

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

16 de agosto del 2022

Sres:

Miembros de la Junta Directiva del BANHVI

Presente

Estimados señores:

En atención a la Directriz D-1-2005-CO-DFOE de la Contraloría General de la República, presento mi informe de gestión correspondiente al periodo del 3 de agosto del 2021 al 16 de agosto del 2022.

Nombre: Johnny Barrantes Villarevia	Cedula: 107730807
Puesto: <b>Subgerente de Operaciones.</b>	Fecha de salida: 16 de agosto del 2022.

### **a) Referencia sobre la labor sustantiva institucional o de la unidad a su cargo**

Durante mi gestión como Subgerente de Operaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), me fue asignado funciones propias de la administración de la operatividad del BANHVI, al mismo tiempo que se debía asumir funciones de la Sub gerencia Financiera, respecto a trámites administrativos y legales.

En relación con la operatividad del BANHVI, la mayor labor sustantiva se reflejó en la Dirección del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), para cumplir con las metas de colocación anual, debido a que es esta unidad la encargada de realizar la mayor cantidad de operaciones administrativas y la que maneja más del 80 % del presupuesto anual de la Institución. Sin embargo, también se incluye coordinar las actividades del Banco con los sectores privados y públicos.

Velar por el correcto funcionamiento de las entidades autorizadas y coordinar con ellas lo necesario para el buen desempeño del SFNV y mediar en algunas situaciones entre las Entidades Financieras y los Desarrolladores.

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

Adicionalmente se colaboró con diferentes áreas institucionales, como la Asesoría Legal, con la propuesta de actualización y uniformidad de los Contratos de Administración de Recursos y los Contratos de Obra Determinada, con el FONAVI para el manejo de los proyectos en terrenos propiedad del BANHVI y con el Financiero Contable, para la aplicación de las correctas políticas tributarias en todos los procesos de FOSUVI.

Por último, se atendieron un grupo de recomendaciones de auditoría y acuerdos de la Junta Directiva que en su mayoría correspondían a administraciones anteriores.

**b) Indique los cambios habidos en el entorno durante el periodo de su gestión, incluyendo los principales cambios en el ordenamiento jurídico que afectan el quehacer institucional o de la unidad a su cargo.**

Aprobación de la ley 10199 LEY DE VIVIENDA MUNICIPAL, publicado en la Gaceta N°120 del 28 de junio del 2022.

Aprobación de la ley 10229, REFORMA DEL ARTÍCULO 27 DE LA LEY 7933, LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO. Publicado en la Gaceta N°120 del 28 de junio del 2022.

Aprobación de la ley 10260 ADICIÓN DE UN INCISO D) AL ARTÍCULO 177 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, LEY N° 7052, DE 13 DE NOVIEMBRE DE 1986. LEY PARA LA INCORPORACIÓN DE LA VARIABLE SOCIAL DENTRO DE LOS SERVICIOS QUE BRINDA EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA. Publicado en la Gaceta N°120 del 28 de junio del 2022.

Aprobación de la ley 10214, CREACIÓN DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE VIVIENDAS COMUNITARIAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO AL DERECHO DE LA VIVIENDA A LA PERSONA ADULTA MAYOR EN CONDICIÓN DE VULNERABILIDAD. Publicado en la Gaceta N°120 del 28 de junio del 2022.

Se realizó una propuesta para uniformar los contratos para las diferentes modalidades de proyectos y sus distintos programas con la actualización y uniformidad de los Contratos de Administración de Recursos (BANHVI- Entidad Autorizada) y los Contratos de Obra Determinada (Entidad-Desarrollador).

Adicionalmente, se trabajó en preparar una propuesta para devolver a las entidades autorizadas el proceso de desembolso de los recursos para los proyectos, lo anterior debido a que actualmente es el BANHVI, quien realiza los desembolsos de los proyectos directamente a las empresas desarrolladoras, situación que ha saturado el proceso de desembolsos, la propuesta consiste en trasladar a la entidad los recursos disponibles para

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

la ejecución del proyecto en varios tramos y posteriormente es la Entidad la encargada de realizar los desembolsos por avance de obra.

Se trabajó fuertemente en crear mejores canales de comunicación con las Entidades Autorizadas y reforzar sus responsabilidades de banco de primer piso, como responsable solidario del BANHVI, en el Sistema Financiero Nacional de Vivienda.

Implementación de nuevas metodologías de trabajo entre las entidades autoridades, desarrolladores y el Banco.

Dentro del marco anterior se procuró que el BANHVI, retomara las labores de segundo piso, evitando así reprocesos en la tramitación de los diferentes expedientes e informes, que finalmente se ven reflejado en el tiempo de atención de los diferentes tramites.

### **c) Refiérase al estado de la autoevaluación del sistema de control interno institucional o de la unidad al inicio y al final de su gestión.**

El sistema de Autoevaluación del Control Interno no es manejado por esta Subgerencia, es manejado directamente por la Dirección FOSUVI. A nivel institucional el último informe presentado por la Unidad de planificación Institucional en abril 2022, indica:

“Conclusiones

Los resultados de Autoevaluación de Control Interno del periodo 2021 muestran un cumplimiento alto y medio por parte de las dependencias del Banco.

En cuanto a los subcomponentes del Sistema de Control Interno los resultados coinciden en que se debe fortalecer la capacitación en temas de control, la revisión de la estructura organizacional de la Institución y propiciar una mejora en la calidad de la información y comunicación; asimismo, mejorar en los Sistemas de Información del Banco.

Respecto al subcomponente de Personal, una observación reiterada en este proceso es que en el Banco no se realiza una función de gestión de talento humano, desarrollo y formación, aspecto que, como parte de los factores del ambiente organizacional, debe fortalecerse para permitir el desarrollo de una actitud positiva y de apoyo para el control interno.

El fortalecimiento del componente de seguimiento, que comprende las actividades que se realizan para valorar la calidad del funcionamiento del sistema de control interno, a lo largo del tiempo; asimismo, para asegurar que los hallazgos de la auditoría y los resultados de otras revisiones se atiendan con prontitud, es otro de los aspectos que presentan oportunidades, y abordarse de manera integral a nivel institucional

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

Finalmente, considerando la importancia del sistema de control interno en las organizaciones y de acuerdo con las oportunidades de mejora identificadas en el proceso de autoevaluación del control interno del periodo 2021, ya se contemplan en el Plan Estratégico Institucional 2022-2025 acciones tendientes a impulsar las estrategias que permitirán robustecer estos procesos en la organización, para:

- Desarrollar una estrategia de modernización tecnológica y de digitalización de procesos, que permitan la continuidad de operaciones, la suficiencia de la infraestructura, la seguridad y el control de la información, así como el soporte a la estrategia organizacional según las prioridades establecidas en el plan estratégico institucional (Eje Estratégico No. 2: Digitalización y modernización tecnológica).
- Desarrollar e implementar una estrategia de recursos humanos que integre la planificación de los recursos, el reclutamiento y selección, la formación-capacitación y la gestión del clima y satisfacción laboral, así como la evaluación del desempeño con orientación a resultados (Eje Estratégico No. 3: Capital Humano y Desarrollo organizacional).
- Desarrollar e implementar estrategias orientadas al fortalecimiento del ambiente de control y la cultura de cumplimiento, así como el alineamiento organizacional hacia un marco de gestión de riesgos, que proporcione garantía razonable de la consecución de los objetivos estratégicos (Eje Estratégico No. 6: Cumplimiento, ambiente de control y cultura de riesgos)."

### **d) Indique las acciones emprendidas para establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional**

Establecer mayor y mejores canales de comunicación con las Entidades Autorizadas y los diferentes actores del Sistema Financiero Nacional para la vivienda (SFNV).

Se les solicitó a las Entidades Autorizadas, remitir periódicamente una lista de tareas o trabajos pendientes de ejecución con el fin de dar un seguimiento estricto a cada uno de los temas pendientes.

Establecer reuniones de seguimiento con la unidad ejecutora de la Dirección FOSUVI y Departamento Técnico, para brindar apoyo administrativo en la ejecución de diferentes tareas, así mismo con el Departamento de Análisis y Control, de la misma Dirección.

Adicionalmente, se recomienda instaurar sistemas informáticos que permitan hacer más sencillas la elaboración de las tareas del sistema de control interno, ya que la elaboración de tantas tareas manuales complica los resultados oportunos para toda la institución y elevan el riesgo de errores humanos.

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

### e) Refiérase a los principales logros alcanzados durante su gestión de conformidad con la planificación institucional o de la unidad a su cargo

Como Sub gerente de operaciones el principal logro se ve reflejado en la ejecución y colocación del 100% del presupuesto asignado al BANHVI, organización de los procesos internos, evitar reprocesos que demoren el trámite del BFV, atención de las recomendaciones de la Auditoría interna, atención y trámite de las diferentes directrices de la Junta Directiva del BANHVI, promover ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), el reforzamiento de la fiscalización de los proyectos ejercidos por los fiscales de inversión, para que su labor sea de fiscalización e inspección.

En el siguiente cuadro se detalla los proyectos aprobados desde agosto 2021 a agosto 2022:

Proyecto	Monto
Parque los Chiles	¢635.838.389,96
Lotificación Jade	¢18.275.857,55
Condominio Almendares II	¢2.054.737.721,20
TUJANKIR II	¢210.945.128,26
Sueño de Reyes	¢706.191.053,95
28 Millas	¢3.190.420.190,59
Bonos Territorio indígena Conte Burica	¢494.014.292,42
Vistas de Guadalupe	¢5.077.013.690,07
Nueva Esperanza	¢1.173.372.340,10
Bonos Territorio Boruca Coocique Davivienda	¢63.869.684,04
José Villalobos	¢1.353.213.974,98
Barras II	¢891.202.622,01
Puerto Escondido	¢2.240.284.593,32
Amapolas	¢799.993.706,14
Bonos Territorio Indígena Bribri-Darqco-Fundación	¢689.700.897,23
Aurora de Luz	¢3.907.683.361,53
Bonos Territorio indígena La Casona	¢782.889.283,14
Villa Verde	¢1.694.769.654,00
Bonos Territorios indígenas Conte Burica, Guaymí, Kekoldi y Cabécar	¢540.767.571,76
Bonos Territorio Indígena Tayni y Bribri-Darqco-Fundación	¢495.682.689,30

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

En el siguiente cuadro se detalla los casos individuales Artículo 59 y Bono ordinario aprobados desde agosto 2021 a agosto 2022:

Programa	Cantidad	Monto
<b>Bono Ordinario</b>	7.748	¢60.640.543.000
<b>Artículo 59</b>	2.127	¢40.546.045.286

Durante mi gestión se me asignaron 52 acuerdos de la Junta Directiva del BANHVI, para ser atendidos, en conjunto con otras áreas operativas, de los cuales 1 se encuentra derogado, 29 se encuentran ejecutados, 1 en análisis y 21 en ejecución en la siguiente tabla se detalla el estado de cada uno de los acuerdos asignados en conjunto con diferentes áreas operativas del BANHVI:

Ac No.	Sesión	Fecha Sesión	Año	Asunto	Agrupación	Asignado a:	Estado
6	63-2021	8/26/2021	2021	Instrucción para analizar y presentar criterio sobre el proyecto de "Ley de transformación y titulación de asentamientos humanos informales e irregulares"		SGO FOSUVI	Ejecutado
2	65-2021	9/2/2021	2021	Solicitud de cronogramas de ejecución de los proyectos Santa Fe, Hojancha, Shikabá, Bella Vista, Parque La Libertad, Fénix, Valle Azul y Torres de la Montaña, ejecutados por FUPROVI	Proyectos de Vivienda FUPROVI	FOSUVI SGO	Ejecutado
11	66-2021	9/6/2021	2021	Solicitud de estudio y recomendaciones, en torno a las principales causas que generan atrasos en la liquidación de los proyectos	Principales causas que generan atrasos en la liquidación de los proyectos	FOSUVI SGO	En ejecución
10	69-2021	9/20/2021	2021	Solicitud para remitir información solicitada por la Constructora León Aguilar, sobre el proyecto Almendares II		FOSUVI SGO	Ejecutado
10	73-2021	10/4/2021	2021	Traslado de Recurso de Revocatoria parcial presentado por la Constructora ROVI S.A., contra el acuerdo N° 8 de la sesión 71-2021, en cuanto ordena establecer, de forma parcial, multas contra dicha empresa por el desarrollo del proyecto Loma Linda	Proyecto Loma Linda	FOSUVI SGO AL	Derogado
2	86-2021	11/18/2021	2021	Instrucciones para atender la problemática de los proyectos María Agüero, La Mona y Río Damas	Proyectos La Mona y Río Damas	FOSUVI SGO	En ejecución
11	87-2021	11/22/2021	2021	Instrucción para atender oficio del Diputado Welmer Ramos, solicitando revisar y atender aparentes barreras de entrada en el trámite de bonos al amparo del artículo 59		FOSUVI SGO	Ejecutado
12	87-2021	11/22/2021	2021	Solicitud para atender el reclamo de Consultoría Mar Azul S.A., con respecto al financiamiento adicional para costos operativos de la planta de tratamiento del proyecto Villa Bonita	Reclamo consultoría Mar Azul (Planta de mantenimiento Villa Bonita)	FOSUVI SGO	Ejecutado
13	87-2021	11/22/2021	2021	Instrucción para atender requerimientos de la empresa Constructora León Aguilar, sobre los proyectos Vistas de Guadalupe y 28 Millas	Proyecto 28 Millas y Vistas de Guadalupe	FOSUVI SGO	Ejecutado

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

1	90-2021	12/6/2021	2021	Otorgamiento de plazo máximo para atender requerimientos sobre los proyectos La Mona y Río Damas	Proyectos La Mona y Río Damas	FOSUVI SGO	En ejecución
17	90-2021	12/6/2021	2021	Traslado de oficio de la ADI del territorio indígena Cabécar de Talamanca, solicitando que se respete la decisión de las familias indígenas, a gestionar la construcción de sus viviendas con el sistema prefabricado de baldosas y columnas		FOSUVI SGO	Ejecutado
12	92-2021	12/13/2021	2021	Incorporación en la agenda de una próxima sesión, la solicitud de la empresa Las Rosas de Pocosol, para aprobar 82 bonos en el proyecto Las Rosas de Pocosol		GERENCIA SGO FOSUVI	Ejecutado
8	94-2021	12/20/2021	2021	Traslado de oficio de la de la Municipalidad de Matina, con respecto al proyecto Matinitas	Proyecto Matinitas	FOSUVI SGO	Ejecutado
13	01-2022	1/6/2022	2022	Traslado de oficio de la Constructora Bauer CBS, reiterando solicitud para que se le reembolse el pago del IVA que asumió esa empresa en los casos tramitados y ejecutados entre los meses de octubre de 2019 y agosto de 2020		FOSUVI SGO	En ejecución
14	01-2022	1/6/2022	2022	Traslado de oficio de Consultoría Mar Azul S.A., reiterando la solicitud para resolver el reclamo administrativo para el financiamiento adicional de los costos operativos de la PTAR del proyecto Villa Bonita		FOSUVI SGO	Ejecutado
16	01-2022	1/6/2022	2022	Instrucción para atender solicitud de la Constructora León Aguilar, sobre la razonabilidad del precio del terreno del proyecto 28 Millas	Proyecto 28 Millas	FOSUVI SGO	Ejecutado
17	01-2022	1/6/2022	2022	Instrucción para atender solicitud de la Constructora León Aguilar, sobre el reclamo gestionado por Fiduciaria Rohrmoser S.A., con respecto al proyecto 28 Millas	Proyecto 28 Millas	FOSUVI SGO	Ejecutado
18	01-2022	1/6/2022	2022	Instrucción para atender solicitud de la Constructora León Aguilar, sobre la fecha en la que serán atendidos los requerimientos de información planteados previamente, con respecto los proyectos Vistas de Guadalupe y 28 Millas	Proyecto 28 Millas y Vistas de Guadalupe	FOSUVI SGO	Ejecutado
9	02-2022	1/10/2022	2022	Modificación al plazo para presentar informe sobre la solicitud de Consultoría Mar Azul S.A., para resolver el reclamo del financiamiento adicional de los costos operativos de la PTAR del proyecto Villa Bonita		FOSUVI SGO	Ejecutado
10	02-2022	1/10/2022	2022	Solicitud de recomendación sobre la donación de un lote por parte del Concejo Municipal de Colorado	Donación de un lote Concejo Municipal de Colorado	FOSUVI TÉCNICO SGO	Ejecutado
15	01-2022	1/11/2022	2022	Instrucción para valorar y resolver solicitud de Coopeuna R.L., con respecto al proceso constructivo de las casas tramitadas con recursos del Bono en San José de Upala	Casos cantón de Upala	FOSUVI SGO	Ejecutado
1	03-2022	1/13/2022	2022	Aprobación de financiamiento adicional, reasignación de saldos y ampliación del plazo del contrato de administración del proyecto Las Brisas II, y solicitud para valorar una solución alternativa para las familias de los tres edificios que todavía no cuentan con permisos de construcción		FOSUVI SGO	En ejecución

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

5	04-2022	1/17/2022	2022	Ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Kilómetro 20 y solicitud para investigar las causas y responsables del retraso que se ha dado en el cumplimiento del contrato de administración de recursos		FOSUVI SGO GERENCIA	Ejecutado
7	04-2022	1/17/2022	2022	Ampliación al plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Cartagena, y solicitud de información sobre los proyectos pendientes de liquidar	Principales causas que generan atrasos en la liquidación de los proyectos	FOSUVI SGO	Ejecutado
8	04-2022	1/17/2022	2022	Solicitud de información sobre los proyectos pendientes de liquidar		FOSUVI SGO	En ejecución
12	04-2022	1/17/2022	2022	Solicitud de plan de trabajo para elaborar una guía sobre los trámites y requisitos vigentes para los diferentes programas de financiamiento con recursos del FOSUVI		FOSUVI SGO	En ejecución
14	04-2022	1/17/2022	2022	Traslado de oficio de la Contraloría General de la República, con respecto a la verificación del cumplimiento de la disposición sobre la ruta crítica para el trámite de bonos ordinarios		FOSUVI SGO	En ejecución
1	05-2022	1/20/2022	2022	Solicitud de propuesta de nuevo programa de financiamiento del FOSUVI, con base en los resultados de la ejecución del plan piloto del Programa de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible		FOSUVI SGO	En ejecución
3	05-2022	1/20/2022	2022	Aprobación de disposiciones para atender a las familias de los proyectos Ivannia y La Flor		FOSUVI SGO	Ejecutado
5	06-2022	1/24/2022	2022	Traslado de oficio de la Municipalidad de Mora, solicitando información y gestiones sobre el proyecto Parque Lineal Río Pacacua		FOSUVI SGO	Ejecutado
6	06-2022	1/24/2022	2022	Instrucción para atender requerimiento de la Constructora León Aguilar, sobre el proyecto 28 Millas y el reclamo gestionado por la Fiduciaria Rohmoser	Proyecto 28 Millas	FOSUVI SGO	Ejecutado
1	07-2022	1/27/2022	2022	Solicitud para darle seguimiento a las recomendaciones del "XI Informe de Auditoría de Vivienda de Interés Social", realizado por el CFIA	Vivienda interés social-CFIA	FOSUVI SGO	En ejecución
10	08-2022	1/31/2022	2022	Instrucciones sobre la planificación y adjudicación de los recursos del FOSUVI del año 2022		FOSUVI SGO	Ejecutado
4	10-2022	2/7/2022	2022	Ampliación al plazo del contrato de administración de recursos para la etapa de maduración del proyecto Nueva Angostura		FOSUVI SGO	En ejecución
11	12-2022	2/14/2022	2022	Traslado de oficio de la Fundación Costa Rica – Canadá, solicitando reconsiderar las condiciones del acuerdo sobre la ampliación del plazo del proyecto Don Sergio II		FOSUVI SGO	Ejecutado
12	12-2022	2/14/2022	2022	Traslado de escritos de la Constructora León Aguilar, solicitando información sobre las operaciones de Bono gestionadas durante el año 2021	Operaciones de bono gestionadas en el 2021	FOSUVI SGO	Ejecutado
14	12-2022	2/14/2022	2022	Traslado de oficio de la Asociación de Desarrollo Integral de Purral Abajo, solicitando la donación de un terreno a nombre del BANHVI, ubicado en distrito Purral		BIN FOSUVI SGO	En ejecución
1	16-2022	2/28/2022	2022	Otorgamiento de plazo máximo para atender acuerdo sobre las situaciones que han	Proyecto 25 de Julio	FOSUVI SGO	Ejecutado

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

				generado retrasos en el desarrollo y liquidación del proyecto 25 de Julio			
9	20-2022	3/14/2022	2022	Instrucción para valorar la situación de FUPROVI y tomar acciones que permitan la más pronta conclusión y entrega de los proyectos Bella Vista, Santa Fe y Condominio Torres de la Montaña		FOSUVI SGO	En ejecución
11	20-2022	3/14/2022	2022	Instrucción para atender, en forma inmediata, el requerimiento de la Constructora León Aguilar, sobre el proyecto 28 Millas	Proyecto 28 Millas	FOSUVI SGO	Ejecutado
14	22-2022	3/21/2022	2022	Traslado de oficio de la empresa AVI Construcciones S.A., solicitando un ajuste al monto máximo del bono ordinario		SGO FOSUVI	En ejecución
11	26-2022	4/4/2022	2022	Traslado de oficio de la Municipalidad de San Carlos, solicitando una prórroga en la reserva de recursos del proyecto Creciendo Juntos	Proyecto Creciendo Juntos	FOSUVI SGO	Ejecutado
13	26-2022	4/4/2022	2022	Traslado de oficio de la empresa Desarrollo Urbano Sanca Dos Mil Dos S.A., presentando recurso parcial de revocatoria contra las multas establecidas contra esa empresa, por el desarrollo del proyecto Los Almendros		FOSUVI SGO	En ejecución
12	31-2022	4/25/2022	2022	Solicitud de propuesta de regulación para incorporar el financiamiento del acompañamiento social a los beneficiarios, en los proyectos de vivienda	Acompañamiento social a los beneficiarios de los proyectos de vivienda	FOSUVI SGO	Ejecutado
15	31-2022	4/25/2022	2022	Traslado de oficio del comité del proyecto Torres de la Montaña, solicitando la entrega de las viviendas bajo la figura de comodato y una audiencia para analizar el tema		FOSUVI SGO	En ejecución
19	31-2022	4/25/2022	2022	Traslado de oficio de la Constructora León Aguilar, reiterando la solicitud de documentos sobre el proyecto 28 Millas	Proyecto 28 Millas	FOSUVI SGO	Ejecutado
1	33-2022	5/2/2022	2022	Adición a la solicitud para elaborar una regulación sobre con el financiamiento, con recursos del FOSUVI, del acompañamiento social a los beneficiarios de los proyectos de vivienda	Acompañamiento social a los beneficiarios de los proyectos de vivienda	FOSUVI SGO	En ejecución
11	33-2022	5/2/2022	2022	Solicitud de informes trimestrales sobre la ejecución de acciones para lograr la liquidación del proyecto 25 de Julio	Proyecto 25 de Julio	FOSUVI SGO	En ejecución
14	33-2022	5/2/2022	2022	Instrucción para incorporar en los contratos de administración de recursos entre el BANHVI y las entidades autorizadas, una cláusula de multas por atrasos imputables a las entidades en la ejecución de los proyectos y de dichos contratos de administración		FOSUVI SGO	En ejecución
17	33-2022	5/2/2022	2022	Traslado de oficio de la Constructora Davivienda S.A., solicitando la aprobación de un financiamiento adicional para el proyecto Las Palmas		FOSUVI SGO	En ejecución
5	35-2022	5/5/2022	2022	Solicitud para gestionar ante el AyA, la más pronta recepción de las plantas de tratamiento de aguas residuales, de los proyectos de vivienda pendientes de liquidar		FOSUVI SGO GG	En ejecución
7	37-2022	7/28/2022	2022	SOLICITUD PARA VALORAR PROPUESTA DE LA MINISTRA DE VIVIENDA, SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LA LEY		GERENCIA SGO FOSUVI	En análisis

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

				DE PLANIFICACIÓN URBANA, CON RESPECTO A LA UBICACIÓN DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA QUE SEAN FINANCIADOS POR EL BANHVI		
--	--	--	--	--	--	--

Además de la atención de los acuerdos antes citados, propiamente a la Subgerencia de Operaciones le fueron asignados un total de 12 acuerdos de la Junta Directiva del BANHVI, de los cuales 9 se encuentran ejecutados y 3 en análisis, en el siguiente cuadro se detalla el estado actual de cada uno de los acuerdos.

Ac No.	Sesión	Fecha Sesión	Año	Asunto	Asignado a:	Estado
6	63-2021	26/08/2021	2021	Instrucción para analizar y presentar criterio sobre el proyecto de "Ley de transformación y titulación de asentamientos humanos informales e irregulares"	SGO	Ejecutado
12	90-2021	06/12/2021	2021	Traslado de oficio del MIDEPLAN, solicitando observaciones sobre la "Ficha de Servicios Públicos" correspondiente al BANHVI	GG SGO	Ejecutado
13	90-2021	06/12/2021	2021	Traslado de oficio de Promociones de Viviendas Económicas S.A., remitiendo propuesta de conciliación en torno al proceso judicial que se tramita con respecto al proyecto Guapinol	GG SGO	Ejecutado
14	90-2021	06/12/2021	2021	Traslado de oficio de una empresa, solicitando información sobre el presupuesto para financiar proyectos y sobre los proyectos aprobados, y requiriendo acciones con respecto a un proyecto de vivienda ubicado en Matina	SGO	Ejecutado
13	04-2022	17/01/2022	2022	Traslado de oficio de Coopeuna R.L., remitiendo resolución del CFIA sobre la denuncia interpuesta contra una empresa constructora, por deficiencias constructivas en una vivienda financiada con bono	GG SGO	Ejecutado
14	10-2022	07/02/2022	2022	Traslado de oficio de la Asociación de Desarrollo del Territorio Maleku, solicitando respuesta a la situación que enfrentan dos familias indígenas con el trámite de sus bonos	SGO	Ejecutado
16	10-2022	07/02/2022	2022	Otorgamiento de plazo máximo para atender requerimiento de información de la Constructora León Aguilar, sobre el proyecto 28 Millas y el reclamo gestionado por Fiduciaria Rohrmoser S.A.	GG SGO	Ejecutado
5	13-2022	17/02/2022	2022	Resolución confidencial, sobre la respuesta brindada por la Subgerencia de Operaciones a una empresa constructora, sobre el reinicio de la recepción de solicitudes para el financiamiento de proyectos, el detalle de proyectos aprobados, y el desarrollo de un proyecto de vivienda en Matina	SGO	Ejecutado
7	14-2022	21/02/2022	2022	Traslado de oficio de Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., reiterando solicitud para que se apruebe un financiamiento adicional al proyecto Santa Luisa II etapa	SGO	Ejecutado
5	18-2022	07/03/2022	2022	Solicitud de reunión con representantes de las entidades autorizadas y de los desarrolladores, con el fin de revisar el procedimiento para la aplicación del IVA en los casos de bono individual	SGO	En análisis
6	18-2022	07/03/2022	2022	Traslado de oficio de la empresa Construcciones Modulares de Costa Rica, S.A., con respecto a la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Miravalles	SGO	En análisis
13	22-2022	21/03/2022	2022	Traslado de oficio de la Constructora Bauer BCS, en relación con la solicitud de reembolso del IVA en varios casos tramitados y ejecutados en los años 2019 y 2020	SGO	En análisis

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

f) **Indique el estado de los proyectos más relevantes en el ámbito institucional o de la unidad ejecutora a su cargo, existentes al inicio de su gestión y de los que deja pendientes de concluir.**

Presentar a la Junta Directiva la uniformidad de los contratos para las diferentes modalidades de los proyectos y sus distintos programas con la actualización y uniformidad de los Contratos de Administración de Recursos (BANHVI- Entidad Autorizada) y los Contratos de Obra Determinada (Entidad-Desarrollador).

Presentar a la Junta Directiva la propuesta de traslado de desembolsos de los proyectos por parte de las Entidades Autorizadas.

Presentar ante la Junta Directiva la propuesta del Tope al Bono Artículo 59.

Terminar de redactar el Reglamento de Financiamiento Adicional de Obras Urgentes, para presentarlo a la Junta Directiva

Realizar el planteamiento de reorganización institucional transformando al Departamento Técnico del BANHVI, a una Dirección Técnica, proyecto pendiente de ejecución e implementación.

Crear un departamento dentro de la nueva Dirección Técnica, para que trate únicamente el tema de proyectos pendientes de cierres, independiente de la razón que ha provocado el desfase, para que no interfiera con los proyectos actuales de análisis y ejecución.

Promover el cambio de rol del Ingeniero del Banco, para que su labor sea más de gerente de proyecto, dedicándose a controlar mas los tiempos, costos y manejo de los contratos y delejar la labor de inspector de Calidad a los Fiscales de Obra.

Comenzar a aplicar las nuevas funciones de las Fiscales de Obra, que se promovió ante el CFIA, para que estos sean los encargados de velar por la calidad de los proyectos, adicionalmente a las labores que vienen desempeñando.

Preparar un propuesta de tiempo de respuesta que deben tener los Desarrolladores, los Fiscales de obras, las Entidades y el Banco, para todo el proceso de desembolso, de tal forma , que cada participante en el proceso tenga un tiempo limitado y que sea conocido por todas las partes.

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

**g) Refiérase a la administración de los recursos financieros asignados a la institución o a la unidad a su cargo durante su gestión**

Durante mi gestión se logró colocar el 100% de los recursos de FODESAF asignados al BANHVI, dentro del periodo establecido, además se dio un estricto seguimiento a las Entidades Autorizadas del SFNV, con el fin de garantizar la completa ejecución presupuestaria y adecuada distribución de recursos entre las Entidades Autorizadas.

**h) Si lo estima necesario, brinde algunas sugerencias para la buena marcha de la institución o de la unidad a su cargo.**

Como oportunidad de mejora, propiciaría que el BANHVI, retome su posición de banca de segundo piso, empoderando a las Entidades Autorizadas del SFNV, para que ejerzan más control y funciones propias de la banca de primer piso, y asumir la responsabilidad solidaria con el BANHVI, en el trámite, colocación, calidad y garantía del BFV.

Se debe evitar la duplicidad de funciones y procesos que realiza las Entidades y el BANHVI, de cara a brindar un mejor producto de forma eficaz y eficiente.

Se deben implementar mecanismos de control para exigir a las Entidades Autorizadas cumplir cabalmente con sus funciones, para lo que se recomienda implementar un mecanismo de evaluación a las Entidades Autorizadas y los Fiscales de inversión y un marco sancionatorio debidamente Reglamenteado que empodere a las distintas áreas ante los reiterados incumplimientos de las Entidades Autorizadas en materia de controles y plazos.

Separar claramente las funciones del Subgerente de Operaciones y la Dirección FOSUVI, para evitar duplicidad de funciones, ya que a la fecha esto no es claro y el trabajo de ambas dependencias no tiene una separación lógica, sino, que pareciera ser una subgerencia que realiza las mismas tareas que las jefaturas de la Dirección sin una definición clara de labores estratégicas.

Se recomienda que la Administración Superior y en especial la Gerencia General, sea más comunicativa con las dependencias del BANHVI, ya que actualmente se administra más por oficios y memorándums que por comunicación de equipos de trabajo, esto ocasiona que las labores sean engorrosas y burocráticas, ocasionando mucha pérdida de tiempo en documentos innecesarios. La Gerencia General debe trabajar más con sus equipos y valorar más el capital humano tan valioso con que cuenta el banco, ya que tienen mucha experiencia, conocimiento y se corre el riesgo que terminen abandonando la Institución.

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

En relación con la Junta Directiva, mi recomendación va en el sentido que no coadministren el BANHVI, que sea un órgano de toma de decisiones estratégica, ya que mi experiencia con la Junta Directiva, en especial con la que finalizó en mayo 2022, es que solicitan demasiada información y muy propia de administración operativa del BANHVI, lo cual provoca confusión en los roles y los responsables. El flujo de la cantidad de acuerdos de Junta Directiva por temas más operativo que estratégicos, generan mucho trabajo para la administración y esto le quita demasiado tiempo para trabajar en temas que son realmente importantes y estratégicos las áreas administrativas.

Recomiendo que se transformarse el área Recursos Humanos, ya que mi experiencia fue que existe una unidad con poco personal y conocimiento para una verdadera área de Recursos Humanos como lo demanda una institución como el BANHVI, lo que ocasiona muchas limitaciones para dar una verdadera inducción y atender al personal como lo debe hacer un área especializada en materia de Recurso Humano. Durante mi año laboral, la Dirección Administrativa que tiene a su cargo dicha aérea, fue incapaz de contratar un asistente que esta Subgerencia solicitó con prioridad, establecido así incluso por la Junta Directiva, lo que dificultó las labores de esta Subgerencia por la recarga laboral sin personal a cargo de apoyo y esta situación se repite a lo largo de otras dependencias del BANHVI.

- i) **Si lo considera necesario, emita alguna observación sobre otros asuntos de actualidad que, a su criterio, la institución o unidad debería aprovechar.**

Que el Departamento Técnico del BANHVI, sea creado como una dirección independiente.

Que los ingenieros del Departamento Técnico del BANHVI, realicen labores de administración de proyectos, no únicamente labores de inspección.

Crear un sistema informático que permitan que se hagan las tareas automatizadas para dejar de realizar tantas tareas manuales en hojas de Excel.

Hacer un estudio de cargas laborales para la institución, sobre todo el área que estuvo a mi cargo, la Dirección FOSUVI, ya que parece haber un desbalance en las labores que realizan dependencias con la misma categoría de Dirección y Jefatura de áreas y la Dirección FOSUVI, de igual forma en los colaboradores, ya que existen personas que laboran hasta 12 horas diarias y esto no es sano para ninguna administración y ni para el personal.

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

- j) **Refiérase al estado actual del cumplimiento de las disposiciones o recomendaciones que durante su gestión le hubiera girado la Contraloría General de la Republica.**

La Contraloría General de la Republica no emitió reacomodaciones a este despacho, durante mi gestión como Gerente de Operaciones.

- k) **Refiérase al estado actual del cumplimiento de las disposiciones o recomendaciones que durante su gestión le hubiera girado algún otro órgano de control externo.**

No se recibieron disposiciones o recomendaciones a este despacho, durante mi gestión como Gerente de Operaciones.

- l) **Refiérase al estado actual de cumplimiento de las recomendaciones que durante su gestión le hubiera formulado la respectiva Auditoría Interna.**

En total se recibieron **16** recomendaciones de auditoria, durante mi gestión, de las cuales **3** se encuentran cumplidas, **1** en proceso, **3** programadas para atención, **5** recomendaciones trasladadas, **1** devolución, **3** recomendaciones incumplidas, el detalle se describe en el siguiente cuadro:

Número	Informe	Informe	Estado	Riesgo	Unidad Responsable
4529	DE-ESP-001-2020 (K)	INFORME DE CONTROL DE-ESP-001-2020	Incumplida	Medio	SUBGERENCIA OPERATIVA
4525	DE-ESP-001-2020 (G)	INFORME DE CONTROL DE-ESP-001-2020	En Proceso	Alto	SUBGERENCIA OPERATIVA
4521	DE-ESP-001-2020 ©	INFORME DE CONTROL PROYECTO VISTAS DEL MIRAVALLES	Incumplida	Alto	SUBGERENCIA OPERATIVA
4327	DE-ESP-002-2018		Devolución	Alto	SUBGERENCIA OPERATIVA
4326	DE-ESP-002-2018		Trasladada	Bajo	SUBGERENCIA OPERATIVA
4325	DE-ESP-002-2018		Trasladada	Medio	SUBGERENCIA OPERATIVA
4324	DE-ESP-002-2018		Trasladada	Medio	SUBGERENCIA OPERATIVA
4159	FO-FIN-005-2017		Cumplida	Medio	SUBGERENCIA OPERATIVA
4140	FO-OPR-004-2017		Cumplida	Bajo	SUBGERENCIA OPERATIVA
4109	FO-OPR-002-2017		Cumplida	Alto	SUBGERENCIA OPERATIVA
3664	FO-ESP-005-2015		Trasladada	Alto	SUBGERENCIA OPERATIVA

## INFORME DE GESTIÓN DE LA SUBGERENCIA DE OPERACIONES DEL BANHVI

Periodo 2021-2022

<b>2874</b>	AI-T-001-2012		Trasladada	Medio	SUBGERENCIA OPERATIVA
<b>3008</b>	FO-ESP-2-002-2012-A	Informe sobre proyecto Emmanuel Ajoy	Programada	Alto	SUBGERENCIA OPERATIVA
<b>3014</b>	FO-ESP-1-002-2012-A	Investigación Proyecto El Verolís	Programada	Medio	SUBGERENCIA OPERATIVA
<b>3015</b>	FO-ESP-1-002-2012-A	Investigación Proyecto El Verolís	Programada	Alto	SUBGERENCIA OPERATIVA

Es importante destacar que esta Subgerencia recibió estas recomendaciones para su atención cuando las mismas ya se encontraban vencidas y había sido emitidas para otras dependencias.

**Firma del Servidor (a)**

---