

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 14 DE MAYO DE 2008**

5
6 **ACTA Nº 34-2008**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete 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, Yesenia Calderón Solano,
11 María Estela Segura Flores, 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
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Informe sobre mejora en la propuesta de conciliación presentada por el señor Rodolfo
23 Navas Alvarado.
24 2. Propuesta de Cartel y Términos de Referencia para la contratación de la Auditoría
25 Externa.
26 3. Informe sobre las aprobaciones de financiamiento adicional a los proyectos Los
27 Colegios, Valle Dorado, Los Reformadores y Jeannette Pacheco.

28 -----

29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Informe sobre mejora en la propuesta de conciliación**
31 **presentada por el señor Rodolfo Navas Alvarado**

32
33 Se conoce el oficio GG-ME-0324-2008 del 14 de mayo de 2008, mediante el cual, en
34 virtud de lo autorizado por esta Junta Directiva en el acuerdo número 1 de la sesión 33-

1 2008 del pasado 12 de mayo, la Gerencia General remite informe y recomendación sobre
2 la nueva propuesta de conciliación presentada por el señor Rodolfo Navas Alvarado en el
3 proceso judicial que se tramita en el Juzgado Penal de San José bajo el expediente Nº 98-
4 022206-042-PE.

5
6 El señor Gerente General expone los antecedentes del caso y los alcances del referido
7 informe de la Administración, destacando que la mejora a la propuesta de conciliación
8 presentada por el señor Navas Alvarado, consiste en que además del pago del principal y
9 los honorarios por abogado durante el proceso, se propone el pago de ¢130 millones por
10 concepto de intereses a ser pagados en el plazo de seis años a partir del 15 de enero de
11 2009. Adicionalmente señala que el señor Navas Alvarado propone que se solicite al
12 juzgado la suspensión de la audiencia preliminar, prevista para el próximo viernes 16 de
13 mayo, por un plazo de 15 días con el fin de concluir la negociación del arreglo
14 conciliatorio.

15
16 Agrega que la Gerencia General considera aceptable el reconocimiento de intereses por
17 la suma de ¢130 millones, que representa aproximadamente un 40% de los intereses,
18 pero no así el plazo de seis años planteado para la cancelación de este rubro, razón por
19 la cual recomienda realizar una contrapropuesta en la que se mantengan los plazos de
20 pago del principal y el monto de ¢130 millones de intereses, pero se establezca que el
21 pago de los intereses deberá realizarse de la siguiente forma: un primer pago de ¢63,8
22 millones cuatro meses después del último pago de principal y el remanente de ¢66,2
23 millones en un plazo no mayor a un año después del último pago de principal.

24
25 Adicionalmente solicita que se autorice a la Gerencia General para gestionar ante el
26 juzgado la suspensión temporal de la audiencia preliminar, prevista para el próximo
27 viernes 16 de mayo, por un plazo máximo de un mes con el fin de concluir la negociación
28 del arreglo conciliatorio.

29
30 Luego de varios comentarios generales sobre el tema, los señores Directores concuerdan
31 en que tal y como lo ha planteado la Administración, es necesario continuar con los
32 estudios y análisis de las propuestas para tomar una decisión definitiva sobre si se acepta
33 o no el arreglo conciliatorio formulado por el interesado y siendo que para el próximo
34 viernes 16 de mayo se encuentra señalada una audiencia preliminar en este asunto, lo

1 precedente es autorizar a la Gerencia General para que por los procedimientos
2 correspondientes gestione ante el respectivo Juzgado Penal la suspensión de dicha
3 audiencia fijando una nueva fecha para su realización, en el tanto se toman las decisiones
4 definitivas sobre el arreglo que se está proponiendo para resarcir a este Banco de
5 cualquier daño o perjuicio que pueda haber sufrido.

6
7 En consecuencia, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

8
9 **ACUERDO #1:**

10 **Considerando:**

11 **Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0324-2008 del 14 de mayo de 2008 y
12 atendiendo lo autorizado por esta Junta Directiva en el acuerdo número 1 de la sesión 33-
13 2008 del 12 de mayo de 2008, la Gerencia General remite y avala la nueva propuesta que
14 ha presentado el señor Rodolfo Navas Alvarado mediante escrito del 14 de mayo de
15 2008, tendiente a llegar a un arreglo conciliatorio en el proceso judicial que se tramita en
16 el Juzgado Penal de San José (causa N° 98-022206-042-PE) por el supuesto delito de
17 administración fraudulenta, contra quienes fueron directivos y gerentes de Unacoop R.L. y
18 Univicoop R.L. durante los años que van de 1995 a 1999.

19
20 **Segundo:** Que en esta propuesta incorpora, además del pago del principal y los
21 honorarios por abogado durante el proceso, el pago de ¢130 millones por concepto de
22 intereses a ser pagados en el plazo de seis años a partir del 15 de enero de 2009.
23 Adicionalmente propone el señor Navas Alvarado que se solicite al juzgado la suspensión
24 de la audiencia preliminar, prevista para el próximo viernes 16 de mayo, por un plazo de
25 15 días con el fin de concluir la negociación del arreglo conciliatorio.

26
27 **Tercero:** Que con respecto a dicha propuesta, la Gerencia General señala y recomienda
28 en su oficio GG-ME-0324-2008, en lo conducente, lo siguiente:

29
30 «Este Despacho considera aceptable el reconocimiento de intereses por la suma de
31 ¢130 millones, que representa aproximadamente un 40% de los intereses de mora
32 calculados por la Dirección FOSUVI (¢326,5 millones al día de hoy, sujeto a refrendo
33 de nuestra Auditoría Interna), pero no así el plazo de seis años planteado para la
34 cancelación de este rubro.

35
36 Con base en lo anterior y lo señalado en nuestro oficio GG-ME-0286-2008 del pasado
37 29 de abril, este Despacho recomienda realizar una contrapropuesta en la que se

mantengan los plazos de pago del principal y el monto de ¢130 millones de intereses, pero se establezca que el pago de los intereses deberá realizarse de la siguiente forma: un primer pago de ¢63,8 millones cuatro meses después del último pago de principal y el remanente de ¢66,2 millones en un plazo no mayor a un año después del último pago de principal.

Asimismo, se solicita autorización para gestionar ante el juzgado la suspensión temporal de la audiencia preliminar, prevista para el próximo viernes 16 de mayo, por un plazo máximo de un mes con el fin de concluir la negociación del arreglo conciliatorio.»

Cuarto: Que con vista de los documentos suministrados por la Administración, considera esta Junta Directiva que es necesario continuar con los estudios y análisis de las propuestas para tomar una decisión definitiva sobre si se acepta o no el arreglo conciliatorio formulado por el interesado y siendo que para el próximo viernes 16 de mayo se encuentra señalada una audiencia preliminar en este asunto, lo procedente es autorizar a la Gerencia General para que por los procedimientos correspondientes gestione ante el respectivo Juzgado Penal la suspensión de dicha audiencia fijando una nueva fecha para su realización, en el tanto se toman las decisiones definitivas sobre el arreglo que se está proponiendo para resarcir a este Banco de cualquier daño o perjuicio que pueda haber sufrido.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a la Gerencia General para que, con el concurso del Lic. Alejandro Marín Pacheco, quien funge como abogado externo y apoderado judicial especial del Banco Hipotecario de la Vivienda en el proceso penal que tramita bajo el expediente número 98-022206-042-PE, solicite al Juzgado Penal del Segundo Circuito Judicial de San José, la suspensión de la audiencia señalada para el próximo viernes 16 de mayo del año en curso, solicitando al Juzgado que se fije de inmediato nueva fecha para su realización, mientras las partes continúan estudiando la posibilidad de un arreglo económico.

2) La respectiva solicitud al Juzgado Penal deberá hacerse sin que se genere ningún tipo de riesgo para este Banco relacionado con la prescripción de la acción penal, para lo cual los imputados deberán hacer las renunciaciones correspondientes.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO #2:

Autorizar a la Gerencia General para que, tal y como se plantea en el oficio GG-ME-0324-2008, solicite al señor Rodolfo Navas Alvarado una mejor oferta que la planteada por medio del oficio de fecha 14 de mayo de 2008, con el propósito de valorar la conveniencia de aceptar una conciliación en el proceso judicial que se tramita en el Juzgado Penal de San José, bajo el expediente Nº 98-022206-042-PE.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de Cartel y Términos de Referencia para la contratación de la Auditoría Externa

Se conoce el oficio CABANHVI-06-2008 del 09 de mayo de 2008, mediante el cual, el Comité de Auditoría somete a la aprobación de esta Junta Directiva una propuesta de los términos de referencia y del cartel de licitación para la contratación de una Auditoría Externa de los Estados Financieros de este Banco para los periodos del 2008, 2009 y 2010.

Conocida la propuesta referida propuesta y no habiendo objeciones a la misma de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación del Comité de Auditoría y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:**Considerando:**

Primero: Que el Comité de Auditoría de este Banco, mediante el oficio CABANHVI-06-2008 del 09 de mayo de 2008 y de conformidad con lo resuelto por ese Comité en el acuerdo número 2 de la sesión 04-2008 del 08 de mayo en curso, somete a la aprobación de esta Junta Directiva una propuesta de los términos de referencia y del cartel de licitación para la contratación de una Auditoría Externa de los Estados Financieros de este Banco para los periodos del 2008, 2009 y 2010.

Segundo: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de dicho Comité, por lo que en este acto se procede a aprobar las correspondientes condiciones para la citada contratación.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar las siguientes condiciones para la Contratación de una Auditoría Externa de los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, para los períodos que terminan el 31 de diciembre de los años 2008, 2009 y 2010:

“CARTEL PARA LA CONTRATACION DE UNA AUDITORIA EXTERNA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA PARA LOS PERIODOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008, 2009 y 2010

CONDICIONES GENERALES

01) Objeto de la contratación

Contratación de una firma o firmas (personas jurídicas) de Contaduría Pública, para que realicen la Auditoría Externa de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante el Banhvi o el Banco), para los periodos que terminan el 31 de diciembre del 2008, 2009 y 2010.

02) Plazo para recibir las ofertas.

El BANHVI, recibirá ofertas por escrito hasta las 10:00 horas del xxxxxxxx 00 de xxxxx del 2008, procediéndose en ese mismo momento con el acto de apertura de las ofertas. No se permitirá la presentación de ofertas alternativas, es decir, solo una oferta por oferente.

03) Redacción de la oferta.

La oferta debe estar redactada en idioma español al igual que todos los documentos que se adjunten, en original y una copia, con un timbre de veinte colones 00/100 de la Ciudad de Las Niñas y un timbre de doscientos colones 00/100 del Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas. Los documentos cuyo idioma original fuere otro, deberán acompañarse de su traducción al español.

04) Dirección a la que debe ser dirigida la oferta y otros documentos que deben aportarse.

La oferta debe entregarse en el Departamento Administrativo del BANHVI, ubicado en el cuarto piso del edificio del BANHVI en Barrio Dent, San Pedro de Montes de Oca, de Taco Bell 200 metros oeste y 200 metros norte. Debe presentarse libres de tachaduras o borrones; cualquier corrección, adición, modificación, supresión, etc., deberá efectuarse mediante nota adicional debidamente firmada por el oferente.

Luego de abiertas las ofertas no se aceptarán más aclaraciones o adiciones que las permitidas por la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.

05) Garantías de participación y de cumplimiento

El oferente debe aportar una Garantía de Participación de un tres por ciento (3%) de la oferta económica y en caso de ser adjudicada, una Garantía de Cumplimiento de un cinco por ciento (5%) de la oferta económica del objeto de la contratación, a favor del BANHVI.

Las Garantías de Participación y de Cumplimiento se rendirán independientemente, mediante depósito de bono de garantía del Instituto Nacional de Seguros o de uno de los Bancos públicos o privados del Sistema Bancario Nacional, bonos del Estado o de sus Instituciones, cheque certificado o de gerencia de un Banco público o privado del Sistema Bancario Nacional,

1 certificados de depósito a plazo extendidos por un banco miembro del Sistema Bancario Nacional
2 o dinero en efectivo, mediante depósito a la orden de un Banco del citado Sistema, presentando la
3 boleta respectiva, mediante garantías hipotecarias, sean éstas de cédulas o comunes o cartas de
4 crédito de un banco miembro del Sistema Bancario Nacional.

5
6 El plazo de la garantía de participación debe ampliarse si el BANHVI amplía a su vez el plazo para
7 resolver previsto en el cartel.

8
9 Las garantías podrán además ser extendidas por otro Banco o Institución garante, cuando cuente
10 con el aval de un Banco público o privado del Sistema Bancario Nacional o del Instituto Nacional
11 de Seguros.

12
13 Los títulos valores se recibirán por su valor de mercado y deben acompañarse de una estimación
14 emitida por una bolsa de valores que esté operando legalmente.

15
16 No se reconocerán intereses por las Garantías entregadas, sin embargo los que devenguen los
17 títulos valores durante su vigencia como garantía, pertenecen a su legítimo dueño o depositante.
18 Las garantías pueden ser sustituidas o modificadas por el adjudicatario siempre que la nueva
19 garantía cumpla con las condiciones de monto y forma citadas.

20
21 Al momento de presentar la oferta se deberá adjuntar la Garantía de Participación, la cual deberá
22 ser entregada en el Área de Tesorería de la Dirección Administrativa Financiera, del BANHVI,
23 situada en el primer piso del edificio de esa entidad, en la dirección antes anotada.

24
25 La Garantía de Participación tendrá una vigencia de treinta (30) días naturales, contados a partir
26 de la fecha de recepción de las ofertas.

27
28 La Garantía de Participación será devuelta a las firmas no favorecidas con la adjudicación, dentro
29 de los ocho días hábiles siguientes a la firmeza de la adjudicación por parte de la Gerencia
30 General del Banco o de la exclusión de la oferta.

31
32 La Garantía de Cumplimiento deberá otorgarse dentro de los cinco días hábiles siguientes al día
33 en que se comunique la adjudicación y antes de que se firme el respectivo contrato. La entrega se
34 hará en la misma dirección anotada para la entrega de la Garantía de Participación.

35
36 La Garantía de Cumplimiento tendrá una vigencia de al menos el plazo del contrato más un mes
37 más y será devuelta al contratista un mes después de que el BANVHI tenga por cumplida - a su
38 satisfacción - las obligaciones a cargo del adjudicatario.

39
40 En caso de prorrogarse el contrato, la Garantía de Cumplimiento debe revalidarse o renovarse por
41 un plazo que supere al nuevo contrato por un mes más.

42
43 No obstante, a la firma adjudicada en la licitación por registro se le devolverá la Garantía de
44 Participación en el momento en que se entregue la Garantía de Cumplimiento en el Área de
45 Tesorería del BANHVI.

46 47 **06) Precio de la oferta**

48
49 El precio de la oferta, debe ser unitario, firme, total y definitivo durante la vigencia de la oferta, el
50 cual podrá consignarse en moneda nacional o en dólares estadounidenses. Para la conversión y
51 comparación de ofertas en moneda extranjera, se utilizará como referencia el tipo de cambio
52 promedio oficial del dólar estadounidense registrado para el día de recepción y apertura de ofertas
53 y para efecto de pago se tomará como referencia el tipo de cambio promedio oficial del dólar
54 estadounidense registrado para la fecha de cada pago, según se indica en el punto siguiente, sin
55 que haya lugar a modificaciones o indexaciones posteriores de ningún tipo. Los números y letras
56 deben ser coincidentes. En caso de diferencia entre los números y las letras, se asumirá

como válido el monto estipulado en letras. En caso de diferencia entre letras y letras, se descalificará de inmediato la oferta. Elementos de costo tales como transporte, viáticos, fotocopias y cualesquiera otros conceptos en que la firma adjudicataria prevea incurrir no se podrán cotizar de manera separada y deberán formar parte del precio único firme y definitivo que se cotee.

Se ratifica que para el caso de ofertas en dólares estadounidenses, el pago se hará en colones, conforme lo establecen los términos antes indicados.

El BANHVI está exento de impuestos según Ley No. 7052, artículo No. 38 publicada en La Gaceta No. 226 del 27 de noviembre, 1986.

07) Forma de Pago

El BANHVI pagará el monto correspondiente al costo de la Auditoría por cada período anual, deduciendo el 2% del Impuesto sobre la Renta según Decreto Ejecutivo No. 25046-H, alcance N° 20, a la Gaceta N° 42 del 28-03-96, como sigue: Un 25% con la firma del contrato. Un 25% se pagará dentro de los 7 días hábiles posteriores a la presentación de la Carta de Gerencia Parcial con corte al 30 de junio, de cada periodo. El 50% restante se pagará contra la presentación del informe final de cada periodo, por parte del adjudicatario y a entera satisfacción del BANHVI, dentro de los 10 días hábiles posteriores al plazo establecido por la SUGEF.

08) Datos de los Participantes

Todo participante, nacional o extranjero debe consignar claramente en su oferta:

- a) La denominación social o razón social y número de cédula jurídica.
- b) Los extranjeros deben aportar la identificación correspondiente en concordancia con los requisitos señalados en este cartel. Si se trata de una sociedad extranjera deberá acreditar documentalmente la existencia de la misma y la representación que ostenta quien la suscribe, con la correspondiente autenticación consular debidamente legalizada y con el compromiso de que posteriormente, podrá realizar en Costa Rica la formalización del contrato.
- c) Su representante debe aportar la autorización correspondiente que lo faculte para realizar la oferta.
- d) Todo participante deberá consignar en su oferta su apartado postal si lo tuviere, domicilio, número de teléfono y lugar donde recibir notificaciones.

09) Naturaleza y propiedad de las cuotas y acciones de las Sociedades.

Cuando el oferente fuere una sociedad costarricense deberá acompañar con su propuesta una certificación pública sobre la naturaleza y la propiedad de sus cuotas y acciones. Si las cuotas o acciones fueren nominativas y éstas pertenecieren a otra sociedad, deberá igualmente aportarse certificación pública respecto de esta última en cuanto a la naturaleza de sus acciones.

Las certificaciones serán emitidas:

En cuanto a la naturaleza de las cuotas y acciones por el Registro Público o por un Notario Público con vista en los libros del Registro.

En cuanto a la propiedad de las cuotas y acciones con vista en los libros de la sociedad por un Notario Público o un Contador Público Autorizado

10) Disponibilidad Presupuestaria

Para el periodo que termina al 31 de diciembre de 2008, el Banco cuenta con el contenido presupuestario respectivo y para los periodos que concluye el 31 de diciembre del 2009 y 2010, el Banco hará la previsión en el presupuesto operativo de los años 2009 y 2010.

11) Vigencia de la Oferta

Debe consignarse expresamente la vigencia de la oferta, la cual no podrá establecerse por un plazo inferior a treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha señalada para abrir las ofertas. La vigencia de las ofertas se entenderá prorrogada automáticamente si el BANHVI amplía el respectivo plazo para resolver la adjudicación.

12) Plazo para aceptar o rechazar las ofertas y Adjudicación.

El Banco se reserva el derecho de aceptar todas las ofertas, o bien rechazarlas si ninguna le resulta satisfactoria, decisión que tomará dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores a la fecha para recibir las ofertas. En este último caso, la decisión no conlleva responsabilidad alguna para el Banco. En lo correspondiente, la adjudicación de la oferta se hará dentro del plazo establecido.

Este plazo podrá ser prorrogado en quince (15) días hábiles, si el Banco así lo estima conveniente para sus intereses, lo que conlleva a solicitarle a los oferentes la ampliación del plazo de la oferta y de la vigencia de la Garantía de Participación. En caso de negativa por parte del oferente, la oferta se tendrá por caduca.

El Banco se reserva el derecho de solicitar modificaciones o aclaraciones a las ofertas, a fin de subsanar, aclarar o incluir información siempre y cuando no se derive alteración del contenido de la contratación, sobre precios, plazos, garantías o características esenciales de los servicios ofrecidos.

13) Declaración Jurada de no estar inhibidos para contratar con el Banco

Los participantes deben formular en su oferta, una Declaración Jurada de no estar inhibidos para contratar con el Banco, de acuerdo con el artículo 22 y 22 bis de la Ley de Contratación Administrativa N° 7494. Así mismo, deberá el oferente ratificar encontrarse al día en el pago de todo tipo de impuestos nacionales.

14) Declaración Jurada de la Caja Costarricense de Seguro Social

El Oferente debe formular en su oferta una Declaración Jurada de encontrarse al día en el pago de sus obligaciones con la Caja Costarricense del Seguro Social.

15) Declaración Jurada de que cumple con el Reglamento de Auditores Externos.

El oferente debe establecer en su oferta, una declaración jurada de que cumple con lo establecido en el Reglamento de Auditores Externos y medidas de gobierno corporativo, aplicables a los sujetos fiscalizados por la SUGEF, SUGEVAL Y SUPEN.

16) Contrato

El adjudicatario se compromete a suscribir un contrato con el Banco, en los términos especificados en este Cartel.

Formarán parte del Contrato:

- a) El Cartel de esta contratación.
- b) La oferta de servicios.
- c) Sus anexos y cartas aclaratorias aceptadas, o solicitadas por el BANHVI.

- 1 d) La resolución firme de adjudicación.
2 e) La Garantía de Cumplimiento
3 f) Cualquier otro documento emitido por el contratista y aceptado por el BANHVI.
4

5 Si el adjudicatario no se presenta a firmar el contrato después de haber sido refrendado, ya sea
6 por parte de la Contraloría General de la República o la Asesoría Legal del BANHVI, según sea el
7 caso, dentro del plazo de cinco días hábiles luego de que reciba la respectiva comunicación, se
8 resolverá el contrato y se ejecutará la garantía de cumplimiento.
9

10 **17) Multas:**
11

12 Por cada día natural de atraso en la entrega de los informes aquí contemplados se cobrará un 3%
13 del valor total del contrato según corresponda a los períodos citados, hasta un máximo de treinta
14 (30) días naturales. Por superado dicho límite el BANHVI procederá a la resolución del contrato,
15 con las consecuencias legales que ello implica.
16

17 **18) Documentos entregados**
18

19 Los documentos entregados pasarán a ser propiedad del BANHVI, con excepción de la garantía
20 de cumplimiento, salvo en el caso de ejecución de la garantía, caso en el cual sí pasará a ser
21 propiedad del BANHVI.
22

23 **19) Regulación aplicable**
24

25 Cualquier condición no prevista en el presente cartel se regirá por lo dispuesto en la Ley General
26 de Administración Financiera y la Ley de Contratación Administrativa y su Reglamento.
27

28 **20) Régimen del Concurso.**
29

30 La adjudicación se regirá por lo estipulado en este Cartel. La oferta deberá indicar claramente la
31 aceptación de todas y cada una de las cláusulas en forma expresa y ordenada, así como contener
32 toda la información solicitada en el mismo.
33

34 **21) Validez y eficacia del acto de adjudicación y del contrato.**
35

36 Es entendido para todo oferente que la validez y la eficacia del acto de adjudicación y del contrato
37 correspondiente, quedará sujeta al refrendo del contrato por la Contraloría General de la República
38 o de la Asesoría Legal de este Banco, según sea el caso. De conformidad con el Reglamento de
39 refrendos, cuya cuantía sea igual o mayor a dos millones y medio debe contar con el refrendo de
40 la Asesoría Legal de este Banco y si la cuantía es mayor a dieciocho millones de colones deberá
41 ser refrendado por la Contraloría General de la República, para su validez y eficacia.
42

43
44 **TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA CONTRATACION DE UNA AUDITORIA EXTERNA DE**
45 **LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA PARA LOS**
46 **PERIODOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008, 2009 y 2010.**
47

48 **Objetivo General:**
49

50 Estudiar y evaluar el control interno en operación, analizar la observación y aplicación consistente
51 de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la normativa vigente de la
52 Superintendencia General de Entidades Financieras, durante los períodos terminados el 31 de
53 diciembre de 2008, 2009 y 2010 y expresar una opinión sobre la razonabilidad de la situación
54 financiera y de los resultados de operación que muestran los Estados Financieros
55 correspondientes.
56

Objetivos Específicos:

- a) Emitir una opinión profesional independiente sobre la razonabilidad de la situación financiera y de los resultados de operación que muestran los estados financieros de la institución, para los períodos 2008, 2009 y 2010. Para los períodos 2008, 2009 y 2010 se debe presentar carta de gerencia parcial con corte al 30 de junio y final con corte al 31 de diciembre, de cada periodo.
- b) Verificar la existencia y adecuación de los libros y registros contables, la observación de los principios de contabilidad generalmente aceptados y la consistencia en su aplicación, así como elaborar un informe por escrito sobre la operatividad del control interno y girar las recomendaciones pertinentes.
- c) Disponer de un instrumento (informe de Auditoría, informe complementario y carta de gerencia) que coadyuve al fortalecimiento del control interno en operación y a mantener la posición del Banco como negocio en marcha.
- d) El control interno se deberá verificar en al menos, las siguientes áreas:
 - Disponibilidades
 - Inversiones en Instrumentos Financieros
 - Cartera de Créditos
 - Cuentas y Comisiones por cobrar
 - Bienes Realizables
 - Participaciones en el Capital de Otras Empresas
 - Inmuebles, mobiliario y equipo en uso
 - Otros activos
 - Obligaciones con el Público
 - Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica
 - Obligaciones con Entidades
 - Otras Cuentas por pagar y provisiones
 - Otros pasivos
 - Patrimonio (Capital Social, Aportes Patrimoniales no Capitalizados, Ajustes al Patrimonio, Reservas Patrimoniales, Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores y Resultados del Periodo)
 - Gastos (Financieros, Estimación de Deterioro de Activos, Operativos Diversos, Administración e Impuesto y Participaciones sobre la Utilidad)
 - Ingresos (Financieros, Recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones y Operativos Diversos)
 - Cuentas Contingentes
 - Cuentas de Orden
 - Sistemas de Información y Procesamiento Electrónico de Datos
 - Gestión de Riesgos
 - Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI).

Generalidades:

- a) La evaluación debe llevarse a cabo en las diferentes áreas de negocio y operación que integran el Banco Hipotecario de la Vivienda.
- b) Las firmas participantes deben cumplir con lo establecido en el "Reglamento de Auditores Externos y Medidas de Gobierno Corporativo aplicable a los sujetos fiscalizados por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN". Aportar la documentación respectiva que demuestre el cumplimiento, particularmente Art. 4º y 5º, así como el compromiso de cumplir con lo establecido en el Art. 6º.

-
- 1 c) La firma adjudicataria, deberá incorporar dentro del alcance de su labor, la evaluación del
2 cumplimiento de lo dispuesto en la Ley N° 8204 Ley sobre Estupefacientes, Sustancias
3 Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Legitimación de Capitales y Actividades
4 Conexas, su Reglamento y la normativa que al respecto establezca el CONASSIF.
5
- 6 d) Deberá presentarse al BANHVI seis ejemplares en español (tres originales y tres copias) y
7 dos originales en idioma inglés, del informe final (Opinión, Estados Financieros, Notas a los
8 Estados Financieros e Informe Complementario).
9
- 10 e) Se deberán remitir al BANHVI, para cada periodo evaluado los respectivos informes en
11 "borrador", por escrito y en idioma español, para su conocimiento y discusión, antes de la
12 emisión de los informes finales.
13
- 14 f) La firma adjudicataria deberá informar durante el transcurso de la Auditoría sobre cualquier
15 hallazgo relevante, para tomar las medidas correctivas oportunas.
16
- 17 g) La evidencia contenida en los papeles de trabajo de los auditores podrá ser discutida y
18 revisada por personeros del Despacho y el BANHVI, si esta institución lo considera
19 conveniente.
20
- 21 h) El trabajo deberá llevarse a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría,
22 Procedimientos y Técnicas de Auditoría generalmente aceptadas, las específicas del Colegio
23 de Contadores Públicos de Costa Rica, las de la Contraloría General de la República y las de
24 la Superintendencia General de Entidades Financieras.
25
- 26 i) Deberá incluirse en la oferta los objetivos de la Auditoría, el alcance de los estudios y el
27 programa de trabajo a realizar, esto para cada periodo (2008, 2009 y 2010) y referido a cada
28 una de las áreas señaladas en el punto "d" de Objetivos Específicos.
29
- 30 j) Los oferentes deben incluir una historia completa de los antecedentes profesionales y
31 organización de la firma, indicando aquellos trabajos afines que haya realizado y la fecha de
32 su ejecución.
33
- 34 k) Detallar nombre, dirección y tipo de trabajo realizado de clientes a los cuales haya prestado o
35 preste sus servicios, entre los que se deben incluir empresas cuyo énfasis sean financieras
36 tanto privadas como públicas (principalmente entidades bancarias). Asimismo deberán
37 adjuntarse referencias de los clientes para los cuales haya prestado o preste servicios,
38 respecto a la satisfacción con el trabajo realizado o en ejecución.
39
- 40 l) Debe especificar claramente el nombre de los profesionales que estarán a cargo del estudio,
41 su experiencia, profesión, curriculum vitae y el tiempo de dedicación de cada uno. Igual
42 información deberá presentarse en torno a los profesionales a cargo de la supervisión.
43
- 44 m) El oferente debe hacer una descripción detallada de los procedimientos y la metodología que
45 utilizará, enfoque y cualquier otro aspecto importante que facilite el análisis de la oferta. Debe
46 entenderse que esta descripción no se refiere a la presentación de cédulas y guías de
47 Auditoría, sino el proceso en conjunto. Se deberá indicar cuál será la posible participación del
48 personal del Banco durante el proceso.
49
- 50 n) Los participantes deberán detallar un cronograma para la entrega de los estudios que llevarán
51 a cabo, incluyendo informes y recomendaciones en forma separada para cada año.
52
- 53 o) El estudio se iniciará a partir de la firma del contrato con respectiva aprobación interna y el
54 plazo no podrá ser menor a 45 días hábiles. El informe final en "limpio" incluyendo
55 recomendaciones ante la Gerencia General del BANHVI con corte al 31 de diciembre de 2008,
56 2009 y 2010, tendrá como fecha máxima de entrega 7 (siete) días hábiles anteriores a la

fecha de límite para la presentación de la información a la SUGEF. Ante cualquier cambio establecido por la SUGEF en cuanto al plazo, el contrato debe ser modificado.

Forma de evaluar las ofertas:

- a. Se utilizará un sistema de calificación por factores y puntos para evaluar las ofertas de las firmas. La evaluación tiene dos componentes: la propuesta económica y la propuesta técnica. La propuesta económica tendrá un valor de 51 puntos, mientras que la propuesta técnica valdrá 49 puntos, para un total de cien puntos.
- b. La empresa debe aportar información escrita, completa y fehaciente, de manera que permita y facilite el mejor juicio posible sobre cada uno de los factores técnicos a evaluar, identificando separadamente la información relativa a cada factor. Si se omite información de uno o más factores de la propuesta técnica, se rebajarán los puntos respectivos para efectos de evaluación.
- c. Los factores a evaluar en la propuesta técnica y su correspondiente ponderación, se pueden observar en la "Tabla de Factores y Puntos para la Evaluación de la Propuesta Técnica", que se escriben más adelante y deben constituirse como parte integrante del cartel.
- d. La propuesta económica, la cual debe indicar con claridad y exactitud el costo de los servicios de Auditoría ofrecidos, tendrá un valor de 51 puntos. Este detalle se refiere a la inclusión del número de horas por fase, las horas totales, el costo por hora y el costo total, para cada periodo particular y para toda la contratación.
- e. La administración se reserva el derecho de excluir aquellas ofertas que presenten una Propuesta Económica "Ruinsosa", a criterio de la administración.
- f. La Propuesta Económica se evaluará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$Ppe = Pm * (POm/POx)$$

Donde:

Ppe: Puntuación de Propuesta Económica

Pm: Puntaje máximo a asignar, o sea 51 puntos

POm: Precio de la oferta mínima

POx: Precio de la oferta "x" que se está evaluando en ese momento

- g. La Propuesta Técnica (PT) se evaluará de acuerdo con la siguiente tabla de factores y puntos:

TABLA DE FACTORES Y PUNTOS PARA LA EVALUACIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA

A. Grado de Entendimiento del Trabajo a realizarse

Programa de trabajo	5
---------------------	---

El concursante que no incluya la información solicitada en el punto "i" de Generalidades, se excluye del concurso.

Subtotal Sección A	<u>5</u>
---------------------------	-----------------

B. Experiencia Demostrada con esta Clase de Auditorías

1. Experiencia reciente en Auditoría de Estados Financieros de entidades financieras públicas o privadas. 32

Los participantes deben adjuntar una declaración jurada con la lista de los clientes que respaldan la experiencia en Auditorías de entidades financieras, (nacionales o extranjeras) de los últimos 15 años. Por auditoría de Entidades Financieras, se entiende la evaluación integral de la razonabilidad de los Estados Financieros a una fecha específica, no se considera la evaluación de cuentas específicas o particulares de Estados Financieros.

Se calificará la experiencia en Entidades Financieras, específicamente las sujetas a la fiscalización de la SUGEF, sea las que realizan intermediación financiera.

También se considerarán las Entidades Financieras del Exterior, siempre y cuando las mismas se encuentren sujetas a la fiscalización de una Entidad equivalente a la SUGEF; debiendo indicarse la Entidad que realiza la fiscalización, situación que será corroborada por el Banco.

La puntuación se otorgará de la siguiente forma:

1 punto	Bancos comerciales y del Estado Bancos creados por ley Bancos privados
0.75 puntos	Entidades financieras no bancarias Entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
0.50 puntos	Cooperativas de Ahorro y Crédito (*) Caja de Ahorro y Préstamo de la ANDE

(*) No serán consideradas las cooperativas agrícolas, industriales, de servicios múltiples y similares, las cuales tienen una naturaleza diferente a las de Entidades Bancarias.

Al oferente que obtenga la mayor cantidad de puntos, según las Entidades Financieras Auditadas, se le asignarán los 32 puntos de experiencia. A los siguientes oferentes se les asignarán los puntos según la proporción que obtengan con relación a la firma que obtuvo la puntuación mayor.

Si se ha evaluado el mismo cliente en varios periodos, se otorgará el doble de la puntuación correspondiente, independientemente del número de periodos estudiados.

Subtotal Sección B **32**

C. Competencia Profesional de la firma de Auditoría

1. Membresía Internacional 4
2. Años de Operación de la Firma 4

Menos de 6 años	0 puntos
De 6 años a menos de 9 años	1 punto
De 9 años a menos de 12 años	2 puntos
De 12 años a menos de 15 años	3 puntos
15 o más años	4 puntos

3. Disponibilidad de Personal y experiencia del personal 4

Para cada técnico calificado y su disposición al estudio (debe entenderse una dedicación mínima de ½ tiempo diario durante el mismo), se otorgará una ponderación de 1 punto hasta un máximo de 4 puntos. Cada técnico debe tener como mínimo 4 años de experiencia en auditoría de estados financieros y al menos bachillerato en Contaduría Pública. Deberá cumplir con lo indicado en el punto "I" de generalidades, si hay sustitución en algunos miembros del equipo de trabajo deberá comunicarse la situación previamente al BANHVI y enviar los currículos correspondientes y evaluar si cumplen o no con las características de los anteriores, ello con la finalidad de determinar si procede la sustitución.

Subtotal Sección C

12

Total de la Propuesta Técnica

49

h. En caso de empate en la puntuación total, el Banco adjudicará el concurso a la firma que tenga mayor puntuación en la evaluación de la Propuesta Económica. Si aún así persistiera la situación de empate, se adjudicará a la oferta que haya sido presentada primero en tiempo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre las aprobaciones de financiamiento adicional
a los proyectos Los Colegios, Valle Dorado, Los
Reformadores y Jeannette Pacheco

- A partir de este momento, a solicitud del Director Presidente y al amparo del artículo 25 de la Ley N° 7052, se retiran de la sesión el Licenciado Rodolfo Hernández Sibaja y el Licenciado Rodolfo Mora Villalobos.

En razón de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 3 de la sesión 30-2008 del 28 de abril de 2008, se procede a conocer los siguientes documentos:

a) Oficio GG-ME-0314-2008/SG-ME-0098-2008/DF-ME-0730-2008 del 12 de mayo de 2008, mediante el cual, la Gerencia General, la Subgerencia General y la Dirección FOSUVI someten a la consideración de esta Junta Directiva un informe preliminar sobre las aprobaciones de financiamiento adicional para los proyectos: Los Colegios, Valle Dorado, Los Reformadores y Jeannette Pacheco.

b) Oficio GG-ME-0316-2008 del 12 de mayo de 2008, por medio del cual la Gerencia General remite copia de los finiquitos suscritos por los representantes de las empresas desarrolladoras de los proyectos Valle Dorado y Los Reformadores, de conformidad con lo señalado en los acuerdos de aprobación de financiamiento adicional a estos proyectos.

También se adjunta a dicha nota, copia de la solicitud y resolución del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José, con la que se da por terminado el proceso de SOGOTICA S.A. contra el BANHVI y Banca Promérica S.A., con respecto al proyecto Valle Dorado.

Adicionalmente y en virtud de las observaciones planteadas por el Director Thompson Chacón en la sesión 33-2008 del pasado 12 de mayo de 2008, se distribuyen copias del oficio GG-ME-0326-2008 del 14 de mayo de 2008, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0748-2008 de la Dirección FOSUVI, en el que se explican algunos alcances de las escrituras de finiquito suscritas para cumplir lo dispuesto por esta Junta Directiva en los acuerdos de aprobación de financiamiento adicional para los proyectos Los Reformadores y Valle Dorado.

Por último se tiene a la vista copia del oficio AI-OF-133-2008 del 14 de mayo de 2008, mediante el cual, la Auditoría Interna emite sus observaciones con respecto a lo señalado por la Administración en el oficio GG-ME-0314-2008/SG-ME-0098-2008/DF-ME-0730-2008.

- A partir de este momento se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI.

Los señores Directores analizan con el Gerente y el Subgerente los alcances de los documentos suministrados por la Administración, y en relación con lo señalado en el oficio GG-ME-0314-2008/SG-ME-0098-2008/DF-ME-0730-2008, toman nota el Gerente y el Subgerente General de varias observaciones y solicitudes de los señores directores, quienes solicitan que se profundicen algunos aspectos para darle mayor claridad al documento. Y en este sentido, se resuelve conocer un informe definitivo y más amplio en la próxima sesión.

Adicionalmente y con respecto al tema de los finiquitos que esta Junta Directiva ordenó suscribir con los desarrolladores de previo al giro de los recursos de los financiamientos adicionales aprobados, el señor Gerente General toma nota de una solicitud del Director Thompson Chacón, tendiente a que se determine si los finiquitos fueron revisados –como

1 en su criterio corresponde— por parte de la Asesoría Legal de este Banco, y si no fuera
2 así, se solicite la explicación del caso al jefe de esa dependencia.

3
4 Finalmente se realizan varios comentarios sobre omisiones e inconsistencias que se
5 desprenden de la nota AI-OF-133-2008 de la Auditoría Interna, coincidiéndose finalmente
6 en la necesidad de pedir al señor Auditor que amplíe y aclare algunos aspectos que llevan
7 a confusión y que incluso se contradicen con lo señalado por esa Auditoría ante esta
8 Junta Directiva en sesiones anteriores. De esta resolución se aparta la Directora Segura
9 Flores, quien justifica que por no haber aprobado los financiamientos adicionales, no tiene
10 ninguna objeción sobre lo indicado por la Auditoría Interna.

11
12 De esta forma, conocidos los documentos suministrados y de conformidad con el análisis
13 realizado, la Junta Directiva —con excepción de la Directora Segura Flores por las razones
14 apuntadas anteriormente—, toma el siguiente acuerdo:

15
16 **ACUERDO #4:**

17 **Considerando:**

18 **Primero:** Que esta Junta Directiva conoció un informe preliminar elaborado por
19 la Administración en relación a lo actuado en materia de los financiamientos adicionales.

20
21 **Segundo:** Que este informe preliminar fue remitido a la Auditoría Interna, la que mediante
22 oficio AI-OF-133-2008 de fecha 14 de mayo se manifestó al respecto.

23
24 **Tercero:** Que una vez conocido este informe preliminar, la Junta Directiva ha solicitado a
25 la Administración que profundice en algunos aspectos para darle mayor claridad al
26 documento.

27
28 **Cuarto:** Que aún sin resolver formalmente acerca del referido asunto, la Junta Directiva
29 ha conocido del criterio expresado por la Auditoría Interna con respecto a dicho informe
30 preliminar.

31
32 **Quinto:** Que se considera que el criterio de la Auditoría Interna se adelanta
33 inconvenientemente al análisis del informe final que deberá conocerse en próximas
34 sesiones.

1 **Sexto:** Que esta Junta Directiva, como superior jerárquico del Auditor Interno, debe velar
2 porque los criterios que emita correspondan a los planteamientos que formalmente sean
3 conocidos para resolver los asuntos a su cargo.

4
5 **Sétimo:** Que a pesar de lo anterior y revisado el criterio que presenta la Auditoría Interna,
6 se considera que éste es contradictorio, omiso e incompleto en relación con varias de las
7 manifestaciones que incluye, a saber:

8
9 1. El segundo párrafo es confuso en cuanto a que la Auditoría ha emitido criterios
10 contrarios para el otorgamiento de estos financiamientos adicionales. Lo cierto es
11 que el propio Auditor Interno ha expresado contundentemente que la Junta Directiva
12 sí tiene facultades para el otorgamiento de financiamientos adicionales y se ha
13 manifestado conforme con respecto a la procedencia de tres de los casos
14 presentados, y dentro de ellos ha manifestado observaciones en cuanto a la
15 metodología de cálculo de dos. En todo caso, éste párrafo es contradictorio con el
16 resto del documento.

17
18 2. No corresponde a la Auditoría Interna calificar los términos que usa la
19 administración con respecto a su justificación para el otorgamiento de
20 financiamientos adicionales. El uso del término “arbitrario” es asunto que deberá
21 definir la Junta Directiva con base en todos los elementos a su alcance. De hecho
22 al afirmarse en el párrafo sexto que los financiamientos adicionales son
23 discrecionales para el Banco porque así lo ha dispuesto incluso la Contraloría y
24 decir que es el Banco quien otorga o no el financiamiento, el dictamen es
25 absolutamente contradictorio con el hecho de que la Junta Directiva pueda acoger
26 la recomendación de señalar como “arbitraria” la decisión anterior tomada al
27 respecto.

28
29 3. En todo caso, corresponde únicamente a la Auditoría Interna referirse a si la Junta
30 Directiva está facultada o no para reconsiderar acuerdos tomados con anterioridad
31 en términos generales. La calificación de cualquier acuerdo que se reconsidere es
32 facultad exclusiva de la Junta Directiva al justificar su decisión.

33

4. Los aspectos dispuestos en el criterio con respecto al tema de la diferencia entre contratos de obra y de financiamiento adicional ya han sido resueltos, aclarados y definidos por esta Junta Directiva y en ese aspecto se han solicitado aclarar, corregir y completar el informe de la administración. Es obligación de la Auditoría referirse a los acuerdos tomados por la Junta Directiva al respecto en sesiones anteriores al hacer la valoración respectiva. Y en éste aspecto es omiso su criterio.

5. No se deja claro en el criterio los cuestionamientos específicos en los casos de Reformadores y Jeannette Pacheco ni que en reiteradas ocasiones con presencia del Auditor Interno se ha consultado si procede el financiamiento adicional en ambos casos con respuesta positiva de su parte, de manera que en este aspecto el criterio crea confusión en la Junta Directiva.

6. La pregunta que se incluye en el penúltimo párrafo del criterio confunde al lector porque nunca se han considerado estas razones para el otorgamiento de los financiamientos adicionales, y además desmerita la seriedad con que la Junta Directiva ha tratado este tema, razón por la cual la Auditoría Interna debe aclarar en qué se sustenta para incluir esta afirmación en el criterio presentado.

Por tanto, se acuerda:

Girar instrucciones a la Auditoría Interna para que a más tardar el próximo lunes 19 de mayo y con base en las observaciones señaladas en el presente acuerdo, entregue a esta Junta Directiva una ampliación y las aclaraciones que sean necesarias con respecto a lo indicado en el oficio AI-OF-133-2008, detallando los criterios específicos que ha utilizado esa Auditoría para pronunciarse en relación a cada uno de los cuatro casos en los que esta Junta Directiva ha analizado y aprobado una ampliación a la línea de financiamiento.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
