

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 18 DE ABRIL DE 2013**

5
6 **ACTA Nº 25-2013**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Guido Alberto Monge Fernández, Presidente; Alan Thompson
10 Chacón, Vicepresidente; Juan Enrique Muñoz Giró, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas
11 Morales, Luis Fernando Salazar Alvarado y Santiago Villalobos Garita.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente
14 General a.i.; Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero; Yohusert Sibaja Garbanzo,
15 Auditor Interno a.i.; 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 Único: Criterio sobre oficio de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, en torno a las
23 acciones ante deficiencias constructivas detectadas en los proyectos Emanuel Ajoy y El
24 Verolís.

25 *****

26
27 **ARTÍCULO ÚNICO: Criterio sobre oficio de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, en**
28 **torno a las acciones ante deficiencias constructivas**
29 **detectadas en los proyectos Emanuel Ajoy y El Verolís**

30
31 Se conoce el oficio GG-ME-0322-2013 del 16 de abril de 2013, mediante el cual,
32 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 19 de la sesión 21-2013
33 del pasado 04 de abril, la Gerencia General emite criterio sobre el informe enviado por el
34 Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, por medio de la nota C-333-DC-13 del 08 de marzo

de 2013, en relación con la situación actual y las alternativas legales que se presentan en los proyectos El Verolís y Emanuel Ajoy, cumpliendo lo requerido por este órgano colegiado en el acuerdo N° 1 de la sesión 10-2013, del 13 de febrero de 2013. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI.

Inicialmente y como referencia en torno al tema, el señor Gerente General a.i. recuerda que la Asesoría Legal en su oficio AL-0015-2013 del 18 de febrero del año en curso, remitido mediante el memorando GG-ME-0145-2013, concluyó en relación con este asunto, que las relaciones contractuales con los constructores o desarrolladores de proyectos de vivienda en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se establecen directamente con la respectiva entidad autorizada, no con el BANHVI, lo que implica que la legitimación y la obligación de exigir responsabilidad contractual a cada desarrollador o constructor, en caso de incumplimiento de sus obligaciones, le corresponde a la entidad autorizada con la cual firmó sus contratos.

Seguidamente, comenta que en su informe, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda indica, en términos generales, que luego de la remisión del cuadro fáctico sobre la situación de estos proyectos –los cuales fueron remitidos a la Dirección FOSUVI para su respectivo análisis y seguimiento– han continuado con el proceso de verificación de las gestiones iniciadas por la empresa desarrolladora, para determinar la viabilidad de las soluciones propuestas.

En el caso del proyecto Emmanuel Ajoy, explica que el Grupo Mutual ha señalado en su informe, que en este momento no se puede sostener que existe un incumplimiento contractual demostrado para efectos de acciones judiciales, lo cual requiere de un estudio de carácter técnico especializado que no ha podido ser efectuado por la complejidad del asunto y la diversidad de factores involucrados, además de que los estudios y gestiones realizadas están orientados a resolver el problema que se presenta. Por lo anterior, sugiere la entidad que las acciones a seguir se orienten al cumplimiento de la orden sanitaria –dictada por el Ministerio de Salud– por parte de la empresa desarrolladora y la

conclusión de los estudios técnicos del caso, luego de lo cual se podrá analizar la conveniencia de instaurar procesos judiciales.

Posteriormente y en relación con el proyecto El Verolís, comenta que el criterio de la Mutual es que tampoco se puede afirmar la demostración de un incumplimiento contractual por parte de la empresa desarrolladora, aparte de que existen situaciones legales desfavorables con respecto a la interposición de acciones legales, debido a la firma del contrato de finiquito. Dado lo anterior, las gestiones han estado dirigidas a la solución integral del problema y se han planteado algunas opciones que se encuentran aún en estudio.

Concluye señalando que dadas las situaciones descritas por la entidad autorizada, la opinión de la Administración es que resulta aventurado establecer responsabilidades contractuales en este momento y por tanto recomienda otorgar un plazo que deberá proponer esa Mutual para la realización de los estudios que menciona en su informe y tratar de solventar los problemas detectados en ambos proyectos, en el tanto las empresas constructoras se mantengan asumiendo la responsabilidad por la corrección de las deficiencias, antes de llegar a la vía judicial.

Posteriormente y con base en el análisis que se realiza a la información suministrada por la Administración, los señores Directores concuerdan, en primera instancia, que es claro que las relaciones contractuales con los desarrolladores de proyectos se establecen directamente con la respectiva entidad autorizada, no con el BANHVI, y por tanto la legitimación y la obligación de exigir responsabilidad contractual a cada desarrollador, en caso de incumplimiento de sus obligaciones, le corresponde directamente a la entidad autorizada.

En línea con lo anterior, se repasa que esta Junta Directiva (mediante el acuerdo N°10 de la sesión 10-2013 del pasado 13 de febrero), requirió a la entidad autorizada *“un detalle de las acciones legales que esa Mutual implementará contra la empresa desarrolladora”* de los proyectos de vivienda. Sin embargo, el informe que el Grupo Mutual ha remitido a este Banco y que ahora respalda la Administración, indica que –contrario al criterio de la Contraloría General de la República– no es posible afirmar que se haya dado un incumplimiento contractual por parte de la empresa desarrolladora, sumado esto a que en

1 el caso concreto del proyecto El Verolís, existen situaciones jurídicas desfavorables con
2 respecto a la interposición de acciones legales, debido a la firma del contrato de finiquito
3 suscrito entre la entidad y el desarrollador.

4
5 Ante esta situación y con vista de la propuesta de la entidad y de la Administración, en
6 cuanto a que lo pertinente ahora es esperar los resultados de los estudios técnicos que la
7 Mutual menciona en su informe y tratar de solventar los problemas detectados en ambos
8 proyectos, se concuerda en que ciertamente –y según lo consignó esta Junta Directiva en
9 el acuerdo N°2 de la sesión 02-2013 del 10/01/2013–, “el fin último es solventar los
10 problemas detectados en los citados proyectos de vivienda y mejorar, de forma definitiva,
11 las condiciones de habitabilidad de las familias que los vienen ocupando”.

12
13 Sin embargo, siendo evidente que después de varios años no han sido suficientemente
14 efectivas las acciones para resolver la problemática de estos proyectos, se considera
15 improcedente que ahora se avale un procedimiento, que carece de plazos definidos para
16 ejecutar las actividades necesarias para garantizar la atención efectiva y en el menor
17 plazo posible, de la deficiencias que aún persisten en dichos proyectos.

18
19 En esta dirección, y aunque se reconoce –según lo expuesto por el señor Gerente
20 General a.i.– que la elaboración de un cronograma de actividades es complejo porque la
21 ejecución de algunas de ellas depende de instancias ajenas al Sistema Financiero
22 Nacional para la Vivienda (tales como municipalidades, AyA, INVU y Ministerio de Salud,
23 entre otras), se estima imperativo que las gestiones para resolver la problemática de estos
24 proyectos de vivienda, estén sujetas a un cronograma formal de actividades, en los
25 mismos términos que lo dispuso esta Junta Directiva en la sesión 82-2012 del 29 de
26 noviembre de 2012, cuando se ordenó la formulación de “*un plan detallado del control y*
27 *seguimiento de las acciones establecidas para la corrección definitiva de las deficiencias*
28 *técnicas*” de los proyectos, sujeto esto, naturalmente, a modificaciones debidamente
29 justificadas y documentadas, que se originen por situaciones no imputables al Banco, a la
30 entidad o al desarrollador.

31
32 Y de conformidad con este análisis, se estima prioritario e indispensable, para continuar
33 dando seguimiento a este asunto, contar con los planes de acción que ha recomendado la
34 Auditoría Interna en sus informes y que ha ordenado esta Junta Directiva desde

noviembre de 2012, como instrumentos formales que permitirán verificar apropiadamente la corrección de las deficiencias que aún prevalecen en cada proyecto habitacional.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo N° 1 de la sesión 82-2012 del 29 de noviembre de 2012, esta Junta Directiva aprobó las recomendaciones de la Auditoría Interna contenidas en el informe FO-ESP-2-002-2012-A, denominado **“Informe sobre proyecto Emanuel Ajoy”**, y la recomendación 4.1.2 de dicho informe señala lo siguiente:

«4.1.2 Presentar ante la Junta Directiva del BANHVI para su conocimiento y aprobación, un plan detallado del control y seguimiento de las acciones establecidas para la corrección definitiva de las deficiencias técnicas del proyecto Emmanuel Ajoy, con un plazo cierto para tales efectos.

La información consignada por el Lic. Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones del BANHVI, en su oficio SO-OF-0382-2012 del 20/08/2012, o cualquier propuesta técnica posterior que de una u otra forma modifique lo establecido en el precitado oficio, deberá traducirse en un Plan de acción debidamente estructurado.

Dicho plan deberá incluir al menos lo siguiente:

- *Cronograma de las actividades.*
- *Asignación de recursos financieros para las obras*
- *Unidades ejecutoras (internas y externas) de las acciones técnicas correctivas*
- *Responsables del seguimiento técnico y administrativo (interno y externo)...*»

Segundo: Que por medio del acuerdo N° 2 de la sesión 82-2012 del 29 de noviembre de 2012, esta Junta Directiva aprobó las recomendaciones de la Auditoría Interna contenidas en el informe FO-ESP-1-002-2012-A, denominado **“Investigación proyecto El Verolís”**, y la recomendación 4.1.4 de dicho informe señala lo siguiente:

«4.1.4 Presentar ante la Junta Directiva del BANHVI para su conocimiento y aprobación, un plan detallado del control y seguimiento de las acciones establecidas para la corrección definitiva de las deficiencias técnicas del proyecto El Verolís, con un plazo cierto para tales efectos.

La información consignada por el Lic. Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones del BANHVI, en su oficio SO-OF-0382-2012 del 20/08/2012, o cualquier otra propuesta técnica posterior no conocida por esta Auditoría Interna, que de una u otra forma modifique lo establecido en el precitado oficio, deberá traducirse en un Plan de acción

debidamente estructurado y no en una lista de acciones escritas en prosa como se establece en el precitado oficio.

Dicho plan deberá incluir al menos lo siguiente:

- *Cronograma de las actividades.*
- *Asignación de recursos financieros para las obras*
- *Unidades ejecutoras (internas y externas) de las acciones técnicas correctivas*
- *Responsables del seguimiento técnico y administrativo (interno y externo).*

Esta recomendación permitirá establecer para esta problemática, un plan de acción que conduzca a resolver de forma definitiva, eficaz y oportuna la situación del proyecto El Verolís y más importante aún, con la puesta en marcha de dicho plan, un incumplimiento injustificado del mismo, sí podría conducir al establecimiento de eventuales responsabilidades debidamente individualizadas...»

Tercero: Que tal y como lo consignó esta Junta Directiva en el acuerdo N°2 de la sesión 02-2013 del 10 de enero de 2013, “el fin último es solventar los problemas detectados en los citados proyectos de vivienda y mejorar, de forma definitiva, las condiciones de habitabilidad de las familias que los vienen ocupando”. Y en este sentido, se estima prioritario contar con los planes de acción que ha recomendado la Auditoría Interna en sus informes, como instrumentos formales que permitirán darle un estricto seguimiento a la corrección de las deficiencias que aún prevalecen en cada proyecto habitacional.

Por tanto, se acuerda:

Instruir a la Administración, para que en la sesión extraordinaria que para estos efectos queda convocada para el próximo jueves 25 de abril, presente a esta Junta Directiva los documentos pertinentes para cumplir las recomendaciones 4.1.2 del informe FO-ESP-2-002-2012-A y 4.1.4 del informe FO-ESP-1-002-2012-A, ambos de la Auditoría Interna, relacionadas con las acciones para corregir contundentemente, las deficiencias técnicas de los proyectos Emanuel Ajoy y El Verolís.

Acuerdo Unánime y Firme.-

Siendo las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.
