

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 07 DE FEBRERO DE 2013**

5
6 **ACTA Nº 10-2013**

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; Andrei Bourrouet
10 Vargas, Vicepresidente; Juan Enrique Muñoz Giró, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas
11 Morales, Alan Thompson Chacón y Santiago Villalobos Garita.

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

16
17 Ausente con justificación: Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero.

18 *****

19
20 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

21
22 La Junta Directiva conoce el siguiente asunto en la presente sesión:

23 Único: Resolución de requerimiento de la Contraloría General de la República, sobre los
24 proyectos Emanuel Ajoy, El Verolís y Bajo Tejares.

25 *****

26
27 **ARTÍCULO ÚNICO: Resolución de requerimiento de la Contraloría General de la**
28 **República, sobre los proyectos Emanuel Ajoy, El Verolís y**
29 **Bajo Tejares**

30
31 De conformidad con lo resuelto en las sesiones 04-2013 del 17/01/2013 y 09-2013 del
32 04/02/2013, se continúa analizando lo requerido por la Contraloría General de la
33 República, en la nota N°13887 (DFOE-SOC-1099) del 19 de diciembre de 2012, según el
34 cual, se solicita a esta Junta Directiva, en lo conducente, “*tomar, a la mayor brevedad, los*

1 *acuerdos necesarios para implementar las acciones legales, en favor del Erario y de las*
2 *familias afectadas, contra los desarrolladores o empresas constructoras por sus probados*
3 *incumplimientos contractuales en los proyectos de vivienda Emanuel Ajoy, El Verolís y*
4 *Bajo Tejares”.*

5
6 Para el análisis de este tema, se tienen a la vista y se adjuntan a la presente acta, los
7 siguientes documentos:

8 a) Oficio GG-ME-0008-2013 del 10 de enero de 2013, por medio del cual, la Gerencia
9 General presenta un informe sobre las acciones ejecutadas en torno a las deficiencias
10 constructivas detectadas en los proyectos Emanuel Ajoy, El Verolís y Bajo Tejares,
11 así como su criterio con respecto a lo indicado por la Contraloría General de la
12 República en la nota N°13887.

13 b) Oficio GG-ME-0023-2013 del 15 de enero de 2013, por medio del cual, la Gerencia
14 General remite el informe AL-0001-2013 de la Asesoría Legal, que contiene el criterio
15 jurídico sobre lo señalado por la Contraloría General de la República en el citado
16 escrito.

17 c) Oficio N°01061 (DFOE-SOC-0108) del 30 de enero de 2013, mediante el cual, la
18 Licda. Giselle Segnini Hurtado, Gerente del Área de Servicios Sociales de la
19 Contraloría General de la República, otorga a esta Junta Directiva, un plazo adicional,
20 hasta el 11 de febrero de 2013, para comunicar los acuerdos relacionados con los
21 incumplimientos contractuales en los proyectos Emanuel Ajoy, El Verolís y Bajo
22 Tejares.

23 d) Oficios GG-OF-1248-2012 y GG-OF-1250-2012, ambos de fecha 21 de diciembre de
24 2012, por medio de los cuales –conforme lo ordenado por esta Junta Directiva en los
25 acuerdos N°1 y N°2 de la sesión 82-2012 del 29/11/2012 y atendiendo lo
26 recomendado por la Auditoría Interna en los informes sobre los proyectos Emanuel
27 Ajoy y El Verolís–, la Gerencia General gira instrucciones al Grupo Mutual Alajuela –
28 La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para elaborar un cuadro fáctico y las pruebas
29 existentes, de forma tal que se cuente con un estudio técnico y jurídico, con base en
30 el cual se pueda decidir sobre la procedencia de ejecutar acciones judiciales contra la
31 empresa constructora de dichos proyectos.

32 e) Copia del “*Contrato para la construcción y conclusión de obras en el proyecto Bajo*
33 *Tejares*”, suscrito por el Gerente General a.i. del BANHVI, el Gerente General de la
34 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá y el representante legal de la

1 empresa Ventesa G.D.D. S.A., según el cual, dentro de un plazo total de 32 días y de
2 conformidad con el cronograma que se anexa y forma parte integral de dicho
3 contrato, se estarán realizando y concluyendo a cabalidad, las actividades
4 constructivas y obras que están pendientes de ejecutar en el proyecto Bajo Tejares,
5 descritas en el respectivo informe técnico del Fiscal de Inversión de esa entidad
6 autorizada.

7
8 Inicialmente y con fundamento en el contenido de los citados documentos, los señores
9 Directores comprueban que por medio de los acuerdos N°1 y N°2 de la sesión 82-2012
10 del 29/11/2012, y en ocasión de la aprobación de las recomendaciones emitidas por la
11 Auditoría Interna sobre los proyectos Emanuel Ajoy y El Verolís, esta Junta Directiva ha
12 ordenado a la Administración que, con el concurso de la entidad autorizada (Grupo Mutual
13 Alajuela - La Vivienda), se elabore un cuadro fáctico y las pruebas existentes, de forma tal
14 que se cuente con un estudio técnico y jurídico, con base en el cual se pueda decidir
15 sobre la procedencia de ejecutar acciones judiciales contra la empresa constructora.

16
17 Queda claro que para cumplir las citadas disposiciones, la Gerencia General (según
18 consta en los oficios GG-OF-1248-2012 y GG-OF-1250-2012), ha girado las instrucciones
19 correspondientes al Grupo Mutual. Sin embargo, dado que a esta fecha se desconocen
20 los resultados de los respectivos estudios, se concuerda en la pertinencia de otorgar a
21 esa entidad, un plazo de diez días hábiles para que remita a este órgano colegiado, los
22 informes requeridos por la Gerencia General de este Banco, así como un detalle de las
23 acciones legales que esa Mutual implementará contra la empresa desarrolladora.

24
25 Posteriormente y con respecto al proyecto Bajo Tejares, se coincide en la pertinencia de
26 dar por recibido el "*Contrato para la construcción y conclusión de obras en el proyecto*
27 *Bajo Tejares*, y, a su vez, girar instrucciones precisas a la Administración, para que vele
28 en forma rigurosa por la debida ejecución, en tiempo y forma, de cada una de las
29 actividades contempladas, debiendo comunicar a este órgano colegiado, al finalizar el
30 plazo previsto, un informe detallado sobre el acatamiento de todas las obligaciones
31 contractuales.

32
33 Adicionalmente y al revisar el dictamen jurídico contenido en el oficio AL-0001-2013, los
34 señores Directores valoran que según lo indica la Asesoría Legal, el BANHVI está

1 imposibilitado de entablar, en forma directa, demandas civiles contra las empresas
2 constructoras que, para el desarrollo de proyectos financiados con recursos del FOSUVI,
3 han suscrito contratos únicamente con las entidades autorizadas.

4
5 Sin embargo, considerando que en el BANHVI recae la responsabilidad de autorizar y
6 girar los recursos públicos que se aplican al desarrollo de los proyectos de vivienda,
7 surgen dudas en cuanto a las competencias legales que tiene este Banco para adoptar
8 medidas regulatorias, precautorias o disciplinarias, en relación con empresas
9 desarrolladoras o constructoras que ejecutan proyectos con fondos del FOSUVI, y cuál
10 sería el procedimiento y los posibles contenidos de esas medidas.

11
12 En este sentido, se estima pertinente que la Asesoría Legal presente a este órgano
13 colegiado una ampliación a su dictamen, en cuanto a los siguientes aspectos: (i) las
14 competencias legales que tiene este Banco para adoptar medidas regulatorias,
15 precautorias o disciplinarias, en relación con empresas desarrolladoras o constructoras
16 que ejecutan proyectos financiados con fondos del FOSUVI; (ii) el procedimiento
17 aplicable para adoptar esas medidas; y (iii) los posibles contenidos concretos de esas
18 medidas. Lo anterior, con el propósito de sustentar con ese criterio jurídico, si es del
19 caso, una consulta formal a la Procuraduría General de la República sobre este aspecto
20 particular.

21
22 Finalmente, de conformidad con el análisis efectuado a los documentos que se han tenido
23 a la vista y cumpliendo con lo requerido por la Contraloría General de la República, en el
24 oficio N°13887 (DFOE-SOC-1099) del 19 de diciembre de 2012, la Junta Directiva toma el
25 siguiente acuerdo:

26
27 **ACUERDO N°1:**

28 **Considerando:**

29 **Primero:** Que por medio del oficio N°13887 (DFOE-SOC-1099) del 19 de diciembre de
30 2012, la Licda. Giselle Segnini Hurtado, Gerente del Área de Servicios Sociales de la
31 Contraloría General de la República, solicita a esta Junta Directiva, en lo conducente, lo
32 siguiente:

33
34 *“...tomar, a la mayor brevedad, los acuerdos necesarios para implementar las acciones legales,*
35 *en favor del Erario y de las familias afectadas, contra los desarrolladores o empresas*

1 *constructoras por sus probados incumplimientos contractuales en los proyectos de vivienda*
2 *Emanuel Ajoy, El Verolís y Bajo Tejares,...”*
3

4 **Segundo:** Que con respecto a este requerimiento de la Contraloría General de la
5 República, esta Junta Directiva –por medio de los acuerdos N°1 de la sesión 82-2012 del
6 29/11/2012 y N°2 de la sesión 82-2012 del 29/11/2012¹, y en ocasión de la aprobación de
7 las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna sobre los proyectos Emanuel Ajoy y
8 El Verolís– ha ordenado a la Administración, que en torno a estos dos proyectos
9 habitacionales y con el concurso de la entidad autorizada (Grupo Mutual Alajuela - La
10 Vivienda de Ahorro y Préstamo), se elabore un cuadro fáctico y las pruebas existentes, de
11 forma tal que se cuente con un estudio técnico y jurídico, con base en el cual se pueda
12 decidir sobre la procedencia de ejecutar acciones judiciales contra la empresa
13 constructora.
14

15 **Tercero:** Que para cumplir dichas disposiciones y por medio de los oficios GG-OF-1248-
16 2012 y GG-OF-1250-2012, ambos de fecha 21 de diciembre de 2012, la Gerencia General
17 de este Banco ha girado las instrucciones correspondientes al Grupo Mutual Alajuela – La
18 Vivienda de Ahorro y Préstamo, sin que la fecha se conozcan los resultados de los
19 respectivos estudios.
20

21 **Cuarto:** Que en cuanto al proyecto Bajo Tejares, y de acuerdo con lo ordenado por esta
22 Junta Directiva en el acuerdo N°2 de la sesión 02-2013 del 10 de enero de 2013, se ha
23 tenido a la vista el “*Contrato para la construcción y conclusión de obras en el proyecto*
24 *Bajo Tejares*”, suscrito por el Gerente General a.i. del BANHVI, el Gerente General de la
25 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá y el representante legal de la
26 empresa Vetesa G.D.D. S.A., según el cual, dentro de un plazo total de 32 días y de
27 conformidad con el cronograma que se anexa y forma parte integral de dicho contrato, se
28 estarán realizando y concluyendo a cabalidad, las actividades constructivas y obras que
29 están pendientes de ejecutar en el proyecto Bajo Tejares, descritas en el respectivo
30 informe técnico del Fiscal de Inversión de esa entidad autorizada.
31

32 **Quinto:** Que esta Junta Directiva tiene por recibido el referido contrato y estima pertinente
33 girar instrucciones a la Administración de este Banco, para que vele en forma rigurosa por
34 la debida ejecución, en tiempo y forma, de cada una de las actividades contempladas,

¹ Comunicados a la Contraloría General de la República con las notas JD-783-2012 y JD-784-2012, ambos del 11 de diciembre de 2012.

debiendo comunicar a este órgano colegiado, al finalizar el plazo previsto, un informe detallado sobre el acatamiento de todas las obligaciones contractuales.

Sexto: Que adicionalmente y con respecto a la literalidad de lo requerido por la Contraloría General de la República, en la citada nota N°13887, la Asesoría Legal de este Banco, por medio del oficio AL-0001-2013 del 15 de enero de 2013, ha emitido un dictamen jurídico sobre el procedimiento a seguir para atender la solicitud del Órgano Contralor, señalando, en lo conducente y con fundamento en las normas y documentos que cita, lo siguiente:

“(...) Lo que procede y se recomienda entonces, es adoptar los acuerdos para ordenar a las entidades autorizadas, ejecutar las acciones necesarias para exigir la responsabilidad por los incumplimientos contractuales que hace notar la Contraloría General de la República y entablar cualquier otra acción que se requiera y que tenga sustento en la legislación indicada en el punto III de esta nota. Corresponde a cada entidad autorizada valorar el contexto y la ejecución de sus contratos.

Lo anterior debido a que el BANHVI no tiene legitimación para llevar a cabo una (eventual) resolución o rescisión contractual, según fuere el caso, y con relación a contratos de los que no forma parte. Y acciones paralelas de otro orden son a cargo de cada entidad autorizada de forma primaria según la legislación invocada. Es clara la Contraloría General de la República en el sentido de que se hace referencia a un incumplimiento contractual de un desarrollador o de un constructor, no de una entidad autorizada. (...)” (El destacado no es del original)

Sétimo: Que el referido dictamen indica que el BANHVI, en forma directa, está legalmente imposibilitado de entablar demandas civiles contra las empresas constructoras que, para el desarrollo de proyectos financiados con recursos del FOSUVI, han suscrito contratos únicamente con las entidades autorizadas. Sin embargo, siendo que en el BANHVI recae la responsabilidad de autorizar y girar los recursos públicos que se aplican al desarrollo de los proyectos de vivienda, surgen dudas en cuanto a las competencias legales que tiene este Banco –conforme a la normativa vigente– para adoptar medidas regulatorias, precautorias o disciplinarias, en relación con empresas desarrolladoras o constructoras que ejecutan proyectos con fondos del FOSUVI, y cuál sería el procedimiento y los posibles contenidos de esas medidas. Y en este sentido, se estima pertinente que en este alcance, la Asesoría Legal presente a este órgano colegiado una ampliación a su dictamen, con el propósito de sustentar con ese criterio jurídico, si es del caso, una consulta formal a la Procuraduría General de la República, sobre este aspecto particular.

Por tanto, se acuerda:

1) Girar instrucciones al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para que dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de comunicación del presente acuerdo, remita a este órgano colegiado, los informes requeridos por la Gerencia General de este Banco, por medio de los oficios GG-OF-1248-2012 y GG-OF-1250-2012, con respecto a los proyectos Emanuel Ajoy y El Verolís, respectivamente, así como un detalle de las acciones legales que esa Mutual implementará contra la empresa desarrolladora. – Comuníquese a la Junta Directiva y a la Gerencia General del Grupo Mutual.

2) Se tiene por recibido el “*Contrato para la construcción y conclusión de obras en el proyecto Bajo Tejares*”, suscrito por el Gerente General a.i. del BANHVI, el Gerente General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá y el representante legal de la empresa Ventesa G.D.D. S.A., y se ordena a la Administración de este Banco, que vele en forma rigurosa por la debida ejecución, en tiempo y forma, de cada una de las actividades contempladas, debiendo comunicar a este órgano colegiado, al finalizar el plazo previsto, un informe detallado sobre el acatamiento de todas las obligaciones contractuales.

3) Solicitar a la Asesoría Legal una ampliación al dictamen contenido en el oficio AL-0001-2013, a ser rendida a más tardar el próximo 18 de febrero, en cuanto a: (i) las competencias legales que tiene este Banco –conforme a la normativa vigente– para adoptar medidas regulatorias, precautorias o disciplinarias en relación con empresas desarrolladoras o constructoras que ejecutan proyectos financiados con fondos del FOSUVI, (ii) el procedimiento aplicable para adoptar esas medidas, y (iii) los posibles contenidos concretos de esas medidas. Lo anterior, con el propósito de sustentar con ese criterio jurídico, si es del caso, una consulta formal a la Procuraduría General de la República sobre este aspecto particular.

4) Comuníquese a la Contraloría General de la República, como respuesta de este Banco a lo requerido en el oficio N°13887 (DFOE-SOC-1099).

Acuerdo Unánime y Firme.-

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