BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

SESION EXTRAORDINARIA DEL 30 DE JUNIO DE 2017

ACTA Nº 46-2017

Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Oscar Saborío Saborío, Alan Thompson Chacón y Ana Cristina Trejos Murillo.

Asisten también los siguientes funcionarios: Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausentes con justificación: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General; y Larry Alvarado Ajún, Subgerente de Operaciones.

****

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

Único: Seguimiento sobre la situación del proyecto Hojancha.

****

ARTÍCULO ÚNICO: Seguimiento sobre la situación del proyecto Hojancha

Retomando lo resuelto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 45-2017 del pasado 23 de junio, el Director Presidente somete a la consideración de la Junta Directiva un proyecto de disposición que permita para avanzar de forma más ágil y concluyente en la resolución del conflicto con el INVU en cuanto al precio de una de las fincas de proyecto Hojancha, y que, resumen, consiste en acordar que se realicen nuevos

avalúos de los inmuebles por parte de cada institución y que el precio final de las fincas sea el menor valor de los avalúos para cada una de las propiedades.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefe del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI.

Luego de que el Director Presidente expone el texto de resolución propuesto, el Director Thompson Chacón comenta que el principio en materia de contratación administrativa establece, en cuanto a la adquisición de bienes, que la entidad que va a comprar un inmueble no puede hacerlo por un monto mayor al valor del avalúo; sin embargo, también en materia de venta de bienes se aplica el mismo principio, en cuanto a que la entidad pública que va a vender un bien, en teoría no puede venderlo por un valor inferior al de su propio avalúo. Por consiguiente, y dejando de lado el tema de la corrección del error que se cometió al definir el precio total de las fincas, consulta el criterio legal de la licenciada Masís Calderón sobre la forma en que, a la luz de esos principios en materia de contratación administrativa, podría evitarse que al realizar nuevos avalúos se vuelva a presentar una diferencia de opinión entre ambas instituciones sobre el precio a pagar.

Al respecto, la licenciada Masís Calderón opina que eso solo se puede evitar en el tanto exista un acuerdo previo entre las partes, teniéndose claro que ambas instituciones tienen que estar dispuestas a ceder en el precio.

Seguidamente y atendiendo una consulta del Director Alvarado Herrera sobre las razones por las que se está proponiendo variar lo dispuesto en el acuerdo del pasado lunes, el Director Presidente explica que la nueva propuesta se sustenta en que el acuerdo otorgó plazo hasta el 10 de julio, y al considerar la urgencia de resolver este asunto en un menor tiempo se decidió plantear la posibilidad de actuar de la forma que ahora se propone, pues ésta propuesta no contraviene lo discutido el pasado lunes y además la Presidenta Ejecutiva del INVU ha manifestado su anuencia a buscar el acuerdo de ese instituto en esa misma dirección.

Posteriormente y con respecto a la figura que en su escrito utiliza el INVU de firmar el contrato bajo protesta, el Director Thompson Chacón señala que las aseveraciones del

INVU en cuanto a que la variación efectuada por el BANHVI al precio de una de las fincas podría conllevar delitos graves, tales como fraude de ley y violación al principio de buena fe, pone en una situación muy comprometida a este Banco, y por consiguiente reitera que no estaría de acuerdo en aceptar esa condición, porque implicaría aceptar que ese Instituto impugne el acto para que prevalezca el precio del año 2015.

Sobre esta última valoración, la licenciada Masís Calderón opina que en efecto si el BANHVI aceptara la firma del contrato bajo protesta, el INVU podría acudir luego a un proceso contencioso para demandar al BANHVI.

En esta misma dirección, el Director Presidente aclara que por esta razón es que está haciendo una contrapropuesta tendiente a que se elimine la posibilidad de aceptar que el INVU firme bajo protesta y que únicamente disponga realizar nuevos avalúos y se acepte el precio menor.

Posteriormente y atendiendo una inquietud del Director Alvarado Herrera sobre la justificación legal por la que si el BANHVI ha actuado a derecho, se autorice ahora que el precio de las fincas se determine con base en nuevo avalúo, la licenciada Masís Calderón manifiesta que en razón de la negativa del INVU a aceptar el cambio del precio del terreno y con el interés de resolver el conflicto que ha persistido, no encuentra inconveniente legal en que sobre este caso particular se actúe de la forma planteada, pues eso no significa que el BANHVI esté desdiciéndose ni dudando de lo actuado hasta ahora.

Adicionalmente y consultado sobre la moción del Director Presidente, el señor Auditor Interno manifiesta que de lo discutido hoy con la Asesoría Legal sobre este asunto, la Auditoría Interna no tiene ninguna observación con respecto a lo propuesto.

En este sentido y con vista de la propuesta del Director Presidente, finalmente los señores Directores concuerdan en que siendo INVU y el BANHVI entidades públicas que procuran satisfacer el interés público y atender la necesidad social de las familias beneficiarias del proyecto Hojancha; y considerando no solo las diferencias que han surgido sobre los precios de las propiedades de este proyecto, sino también que han transcurrido más de dos años desde los anteriores avalúos, es pertinente autorizar a la Administración para que realice nuevos avalúos de las dos propiedades individualmente, y proponer al INVU

que ejecute sus propios avalúos, de forma tal que la determinación del precio de las fincas individualizadas sea el menor valor de los avalúos para cada una de las propiedades, conforme a la práctica establecida por este Banco.

Adicionalmente y retomando lo anteriormente razonado por el Director Thompson Chacón sobre las aseveraciones que hace el INVU en el oficio PE-0416-06-2017, acerca de lo actuado por este Banco, se coincide en la pertinencia de dejar constancia de que esta Junta Directiva no comparte lo indicado por ese Instituto en dicho documento.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que tanto el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) como el BANHVI son entidades públicas y ambas procuran satisfacer el interés público y atender la necesidad social de las familias beneficiarias del proyecto Hojancha.

Segundo: Que han surgido diferencias con respecto a los precios de las propiedades del proyecto Hojancha, además de lo cual se debe tomar en cuenta el tiempo transcurrido desde los anteriores avalúos y la reducción del área de uno de los terrenos del proyecto.

Se acuerda:

1. Autorizar a la Administración para que realice nuevos avalúos de las dos propiedades individualmente, utilizando el método que técnicamente corresponda.

2. Proponer al INVU que, de considerarlo pertinente, realice sus propios avalúos y los ponga en conocimiento de esta institución para su consideración.

3. La determinación del precio de las fincas individualizadas será el menor valor de los avalúos para cada una de las propiedades, conforme a la práctica establecida por este Banco.

4. De manifestar el INVU su conformidad con este procedimiento, se autoriza a la Gerencia General para que coordine lo que sea pertinente con el INVU para la debida implementación del presente acuerdo.

5. Se deja constancia de que esta Junta Directiva no comparte lo indicado por el INVU en el oficio PE-0416-06-2017 sobre el proyecto Hojancha.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

****