

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2014**

5
6 **ACTA Nº 66-2014**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Alejandro Barahona Krüger, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones; Alexander Sandoval Loría,
15 Subgerente Financiero; Yohusert Sibaja Garbanzo, Auditor Interno a.i.; Rodolfo Mora
16 Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Elena Quesada Serrano, 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. Solicitud de aprobación de cierre parcial del contrato del proyecto Asentamiento Barrio
25 Corazón de Jesús.
26 2. Visita de los gerentes generales del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda y de Mutual
27 Cartago de Ahorro y Préstamo.

28 *****

29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Solicitud de aprobación de cierre parcial del contrato del**
31 **proyecto Asentamiento Barrio Corazón de Jesús**

32
33 Se conoce el oficio GG-ME-1112-2014 del 05 de noviembre de 2014, mediante el cual, la
34 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe SO-OF-

0058-20144/AL-0070-2014/DF-OF-1500-2014 de la Subgerencia de Operaciones, la Asesoría Legal y la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) –mediante la nota N°C-014-SG-2014 de fecha 20 de octubre de 2014– para la aprobación del cierre parcial del contrato del proyecto Asentamiento Corazón de Jesús, ubicado en el cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, y cuyo financiamiento de obras de infraestructura – al amparo de la Ley 8627 – fue aprobado por esta Junta Directiva con el acuerdo N° 1 de la sesión 07-2013 del 28 de enero de 2013.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien presenta los antecedentes y las justificaciones de la solicitud del Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda, haciendo ver que según el estudio efectuado a los documentos remitidos por la entidad autorizada, se considera conveniente proceder a la recepción provisional del proyecto, en el tanto las obras que se reciban estarán a satisfacción, de acuerdo con el criterio técnico y de calidad de la inspección de la citada Mutual.

Consultado al respecto, el licenciado Mora Villalobos explica los aspectos de legalidad que contiene la solicitud del Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda, afirmando que no encuentra inconveniente para que se proceda de conformidad con lo planteado en el informe de la Administración.

Luego de varios comentarios al respecto y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que por medio del GG-ME-1112-2014 del 05 de noviembre de 2014, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe SO-OF-0058-20144/AL-0070-2014/DF-OF-1500-2014 de la Subgerencia de Operaciones, la Asesoría Legal y la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo

Mutual) –mediante la nota N°C-014-SG-2014 de fecha 20 de octubre de 2014– para la aprobación del cierre parcial del contrato del proyecto Asentamiento Corazón de Jesús, ubicado en el cantón de Liberia, provincia de Guanacaste, y cuyo financiamiento de obras de infraestructura – al amparo de la Ley 8627 – fue aprobado por esta Junta Directiva con el acuerdo N° 1 de la sesión 07-2013 del 28 de enero de 2013.

Segundo: Que en dicho informe, la Subgerencia de Operaciones, la Asesoría Legal y la Dirección FOSUVI señalan y recomiendan, en lo conducente, lo siguiente:

“Se han presentado algunas discrepancias entre Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda y el constructor del proyecto constructora RAASA, sobre el avance de las obras constructivas y eventuales atrasos que conllevan la generación de multas. Esto desembocó en una serie de negociaciones y de reuniones entre todas las partes interesadas, tendientes a encontrar una solución adecuada para el mejor interés del proyecto que interesa. La citada Mutual y el constructor arribaron a una negociación satisfactoria para todas las partes, la cual ahora remiten para su valoración y aprobación de parte del BANHVI. (...)

Con base en lo anterior, se propone la firma del Cierre Parcial del Contrato, donde la empresa constructora y el Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, acuerdan realizar la recepción provisional de obras, en el proyecto Barrio Corazón de Jesús, a más tardar dentro de los 15 días naturales siguientes a la aprobación del Cierre Parcial del Contrato por el BANHVI, con lo que se tendrá por finiquitado parcialmente el contrato únicamente en cuanto a las obras que se indiquen en ese acto y que se reciban a satisfacción, según el criterio técnico y de calidad de la inspección de GRUPO MUTUAL.

Con respecto a las obras faltantes de ejecución, la empresa constructora presentará a Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, un cronograma para su completa y correcta ejecución, la cual no podrá exceder de dos (2) meses naturales contados a partir de la orden de inicio que dará Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda. (...)

Dichas obras están detalladas en el Cierre Parcial del Contrato, y se les otorga un plazo adicional de dos meses naturales a partir de la orden de inicio que gire la Entidad Autorizada.

Adicionalmente, en dicho Cierre Parcial del Contrato, se establece una serie de sanciones pecuniarias a la empresa constructora, por atraso en la ejecución de obras y atraso en corrección de defectos, por un monto de \$32.276.418.27 (treinta y dos millones doscientos setenta y seis mil cuatrocientos dieciocho colones con 27/100). Una vez concluidas las obras, reparaciones y similares indicadas en el documento ya citado, y en estricto apego al cronograma establecido y a satisfacción de la inspección de Grupo Mutual, se reconocería y reintegraría a la empresa constructora el 50% de la sanción pecuniaria aplicada en el rubro denominado "atraso en conclusión de obras", devolución que corresponderá a la suma de \$10.758.806,09.

Sobre el Cierre Parcial del Contrato, la Subgerencia de Operaciones, la Dirección FOSUVI y la Asesoría Legal, avalan la propuesta de ejecución de una recepción provisional, donde las

1 *obras que se reciban estarán a satisfacción de acuerdo con el criterio técnico y de calidad*
2 *de la inspección de la Entidad Autorizada."*
3

4 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de
5 la Administración bajo los mismos términos señalados en el informe SO-OF-0058-
6 20144/AL-0070-2014/DF-OF-1500-2014 de la Subgerencia de Operaciones, la Asesoría
7 Legal y la Dirección FOSUVI, en cuanto a autorizar la recepción provisional de las obras y
8 tener por finiquitado parcialmente el contrato en lo que se refiere a las obras que se
9 reciban a satisfacción, según el criterio técnico y de calidad de la inspección de la entidad
10 autorizada.

11
12 **Por tanto, se acuerda:**

13 **1)** Avalar la recepción parcial de las obras en el proyecto Corazón de Jesús, conforme los
14 términos indicados en el informe SO-OF-0058-20144/AL-0070-2014/DF-OF-1500-2014,
15 de la Subgerencia de Operaciones, la Asesoría Legal y la Dirección FOSUVI.

16
17 **2)** Autorizar la ampliación de un plazo de dos meses para culminar las obras pendientes,
18 detalladas en el citado informe. El plazo se contabilizará a partir de la orden de inicio que
19 gire la Entidad Autorizada, lo cual deberá ser comunicado al BANHVI.

20
21 **3)** Avalar la firma de la transacción extrajudicial denominada "Cierre Parcial del Contrato"
22 para el proyecto Corazón de Jesús, propuesto por el Grupo Mutual y el cual se adjunta al
23 oficio C-014-SG-2014 de esa fecha 20 de octubre de 2014.

24 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

25 *****
26

27 **ARTÍCULO SEGUNDO: Visita de los gerentes generales del Grupo Mutual Alajuela –**
28 **La Vivienda y de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo**
29

30 - Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la licenciada Camacho Murillo
31 y el licenciado Mora Villalobos.
32

33 De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo N°15 de la sesión 64-2014 del 27 de
34 octubre de 2014, se procede a recibir en audiencia a los señores Oscar Alvarado
35 Bogantes, Gerente General del Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda; Eugenia Meza

1 Cordero y Carlos Quesada Román, Gerente General y Asesor Legal de la Mutual Cartago
2 de Ahorro y Préstamo, respectivamente; y Lilliam Agüero Valerín, Directora Ejecutiva de la
3 Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo, quienes proceden a exponer los
4 antecedentes y las justificaciones de la solicitud contenida en la nota C-017-GG-14,
5 relacionada con el conjunto residencial Las Palmeras.

6
7 Adicionalmente y conforme lo dispuesto en el acuerdo N°6 de la sesión 61-2014 del 13 de
8 octubre de 2014 y en el Artículo Décimo Quinto de la sesión 65-2014 del pasado 3 de
9 noviembre, también se tienen a la vista los siguientes documentos:

10 a) Oficio DE-032-14 del 02 de octubre de 2014, mediante el cual, la Licda. Lilliam Agüero
11 Valerín, Directora Ejecutiva de la Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo, presenta
12 descargo y expresa el malestar de la Junta Directiva de esa organización, con respecto a
13 varias afirmaciones realizadas por el Asesor Legal del BANHVI en la sesión 45-2014 del
14 pasado 7 de agosto, a raíz del análisis que en esa ocasión se llevó a cabo sobre el
15 conjunto residencial Las Palmeras.

16 b) Oficio AL-069-2014 del 31 de octubre de 2014, mediante el cual, el licenciado Rodolfo
17 Mora Villalobos remite criterio sobre lo expuesto por la Federación de Mutuales de Ahorro
18 y Préstamo, en la nota DE-032-14 del 02 de octubre de 2014, en torno a los comentarios
19 realizados en la sesión 45-2014, a propósito del análisis del proyecto Las Palmeras.

20
21 Luego de que la Licda. Meza Cordero agradece a la Junta Directiva la oportunidad que se
22 les ha brindado, para conversar sobre un tema que en su criterio es del interés del
23 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el Lic. Alvarado Bogantes expone los
24 antecedentes del proyecto habitacional Las Palmeras, destacando que éste se promovió a
25 raíz de la limitada oferta en el mercado de soluciones de viviendas (con costos menores a
26 los \$60 mil) para familias de la clase media baja en la Gran Área Metropolitana, y
27 evidencia esto con el análisis de un cuadro que contiene estadísticas sobre los proyectos
28 de vivienda, por rango de montos, que se han ofrecido en las exposiciones de vivienda y
29 de construcción efectuadas en los últimos dos años.

30
31 Agrega que ante esta situación y a través de la Sociedad de Fondos de Inversión, se
32 decidió impulsar el proyecto Las Palmeras, con el fin de otorgar soluciones de vivienda de
33 ¢26,6 millones con Bono Diferido a familias con salarios aproximados a los ¢630 mil,
34 debiendo pagar una cuota mensual de ¢161 mil; dejando demostrado que en el mercado

es posible desarrollar proyectos viables y accesibles para familias con ingresos inferiores a ¢1 millón.

Señala que no obstante lo anterior y ante los cuestionamientos de algunas instancias del BANHVI sobre el aparente conflicto de intereses que se daba entre este proyecto y las mutuales, el proyecto no se pudo tramitar con Bono Diferido y al día de hoy todas las viviendas se han tenido que colocar a familias cuya cuota mensual asciende a los ¢251 mil.

Explica que las mutuales no comparten el referido criterio del conflicto de intereses, por cuanto el Fondo de Inversión con el que se gestionó el proyecto Las Palmeras, es un patrimonio separado y otra figura jurídica desde el punto legal, y por ello los abogados de las mutuales coincidieron en que las operaciones de Bono de este proyecto no estaban en contra de las disposiciones emitidas por esta Junta Directiva en el acuerdo N°15 de la sesión 04-2012 del 23 de enero de 2012, según el cual, las entidades no pueden tramitar operaciones donde ellas mismas figuren como propietarias de los inmuebles.

Además, aclara que aunque inicialmente se tenía el compromiso de varios inversionistas para desarrollar el proyecto, la devaluación de enero de 2014 los hizo retrotraerse de la inversión y eso obligó a que las mutuales debieran fondear los recursos necesarios para hacerle frente al proyecto, decisión que no estaba contemplada originalmente, pues lo que siempre se pretendió fue que los fondos provinieran de las administradoras de pensiones.

Añade que hoy el proyecto está vendido en su totalidad y debido al éxito de su rápida colocación existe interés de varios inversionistas (incluidas las operadoras de pensiones) para desarrollar otros proyectos de este tipo en otras comunidades, y propiciando que el costo de las viviendas no superen los \$60 mil.

Seguidamente, la licenciada Meza Montoya se refiere a varios señalamientos contenidos en el acta de la sesión 45-2014 de esta Junta Directiva, celebrada el pasado 7 de agosto, y al respecto destaca que no están de acuerdo en que se diga que se dio una masificación del uso del Bono para colocar Bienes Adjudicados, pues lo cierto es que los montos de bonos aplicados a operaciones de recolocación no representan ni el 1% el monto de bonos que tramitan las mutuales.

1
2 Agrega que el tema de fondo y que trasciende al caso del proyecto Las Palmeras, es que
3 algunas instancias del Banco han aplicado ilimitadamente el principio del deber de
4 probidad, sin haberlo dimensionado clara y formalmente, lo que está ocasionando una
5 evidente inseguridad jurídica en la gestión del Sistema. Esto, a pesar de que el tema del
6 deber de probidad debería estar enfocado a la obligación de cumplir los objetivos
7 institucionales que establece la Ley, y no a generar conflictos con los diferentes actores
8 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

9
10 En esta misma dirección, el Lic. Quesada Román se refiere a los aspectos legales que –
11 según se indica en la nota C-017-GG-14 de ambas mutuales– regulan los fondos de
12 inversión y la Mutual Sociedad de Fondos de Inversión, así como a los fundamentos
13 jurídicos para sustentar el trámite del proyecto Las Palmeras, destacando que éste no
14 incumple el artículo 67 Bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

15
16 Posteriormente, los señores Directores realizan varios comentarios sobre la conveniencia
17 de propiciar el desarrollo de proyectos habitacionales de Bono Diferido dirigidos a familias
18 de la clase media baja, particularmente en la Gran Área Metropolitana, y en este sentido
19 se considera óptimo aprovechar el mecanismo de ejecutarlos con recursos de fondos de
20 inversión de desarrollo inmobiliario y mediante la Mutual Sociedad de Fondos de
21 Inversión.

22
23 También se comenta que en el caso del proyecto Las Palmeras, lo que pudo haber
24 generado suspicacias fue que, coyunturalmente, las mutuales actuaran como únicos
25 inversionistas del proyecto, por lo que para el futuro debería propiciarse que se cuente
26 con el aporte mayoritario de otros inversionistas diferentes a las mutuales, para evitar así
27 cualquier duda que pudiera darse con respecto a un eventual conflicto de intereses.

28
29 Consecuentemente, se considera conveniente que este tema sea discutido ampliamente
30 con los órganos técnicos de las mutuales y del BANHVI, con el propósito de darle
31 seguridad jurídica a la forma de que a futuro se puedan desarrollar otros proyectos bajo la
32 modalidad de Bono Diferido y mediante la figura de fondos de inversión, sobre todo
33 porque según lo afirma el licenciado Alvarado Bogantes, actualmente hay muchas
34 posibilidades de conseguir inversionistas para este tipo de proyectos y además pareciera

que este mecanismo no contraviene lo dispuesto en el artículo 67 Bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Se realizan también varios comentarios sobre la necesidad de que el Sistema le brinde mayor seguridad jurídica a todos sus actores, como parte de una cadena de valor y teniendo claro que el fin público es el eje de su gestión, y que los recursos del FOSUVI deben llegar al mayor número de familias posible, mediante los diferentes programas de financiamiento que tiene este Fondo y utilizando los instrumentos técnicos, financieros y jurídicos que sean viables para generar la mayor cantidad de soluciones de vivienda.

Por otra parte, se valora que la situación que se dio en el caso del proyecto Las Palmeras, lejos de sentar un precedente negativo, más bien le brinda al Sistema la oportunidad de generar la discusión y definición de alternativas para mejorar la eficiencia en la aplicación del programa de Bono Diferido, aclarar conceptos jurídicos que quizás se han interpretado de forma inconsistente, y ampliar las posibilidades de ofrecer soluciones habitacionales a las familias de la clase media.

Y en este sentido, el señor Gerente General señala que los asuntos relacionados con el deber de probidad y de la seguridad jurídica, estarán siendo incorporados a los temas que serán discutidos en el taller de trabajo que se está coordinando con la Cámara Costarricense de la Construcción, y con el que procurará llegar a acuerdos conjuntos que permitan mejorar la labor de todos los actores del Sistema.

Finalmente el licenciado Alvarado Bogantes reitera el agradecimiento de las dos mutuales, no solo por la oportunidad que se les ha brindado para exponer su criterio, sino también porque de la discusión realizada se ha evidenciado el interés de esta Junta Directiva para generar cambios positivos para el sector vivienda, para implementar programas que faciliten el desarrollo de mejores soluciones de vivienda y para hacer más eficiente el uso de los recursos del FOSUVI.

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