

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 25 DE ENERO DE 2018**

5
6 **ACTA N° 05-2018**

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, Oscar Saborío Saborío, Alan Thompson
11 Chacón y Ana Cristina Trejos Murillo.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
15 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor
16 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Dania Chavarría Núñez, 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. Dictamen de la Asesoría Legal sobre la posición que ha vertido el Banco de Costa
25 Rica, en relación a la tramitación de los proyectos Ivannia y La Flor.
- 26 2. Solicitud de la Auditoría Interna para velar por el cumplimiento del artículo 37 de la
27 Ley General de Control Interno.
- 28 3. Informe de la Auditoría Interna "Auditoría Operativa de la Secretaría de Junta
29 Directiva del BANHVI".
- 30 4. Recursos de apelación interpuestos por varias empresas constructoras contra
31 resoluciones de la Gerencia General, referidas al rechazo de solicitudes de
32 financiamiento para el desarrollo de varios proyectos de vivienda.

33 *****

34

ARTÍCULO PRIMERO: Dictamen de la Asesoría Legal sobre la posición que ha vertido el Banco de Costa Rica, en relación a la tramitación de los proyectos Ivannia y La Flor

Se conoce el oficio AL-OF-0007-2018 del 19 de enero de 2018, mediante el cual, atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 03-2018 del pasado 18 de enero, la Asesoría Legal remite un dictamen sobre la posición que ha vertido el Banco de Costa Rica como entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, indicando que no existe un marco legal normativo claro que regule sus actuaciones (vacío legal), en la tramitación de proyectos de vivienda y concretamente, respecto a los proyectos La Flor e Ivannia. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

El licenciado Mora Villalobos procede a exponer el contenido del citado dictamen jurídico, refiriéndose inicialmente a que los proyectos Ivannia y La Flor fueron tramitados por medio del Banco de Costa Rica, entidad que tiene sus profesionales en ingeniería y arquitectura, responsables de la fiscalización de las obras, por lo que debía realizar una inspección y una tasación de los inmuebles (aunque se trate de viviendas ya construidas) para determinar si otorgaba el financiamiento de los proyectos, con vista de la calidad constructiva. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 8, inciso c), del Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Agrega que todo financiamiento bancario (con independencia de la forma en que se canalice) necesariamente se formaliza para su ejecución mediante contratos bilaterales y onerosos, y estos contratos contienen los derechos y obligaciones de cada parte firmante.

En este sentido, explica que para el desarrollo del proyecto de vivienda Ivannia, el Banco de Costa Rica y el BANHVI firmaron un contrato de administración de recursos con fecha 30 de julio del 2010, el cual, en lo que ahora interesa, establece como obligaciones del Banco de Costa Rica, las siguientes:

“...TERCERA: OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD AUTORIZADA: ... LA ENTIDAD AUTORIZADA... deberá cumplir cabalmente con lo dispuesto en la respectiva

reglamentación para el desarrollo de este tipo de proyectos de vivienda y con las siguientes obligaciones, y así lo acepta: a) Aprobación y fiscalización de los proyectos de vivienda: ...acepta cumplir con los procedimientos de aprobación de créditos y financiamiento de viviendas previstos en la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y a llevar a cabo un proceso de fiscalización del proyecto de vivienda por medio de profesionales idóneos, asegurándose que EL DESARROLLADOR cumpla cabalmente con sus obligaciones de acuerdo con las normas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y con la legislación relacionada con la urbanización y construcción de viviendas. Para tales efectos... verificará que la construcción de las obras se lleve a cabo de acuerdo con los planos, especificaciones técnicas y acabados correspondientes, velando por la calidad de los materiales ... c) Fiscalización de las actividades de EL DESARROLLADOR del proyecto de vivienda: LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete a fiscalizar los actos de EL DESARROLLADOR del proyecto de vivienda para que se ajuste a las disposiciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda especialmente aquellas relacionadas con materiales y acabados de las viviendas y las obras urbanísticas, así como el respeto de las condiciones técnicas, legales y financieras en que se aprobó el respectivo proyecto de vivienda. Esta supervisión y fiscalización deberá llevarla a cabo LA ENTIDAD AUTORIZADA con la mayor diligencia posible y en el entendido de que cualquier fiscalización que al efecto también pueda llevar a cabo EL BANHVI nunca será sustitutiva de las obligaciones de LA ENTIDAD AUTORIZADA. d) Cumplimiento de las normas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda: LA ENTIDAD AUTORIZADA se compromete a cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias que rigen las actividades de las Entidades Autorizadas, especialmente aquellas relacionadas con el estudio y aprobación de operaciones de créditos y subsidios. El incumplimiento injustificado de esta obligación o de cualquier otra que dicte la legislación aplicable en la materia, podrá dar lugar a la expiración del presente contrato, en la forma prevista en su cláusula séptima. e) Firma de un contrato de financiamiento: LA ENTIDAD AUTORIZADA deberá firmar con EL DESARROLLADOR un contrato bajo la modalidad de contrato de financiamiento... Dicho contrato deberá ser finiquitado debidamente y en el momento que corresponda...".

Agrega luego el licenciado Mora Villalobos que de lo anterior se desprenden las obligaciones del Banco de Costa Rica en lo que se refiere a la fiscalización de este tipo de

1 proyectos, en cuanto a acabados, materiales y obras urbanísticas, con respeto de las
2 condiciones técnicas, legales y financieras en que se aprobó el financiamiento. Y en
3 función del anterior contrato, con fecha 22 de setiembre del 2010, el Banco de Costa Rica
4 y la empresa Constructora y Consultora Ekstrom S.A., firmaron el contrato
5 correspondiente a esos dos sujetos, tal y como se transcribe parcialmente en el dictamen
6 presentado.

7
8 Con base en lo anterior, señala que resulta claro que la responsabilidad primaria de la
9 construcción de las obras, su fiscalización y supervisión, es de la empresa Constructora y
10 Consultora Ekstrom S.A., y en segundo término, del Banco de Costa Rica. Y en este
11 sentido, hace ver que la nota GRBMI-09-06-17 del 22 de setiembre del 2017, mediante la
12 cual el Banco de Costa Rica indica que no existe un marco legal claro que regule las
13 eventuales responsabilidades de las entidades autorizadas, el BANHVI y los
14 desarrolladores, omite referirse a las obligaciones contractuales que tienen tanto esa
15 entidad como el desarrollador de los proyectos Ivannia y La Flor, de acuerdo con el
16 contrato de financiamiento de fecha 22 de setiembre del 2010, firmado entre ambos
17 sujetos y el contrato de administración de recursos firmado entre el BANHVI y el Banco de
18 Costa Rica con fecha 30 de julio del 2010, documentos ambos que incluso no han sido
19 liquidados contractualmente conforme sus regulaciones.

20
21 Añade que en el caso del proyecto La Flor no existe contrato firmado al efecto debido a
22 que se trata de casos llamados "llave en mano". No obstante, las responsabilidades son
23 las mismas que para otros programas o líneas de financiamiento. Y en el caso del
24 proyecto Ivannia, el Banco de Costa Rica parece ser que no tiene clara la existencia del
25 contrato, pues el mismo no es mencionado en ningún documento y no se ha procedido a
26 su rescisión, resolución o finiquito, según sea el caso, con el desarrollador del proyecto.

27
28 Concluye señalando que en primera instancia, las obligaciones de esa entidad son
29 contractuales y los contratos deben cumplirse y deben serlo de buena fe de conformidad
30 con el artículo 1023 del Código Civil, entre otras normas aplicables; y de ahí que no es
31 procedente indicar, de parte del Banco de Costa Rica (según el oficio GRBMI-09-06-17
32 del 22 de setiembre del 2017) que no existe un marco legal claro que regule las
33 eventuales responsabilidades de las entidades autorizadas, el BANHVI y los
34 desarrolladores, siendo que incluso median en la especie contratos que deben cumplirse

1 y que ahora no estarían siendo observados de acuerdo con el desarrollo de los
2 acontecimientos hasta esta fecha.

3
4 Seguidamente, el señor Auditor señala que el informe de la Asesoría Legal es muy claro
5 en cuanto a las responsabilidades de la entidad autorizada sobre ambos proyectos de
6 vivienda, pero lo cierto es que han pasado años sin que se llegue a una solución definitiva
7 y el Banco está obligado a analizar y estudiar todos los efectos que se han provocado y
8 que podrían haberse derivado de los presuntos responsables.

9
10 En este mismo sentido se pronuncian luego los señores Directores, quienes concuerdan
11 en la urgencia de atender la situación de estos proyectos de vivienda, iniciando con la
12 implementación de un plan paliativo que permita solventar los problemas urgentes
13 referidos a las situaciones de riesgo inminentes.

14
15 Por consiguiente, la Junta Directiva da por conocido el dictamen de la Asesoría Legal,
16 instando además a la Administración para que, con carácter de urgencia, atienda lo
17 dispuesto por este Órgano Colegiado en los acuerdos N° 19 de la sesión 58-2017 del
18 14/08/2017 y N° 17 de la sesión 60-2017 del 21/08/2017, referidos a determinar los plazos
19 más breves posibles para ejecutar las acciones que permitan corregir las deficiencias
20 detectadas en los referidos proyectos de vivienda; así como en los acuerdos N°11 de la
21 sesión 88-2017 del 04/12/2017 y N°2 de la sesión 89-2017 del 07/12/2017.

22 *****

23
24 **ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de la Auditoría Interna para velar por el**
25 **cumplimiento del artículo 37 de la Ley General de**
26 **Control Interno**

27
28 Se conoce el oficio AI-OF-188-2017 de la Auditoría Interna, de fecha 30 de octubre de
29 2017, mediante el cual, la Auditoría Interna presenta a esta Junta Directiva una solicitud
30 para velar por el cumplimiento del artículo 37 de la Ley General de Control Interno. Dicho
31 documento se adjunta a la presente acta.

32
33 Inicialmente, el señor Auditor menciona que según lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley
34 General de Control Interno, la Junta Directiva debe ordenar al titular subordinado que

corresponda, el cumplimiento de la recomendación emitida por la Auditoría Interna, en un plazo improrrogable de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de recibido el informe, y en caso de discrepar de las recomendaciones, deberá ordenar las soluciones alternas que motivadamente disponga.

Agrega que según se ha determinado, en algunos casos esta disposición no ha sido cumplida por esta Junta Directiva, y a manera de ejemplo cita el informe FO-ESP-002-2016 *Seguimiento a problemas en la planta de Tratamiento de Aguas Residuales del Proyecto Bajo Tejares*, remitido el 23 de marzo de 2017 y conocido en la sesión 28-2017 del 24 de abril de 2017, ocasión en la que se solicitó a la Administración información complementaria que fue presentada hasta el 5 de junio de 2017 y conocida en la sesión 40-2017 del 08/06/2017, y en esa oportunidad se solicitó a la Auditoría Interna emitir criterio sobre el informe presentado por la Gerencia General. Agrega que el informe emitido por la Auditoría Interna al respecto, fue remitido en audiencia a la Gerencia General, pero a esta fecha Junta Directiva no ha acogido las recomendaciones emitidas en el citado informe.

En este mismo sentido, comenta que el informe FO-ESP-001-2017 *Evaluación de Proceso y Plazos de Formalización de Proyectos Artículo 59*, fue remitido a la Junta Directiva el 26 de junio de 2017, pero fue acogido hasta en la sesión 57-2017 del 23 de octubre de 2017, luego de que la Gerencia General presentara la información adicional requerida por este órgano colegiado.

Con base en lo anterior, solicita tomar nota de esta situación, de tal forma que en adelante y aunque reconoce que a la fecha no hay otros informes pendientes de conocer, se vele por el adecuado cumplimiento de los plazos establecidos en la Ley General de Control Interno, lo mismo que aprovecha para llamar la atención sobre la escasa cultura de control y de riesgos que existe en el Banco y que afecta el cumplimiento de la normativa.

Seguidamente, el Director Alvarado Herrera manifiesta que las anteriores fallas de control que comunica la Auditoría Interna con este llamado de atención, evidencia la necesidad de agendar oportunamente los informes de la Auditoría Interna, pero también muestra las deficiencias que existen en la Administración para atender las disposiciones de esta Junta Directiva.

Por su parte, el Director Thompson Chacón indica que el oficio del Auditor no le facilita visualizar la magnitud del problema, en el tanto solo se mencionan dos ejemplos que no permiten verificar si esta situación es muy generalizada, y en principio considera que no lo es, puesto que hasta donde recuerda, la mayoría de los informes de la Auditoría Interna son conocidos y resueltos en una misma sesión.

Finalmente y de conformidad con el análisis realizado sobre lo anotado por el señor Auditor, los señores Directores concuerdan que lo pertinente ahora es solicitarle a la Gerencia General que presente a esta Junta Directiva un informe sobre el estado del estudio FO-ESP-002-2016 “Seguimiento a problemas en la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Bajo Tejares”, y adicionalmente, instar al Gerente General y al Presidente de esta Junta Directiva, para que velen porque los estudios de la Auditoría Interna que se remitan a este Órgano Colegiado, se incorporen lo antes posible a las agendas de las sesiones, con el fin de que éstos sean conocidos y resueltos dentro del plazo establecido en el artículo 37 de la Ley General de Control Interno.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Conocido el oficio AI-OF-188-2017 de la Auditoría Interna, de fecha 30 de octubre de 2017, se resuelve:

a) Instruir a la Gerencia General para que el próximo jueves 1° de febrero informe a esta Junta Directiva, sobre el estado del informe FO-ESP-002-2016 “Seguimiento a problemas en la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Bajo Tejares”, en lo que corresponde al criterio que, según lo indica la Auditoría Interna en el oficio AI-OF-188-2017, fue solicitado por este Órgano Colegiado en la sesión 40-2017 del 08 de junio de 2017.

b) Solicitar al Gerente General y al Presidente de esta Junta Directiva, para que velen porque los estudios de la Auditoría Interna que se remitan a este Órgano Colegiado, se incorporen lo antes posible a las agendas de las sesiones, con el fin de que éstos sean conocidos y resueltos dentro del plazo establecido en el artículo 37 de la Ley General de Control Interno.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Informe de la Auditoría Interna “Auditoría Operativa de la Secretaría de Junta Directiva del BANHVI”

Se conoce el oficio AI-OF-141-2017 del 19 de setiembre de 2017, mediante el cual, la Auditoría Interna somete a la consideración de esta Junta Directiva, el estudio FO-OPR-003-2017 denominado “Auditoría Operativa Secretaría de Junta Directiva del BANHVI”, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría. Copia de dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Johanna Serrano Gutiérrez, funcionaria de la Auditoría Interna, quien procede a presentar los antecedentes, hallazgos y resultados del mencionado informe de auditoría, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, y sobre lo cual concluye, en resumen, que en términos generales y de conformidad con los resultados obtenidos y las limitaciones indicadas en el estudio, las actividades realizadas en la Secretaría de Junta Directiva no se están efectuando de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, y además el seguimiento y cumplimiento de los acuerdos de Junta Directiva por parte de la Administración no ha sido eficiente ni eficaz.

Posteriormente, la licenciada Serrano Gutiérrez da lectura a la recomendación dirigida a esta Junta Directiva, la que consiste en establecer un plazo de cumplimiento para los acuerdos que la Junta Directiva disponga, acorde a la naturaleza y demás condiciones de los asuntos tratados, con el fin de establecer un tiempo específico de rendición de cuentas sobre las resoluciones emitidas por el Jerarca.

Seguidamente, el señor Auditor atiende varias consultas de los señores Directores sobre las conclusiones del estudio y, finalmente, conocido y suficientemente discutido el informe de la Auditoría Interna, la Junta Directiva estima pertinente acoger la recomendación dirigida a este Órgano Colegiado y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio AI-OF-141-2017 del 19 de setiembre de 2017, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado el informe FO-

OPR-003-2017 denominado “Auditoría Operativa Secretaría de Junta Directiva”, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría.

Segundo: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación formulada por la Auditoría Interna en dicho estudio a este Órgano Colegiado.

Por tanto, se acuerda:

Acoger en todos sus extremos la recomendación contenida en el apartado 4.1 del informe de la Auditoría Interna FO-OPR-003-2017 denominado “Auditoría Operativa Secretaría de Junta Directiva”.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Recursos de apelación interpuestos por varias empresas constructoras contra resoluciones de la Gerencia General, referidas al rechazo de solicitudes de financiamiento para el desarrollo de varios proyectos de vivienda

- A partir de este momento, por razón de la materia y al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y por lo tanto se retiran de la sesión los funcionarios Montoya Mora, Sandoval Loría, Alvarado Ajún, Flores Oviedo, Mora Villalobos, Serrano Gutiérrez y López Pacheco.

Se conoce el oficio GG-OF-0039-2018 del 18 de enero de 2018, mediante el cual, de conformidad con lo establecido en el artículo 349.2 de la Ley General de la Administración Pública (LGAP), la Gerencia General traslada a esta Junta Directiva los recursos de apelación interpuestos por las empresas: Constructora y Consultora Ekström S.A., ABC Portafolio Inmobiliario S.A., IMNSA Ingenieros Consultores S.A., Ingeniería y Perforación IP SRL, Ingevico del Sur S.A., Prekon CR S.A. y Fundación Vivienda Hoy, contra la resolución GG-RE-1149-2017 de la Gerencia General emitida el 08 de diciembre de 2017, mediante la cual se rechazan solicitudes de financiamiento para la construcción de proyectos de vivienda, por los motivos y razones que se indican en dicha resolución.

Sobre el particular y luego de analizados los citados documentos, así como retomando lo indicado por la Asesoría Legal en el dictamen AL-OF-0007-2018 conocido en el Artículo Primero de la presente sesión, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-OF-0039-2018 del 18 de enero de 2018 y de conformidad con lo establecido en el artículo 349.2 de la Ley General de la Administración Pública (LGAP), la Gerencia General traslada a esta Junta Directiva los recursos de apelación interpuestos por las empresas: Constructora y Consultora Ekström S.A., ABC Portafolio Inmobiliario S.A., IMNSA Ingenieros Consultores S.A., Ingeniería y Perforación IP SRL, Ingevico del Sur S.A., Prekon CR S.A. y Fundación Vivienda Hoy, contra la resolución GG-RE-1149-2017 de la Gerencia General emitida el 08 de diciembre de 2017, mediante la cual se rechazan solicitudes de financiamiento para la construcción de proyectos de vivienda, por los motivos y razones que se indican en dicha resolución.

Segundo: Que de conformidad con el artículo 356.1 de la LGAP, para que esta Junta Directiva resuelva los citados recursos de apelación y dé por agotada la vía administrativa, debe contar con una opinión jurídica.

Tercero: Que la Asesoría Legal de este Banco ya emitió opinión en relación con la resolución de los recursos de revocatoria.

Cuarto: Que en virtud de lo anterior, se debe contratar un abogado con especialidad en Derecho Público o Administrativo, en calidad de asesor legal Ad-Hoc de esta Junta Directiva, a fin de que presente el dictamen jurídico correspondiente que permita resolver los referidos recursos de apelación.

Quinto: Que para estos efectos, lo pertinente es girar instrucciones a la Administración para que, por los medios usuales, inicie el respectivo proceso de contratación y analice las ofertas que sean recibidas, debiendo presentar a esta Junta Directiva, para la resolución correspondiente, un informe con las ofertas que hayan obtenido el mayor puntaje.

Por tanto, se acuerda:

Instruir a la Administración para que inicie el proceso de contratación de los servicios profesionales de un abogado con especialidad en Derecho Público o Administrativo, en calidad de asesor legal Ad-Hoc de esta Junta Directiva, a fin de que presente el dictamen jurídico correspondiente que permita resolver los recursos de apelación planteados por las empresas: Constructora y Consultora Ekström S.A., ABC Portafolio Inmobiliario S.A., IMNSA Ingenieros Consultores S.A., Ingeniería y Perforación IP SRL, Ingevico del Sur S.A., Prekon CR S.A. y Fundación Vivienda Hoy, contra la resolución GG-RE-1149-2017 de la Gerencia General.

La Administración deberá analizar las ofertas que sean recibidas, debiendo presentar a esta Junta Directiva, a la mayor brevedad posible y para la resolución correspondiente, un informe con las ofertas que hayan obtenido el mayor puntaje.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Conocido el oficio AL-OF-0007-2018 de fecha 19 de enero de 2018, que contiene el criterio de la Asesoría Legal (solicitado mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 03-2018 del 18/01/2018) sobre la posición que ha vertido el Banco de Costa Rica en el oficio GRBMI-09-06-17 del 22/09/2017, en cuanto a sus actuaciones como entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en la tramitación de proyectos La Flor e Ivannia, se acuerda:

a) Llamar la atención a la Administración por el poco avance en cuanto a la definición técnica que permita definir el origen de la problemática presentada en los proyectos Ivannia y La Flor, las responsabilidades y la reparación de los daños.

b) Se Instruye a la Administración para que en un plazo de dos semanas, presente a esta Junta Directiva el plan de acción y el cronograma que permitan delimitar claramente la hoja de ruta para definir el origen y la responsabilidad de los daños, así como la estrategia que permitirá reparar los daños en los proyectos La Flor e Ivannia.

Acuerdo Unánime y Firme.-

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