de 2006, por medio del cual, el
19 Licenciado Marco E. Hernández Ávila, Director a.i. de la Dirección General de Supervisión
20 de Bancos Públicos y Mutuales, de la Superintendencia General de Entidades
21 Financieras, le manifiesta al señor Gerente General su preocupación sobre algunas
22 deficiencias encontradas en el planeamiento estratégico del BANHVI.

23
24 b) Oficio GG-OF-0439-2006 del 28 de julio de 2006, mediante el cual, refiriéndose al
25 citado oficio SUGEF 2588-200604632, el señor Gerente General le comunica al
26 Licenciado Marco E. Hernández Ávila que se han girado instrucciones en forma inmediata
27 para que se tomen las medidas correctivas del caso, y se hará una actualización del plan
28 estratégico financiero del Banco en las siguientes dos etapas: la revisión sustantiva de la
29 base del plan, cuyos resultados le serán informados a la SUGEF a más tardar el lunes 7
30 de agosto del presente año; y el replanteamiento y actualización de dicho plan con base
31 en los resultados de la citada revisión, lo que le será remitido a esa Superintendencia a
32 más tardar el 14 de setiembre de 2006.

33

1 Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada,
2 solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e
3 informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea
4 pertinente.

5 -----

6

7 Siendo las diecinueve horas, se levanta la sesión.

8 -----

9