

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 22 DE SETIEMBRE DE 2016**

5
6 **ACTA Nº 67-2016**

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, Natalia Núñez
11 Herrera, Oscar Saborío Saborío y Alan Thompson Chacón, quien se incorpora a la sesión
12 posteriormente.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
15 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor
16 Interno; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17 *****

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

- 22 1. Solicitud de modificación del financiamiento para gastos de formalización en veintiséis
23 casos del proyecto Fátima.
24 2. Informe sobre la situación de cuatro casos de Bono Familiar de Vivienda a cargo de la
25 empresa constructora TAMCAS S.A.
26 3. Propuesta de Presupuesto Ordinario para el año 2017.
27 4. Criterio de legalidad, conveniencia y oportunidad sobre propuesta del Instituto
28 Nacional de Vivienda y Urbanismo, en torno al proyecto Hojanca.
29 5. Informe y recomendaciones del Órgano Director sobre el Procedimiento
30 Administrativo, relacionado con la contratación de los servicios de parqueo y
31 seguridad.

32 *****

ARTÍCULO PRIMERO: Solicitud de modificación del financiamiento para gastos de formalización en veintiséis casos del proyecto Fátima

Se conoce el oficio GG-ME-0802-2016 del 21 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0986-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para modificar las condiciones de financiamiento de 26 Bonos Familiares de Vivienda del proyecto habitacional Fátima, ubicado en el distrito y cantón de Quepos, provincia de Puntarenas, y aprobado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo N° 2 de la sesión 09-2013 del 04 de febrero de 2013. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien señala, en resumen, que la solicitud consiste en modificar las condiciones de financiamiento del subsidio otorgado a 26 familias de dicho proyecto habitacional, de conformidad con lo establecido en las “condiciones del financiamiento para los gastos de formalización del Bono Familiar de Vivienda, en casos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y bajo las modalidades S-001, S-002, Llave en Mano y casos individuales”, contenidas en el acuerdo N°5 de la sesión 11-2015 del 11 de marzo de 2015.

Agrega que en virtud de esta situación y luego de analizar el planteamiento de la MUCAP, la Dirección FOSUVI recomienda autorizar el financiamiento de los gastos de formalización de los subsidios, lo que representa un total de ¢4,9 millones y un monto promedio por familia de ¢191.707,60, según el detalle por familia que se adjunta al informe de la Dirección FOSUVI.

Seguidamente y atendiendo una inquietud del Director Presidente sobre las razones que han impedido la entrega de las viviendas de este proyecto habitacional, la licenciada Camacho Murillo explica que, por un lado, se presentaron importantes atrasos en el otorgamiento del visado del proyecto por parte de la Municipalidad de Quepos y, por otra parte, se han tenido que resolver los conflictos que se han dado con varios grupos

organizados que se atribuyen el derecho de sus asociados a recibir una vivienda en ese proyecto.

Por otra parte, el Director Alvarado Herrera se manifiesta a favor de financiar los gastos de formalización de las 26 familias beneficiarias, pero solicita dejar constancia de que en su criterio este proyecto debería ser objeto de un análisis particular por parte de este Banco, pues fue uno de los primeros proyectos que visitó hace dos años y lamentablemente aún se encuentra sin habitar totalmente, lo que ha generado una fuerte lucha entre grupos organizados por adjudicarse las viviendas que aún están desocupadas y sin beneficiarios asignados. Agrega que hace poco acompañó al señor Gerente General a la Municipalidad de Quepos para tratar de agilizar la conclusión de los temas pendientes, pudiendo constatar en esa ocasión que la Municipalidad está en toda la disposición de ayudar en el abordaje de este tema con el apoyo de su personal. Por consiguiente, insta a la Administración para que procure que la entidad autorizada acepte la colaboración que ofrece la Municipalidad para resolver los problemas que se han dado en este proyecto y que nunca se debieron presentar.

Finalmente, conocido el informe de la Dirección FOSUVI 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 mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 09-2013 del 04 de febrero de 2013, esta Junta Directiva otorgó a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), el financiamiento solicitado –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)–, para el desarrollo del proyecto habitacional Fátima, ubicado en el distrito y cantón de Quepos, provincia de Puntarenas.

Segundo: Que la MUCAP ha solicitado el otorgamiento de un financiamiento adicional para 26 beneficiarios del citado proyecto de vivienda, de conformidad con lo establecido en las “condiciones del financiamiento para los gastos de formalización del Bono Familiar de Vivienda, en casos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y bajo las

modalidades S-001, S-002, Llave en Mano y casos individuales”, contenidas en el acuerdo N°5 de la sesión 11-2015 del 11 de marzo de 2015.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0986-2016 del 21 de setiembre de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0802-2016, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de la MUCAP, concluyendo que con base en la información presentada y la normativa establecida para estos casos, recomienda autorizar la modificación del financiamiento de los mencionados subsidios, bajo las condiciones establecidas en el referido informe.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0986-2016.

Por tanto, se acuerda:

A.- Autorizar un financiamiento adicional por la suma total de ¢4.984.398,24 (cuatro millones novecientos ochenta y cuatro mil trescientos noventa y ocho colones con 24/100) para el proyecto habitacional Fátima, con el propósito de sufragar los gastos de formalización de 26 familias beneficiarias del citado proyecto, según el detalle que se indica en el informe DF-OF-0986-2016 de la Dirección FOSUVI y el cual se considera parte integral del presente acuerdo.

B.- El monto del financiamiento adicional aprobado en el presente acuerdo, deberá adicionarse al contrato de administración de recursos suscrito entre la entidad autorizada y este Banco para el referido proyecto de vivienda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe sobre la situación de cuatro casos de Bono Familiar de Vivienda a cargo de la empresa constructora TAMCAS S.A.

Se conoce el oficio GG-ME-0801-2016 del 21 de setiembre de 2016, mediante el cual ,a Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0981-2016 de la Dirección FOSUVI,

que contiene un detalle sobre la situación de cuatro operaciones de Bono Familiar de Vivienda ordinario tramitadas bajo la modalidad de Construcción en Lote Propio, para las familias que encabezan los señores Luis Ángel Bermúdez López, cédula N° 6-0350-0400; Concepción Vargas Madrigal, cédula N° 6-0257-0849; Lidia Modesta Ruiz Garay, cédula N° 2-0667-0869; y Yinia del Carmen Rojas Mora, cédula N° 9-0099-0036; interviniendo el Banco BAC San José como entidad autorizada y actuando la sociedad Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A. como empresa constructora. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los antecedentes y los alcances del citado informe, señalando inicialmente que la empresa constructora Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A., no realizó la construcción de las cuatro viviendas, pese a los montos desembolsados a la empresa, y no efectuó la devolución de los recursos.

Explica que en múltiples ocasiones se solicitó a la empresa el cumplimiento de los compromisos y acuerdos asumidos en reuniones celebradas por la entidad autorizada, el Sr. Carlos Tames González (Gerente General de Tamcas S.A.) y el BANHVI, sin obtener respuestas positivas de los cuatro casos pendientes a la fecha; razón por la cual, en mayo de 2015 la entidad autorizada realizó la devolución de los recursos restantes, correspondientes a los cuatro casos, por un monto de ¢12.763.178,15.

Agrega que debido al incumplimiento contractual y la no devolución de los recursos desembolsados de la empresa, el BAC interpuso cuatro procesos judiciales que se encuentran en trámite en el Juzgado de Menor Cuantía del Primer Circuito Judicial de San José, por los recursos girados a la empresa y que no fueron devueltos a la entidad autorizada, por un monto de ¢10.800.000,00, el cual se giró a TAMCAS entre marzo y mayo del año 2013.

En este sentido, indica la licenciada Camacho Murillo que la entidad autorizada solicitó a este Banco la atención de las cuatro familias afectadas para que éstas puedan perfeccionar el beneficio del Bono Familiar de Vivienda, pidiendo la anulación de los cuatro casos anteriores para que las familias se postulen por un nuevo subsidio.

1 Por los motivos expuestos y contando con el aval de la Asesoría Legal, recomienda que
2 se autoricen las siguientes acciones: a) anular los montos de Bono asignados a las
3 citadas cuatro familias, con la finalidad de liberar a los beneficiarios para que puedan
4 postularse nuevamente al Bono Familiar de Vivienda en la modalidad de ordinaria, por un
5 monto de ¢6.500.000,00 para cada núcleo familiar; b) no permitir el trámite de
6 operaciones de Bono Familiar de Vivienda donde tenga participación la empresa
7 Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A. y los miembros de su Junta Directiva; y c)
8 solicitar a la entidad autorizada darle seguimiento a los respectivos procesos judiciales e
9 informar al BANHVI del resultado de las gestiones y el estado de avance.

10
11 Concluida la exposición del informe, el Director Alvarado Herrera señala que aunque tiene
12 claro que esta institución debe procurar que las familias perfeccionen sus soluciones de
13 vivienda, desde su punto de vista la propuesta de la Administración se debió acompañar
14 de un dictamen de la Asesoría Legal, el cual le permitiera confirmar la pertinencia jurídica
15 de actuar de la forma que recomienda la Gerencia General. Sin embargo, dado que se
16 carece de ese dictamen de legalidad, se manifiesta en contra de acoger la recomendación
17 planteada.

18
19 Seguidamente, el resto de los señores Directores concuerda en que esta Junta Directiva
20 debe proceder de conformidad con lo recomendado por la Administración, no solo porque
21 este Banco tiene la obligación de procurar la solución del problema habitacional que
22 vienen afrontando las cuatro familias desde el año 2013, sino también porque la relación
23 de hechos presentada y las recomendaciones planteadas por la Dirección FOSUVI en el
24 informe DF-OF-0981-2016, han sido objeto de revisión por parte de la Asesoría Legal de
25 este Banco; dependencia que no ha tenido objeciones al respecto y únicamente ha
26 sugerido darle seguimiento a los procesos judiciales interpuestos. Lo anterior, según
27 consta expresamente en el informe de la Dirección FOSUVI.

28
29 En consecuencia, con el voto negativo del Director Alvarado Herrera por las razones
30 antes apuntadas, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la
31 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

32
33 **ACUERDO N°2:**

34 **Considerando:**

1 **Primero:** Que por medio del oficio DF-OF-0981-2016 del 19 de setiembre de 2016, la
2 Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) presenta un informe sobre la
3 situación de cuatro operaciones de Bono Familiar de Vivienda ordinario tramitadas bajo la
4 modalidad de Construcción en Lote Propio, para las familias que encabezan los señores
5 Luis Ángel Bermúdez López, cédula N° 6-0350-0400; Concepción Vargas Madrigal,
6 cédula N° 6-0257-0849; Lidia Modesta Ruiz Garay, cédula N° 2-0667-0869; y Yinia del
7 Carmen Rojas Mora, cédula N° 9-0099-0036; interviniendo el Banco BAC San José como
8 entidad autorizada y actuando la sociedad Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A. como
9 empresa constructora.

10
11 **Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI expone y recomienda, en
12 resumen, lo siguiente:

13 1) La empresa constructora Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A., no realizó la
14 construcción de las cuatro viviendas, pese a los montos desembolsados a la empresa, y
15 no efectuó la devolución de los recursos.

16 2) Se solicitó en múltiples ocasiones el cumplimiento de los compromisos y acuerdos, de
17 reuniones celebradas, por la entidad autorizada, el Sr. Carlos Tames González (Gerente
18 General de Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A.) y el BANHVI, sin obtener respuestas
19 positivas de los cuatro casos pendientes a la fecha.

20 3) En mayo de 2015, la entidad autorizada realizó la devolución de los recursos restantes,
21 correspondientes a los cuatro casos, por un monto de ¢12.763.178,15.

22 4) Debido al incumplimiento contractual y la no devolución de los recursos desembolsados
23 de la empresa Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A., la entidad autorizada interpuso
24 cuatro procesos judiciales que se encuentran en trámite en el Juzgado de Menor Cuantía
25 del Primer Circuito Judicial de San José, bajo expedientes 14-155-220-CI, 14-000157-
26 221-CI, 14-158-222-CI y 14-148-223-CI; lo anterior, por los desembolsos que se giraron a
27 la empresa Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A. y no fueron devueltos a la entidad
28 autorizada.

29 5) La entidad autorizada, en oficio GBP-V-0346-2015 del 12 de noviembre de 2015,
30 solicitó a la Junta Directiva del BANHVI, la atención de las cuatro familias, afectadas, para
31 que éstas puedan perfeccionar el beneficio del Bono Familiar de Vivienda.

32 6) Mediante acuerdo N°24 de la sesión 75-2015, del 30 de noviembre de 2015, la Junta
33 Directiva del BANHVI trasladó a la Administración la solicitud de ajuste al monto de bono

familiar de vivienda para las cuatro familias, cuyas casas no han sido construidas por incumplimiento de la empresa constructora.

7) A la fecha, las cuatro familias mencionadas no se les perfeccionó el beneficio del bono familiar de vivienda y no cuentan con su solución de vivienda, por lo cual la entidad autorizada solicita la anulación de los cuatro casos anteriores para que las familias se postulen por un nuevo subsidio.

8) El constructor no ha devuelto a la entidad autorizada el monto de ¢10.800.000,00, que se le giró para la construcción de las cuatro viviendas entre marzo y mayo del año 2013.

9) A la fecha se tiene en curso el proceso judicial que interpuso la entidad autorizada para la recuperación de los fondos públicos que se le desembolsaron a la empresa Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A., como primer desembolso para la construcción de las cuatro viviendas.

10) Por los motivos antes expuestos, se solicita: a) anular los montos de Bono asignados a las citadas cuatro familias, con la finalidad de liberar a los beneficiarios para que puedan postularse nuevamente al subsidio del Bono Familiar de Vivienda en la modalidad de ordinaria, por un monto de ¢6.500.000,00 para cada núcleo familiar; b) no permitir el trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda donde tenga participación la empresa Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A., cédula jurídica 3-101-352859 y los miembros de su Junta Directiva; y c) solicitar a la entidad autorizada, darle seguimiento a los respectivos procesos judiciales e informar al BANHVI del resultado de las gestiones y el estado de avance.

Tercero: Que la relación de hechos y las recomendaciones planteadas por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-0981-2016, han sido objeto de revisión por parte de la Asesoría Legal de este Banco; dependencia que no ha tenido objeciones al respecto y únicamente ha sugerido darle seguimiento a los procesos judiciales interpuestos. Lo anterior, según consta en el mismo informe de la Dirección FOSUVI.

Cuarto: Que por medio del oficio GG-ME-0801-2016 del 21 de setiembre de 2016, la Gerencia General avala en todos sus extremos las propuestas de la Dirección FOSUVI y recomienda su aprobación.

Quinto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto, según se ha documentado, las acciones

planteadas permitirán resguardar los recursos públicos que administra este Banco y resolver de forma definitiva el problema habitacional de las cuatro familias, mediante un mecanismo técnico y jurídicamente viable.

Por tanto, se acuerda:

A-) Anular los montos de Bono Familiar de Vivienda asignados a las siguientes cuatro familias, con la finalidad de liberar a los beneficiarios para que puedan postularse nuevamente al subsidio de vivienda en la modalidad de ordinaria:

Jefatura de familia	Cédula de identidad	N° de Bono Familiar de Vivienda (BFV)	Monto del BFV a anular (¢)	Nueva postulación de BFV (¢)
Luis Ángel Bermúdez López	6-0350-0400	1000267094	5.578.000,00	6.500.000,00
Concepción Vargas Madrigal	6-0257-0849	1000276094	5.950.000,00	6.500.000,00
Lidia Modesta Ruiz Garay	2-0667-0869	1000266094	5.950.000,00	6.500.000,00
Yinia del Carmen Rojas Mora	9-0099-0036	1000259094	5.950.000,00	6.500.000,00

B-) No tramitar operaciones de Bono Familiar de Vivienda, en cualquiera de sus programas de financiamiento, donde tenga participación la empresa Desarrollos Habitacionales Tamcas S.A., cédula jurídica 3-101-352859 y los miembros de la Junta Directiva son:

- Presidente: Javier Vieta Castro, cédula de identidad N° 107330356, con representación judicial y extrajudicial.
- Tesorero: Seidy Castillo Jirón, cédula de identidad N° 502560959.
- Secretario: Carlos Tames González, cédula de identidad N° 107050253.

C-) La entidad autorizada deberá dar seguimiento a los respectivos procesos judiciales, informando al BANHVI del resultado de las gestiones y del estado de avance.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Propuesta de Presupuesto Ordinario para el año 2017

- Antes de conocer el presente tema, se retira temporalmente el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de este asunto.

1 Se conoce el oficio SGF-ME-0218-2016 del 19 de setiembre de 2016, por medio del cual,
2 la Subgerencia Financiera somete a la consideración de este Órgano Colegiado la
3 propuesta del Presupuesto Ordinario del Banco para el ejercicio económico 2017, remitido
4 a esa dependencia por parte del Departamento Financiero Contable con el oficio DFC-
5 IN13-0179-2016. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

6
7 Para exponer los alcances del citado documento y atender eventuales consultas de
8 carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión los licenciados José Pablo Durán
9 Rodríguez y Ricardo Bonilla Agüero, jefe del Departamento Financiero Contable y
10 encargado de la elaboración del presupuesto institucional, respectivamente.

11
12 Inicialmente, el licenciado Durán Rodríguez procede a repasar la forma en que se
13 estructura el presupuesto operativo del Banco y las normas de la Contraloría General de
14 la República que deben aplicarse para su elaboración y presentación.

15
16 Se refiere luego a los aspectos más relevantes que se consideraron para realizar la
17 estimación de los ingresos y los gastos para garantizar el equilibrio presupuestario, así
18 como a las diferencias más importantes que se obtienen en algunas partidas con respecto
19 al presupuesto de los años 2016 y 2017.

20
21 - A partir de este momento se incorpora a la sesión el Director Thompson Chacón.

22
23 Seguidamente, atiende varias consultas específicas de los señores Directores sobre las
24 proyecciones de ejecución del presupuesto del FOSUVI, así como con respecto a los
25 egresos por concepto de cada uno de los grupo de egresos (Cuenta General, FOSUVI y
26 FONAVI), comparando estos datos con el presupuesto del presente año y el proyectado
27 para el cierre del período 2016.

28
29 Posteriormente, el licenciado Durán Rodríguez responde otras observaciones de los
30 señores Directores sobre las estimaciones de egresos para el año 2017 en la Cuenta
31 General, particularmente en lo referido a las partidas de Remuneraciones, Servicios de
32 Ingeniería y Alquileres.

33

1 Concluida la discusión del tema, el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia de
2 que va a analizar este proyecto de Presupuesto Ordinario cuando disponga del
3 documento del Plan Anual Operativo 2017, toda vez que es básico tener presente que en
4 la Administración Pública se debe programar lo que se quiere lograr y a partir de esa
5 programación se deben asignar los recursos para alcanzar las metas propuestas. Agrega
6 que por esa razón le preocupa que se haya decidido discutir el Presupuesto Ordinario sin
7 que se tenga la propuesta del Plan Operativo Institucional, y en su criterio la Gerencia
8 General debe comprender que estas situaciones no deberían darse en esta institución.

9
10 Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, quedando a la
11 espera de que –según el compromiso de la Administración– el próximo lunes 26 de
12 setiembre sea remitida a este Órgano Colegiado la propuesta de Presupuesto Operativo
13 del Banco para el año 2017.

14 *****

15
16 **ARTÍCULO CUARTO: Criterio de legalidad, conveniencia y oportunidad sobre**
17 **propuesta del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo,**
18 **en torno al proyecto Hojancha**
19

20 - A partir de este momento se reincorpora a la sesión el señor Gerente General y se
21 retiran los licenciados Durán Rodríguez y Bonilla Agüero.

22
23 Se conoce el oficio GG-OF-0807-2016 del 21 de setiembre de 2016, mediante el cual,
24 atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 14 de la sesión 65-2016
25 del pasado 12 de setiembre, la Gerencia General presenta el criterio legal, de oportunidad
26 y conveniencia sobre la solicitud presentada por el Instituto Nacional de Vivienda y
27 Urbanismo (INVU), por medio de los oficios PE-802-08-2016 y PE-844-09-2016, de fechas
28 26 de agosto de 2016 y 13 de setiembre de 2016, respectivamente, para modificar las
29 condiciones de aprobación del proyecto habitacional Hojancha. Dichos documentos se
30 adjuntan a la presente acta.

31
32 Según se desprende de los citados oficios del INVU, se propone a este Banco, en
33 resumen y con fundamento en los argumentos legales y de oportunidad que detalla, lo
34 siguiente:

1 a) Eximir al INVU a la suscripción de Contrato de Obra Determinada con la empresa
2 constructora y que en su lugar se habilite la suscripción de los siguientes contratos:
3 BANHVI-INVU, INVU-DESARROLLADOR (Grupo Organizado), y DESARROLLADOR
4 (Grupo Organizado)-CONSTRUCTOR; y
5 b) Eximir al INVU de la constitución del Fideicomiso Irrevocable de Administración de
6 Garantías, y que en su lugar se autorice el uso de Cédulas Hipotecarias como garantía, al
7 amparo del artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional
8 para la Vivienda.

9
10 El señor Subgerente Financiero expone los alcances y los resultados del estudio
11 efectuado a la referida solicitud del INVU, concluyendo, en primera instancia, que la
12 Administración del Banco tiene la potestad de valorar la clase de garantía según las
13 señaladas en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero
14 Nacional para la Vivienda, donde se incluye que se podrá aceptar que las modalidades de
15 garantías, o una combinación de ellas que llegue a aceptar el BANHVI, se encuentren
16 administradas a favor de esta entidad mediante un fideicomiso de garantías, constituido
17 especialmente al efecto o ya constituido, para responder por este tipo de obligaciones, en
18 el tanto los derechos del BANHVI como Fideicomisario se encuentren debidamente
19 protegidos y resguardados para la recuperación pronta y expedita de sus acreencias.

20
21 Agrega que delimitando el análisis de este asunto a la relación BANHVI-INVU, donde
22 ambas instituciones son del Estado costarricense, se deben incorporar elementos de
23 oportunidad y conveniencia para las familias que han presentado su solicitud de trámite
24 de subsidio de vivienda a través del INVU, sin dejar de considerar la responsabilidad que
25 tiene el Banco de la correcta administración de los fondos públicos y por tanto se
26 considera que por ser el INVU una entidad del Estado, se puede autorizar –según lo
27 requerido por ese instituto– que las garantías para el desarrollo de proyectos en terrenos
28 propiedad del Instituto sean cédulas hipotecarias de la entidad deudora, de corto y de
29 largo plazo, clase A, según metodología SUGEF, donde se establezcan los mecanismos
30 para su debida sustitución, cuando fuere necesario.

31
32 No obstante, señala que a criterio de la Administración es conveniente esperar la
33 respuesta de la Contraloría General de la República para referirse al tema de la firma de
34 contratos para el desarrollo de proyectos tramitados por el INVU y en lo referente a las

1 garantías aplicar para el INVU, por ser una Institución del Estado Costarricense, lo que
2 permite el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional
3 para la Vivienda referente a cédulas hipotecarias emitidas sobre el terreno donde se
4 desarrollará el proyecto; mismas que deben ser valoradas por la Administración del Banco
5 para salvaguardar los intereses de la Institución, sin perjuicio de que mientras este asunto
6 se tramita, se emita el dictamen de la Contraloría General de la Republica y el mismo
7 oriente otra alternativa que beneficie a ambas instituciones.

8
9 Seguidamente, y como antecedentes adicionales sobre lo requerido por el INVU, el
10 Director Alvarado Herrera distribuye entre los demás señores Directores, copia de los
11 acuerdos N° 6 de la sesión 71-2008 del 29 de setiembre de 2008 y N° 3 de la sesión 78-
12 2016 del 22 de octubre de 2008, referidos a la aprobación de financiamiento al INVU para
13 el desarrollo de los proyectos de vivienda Verolís en el cantón de Puntarenas y La Radial
14 II en el cantón de Heredia, y en los cuales consta, por un lado, que las garantías de la
15 entidad se darán conforme al artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema
16 Financiero Nacional para la Vivienda y, por otro lado, que se tiene como Desarrollador de
17 los proyectos al respectivo grupo organizado con personería jurídica, según lo dispuesto
18 en el artículo 2 inciso f) del mismo Reglamento.

19
20 Solicita además dejar constancia el Director Alvarado Herrera, que lamenta y no logra
21 entender por qué la Administración no tomó en cuenta estas resoluciones del año 2008
22 para emitir criterio sobre este asunto, pues es claro que desde esa época (hace ya ocho
23 años atrás) se tenía resuelta y claramente aceptada la figura que plantea el INVU para
24 suscribir los contratos de financiamiento, sin que la Asesoría Legal haya formulado
25 objeciones de carácter jurídico. Y en este sentido, no encuentra razón para atrasar aún
26 más una decisión que involucra a una institución del Estado, para un proyecto aprobado
27 desde el pasado mes de diciembre, y con fundamento en jurisprudencia que está clara
28 desde el año 2008 y de la que se evidencia que lo que ahora pide el INVU se ha aceptado
29 en otros proyectos de vivienda.

30
31 Seguidamente, con base en la discusión que se realiza en torno a los citados documentos
32 y antecedentes, se estima pertinente actuar de la forma que ha solicitado el INVU, pero
33 sujetando el giro de recursos por parte de este Banco a una decisión posterior de este
34 Órgano Colegiado, una vez que se presente a esta Junta Directiva el criterio de la

Administración sobre la respuesta que emita la Contraloría General de la República, a la solicitud presentada por el INVU para que se le autorice contratar de forma directa la construcción de dicho proyecto habitacional a la empresa Consorcio Soluciones Técnicas de Calidad STC S.A. y Cooperativa de Servicios Técnicos.

Adicionalmente y acogiendo una propuesta del Director Saborío Saborío, se resuelve solicitar a la Administración que le dé seguimiento a la ejecución oportuna y adecuada de los convenios aprobados entre este Banco y el INVU, relacionados con el pago de las deudas de esa institución, la conciliación de cuentas referidas a la administración de los recursos del FOSUVI y la reanudación del trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda, debiendo informar periódicamente a esta Junta Directiva sobre el avance de los respectivos compromisos y, de forma particular e inmediata, sobre cualquier alteración que se produzca en la ejecución de los acuerdos y los cronogramas.

En consecuencia, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 2 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015 esta Junta Directiva otorgó al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)– el financiamiento solicitado en administración para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que por medio de los oficios PE-802-08-2016 y PE-844-09-2016, de fechas 26 de agosto de 2016 y 13 de setiembre de 2016, respectivamente, la Presidencia Ejecutiva del INVU ha solicitado a este Banco, en resumen y con fundamento en los argumentos legales y de oportunidad que expone en dichas notas, modificar el citado acuerdo en los siguientes alcances:

a) Eximir al INVU a la suscripción de Contrato de Obra Determinada con la empresa constructora y que en su lugar se habilite la suscripción de los siguientes contratos:

1 BANHVI-INVU, INVU-DESARROLLADOR (Grupo Organizado), y DESARROLLADOR
2 (Grupo Organizado)-CONSTRUCTOR; y

3 b) Eximir al INVU de la constitución del Fideicomiso Irrevocable de Administración de
4 Garantías, y que en su lugar se autorice el uso de Cédulas Hipotecarias como garantía, al
5 amparo del artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional
6 para la Vivienda.

7
8 **Tercero:** Que por medio del oficio GG-OF-0807-2016 del 21 de setiembre de 2016 y
9 atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 14 de la sesión 65-2016
10 del pasado 12 de setiembre, la Gerencia General presenta el criterio legal, de oportunidad
11 y conveniencia sobre las citadas solicitudes del INVU, concluyendo, en lo conducente, lo
12 siguiente:

13
14 “...la Administración del Banco tiene la potestad de valorar la clase de garantía
15 según las señaladas en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema
16 Financiero Nacional para la Vivienda, donde se incluye que se podrá aceptar que
17 las modalidades de garantías, o una combinación de ellas, que llegue a aceptar el
18 BANHVI, se encuentren administradas a favor de esta entidad mediante un
19 fideicomiso de garantías, constituido especialmente al efecto o ya constituido, para
20 responder por este tipo de obligaciones, en el tanto los derechos del BANHVI como
21 Fideicomisario se encuentren debidamente protegidos y resguardados para la
22 recuperación pronta y expedita de sus acreencias.

23
24 Delimitando el análisis de este particular a la relación BANHVI-INVU, donde ambas
25 instituciones son del Estado Costarricense, se deben incorporar elementos de
26 oportunidad y conveniencia para las familias que han presentado su solicitud de
27 trámite de subsidio de vivienda a través del INVU, sin dejar de considerar la
28 responsabilidad que tiene el Banco de la correcta administración de los fondos
29 públicos y por tanto se considera que por ser el INVU, una institución del Estado se
30 puede autorizar que las garantías para el desarrollo de proyectos en terrenos
31 propiedad del Instituto sean cédulas hipotecarias de la entidad deudora, de corto y
32 de largo plazo, clase A, según metodología SUGEF, donde se establezcan los
33 mecanismos para su debida sustitución, cuando fuere necesario.

34
35 En conclusión es criterio de esta administración la conveniencia de esperar la
36 respuesta de la Contraloría General de la República para referirse al tema de la
37 firma de contratos para el desarrollo de proyectos tramitados por el INVU y en lo
38 referente a las garantías aplicar para el INVU, por ser una Institución del Estado
39 Costarricense, lo que permite el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del
40 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda referente a cédulas hipotecarias
41 emitidas sobre el terreno donde se desarrollará el proyecto; mismas que deben ser
42 valoradas por la Administración del Banco para salvaguardar los intereses de la
43 Institución, sin perjuicio de que mientras este asunto se tramita, se emita el
44 dictamen de la Contraloría General de la Republica y el mismo oriente otra
45 alternativa que beneficie a ambas instituciones.”

Cuarto: Que adicionalmente y como antecedentes sobre lo requerido por el INVU, se han tenido a la vista los acuerdos N° 6 de la sesión 71-2008 del 29 de setiembre de 2008 y N° 3 de la sesión 78-2016 del 22 de octubre de 2008, referidos a la aprobación de financiamiento al INVU para el desarrollo de los proyectos de vivienda Verolís en el cantón de Puntarenas, y La Radial II en el cantón de Heredia, y en los cuales consta, por un lado, que las garantías de la entidad se darán conforme al artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y, por otro lado, que se tiene como Desarrollador de los proyectos al respectivo grupo organizado con personería jurídica, según lo dispuesto en el artículo 2 inciso f) del mismo Reglamento.

Quinto: Que con base en los citados documentos y antecedentes, se estima pertinente actuar de la forma que ha solicitado el INVU, pero sujetando el giro de recursos por parte de este Banco a una decisión posterior de este Órgano Colegiado, una vez que se presente a esta Junta Directiva el criterio de la Administración sobre la respuesta que emita la Contraloría General de la República, a la solicitud presentada por el INVU para que se le autorice contratar de forma directa la construcción de dicho proyecto habitacional a la empresa Consorcio Soluciones Técnicas de Calidad STC S.A. y Cooperativa de Servicios Técnicos.

Por tanto, se acuerda:

A) Modificar y adicionar el punto 3 de la parte resolutive del acuerdo número 1 de la sesión 80-2015, de fecha 17 de diciembre de 2015, para que se lea de la siguiente forma:

“3. El contrato de administración de recursos se tramitará bajo las siguientes condiciones:

3.1 Entidad autorizada: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

3.2 Constructor: Empresa Constructora y Consultora Soluciones Técnicas de Calidad STC S.A., cédula jurídica 3-101-473415 y Cooperativa de Servicios Técnicos, cédula jurídica 3-004-097497, actuando ambas en consorcio, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre el Desarrollador y el Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.3 Desarrollador: El desarrollador del proyecto será la respectiva Asociación de Vivienda del proyecto, la que firmará un contrato de financiamiento con el INVU y un

1 contrato de obra con el constructor, y a su vez el INVU firmará un contrato de
2 financiamiento con el BANHVI.

3 **3.4 Alcance de los contratos:** Según los lineamientos y modelos ya establecidos y
4 aprobados por esta Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de
5 que los contratos se ajusten a cabalidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este
6 Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

7 **3.5 Garantías Hipotecarias sobre el inmueble donde se desarrollará el proyecto:** El
8 INVU deberá aportar las garantías necesarias según lo establecido en el artículo 133 del
9 Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

10 **3.6 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada:** Según lo dispuesto en el
11 acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada
12 deberá aportar una garantía del 10% del total de recursos aplicados al proyecto, sin
13 considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual el
14 INVU, como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica
15 Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o
16 cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema
17 Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin
18 considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del
19 contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro
20 de cualquier suma que se le adeude, mediante la emisión de la certificación con
21 carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero
22 Nacional para la Vivienda.

23 **3.7 Garantías del constructor:** El constructor deberá rendir garantías para responder por
24 el giro de los recursos para la construcción de las obras de infraestructura y el primer
25 desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en
26 los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional
27 para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión 84-2011 del 28 de noviembre
28 del 2011 y número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta
29 Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al
30 descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos
31 girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último, debidamente
32 certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

33 **3.8 Plazo:**

a) El plazo del contrato BANHVI – Entidad Autorizada es de dieciocho meses, compuesto de doce meses para la obtención de los permisos de construcción, la construcción de las obras de infraestructura y la construcción de las 78 viviendas, y hasta seis meses para la formalización de las 78 operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

b) El plazo del contrato Entidad Autorizada – Desarrollador es de dieciocho meses, compuesto de doce meses para la construcción de las obras, y seis meses de vigilancia de las obras ejecutadas.

3.9 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto Hojancha con la entidad autorizada, será contra la construcción de las obras y la total formalización de las 78 operaciones de Bono Familiar de Vivienda en escritura pública, por el monto individual que se indica en el aparte 4 del presente acuerdo.”

B) Derogar los puntos 6, 7 y 8 del acuerdo número 2 de la sesión 80-2015, de fecha 17 de diciembre de 2015, relacionados con la obligación de constituir un fideicomiso irrevocable de administración de garantías, para el giro de los recursos del proyecto habitacional Hojancha.

C) El giro de recursos por parte de este Banco para el referido proyecto habitacional, queda sujeto a una resolución de posterior de este Órgano Colegiado, una vez que se presente a esta Junta Directiva el criterio de la Administración sobre la respuesta que emita la Contraloría General de la República, a la solicitud presentada por el INVU para que se le autorice contratar de forma directa la construcción de dicho proyecto, a la empresa Consorcio Soluciones Técnicas de Calidad STC S.A. y Cooperativa de Servicios Técnicos.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Instruir a la Administración, para que le dé un estricto seguimiento a la ejecución oportuna y adecuada de los convenios aprobados entre este Banco y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), relacionados con el pago de las deudas de esa institución, la conciliación de cuentas referidas a la administración de los recursos del FOSUVI y la reanudación del trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda, debiendo informar

1 periódicamente a esta Junta Directiva sobre el avance de los respectivos compromisos y,
2 de forma particular e inmediata, sobre cualquier alteración que se produzca en la
3 ejecución de los acuerdos y los cronogramas.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 *****

6
7 **ARTÍCULO QUINTO: Informe y recomendaciones del Órgano Director sobre el**
8 **Procedimiento Administrativo, relacionado con la**
9 **contratación de los servicios de parqueo y seguridad**

10
11 Se conoce oficio del 21 de setiembre de 2016, mediante el cual, el licenciado Huberth
12 May Cantillano, en su condición de Órgano Director del Procedimiento Administrativo
13 ordenado por medio de los acuerdos N° 4 de la sesión 06-2015 del 12 de febrero de 2015
14 y N° 3 de la sesión 52-2015 del 13 de agosto de 2015, así como según lo indicado en el
15 Artículo Primero de la sesión 67-2015 del 08 de octubre de 2015, somete a la
16 consideración de esta Junta Directiva el respectivo informe final y recomendaciones,
17 sobre los hechos relacionados, en lo que ahora interesa, con el Lic. Juan de Dios Rojas
18 Cascante y el Lic. Carlos Castro Miranda, señalados por la Auditoría Interna del BANHVI
19 en el Informe FO-FIN-004-2014-A, denominado "*Relación de Hechos, contratación de*
20 *servicio de seguridad y vigilancia del edificio, contrato de arrendamiento de espacios*
21 *destinados a aparcamiento de vehículos*", remitido a esta Junta Directiva mediante oficio
22 AI-OF-326-2014 del 17 de noviembre de 2014.

23
24 Teniendo además a la vista el expediente del referido Procedimiento Administrativo, los
25 señores Directores discuten y analizan el informe rendido por el Lic. May Cantillano, y
26 finalmente deciden posponer para una próxima sesión la continuación de la deliberación y
27 la respectiva resolución.

28 *****

29
30 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

31 *****

32