

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 22 DE JULIO DE 2015**

5
6 **ACTA Nº 45-2015**

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, Dania Chavarría Núñez, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Yohusert Sibaja Garbanzo, Auditor
15 Interno a.i.; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de
16 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. Propuesta de modificación de las tasas de interés del Programa de Crédito de Largo
25 Plazo en Colones del FONAVI.
26 2. Propuesta de respuesta a la Contraloría General de la República sobre el cronograma
27 para el fortalecimiento del Sistema de Vivienda.
28 3. Análisis de la solicitud realizada a la Contraloría General de la República en torno al
29 pago de bonos tramitados por COOPEASERRÍ R.L.
30 4. Informe de la oficialía de Cumplimiento en torno a reclamo interpuesto por el señor
31 Johnny Solís Rodríguez.

32 *****

33

ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de modificación de las tasas de interés del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI

Se conoce el oficio GG-ME-0530-2015 del 10 de julio de 2015, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0065-2015/DFNV-ME-0271-2015 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene una propuesta de modificación a las condiciones del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI 2015, conforme lo aprobado por el Comité de Crédito en su sesión N°02-2015 del pasado 08 de julio. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien explica que esta propuesta está dirigida a impulsar un mayor otorgamiento de nuevos créditos en las entidades autorizadas, dado que este año la colocación de recursos ha estado por debajo de la expectativas y se estima que si se establecen condiciones más atractivas al Programa de Crédito de Largo Plazo, pero manteniendo un margen de intermediación positivo para el BANHVI, sería factible superar las metas anuales de colocación que están establecidas en el Plan Estratégico Institucional.

Seguidamente, presenta los resultados del análisis financiero efectuado para determinar las condiciones que se proponen para los nuevos créditos a otorgar por el Banco, así como a las expectativas de colocación para los próximos meses, presentando varios escenarios sobre el efecto de las condiciones propuestas en los indicadores financieros del BANHVI, haciendo énfasis en que a pesar de que el margen de intermediación se vería reducido muy levemente, siempre sería positivo y además el resultado financiero bruto aumentaría a partir de las nuevas operaciones de crédito y captación generadas por el ajuste de las condiciones del programa.

Adicionalmente atiende varias consultas del Director Alvarado Herrera sobre el margen de intermediación resultante de la disminución de las tasas de interés, haciendo énfasis en que con la reducción el margen seguiría siendo positivo con respecto a la Tasa Básica y

consecuentemente permitiría generar rendimientos positivos para el Banco, lo mismo que facilitaría que los créditos del Banco se ajusten a las condiciones actuales del mercado.

Posteriormente y con base en el análisis que se realiza en torno a la propuesta de la Administración, los señores Directores resuelven acoger la recomendación del Comité de Crédito y de la Dirección FONAVI, pero le solicitan a la licenciada Hernández Brenes que para una próxima solicitud de este tipo, incluya en el análisis, además del efecto de la reducción de la tasa de interés en las operaciones de crédito, proyecciones que contengan una comparación entre los créditos a otorgar bajo las condiciones actuales y los créditos que se podrían generar como producto de la reducción de las tasas de interés. Lo anterior, con el fin de evidenciar – tal y como se ha expuesto – que la reducción en las tasas de interés propiciarían un mayor volumen de recursos colocados durante el período.

Finalmente, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 1:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0530-2015 del 10 de julio de 2015, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0065-2015/DFNV-ME-0271-2015 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene una propuesta para modificar las condiciones del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI 2015, aprobado por esta Junta Directiva por medio del acuerdo N°6 de la sesión 05-2015 del 09 de febrero de 2015.

Segundo: Que dicha propuesta ha sido avalada por el Comité de Crédito en su sesión N°02-2015 del 08 de julio de 2015, y está dirigida a mejorar la competitividad del financiamiento ofrecido por el BANHVI a las entidades autorizadas, mediante una disminución en la tasa de interés de los créditos, con el objetivo de concretar la demanda de financiamiento estimada para el período 2015 y aumentar la posibilidad de atender la meta de colocación que para el año en curso se establece tanto en el Plan Operativo Institucional como en el Plan Estratégico Institucional vigente.

Tercero: Que el estudio realizado por la Subgerencia y la Dirección FONAVI, concluye que el ajuste requerido sobre las condiciones del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones puede ser ejecutado por el BANHVI, en función de los siguientes aspectos:

“a) El BANHVI atiende su objetivo de facilitador de fondos a las Entidades Autorizadas para el desarrollo de sus programas de vivienda en las mejores condiciones factibles de plazo y tasa de interés.

b) La mejora en la condición de tasa de interés del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones incentivará la realización de la demanda de financiamiento estimada por el BANHVI para el periodo 2015, con lo que aumenta la probabilidad de atender la meta de colocación establecida en los Planes Operativo y Estratégico de la institución.

c) El requerimiento de recursos para la colocación de los nuevos créditos no implica presiones relevantes en el flujo de caja del FONAVI, siendo que el monto estimado de colocación y captación fue incorporado en las proyecciones del Programas de Crédito y el Plan Anual de Captaciones que serán ejecutados por el BANHVI durante el periodo 2015.

d) Los efectos que generaría el ajuste en la tasa de interés del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones no resultan relevantes y permiten al BANHVI alcanzar niveles de crecimiento razonables, así como la generación de utilidades suficientes para garantizar un crecimiento patrimonial superior al límite de tolerancia establecido al efecto.”

Cuarto: Que esta Junta Directiva estima que la referida propuesta es razonable y se ajusta a los intereses de este Banco y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; razón por la cual, no se encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI en el informe SGF-ME-0065-2015/DFNV-ME-0271-2015.

Por tanto, se acuerda:

Modificar el acuerdo N°6 de la sesión 05-2015 del 09 de febrero de 2015, para que el apartado “3. Tasa de interés anual” del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones para el año 2015, se lea de la siguiente forma:

“3. Tasa de interés anual: Tasa Básica (TB) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 1.80 puntos porcentuales en caso de entidades sujetas al requerimiento de

Encaje Mínimo Legal, y TB más 2.00 puntos porcentuales para el resto de las entidades, ajustable mensualmente.”

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de respuesta a la Contraloría General de la República sobre el cronograma para el fortalecimiento del Sistema de Vivienda

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

Se conoce el oficio GG-ME-0553-2015 del 21 de junio de 2015, mediante el cual, atendiendo lo solicitado por la Contraloría General de la República en el oficio N°09677 (DFOE-SD-1531) del 08 de julio de 2015, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, un proyecto de respuesta para que ese órgano contralor continúe valorando la petición de prórroga planteada por este Banco para atender la disposición 4.1 b) del informe N°DFOE-EC-IF-15-2011, referido al plan de fortalecimiento del Sistema de Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Subgerente Financiero procede a exponer el detalle de la referida propuesta de respuesta, destacando que aunque esta Junta Directiva remitió a la Contraloría la solicitud de prórroga para implementar el Sistema de Vivienda, la cual incluyó un detalle de las fases de la implementación del plan de fortalecimiento. Sin embargo, en el mismo acto se solicitó a la Administración gestionar una disminución significativa de los plazos de ejecución, y aunque se ha venido trabajando en esa dirección y de hecho se ha podido disminuir en 120 días el plazo para la implementación del proyecto, aún es pronto para remitirle a la Contraloría General de la República un cronograma definitivo.

Seguidamente, los señores Directores proceden a analizar la propuesta de la Administración, coincidiendo que aunque en este momento es pertinente responder a la Contraloría General de la República en los mismos términos que se plantean en el oficio GG-ME-0553-2015 de la Gerencia General, aún no es satisfactorio el plazo que se plantea para la implementación del Sistema de Vivienda y, consecuentemente, se

1 considera oportuno girar instrucciones a la Administración para que, en resumen, atienda
2 en forma rigurosa los siguientes aspectos: a) velar porque el Sistema de Vivienda se
3 desarrolle bajo el enfoque de una actividad primaria del negocio y no como un proyecto
4 exclusivo del Departamento de Tecnología de Información, como erróneamente se estuvo
5 considerando en el pasado; b) comunicar oportunamente a esta Junta Directiva sobre la
6 ejecución de cada hito del proyecto, incluyendo en cada caso un análisis sobre los ajustes
7 que puedan aplicarse al cronograma para contar con una hoja de ruta más eficiente; y c)
8 verificar –según lo hace ver el Director Alvarado Herrera– que el desarrollo de los
9 procesos de contratación y ejecución de cada etapa del proyecto, se lleve a cabo
10 conforme el requerimiento de reducción de plazos ordenado por esta Junta Directiva, y
11 enfocando el tema de las tecnologías de información como una herramienta esencial para
12 el control interno del Banco.

13
14 Adicionalmente, el Director Presidente solicita dejar constancia de que el problema de
15 administrar información de forma manual, no solo aumenta el riesgo de cometer errores,
16 sino también aumenta la posibilidad de manipulación de los datos y por ello la Gerencia
17 General debe valorar y vigilar los requerimientos que hagan las diferentes instancias del
18 Banco al Departamento de Tecnologías de Información.

19
20 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

21
22 **ACUERDO N°2:**

23 **Considerando:**

24 **Primero:** Que por medio del oficio N°09677 (DFOE-SD-1531) del 08 de julio de 2015, el
25 Lic. Francisco Hernández Herrera, Asistente Técnico del Área de Seguimiento de
26 Disposiciones de la Contraloría General de la República, y para los efectos de continuar
27 valorando la petición de prórroga planteada por este Banco para atender la disposición
28 4.1 b) del informe N°DFOE-EC-IF-15-2011, solicita información sobre el cronograma del
29 plan de fortalecimiento del Sistema de Vivienda.

30
31 **Segundo:** Que mediante el oficio GG-ME-0553-2015 del 21 de julio de 2015, la Gerencia
32 General ha sometido a la consideración de este Órgano Colegiado, un informe y proyecto
33 de respuesta a dicha solicitud de la Contraloría General de la República.

34

1 **Tercero:** Que un vez conocido y suficientemente discutido el citado informe, esta Junta
2 Directiva estima pertinente que la Gerencia General responda en esos mismos términos a
3 la Contraloría General de la República, pero adicionalmente se considera oportuno girar
4 instrucciones a la Administración para que atienda en forma rigurosa los siguientes
5 aspectos: a) velar porque el Sistema de Vivienda se desarrolle bajo el enfoque de una
6 actividad primaria del negocio y no como un proyecto exclusivo del Departamento de
7 Tecnología de Información, como erróneamente se estuvo considerando en el pasado; b)
8 comunicar oportunamente a esta Junta Directiva sobre la ejecución de cada hito del
9 proyecto, incluyendo en cada caso un análisis sobre los ajustes que puedan aplicarse al
10 cronograma para contar con una hoja de ruta más eficiente; y c) verificar que el desarrollo
11 de los procesos de contratación y ejecución de cada etapa del proyecto, se lleve a cabo
12 conforme el requerimiento de reducción de plazos ordenado por esta Junta Directiva, y
13 enfocando el tema de las tecnologías de información como una herramienta esencial para
14 el control interno del Banco.

15
16 **Por tanto, se acuerda:**

17 **1)** Autorizar a la Gerencia General, para que remita la información solicitada por la
18 Contraloría General de la República mediante el oficio N°09677 (DFOE-SD-1531) del 08
19 de julio de 2015, en los mismos términos que se plantean en el documento adjunto al
20 oficio GG-ME-0553-2015.

21
22 **2)** Adicionalmente y sobre este tema particular, se giran instrucciones a la Administración
23 para que atienda en forma rigurosa los siguientes aspectos: a) velar porque el Sistema de
24 Vivienda se desarrolle bajo el enfoque de una actividad primaria del negocio y no como un
25 proyecto exclusivo del Departamento de Tecnología de Información, como erróneamente
26 se estuvo considerando en el pasado; b) comunicar oportunamente a esta Junta Directiva
27 sobre la ejecución de cada hito del proyecto, incluyendo en cada caso un análisis sobre
28 los ajustes que puedan aplicarse al cronograma para contar con una hoja de ruta más
29 eficiente; y c) verificar que el desarrollo de los procesos de contratación y ejecución de
30 cada etapa del proyecto, se lleve a cabo conforme el requerimiento de reducción de
31 plazos ordenado por esta Junta Directiva, y enfocando el tema de las tecnologías de
32 información como una herramienta esencial para el control interno del Banco.

33 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

34 *****

ARTÍCULO TERCERO: Análisis de la solicitud realizada a la Contraloría General de la República en torno al pago de bonos tramitados por COOPEASERRÍ R.L.

Se conoce el oficio N°10181 (DFOE-EC-0513/DFOE-SOC-0599) del 16 de julio de 2015, mediante el cual, la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa de la Contraloría General de la República, responde al Gerente General la solicitud de adición y aclaración al oficio N°08985 del 25 de junio de 2015, relacionado con la reposición de recursos financieros por parte del BANHVI a entidades autorizadas. Copia de dicho documento se adjunta a la presente acta.

Para el análisis de este asunto, también se tienen a la vista los siguientes documentos:

a) Oficio GG-OF-0368-2015 del 14 de mayo de 2015, mediante el cual, la Gerencia General consulta el criterio de la Contraloría General de la República sobre la posibilidad legal que tiene el BANHVI para girar nuevamente (reponer) los recursos del FOSUVI que eventualmente sean desviados por entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para darle continuidad a las operaciones de Bono Familiar de Vivienda afectadas y no afectar los intereses de los sujetos involucrados.

b) Oficios AL-0037-2015 del 07 de abril de 2015 y AL-0049-2015 del 14 de mayo de 2015, por medio del cual, la Asesoría Legal de este Banco emite criterio sobre la posibilidad jurídica del BANHVI para reponer los recursos del FOSUVI que sean desviados por entidades autorizadas, subrogándose en los respectivos derechos para dirigirse contra la entidad autorizada.

Para exponer los antecedentes de este asunto, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien procede a comentar los hechos que se han dado en torno al citado intercambio de notas entre el BANHVI y la Contraloría General de la República; luego de lo cual, y con base en el análisis que se realiza al respecto, los señores Directores concuerdan en que lo pertinente ahora es girar instrucciones a la Asesoría Legal, para que el próximo lunes 03 de agosto, presente a esta Junta Directiva una ampliación al dictamen contenido en el oficio AL-0037-2015 del 07 de abril de 2015, considerando para ello el criterio expuesto por la Contraloría General

de la República en los oficios N°08985 del 25/06/2015, N°10181 del 16/07/2015 y N°02844 del 10/03/2005.

Lo anterior, complementado con un detalle de las acciones judiciales que se han encauzado o se estarán presentando para procurar la recuperación de los recursos del FOSUVI desviados por Coopeaserrí R.L. y sentar las responsabilidades del caso.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°3:

Instruir a la Asesoría Legal, para que el próximo lunes 03 de agosto, presente a esta Junta Directiva una ampliación al dictamen contenido en el oficio AL-0037-2015 del 07 de abril de 2015, considerando para ello el criterio expuesto por la Contraloría General de la República en los oficios N°08985 del 25/06/2015, N°10181 del 16/07/2015 y N°02844 del 10/03/2005.

Lo anterior, complementado con un detalle de las acciones judiciales que se han encauzado o se estarán presentando para procurar la recuperación de los recursos del FOSUVI desviados por Coopeaserrí R.L. y sentar las responsabilidades del caso.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Informe de la oficialía de Cumplimiento en torno a reclamo interpuesto por el señor Johnny Solís Rodríguez

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

Se conoce el oficio GG-OF-0481-2015 del 19 de junio de 2015, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°19 de la sesión 11-2015 del 05 de marzo de 2015, la Gerencia General emite criterio sobre los planteamientos del señor Johnny Solís Rodríguez (por medio de su apoderado especial administrativo) en escrito de fecha 22 de diciembre de 2014, en torno a los aspectos que debe subsanar para presentar nuevamente los expedientes de Bono Familiar de Vivienda, y el ofrecimiento de hacer un arreglo de transacción para cancelar el Bono que le fue otorgado

1 en el año 1998, más los intereses correspondientes. Complementariamente, la Gerencia
2 General adjunta el informe OC-ME-032-2015 de la Oficialía de Cumplimiento de este
3 Banco, que contiene los resultados del estudio efectuado a la evolución patrimonial del
4 señor Johnny Solís Rodríguez, con base en la documentación aportada desde mayo de
5 2014 por parte de la entidad autorizada y el señor Solís Rodríguez.

6
7 Adicionalmente, se tiene a la vista el oficio de fecha 09 de julio de 2015, por medio del
8 cual, el Lic. Alejandro Batalla Bonilla, en su condición de apoderado especial
9 administrativo del señor Johnny Solís Rodríguez, señala, en resumen, que habiendo
10 aclarado los aspectos requeridos por la Oficialía de Cumplimiento del BANHVI y dado que
11 a esa fecha la Gerencia General de este Banco no se ha referido a la contestación de
12 esos requerimientos, solicita que se le dé trámite a los expedientes de 12 beneficiarios del
13 proyecto Santa Lucía que remitió Coocique R.L. al BANHVI el pasado 03 de julio, así
14 como a otro expediente de ese proyecto y un último caso del proyecto El Jobo que serán
15 enviados próximamente, acorde con el principio de legalidad y respetando los tiempos
16 lógicos establecidos para ese tipo de trámites.

17
18 Para exponer los alcances de citado informe de la Oficialía de Cumplimiento, se incorpora
19 a la sesión la licenciada Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento, quien presenta
20 los resultados de la revisión efectuada a los documentos disponibles a partir de mayo del
21 año anterior, así como a la información que a raíz de las dudas que le generó el estudio
22 de esos documentos, emitió la entidad autorizada y el señor Johnny Solís Rodríguez; todo
23 lo cual le permitió concluir –tal y como lo señala en el informe OC-ME-032-2015– que *“ha
24 sido aclarado el origen de la evolución patrimonial del Sr. Johnny Solís Rodríguez y que a
25 esta altura del proceso, no existen elementos de peso que hagan a esta Oficialía dudar
26 sobre dicho origen”*.

27
28 Posteriormente y atendiendo raíz de varias consultas del Director Thompson Chacón
29 sobre el origen de la participación de la Oficialía de Cumplimiento en este asunto, la
30 información que para el estudio tuvo a su disposición, y la frecuencia de este tipo de
31 estudios a la situación patrimonial de los vendedores o desarrolladores de los proyectos,
32 la licenciada Solano Granados señala, en primera instancia, que esta investigación ha
33 sido extraordinaria (pues de hecho es la tercera de este tipo en los últimos seis años) y se
34 justificó en la duda que generó el hallazgo de que el vendedor de los inmuebles había

1 recibido un Bono en 1998, aclarándose en esa ocasión el origen de los recursos para
2 desarrollar el proyecto El Jobo, no así en lo que correspondía a la evolución patrimonial
3 del señor Solís Rodríguez, que fue lo que dio origen al cuestionamiento, lo cual se ha
4 podido aclarar satisfactoriamente con este nuevo estudio que solicitó la Junta Directiva.

5
6 En segundo lugar y con respecto a la información que tuvo a su disposición, la licenciada
7 Solano Granados explica los documentos que fueron remitidos al BANHVI a partir de
8 mayo de 2014, a raíz de los recursos de revocatoria y de apelación presentados por el
9 señor Solís Rodríguez, no fueron del conocimiento de la Oficialía de Cumplimiento, sino
10 hasta que esta Junta Directiva solicitó que le fueran remitidos para su análisis.

11
12 Sobre esta última afirmación, el Director Thompson Chacón recomienda que
13 independientemente de la decisión que se ahora se tome, la Administración debe poner
14 atención al procedimiento seguido en este caso y a la consecuente necesidad de mejorar
15 la comunicación y coordinación entre las diferentes áreas de la institución, pues se han
16 desaprovechado los recursos y ha transcurrido mucho más tiempo del que quizás pudo
17 haberse requerido si la Oficialía de Cumplimiento hubiera contado oportunamente con
18 toda la información que fue recibida por el Banco en torno a este tema, siendo que al final
19 quienes solicitan el subsidio son las familias que esperan solventar su problema de
20 vivienda. Y para reforzar este criterio, recuerda que el asesor externo que emitió criterio
21 sobre el recurso de apelación, también hizo mención a esta Junta Directiva, sobre las
22 limitaciones que tuvo para contar con la información sobre este caso, pues ésta se
23 encontraba parcialmente en distintas unidades del Banco.

24
25 Por otra parte, manifiesta que si desde el punto de vista de la Oficialía de Cumplimiento,
26 que fue el principal factor que motivó los cuestionamientos al financiamiento de los
27 subsidios, el asunto se ha aclarado, entonces considera que no hay más razones para
28 impedir el trámite de esas operaciones, salvo que exista otra razón legal que esta Junta
29 Directiva desconozca. Esto, pues recuerda que en su momento se le consultó al asesor
30 externo si el asunto de la supuesta información inexacta de 1998, por el Bono Familiar de
31 Vivienda recibido por el señor Solís Rodríguez, era por sí solo un motivo suficiente para
32 rechazar los casos en los que figura el Solís Rodríguez como vendedor, y el asesor
33 externo aseveró que no era una falta sancionable, dado el tiempo transcurrido y que
34 además no se tienen claras las circunstancias en que se dieron esos hechos; sumado a

que ante una falta de este tipo, 17 años después se presente la persona en condición de vendedor y se le prohíba vender casas dentro del Sistema, vendría a ser una sanción muy desproporcionada, y así lo resolvió esta Junta Directiva en la apelación.

Posteriormente, y con respecto al planteamiento que hizo el señor Solís Rodríguez en torno a los aspectos que debe subsanar para presentar nuevamente los expedientes de Bono Familiar de Vivienda, y el ofrecimiento de hacer un arreglo de transacción para cancelar el Bono que le fue otorgado en el año 1998, el señor Gerente General sostiene, en resumen, que es improcedente tener por subsanado este asunto y calificar como cliente al señor Solís con solo que reintegre el monto del subsidio que le fue otorgado en su momento, pues el BANHVI, como institución pública administradora de fondos públicos no puede obviar que dicho Bono fue otorgado en forma irregular al señor Solís Rodríguez, en el tanto ocultó información a esta institución; y en ese orden de ideas ahora no califica como "cliente" del BANHVI y el que los hechos sucedieran hace ya más de diez años no tiene relevancia, justamente porque no se le está exigiendo responsabilidad alguna ni la devolución de ningún tipo de recursos.

Adicionalmente, el señor Gerente General hace referencia a la nota de la Municipalidad de Los Chiles (N°DPU-MLCH 002-05-15 de fecha 05 de mayo de 2015) que adjunta a su informe, suscrita por el Arq. Maykel Sandí y con la que le responde al señor Solís Rodríguez que no procede sustituir su nombre por el del propietario del inmueble, en una serie de permisos de construcción de viviendas otorgados por esa Municipalidad.

Este criterio es luego reafirmado y ampliado por el licenciado Mora Villalobos, quien además opina que este caso no se puede ver en forma aislada, porque no es el único donde un vendedor de terrenos o de casas ha recibido Bono y ha engañado a la institución. Además, menciona que en el curso de este asunto y dadas las investigaciones adicionales que fue necesario realizar, también se determinó que el inmueble sobre el cual el señor Solís Rodríguez construyó su vivienda con recursos del Bono, lo recibió del antiguo Instituto de Desarrollo Agrario, ante el cual se presentó como agricultor, y pocos meses después de recibir ese inmueble se presenta ante el BANHVI como comerciante ambulante.

1 Con base en lo anterior, afirma que en su criterio el tema del Bono otorgado
2 irregularmente en el año 1998 a quien figura hoy como vendedor no es subsanable, y así
3 se le contestó al señor Solís, por lo que se mantiene el mismo criterio emitido el año
4 anterior.

5
6 Sobre lo anterior, el Director Thompson Chacón consulta al señor Gerente si la medida
7 que la Gerencia está avalando, consistente en negarse a tramitar cualquier caso en que el
8 señor Solís Rodríguez o empresas relacionadas figuren como vendedor-constructor,
9 tendría algún plazo de expiración o podría ser subsanada de alguna forma en el futuro, o
10 si no habría forma de subsanarla nunca, dadas las irregularidades detectadas en torno al
11 BFV que recibió ese señor en 1998. Al respecto, el Gerente le cede la palabra al
12 licenciado Mora Villalobos, quien confirma que, en efecto, por no tratarse a su criterio de
13 una sanción propiamente dicha, sino de la facultad que tiene el BANHVI como entidad
14 bancaria de elegir libremente a sus clientes, tal medida se mantendría de forma indefinida,
15 aunque si en el futuro se presentara otro proyecto en que está involucrado el mismo
16 interesado, en ese momento la Administración podría valorar discrecionalmente cómo
17 proceder.

18
19 Al respecto, el director Thompson Chacón manifiesta su preocupación por ese tipo de
20 interpretación, que además ya había sido rechazada por esta Junta Directiva al resolver el
21 recurso de apelación en este caso. Reitera lo expresado en ese momento, en el sentido
22 de que esa supuesta facultad del BANHVI de elegir libremente a sus clientes no puede
23 ser lo que prevalezca al tramitar y analizar las solicitudes de BFV, pues se trata de una
24 subvención de carácter público, regulada por ley, que las familias necesitadas de vivienda
25 tienen derecho a solicitar y a recibir cuando cumplan con los requisitos legales y
26 reglamentarios aplicables. Es claro que hay elementos discrecionales en el análisis de las
27 solicitudes de subsidio, pero deben respetarse los límites legales a la discrecionalidad
28 administrativa; todo rechazo debe ser debidamente fundamentado; debe respetarse el
29 debido proceso, y no pueden imponerse sanciones o prohibiciones perpetuas. Por otra
30 parte, aun aceptando que, en circunstancias que lo ameriten, resulta procedente
31 investigar aspectos patrimoniales de las partes involucradas en una solicitud de subsidio
32 que se presenta ante el BANHVI, con base en la Ley 8204 y su normativa, lo cierto es que
33 en este caso ya la entidad autorizada y el órgano competente del BANHVI, la Oficialía de
34 Cumplimiento, tuvo por aclarado ese tema; de manera que lo que se pretende es aplicarle

1 al vendedor una descalificación perpetua, por hechos acaecidos hace 17 años, con los
2 cuales no tienen nada que ver las familias solicitantes de estos subsidios. Esta excesiva
3 discrecionalidad al analizar las solicitudes de BFV es muy peligrosa y se presta para
4 arbitrariedad. Secunda luego este criterio el Director Saborío Saborío.

5
6 Por otro lado, el Director Alvarado Herrera señala que una vez resuelto –por parte de la
7 Oficialía de Cumplimiento– el asunto de la situación patrimonial del señor Solís
8 Rodríguez, queda entonces por analizar el tema del Bono otorgado en 1998 al señor Solís
9 y, particularmente, si ante esa supuesta infracción existe alguna disposición legal que
10 impida el trámite de los Bonos de las familias que pretenden solventar su problema
11 habitacional mediante la compra de inmuebles que están a nombre del señor Solís
12 Rodríguez. Además, cuestiona que la Gerencia General traiga a colación en esta
13 discusión la copia de una nota de la Municipalidad de Los Chiles cuya relación con el
14 tema no es clara y lleva a confusión, pues de ella solo se desprende que se le está
15 rechazando una gestión al señor Solís, pero no hace mención a ningún proyecto de
16 vivienda ni operaciones que tengan relación con el Sistema Financiero Nacional para la
17 Vivienda; ni tampoco la Gerencia General explica en su informe el objetivo de remitirla en
18 este momento a esta Junta Directiva.

19
20 Al respecto, el señor Gerente General aclara que esta nota se ha presentado como un
21 hecho subsecuente, para lo que esta Junta Directiva estime necesario, aunque reconoce
22 que el BANHVI no se le ha solicitado explicaciones al señor Solís Rodríguez ni a la
23 entidad autorizada. Agrega luego el licenciado Mora Villalobos que la nota fue remitida
24 directamente al BANHVI por parte de la Municipalidad de Los Chiles. Consultados el
25 señor Gerente General y el licenciado Mora Villalobos sobre los alcances de esa nota y a
26 qué casos en concreto se refiere, manifiestan no tener todos los detalles en este momento
27 y ofrecen recabar información más precisa.

28
29 Luego de una amplia discusión, los demás señores Directores coinciden con las
30 preocupaciones expresadas por los directores Thompson Chacón y Alvarado Herrera, y
31 se resuelve a partir de este momento y al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema
32 Financiero Nacional para la Vivienda, que la Junta Directiva sesione únicamente con sus
33 miembros. Por lo tanto se retiran de la sesión los funcionarios Montoya Mora, Sandoval
34 Loría, Sibaja Garbanzo, Mora Villalobos, Solano Granados y López Pacheco.

Finalmente y con base en el análisis que se realiza en torno a la información suministrada por la Gerencia General y la Oficialía de Cumplimiento, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N°2 de la sesión 68-2014 del 13 de noviembre de 2014, esta Junta Directiva resolvió el recurso de apelación presentado por el señor Johnny Solís Rodríguez, contra el acto emitido por la Gerencia General con el oficio GG-OF-0565-2014 del 11 de junio del 2014, según el cual, se procedió a la devolución a COOCIQUE R.L., sin la respectiva aprobación, de catorce casos de solicitudes del bono familiar de vivienda en los que figura como vendedor el señor Johnny Solís Rodríguez y como constructor de las edificaciones la empresa Constructora del Sol HS S.A., de la cual el señor Solís Rodríguez es propietario de un 50% de las acciones.

En dicha resolución y con base en las normas y razonamientos que en ese acto se señalan, esta Junta Directiva dispuso, en lo conducente, lo siguiente:

“...se rechaza el recurso de apelación y se confirma lo resuelto por la Gerencia General en cuanto a la devolución de los expedientes. Ello sin perjuicio de que, si los expedientes llegan a presentarse de nuevo en el futuro y se aclaran o subsanan los aspectos cuestionados, la Administración deba valorarlos y resolver lo pertinente conforme a la ley.”

Segundo: Que mediante escrito de fecha 22 de diciembre de 2014 y recibido el 05 de enero de 2015, el Lic. Alejandro Batalla Bonilla, en su condición de apoderado especial administrativo del señor Johnny Solís Rodríguez, solicita al Gerente General de este Banco una aclaración sobre los alcances de lo resuelto por esta Junta Directiva en el citado acuerdo N°2 de la sesión 68-2014, particularmente en cuanto a los aspectos que el señor Solís Rodríguez debe subsanar, y de qué forma, para llegar a presentar nuevamente los expedientes de Bono Familiar de Vivienda; y de antemano ofrece hacer un arreglo de transacción para cancelar el Bono que le fue otorgado al señor Solís Rodríguez en el año 1998, más los intereses correspondientes.

1 **Tercero:** Que por razón de la materia y por medio del oficio GG-OF-0016-2015 de fecha
2 15 de enero de 2015, la Gerencia General traslada a esta Junta Directiva la indicada
3 solicitud del Lic. Batalla Bonilla; la cual, una vez valorada en la sesión 11-2015 del 05 de
4 marzo de 2015, condujo a que este órgano colegiado tomara el acuerdo N°19, que en lo
5 conducente señala lo siguiente:

6
7 **"1.** Girar instrucciones a la Gerencia General, para que someta a valoración de la
8 Oficialía de Cumplimiento toda la documentación relativa a este caso presentada
9 por la entidad autorizada y el señor Johnny Solís Rodríguez desde mayo pasado, así
10 como la demás información sobre el caso en poder de la Dirección de FOSUVI. Si de
11 esa valoración actualizada por la Oficialía de Cumplimiento se desprendiere que
12 subsisten aspectos pendientes de aclarar o subsanar, la Gerencia deberá señalarle
13 puntualmente a la entidad autorizada y al interesado esos aspectos, incluyendo, si
14 fuere del caso, lo relativo a la eventual posibilidad que plantea el interesado de un
15 reintegro del Bono Familiar de Vivienda presuntamente otorgado en forma irregular
16 en 1998 más los intereses legales correspondientes."
17

18 **Cuarto:** Que en cumplimiento de dicho acuerdo y mediante el oficio GG-OF-0481-2015
19 del 19 de junio de 2015, la Gerencia General remite a esta Junta Directiva el informe OC-
20 ME-032-2015 de la Oficialía de Cumplimiento de este Banco, que contiene los resultados
21 del estudio efectuado la documentación relativa a este caso presentada por la entidad
22 autorizada y el señor Johnny Solís Rodríguez desde mayo de 2014, concluyendo que "ha
23 sido aclarado el origen de la evolución patrimonial del Sr. Johnny Solís Rodríguez y que a
24 esta altura del proceso, no existen elementos de peso que hagan a esta Oficialía dudar
25 sobre dicho origen". (El destacado no es del original)

26
27 **Quinto:** Que aparte del tema de la justificación de la evolución patrimonial del vendedor,
28 mencionado en el considerando anterior, que es el tema principal en este asunto y que ya
29 ha sido debidamente aclarado, la Gerencia General en el citado oficio GG-OF-0481-2015
30 considera improcedente tener por subsanado lo referido al tema del Bono Familiar de
31 Vivienda (BFV) presuntamente otorgado de forma irregular al señor Solís Rodríguez en el
32 año 1998. Sin embargo, esta Junta Directiva no considera procedente rechazar solicitudes
33 de subsidio en que las familias cumplen con los requisitos legales y reglamentarios
34 aplicables, con base en una irregularidad atribuida al vendedor acaecida hace 17 años,
35 que no está directamente relacionada con las solicitudes de subsidio planteadas y
36 respecto a la cual los plazos para aplicar sanciones estarían sobradamente prescritos. Tal
37 irregularidad, aceptando que es seria y habiendo sido reconocida por el interesado en el

expediente, puede ser abordada por el BANHVI de forma más razonable y proporcionada, sin penalizar directamente a las familias solicitantes del subsidio; por ejemplo, mediante la inserción discrecional de condiciones, términos y modos en el acto administrativo de aprobación de los subsidios, conforme a la ley.

Sexto: Que en el mismo sentido, debe reiterarse lo ya expresado por esta Junta Directiva al resolver el recurso de apelación en este caso (Artículo 3° de la Sesión 68-2014). Primero, que no se considera procedente imponer sumariamente una medida equivalente a una prohibición o inhabilitación general y permanente contra un vendedor o desarrollador, medida que sería irrazonable y desproporcionada, contraria al principio de legalidad y al debido proceso. Segundo, que el BFV debe verse como una subvención de carácter público y su otorgamiento o rechazo constituyen un acto administrativo que, si bien tiene elementos discrecionales, está sujeto a la normativa propia de los actos administrativos, incluyendo la Ley General de la Administración Pública y, en lo pertinente, las disposiciones de la Ley 8220; por lo cual el rechazo de una solicitud de BFV debe ser debidamente fundamentado y motivado, sin que sea de recibo basarse genéricamente en la supuesta facultad del BANHVI de elegir libremente a sus clientes, como si el otorgamiento del BFV fuera asimilable a una actividad mercantil bancaria, tesis que esta Junta Directiva no comparte.

Sétimo: Que en cuanto a la copia del oficio DPU-MLCH 002-05-15 de fecha 05 de mayo de 2015, suscrito por el Arq. Maykel Sandí de la Municipalidad de Los Chiles, que incluye como “elemento adicional” la Gerencia General en el citado oficio GG-OF-0481-2015, por ser un elemento nuevo la Junta Directiva no entra a valorarlo por no tener claridad sobre la forma en que se relaciona con los hechos discutidos, y por consiguiente la Administración deberá valorarlo y, si las circunstancias lo justifican, pedir las explicaciones del caso a la entidad autorizada y al interesado; eso sí, actuando a la mayor brevedad posible, para no atrasar más el trámite de las solicitudes de BFV pendientes, y apegándose a las consideraciones contenidas en este acuerdo.

Octavo: Que en aplicación de los artículos 4, 5, 132 párrafo 4 y concordantes de la Ley General de la Administración Pública, 3 y concordantes de la Ley No. 8422 del 6 de octubre del 2004, y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, se considera procedente acoger la propuesta del señor Solís Rodríguez, en cuanto al reintegro del

1 monto del BFV recibido en el año 1998, más los intereses a la tasa legal hasta la fecha en
2 que se haga efectivo el reintegro, sumas que deberán ser verificadas por la
3 Administración y rebajadas, en su caso, de las sumas por girar al vendedor al amparo de
4 los subsidios.

5
6 **Noveno:** Que adicionalmente se ha tenido a la vista el oficio de fecha 09 de julio de 2015,
7 mediante el cual, el Lic. Alejandro Batalla Bonilla, en calidad de apoderado especial
8 administrativo del señor Johnny Solís Rodríguez, señala que habiendo aclarado los
9 aspectos requeridos por la Oficialía de Cumplimiento del BANHVI y dado que a esa fecha
10 la Gerencia General de este Banco no se ha referido a la contestación de esos
11 requerimientos, solicita que se le dé trámite a 13 expedientes del proyecto Santa Lucía y 1
12 expediente del proyecto El Jobo, acorde con el principio de legalidad y respetando los
13 tiempos lógicos establecidos para ese tipo de trámites.

14
15 **Por tanto, se acuerda:**

16 **1)** Instruir a la Gerencia General para que dé trámite a los casos de Bono Familiar de
17 Vivienda pendientes del proyecto Santa Lucía en Santa Rosa de Pocosol, cantón de San
18 Carlos, presentados por Coocique R.L. y en los cuales figura el señor Johnny Solís
19 Rodríguez como vendedor-constructor, apegándose a los razonamientos y
20 consideraciones contenidos en este acuerdo, y en ausencia de otra causa legal que lo
21 impida.

22 **2)** La aprobación final de los casos indicados estará sujeta a que el vendedor, tal y como
23 formalmente lo propuso a este Banco, reintegre el monto del Bono Familiar de Vivienda
24 que le fue girado en condiciones irregulares en el año 1998, más intereses a la tasa legal
25 hasta la fecha en que se haga efectivo el reintegro, sumas que serán verificadas por la
26 Administración y rebajadas, en su caso, de las sumas por girar al amparo de los
27 subsidios.

28 **3)** En relación con el caso pendiente del proyecto El Jobo, se instruye a la Gerencia
29 General para que aclare a esta Junta Directiva los alcances precisos del oficio de la
30 Municipalidad de los Chiles incluido como elemento adicional en su oficio GG-OF-0481-
31 2015, en la sesión inmediata siguiente a la firmeza de este acuerdo.

32 **Acuerdo Unánime.-**

33 *****
34

ACUERDO N°5:

1) Reiterar a la Gerencia General que en las solicitudes de Bono Familiar de Vivienda presentadas por las entidades autorizadas ante el BANHVI, el análisis y valoración de dichas solicitudes debe efectuarse conforme al principio de legalidad y normas aplicables de la Ley General de la Administración Pública y Ley 8220 en lo pertinente, y que cualquier rechazo debe estar debidamente fundamentado y motivado, sin que sea procedente fundamentarlo genéricamente en una supuesta facultad del BANHVI de elegir libremente a sus clientes. Lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 8204 y su normativa, cuando corresponda y con la obligada intervención en lo pertinente de la entidad autorizada respectiva y la Oficialía de Cumplimiento.

2) Solicitar a la Gerencia General un informe sobre las solicitudes de Bono Familiar de Vivienda (individuales o proyectos) que han sido rechazadas por la Administración durante este año por valoraciones discrecionales o de naturaleza legal que no constituyan el incumplimiento de requisitos específicamente establecidos en las leyes, reglamentos y formularios sobre el trámite del Bono Familiar de Vivienda, debidamente publicados. El informe anterior deberá rendirse dentro del mes siguiente a la firmeza de este acuerdo.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las veinte horas con treinta minutos, se levanta la sesión.
