BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 10-2019**

**DEL 07 DE FEBRERO DE 2019**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 00:00 Se inicia la sesión a las ­diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Jorge Carranza González, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús.

Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General; Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de Operaciones; Zaida Agüero Salazar, Auditora Interna a.i.; Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Presentación sobre el estado del proyecto SINIRUBE.
2. Audiencia a Coopenae R.L., sobre los precios del proyecto Valladolid.
3. Criterio sobre solicitud de la Asociación del Acueducto Rural La Perla de Guácimo, con respecto al giro de recursos del proyecto La Perla.
4. Informe sobre la implementación de la Directriz N°038-MIVAH-MP, dirigida al BANHVI, sobre el acceso a bonos de vivienda a parejas del mismo sexo.
5. Resolución sobre denuncia presentada por beneficiarios de un proyecto de vivienda.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**1° Presentación sobre el estado del proyecto SINIRUBE**

Minuto 01:00 De conformidad con lo discutido en la sesión 67-2018 del 12 de noviembre de 2018, la Junta Directiva procede a conocer el estado del proyecto del del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE), y para estos efectos se incorporan a la sesión los señores Erikson Álvarez Calonge, Director Ejecutivo de SINIRUBE y Fabián Sánchez Cordero, economista de dicha organización.

Minuto 02:40 El señor Álvarez Calonge se refiere inicialmente a los objetivos del SINIRUBE; y luego expone la labor que se está realizando en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y la mesa de trabajo constituida por ese Ministerio, para establecer una metodología que permita seleccionar los beneficiarios del Bono Familiar de Vivienda y particularmente de los proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052.

Minuto 18:45 En relación con la focalización de los beneficiarios de los programas del Estado y el establecimiento de la población meta, varios señores Directores se refieren a la importancia de que el SINIRUBE tome en cuenta que la Ley del BANHVI, obliga a otorgar los beneficios del Bono Familiar de Vivienda, a familias que incluso se encuentren en el sexto estrato de ingreso; y que en el caso del artículo 59, el beneficio debe llegar a familias del estrato uno y medio, lo cual no necesariamente concuerda con las variables del INEC.

Minuto 41:50 El señor Sánchez Cordero presenta la forma en que el SINIRUBE tiene registradas las zonas de pobreza en el país y la conformación de este sector por grados de pobreza, según datos de las diferentes instituciones públicas relacionadas; haciendo énfasis en la disponibilidad actual de aproximadamente el 80% de la población nacional y detallando los datos que se cuentan de cada familia, así como las formas de buscar información, según el tipo de variables de interés y según los ejemplos que plantea para ilustrar la potencialidad de la herramienta.

Minuto 58:00 Los señores Álvarez Calonge y Sánchez Cordero atienden varias consultas sobre la aplicación de la metodología y con respecto a la forma de incorporar nuevas familias que no se encuentran registradas en el sistema, así como acerca de las medidas de seguridad con las que cuenta SINIRUBE para proteger la información de los beneficiarios.

Minuto 71:15 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada; y acto seguido se retiran de la sesión los señores Álvarez Calonge y Sánchez Cordero.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**2° Audiencia a Coopenae R.L., sobre los precios del proyecto Valladolid**

Minuto 72:00 De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo N° 1 de la sesión 09-2019 del pasado 04 de febrero, se incorporan a la sesión el ingeniero Federico Granados y la licenciada Stefany Mena, funcionarios de Coopenae R.L., con el propósito de conocer el criterio técnico utilizado por esa entidad, para valorar el precio de los lotes del proyecto Valladolid.

Minuto 72:10 Inicialmente, la señora Stefany Mena expone los objetivos y logros de Coopenae R.L. en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Minuto 76:10 El ingeniero Federico Granados presenta el procedimiento aplicado por la entidad autorizada para realizar el avalúo de los lotes del proyecto Valladolid, así como las características de las referencias utilizadas para esta labor y sus diferencias con las propiedades utilizadas por el Departamento Técnico del FOSUVI para efectuar la razonabilidad de costos; destacando el cumplimiento, por parte de esa entidad, de la normativa y los procedimientos que rigen la materia y que establece el BANHVI.

Minuto 129:00 Luego de atender varias consultas de los señores Directores sobre los datos expuestos, se retiran de la sesión el ingeniero Federico Granados y la licenciada Stefany Mena.

Minuto 130:00 Los señores Directores valoran que las diferencias fundamentales entre los precios recomendados por la entidad autorizada y el Departamento Técnico, se deben a las características de las referencias utilizadas y, por consiguiente, se resuelve girar instrucciones al Subgerente de Operaciones, para que a la luz de lo discutido en la presente sesión, revise técnicamente las características de las referencias utilizadas, tanto por Coopenae R.L. como por el Departamento Técnico, para realizar el avalúo de los lotes del proyecto Valladolid, y presente a esta Junta Directiva, el criterio y la recomendación correspondientes. Esto, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**3° Criterio sobre solicitud de la Asociación del Acueducto Rural La Perla de Guácimo, con respecto al giro de recursos del proyecto La Perla**

Minuto 141:00 Se conoce el oficio GG-ME-0094-2019 del 1° de febrero de 2019, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 15 de la sesión 67-2019 del 12 de noviembre de 2018, la Gerencia General remite los informe DF-OF-0046-2019 y DF-DT-OF-0088-2019 de la Dirección FOSUVI y el Departamento Técnico, que contiene el criterio técnico sobre la consulta planteada por la Asociación del Acueducto Rural La Perla de Guácimo, con respecto al giro de recursos para el proyecto La Perla, en razón de la supuesta imposibilidad de otorgar el servicio de agua potable y de las demandas que al respecto se encuentran en curso. Dichos documentos se anexan al expediente del acta.

Minuto 141:15 El señor Subgerente de Operaciones expone los alcances y recomendaciones del citado informe del Departamento Técnico, concluyendo que de conformidad con los estudios efectuados y la documentación emitida por el AyA, no se tienen objeciones a que se sigan realizando desembolsos para dicho proyecto de vivienda, conforme los procedimientos vigentes.

Minuto 145:30 Conocido el informe de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve girar instrucciones a la Subgerencia de Operaciones, para que responda la consulta planteada por la ASADA de La Perla, haciéndole ver que de conformidad con los estudios efectuados, las obras del proyecto La Perla están concluidas y sigue su curso normal de formalización y liquidación. Esto, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**4° Informe sobre la implementación de la Directriz N°038-MIVAH-MP, dirigida al BANHVI, sobre el acceso a bonos de vivienda a parejas del mismo sexo**

Minuto 148:15 Se conoce el oficio GG-OF-0103-2019 del 06 de febrero de 2019, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 12 de la sesión 09-2019 del pasado 04 de febrero, la Gerencia General informa sobre el procedimiento que estará aplicando para garantizar que en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se implemente lo dispuesto en la Directriz N° 038-MIVAH-MP “Acceso a bonos familiares de vivienda a parejas del mismo sexo”. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Minuto 148:20 El señor Gerente General expone el contenido del citado informe, destacando que luego de las valoraciones efectuadas con la Asesoría Legal y de las gestiones realizadas por las respectivas áreas del Banco, se ha logrado que al día de hoy y según se lo ha hecho ver a las entidades autorizadas, el Banco y, en general el Sistema, ya están preparados para tramitar operaciones de Bono Familiar de Vivienda, a parejas del mismo sexo.

Minuto 152:00 La Junta Directiva da por conocido el referido informe.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**5° Resolución sobre denuncia presentada por beneficiarios de un proyecto de vivienda**

Minuto 152:40 A partir 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, Agüero Salazar, Alvarado Castro y López Pacheco; suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

De conformidad con lo dispuesto en la sesión 38-2019 del pasado 31 de enero, la Junta Directiva procede a emitir las resoluciones que estiman pertinentes con respecto a lo expuesto por un grupo de vecinos de un proyecto de vivienda, quienes plantearon su criterio con respecto a supuestas irregularidades cometidas en el proceso de remate de algunas propiedades del proyecto. Luego del análisis del tema, la Junta Directiva emite el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

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

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 10-2019**

**DEL 07 DE FEBRERO DE 2019**

## ACUERDO N°1:

Instruir al Subgerente de Operaciones, para que a la luz de lo discutido en la presente sesión, revise técnicamente las características de las referencias utilizadas, tanto por Coopenae R.L. como por el Departamento Técnico, para realizar el avalúo de los lotes del proyecto Valladolid, y presente a esta Junta Directiva, el próximo lunes 18 de febrero, el criterio y la recomendación correspondientes.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°2:

Conocido el oficio GG-ME-0094-2019 del 1° de febrero de 2019, sobre el proyecto habitacional La Perla, se acuerda: instruir a la Subgerencia de Operaciones para que responda la consulta planteada por la ASADA de La Perla, según oficio del 07 de noviembre de 2018, haciéndole ver que de conformidad con los estudios efectuados por el Banco, las obras del proyecto La Perla están concluidas y sigue su curso normal de formalización y liquidación.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**I.-** Que en la sesión del 4 de marzo de 2009 la Junta Directiva adoptó el siguiente acuerdo (Acta No. 18- 2009):

“**Acuerdo # 1**:

1) Instruir a la Administración para que en relación con la solicitud presentada por el Grupo Mutual – La Vivienda para financiar el proyecto La Hoja Dorada, solicite a esa Entidad que se pronuncie sobre los siguientes aspectos:

…b) Acerca de la estimación de costos por núcleo familiar que implicaría el mantenimiento y administración del condominio, y si las familias tendrían capacidad de asumir estos costos. Con particular énfasis se requiere un análisis sobre la concepción del diseño y operación del sistema de evacuación de aguas pluviales, así como sus costos de administración y mantenimiento…”

**II.-** Que el 30 de marzo de 2009 la Junta Directiva conoce la información adicional y aclaraciones solicitadas en el Acuerdo #1 de la sesión No. 18-2009, sobre la solicitud de financiamiento presentada por el Grupo Mutual – La Vivienda para financiar el proyecto La Hoja Dorada. Con respecto al Acápite b) de dicho acuerdo se señala: “En el oficio “Ref.: Compromiso de Asociados Condominio La Hoja Dorada” sin número, enviado por la Asociación Habitacional Nuevo Milenio, se pronuncian sobre el conocimiento de las familias por el pago que eventualmente deben de asumir para el mantenimiento y administración del condominio de parte de todos los beneficiarios, se cita en lo que interesa textualmente: “… todas las familias han aceptado que deben correr con los costos típicos de mantenimiento, a lo cual se suma en nuestro caso particular, el mantenimiento y operación del sistema de bombeo de aguas pluviales…”. Además se señala “en referencia a los costos de operación y mantenimiento del sistema de bombeo, la Junta Administradora del condominio se hará cargo de atender estas tareas, según información aportada por el desarrollador se tiene que aproximadamente con una cuota de 15.000.00 colones mensuales por condominio, se cubren los gastos de operación y mantenimiento de la estación de bombeo, costos de mantenimiento de áreas verdes y vigilancia.” No obstante lo informado, la Junta Directiva, en Acuerdo N° 5 (Acta No. 22-2013) declara que lo informado no es de recibo, y con respecto al Acápite b) considera que lo señalado por la Asociación y el Constructor no presenta valoración de la entidad ni del Banco, considerando que los costos son todavía inciertos.

**III.-** Que mediante oficio DF-OF-0621-2009, de fecha 22 de abril de 2009, la Dirección FOSUVI le comunicó a la Entidad Autorizada, la revocatoria del proyecto La Hoja Dorada, para el replanteamiento de los términos solicitados por la Junta Directiva del BANHVI.

**IV.-** Que en la sesión del 8 de abril de 2013 la Junta Directiva conoció la información adicional solicitada sobre el diseño del proyecto, la valoración de opciones para la evacuación de las aguas pluviales, el período de retorno del sistema de aguas pluviales y el acompañamiento y compromisos de la entidad autorizada. Adoptando para lo que interesa el siguiente acuerdo (Acta No. 22- 2013):

«**Acuerdo N° 1**: … 3. El contrato de administración de recursos se tramitaría bajo las siguientes condiciones: … 3.5 Antes de la firma del contrato correspondiente, la Entidad Autorizada deberá emitir compromiso formal de que previo a la formalización de los casos, se va a reunir con cada una de las familias beneficiarias, para hacerles saber la importancia del pago de las cuotas de mantenimiento y de las consecuencias de no pago, así como hacerles firmar un documento de compromiso individual. En este sentido, la entidad deberá asegurarse que la cuota de mantenimiento contemple la reserva por reposición del equipo de bombeo, considerando su vida útil. … 18. La Entidad Autorizada deberá corroborar que en el Reglamento de Condóminos quede expresamente formalizado el hecho de tener un fondo de contingencia para reparación o sustitución de al menos una de las bombas en caso de falla. … 26. Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, indicar a las familias la obligación de administrar el condominio y el pago de los montos necesarios para la cuota de mantenimiento de las instalaciones y áreas comunes. … 27) Será responsabilidad de la Entidad Autorizada, cumplir con lo indicado por ésta en el oficio C-266-DC-13, que en lo conducente indica: “1. Se adjunta nota firmada por 112 de las 155 familias que conforman el proyecto, representando una mayoría significativa de la totalidad de las mismas, en las que se indica el compromiso del grupo de asumir la responsabilidad del mantenimiento del condominio, lo que lleva implícito el mantenimiento de la estación de bombeo de las aguas pluviales. Grupo Mutual se compromete a dar seguimiento a estas familias y a informar a las restantes 43 familias las obligaciones que asumirán como condóminos. … 4. En relación con el punto del compromiso de Mutual para la asesoría y acompañamiento a los beneficiarios para la formación del régimen de condominio, estamos totalmente de acuerdo en asesorar a las familias e informarles durante el proceso de constructivo en coordinación con el desarrollador y la Asociación Nuevo Milenio, para lo cual estaremos haciendo reuniones con todos los beneficiarios, explicando los alcances de este desarrollo y concientizando a las familias del compromiso que deben adquirir en un desarrollo bajo el régimen de condominio. Igualmente, el día de la formalización de cada caso en el largo plazo, quedará un comprobante de que cada familia beneficiaria conoce los extremos de la conformación del condominio. 5) Con relación al acta de asamblea donde cada familia acepta las condiciones de aprobación del financiamiento, incluyendo cuota de mantenimiento, alcances del condominio, deberes de las familias que conforman el condominio y todos los aspectos de mantenimiento, estamos de acuerdo en coordinar con la Asociación de Desarrollo Nuevo Milenio, para realizar la asamblea, informar y dejar evidencia de la participación de todos los asociados del proyecto La Hoja Dorada.»

**V.-** Que en la sesión del 8 de abril de 2013, la Junta Directiva conoció, dentro del informe DF-OF-0235-2013, lo que se señala mediante oficio C-266-DC-13, recibido en fecha 14 de febrero de 2013, dentro de los compromisos de la Entidad Autorizada de acompañamiento a las familias sobre la conformación del régimen de condominio lo siguiente: *Se adjunta cálculo de cuota de mantenimiento del condominio actualizada, basada en el estudio de costos realizados por el Ingeniero Guillermo Amador, en el que* *se estima una cuota mensual de 17,061.51 colones por familia, en este sentido debemos aclarar que el monto citado no es más que un estimado basado en las tareas lógicas que implican el mantenimiento del condominio, sin embargo, la cuota real de mantenimiento del condominio que resulte del desarrollo del proyecto La Hoja Dorada, es potestad única y exclusiva de la Junta de Condóminos.*

**VI.-** Que en la sesión del 29 de febrero de 2016 (Acta No. 15-2016) la Junta Directiva aprobó la sustitución de once familias que no cumplieron los requisitos, financiar al amparo del artículo 59 la construcción de 31 viviendas que originalmente estaban destinadas a familias que postularían bajo la modalidad Bono-Crédito y que han renunciado al proyecto o no califican para obtener el crédito complementario, con el propósito de asignarlas a las siete familias que originalmente se postularon dentro de la modalidad de Bono-Crédito e incorporar a treinta y cinco potenciales beneficiarios del artículo 59.

**VII.-** Que en la sesión del 01 de agosto de 2016 (Acta No. 54-2016) la Junta Directiva adoptó el siguiente acuerdo: **Acuerdo No. 22**:

“Solicitar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo que dentro de los siguientes diez días hábiles a partir de la fecha de comunicación del presente acuerdo, remita a la Gerencia General de este Banco un informe sobre lo expuesto por la junta directiva del condominio La Hoja Dorada en los oficios de fechas 11 y 13 de julio de 2016, referidos a supuestas irregularidades y abusos en los cobros de las cuotas a las familias de dicho condominio, según los documentos probatorios que adjuntan. / Se instruye a la Administración para que una vez recibido el informe del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, se reúna con la junta directiva del condominio La Hoja Dorada y representantes de esa mutual, con el propósito de aclarar los cuestionamientos de las familias y tomar las acciones que sean pertinentes.”

**VIII.-** Que en la sesión del 26 de setiembre de 2016 (Acta No. 68-2016) la Junta Directiva adoptó el siguiente acuerdo: *“****Acuerdo N° 16****: Trasladar a la Gerencia General, para de inmediato se reúna con los interesados y con la entidad autorizada para aclarar inquietudes y procurar la pronta solución del conflicto, el oficio del 19 de setiembre de 2016, mediante el cual, la señora Paola Quesada Sánchez, en representación de los condóminos del proyecto La Hoja Dorada, ubicado en el cantón de Heredia, reiteran la solicitud de intervención por parte del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda y de este Banco, para resolver una serie de irregularidades y abusos en cobros de cuotas en dicho condominio.*

**IX.-** Que en la sesión del 01 de setiembre de 2016 (Acta No. 85-2016), la Junta Directiva aprobó un financiamiento adicional para sufragar los costos de vigilancia y operación del sistema de bombeo durante el período comprendido entre marzo y diciembre del 2015.

**X.-** Que en la sesión del 04 de mayo de 2017 (Acta No. 31-2017) la Junta Directiva adoptó el siguiente acuerdo: ***Acuerdo N° 10:*** *Trasladar a la Administración para que, con el concurso de la entidad autorizada, presente a esta Junta Directiva un informe sobre las acciones que se están ejecutando para subsanar la problemática señalada, el oficio del 25 de abril del 2017, mediante el cual, la señora Lilliana Salas Araya, administradora del condominio La Hoja Dorada, solicita la intervención del BANHVI para resolver los problemas relacionados con la falta de pago de cuotas por parte de la mayoría de beneficiarios de dicho condominio.*

**XI.-** Que en la sesión del 22 de junio de 2017 (Acta No. 44-2017) la Junta Directiva conoció el estudio FO-OP-FI-003-2017 de la Auditoria Interna, denominado “Evaluación del proceso de individualización de bonos proyecto Condominio La Hoja Dorada”, acordando acoger en todos sus extremos las recomendaciones e instruyó a la Administración para que en forma inmediata procediera con su implementación. Además, se acordó instruir a la Administración para que lo antes posible programase una sesión extraordinaria para analizar la recomendación 4.1 del citado informe, donde debía incluir una explicación sobre el incremento de la cuota condominal en el proyecto La Hoja Dorada a 35.000 colones.

Para lo que interesa, la recomendación 4.4 señala “Considerando lo detallado en este estudio, sobre las eventuales limitaciones económicas de parte de las familias que habitan el proyecto, para el pago de las cuotas condominales, requerir de Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda y de la Dirección FOSUVI del Banco, realizar un estudio sobre estas familias y postulantes que aún no han formalizado los subsidios y determinar la capacidad económica de estas familias para afrontar el pago de las cuotas condominales y proponer posibles alternativas de solución para los casos que definitivamente no cuenten con capacidad de pago”.

**XII.-** Que el citado estudio FO-OP-FI-003-2017 de la Auditoria Interna, señala los siguientes aspectos de interés: a) “Se detectó que a pesar de las evaluaciones previas efectuadas para la inclusión de las familias en este proyecto en condominio, algunas familias tienen una imposibilidad económica material, para la atención y pago de las cuotas condominales, teniendo el riesgo de pérdida de sus viviendas por esta condición”. b) El 17 de diciembre del 2015 se formalizaron 105 casos, por lo que a partir del mes siguiente los condóminos deberían pagar la cuota condominal. c) Referente al Acta número dos de la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 29 de abril del 2016 se indica en lo que interesa, lo siguiente: “... en segunda convocatoria, estando presente ciento cuarenta y dos de los cincuenta y cinco Condóminos, se entra a conocer los siguientes asuntos …”, por lo que se señala que participó un representante legal del Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda en respaldo de 33 votos y 109 condóminos debidamente acreditados. d) No se indican los resultados de la votación en el Acta, tampoco se indica cuestionamiento alguno sobre los acuerdos tomados ni la oposición de algún condómino al nombramiento de la administradora del condominio. Además, no se muestra el detalle o el análisis financiero para la determinación de la cuota, ni el rubro que la compone. e) Se señala que la cuota difiere en más de un 100% a la cuota establecida en el 2016, ni guarda proporcionalidad con el Índice de Precios al Consumidor. f) La condición de falta de pago han generado deudas a la Administración del Condominio sin que se vislumbre una solución.

**XIII.-** Que en la sesión del 9 de abril de 2018 (Acta No. 23-2018), la Junta Directiva tomó el **Acuerdo N° 23:** *Trasladar a la Auditoria Interna, para su estudio en lo que sea competencia de este Banco y la emisión de las recomendaciones que estime pertinentes, el oficio del 5 de abril de 2018, mediante el cual, un grupo de beneficiarios del proyecto Condominio Horizontal Residencial La Hoja Dorada, exponen una serie de aparentes irregularidades de orden administrativo y financiero que en su criterio se han venido presentando en dicho proyecto habitacional, y solicitan que se realice una investigación al respecto.*

**XIV.-** Que en la sesión del 06 de diciembre de 2018 (Acta No. 74-2018), la Junta Directiva conoció el informe DE-ESP-004-2018 de la Auditoria Interna, adoptando el siguiente **Acuerdo N° 5:** *1) Instruir a la Subgerencia Financiera para que en coordinación con la entidad autorizada, proceda al cumplimiento inmediato de la recomendación 4.4 del informe FO-OP-FI-003-2017.*

**Por tanto, se acuerda:**

**Primero:** Se solicita a la Entidad Autorizada, que informe en detalle a esta Junta Directiva, en el plazo de diez días hábiles, lo siguiente:

**1)** Informe de las acciones que desarrolló para valorar la estimación de los costos por administración y mantenimiento del Condominio y medir la capacidad de cada familia para asumir los costos, tema de atención de la Junta Directiva del BANHVI desde marzo de 2009.

**2)** Informe de las acciones que desarrolló en cuanto a la asesoría dada a todos los beneficiarios sobre la estimación de los costos de administración y mantenimiento, así como el establecimiento de la cuota condominal, según el compromiso realizado por el Grupo Mutual de acompañar, dar seguimiento y asesorar a los beneficiarios en la formación del régimen de condominio.

**3)** Informe sobre los aspectos mencionados en el punto 2), con respecto a la incorporación de 42 nuevas familias como beneficiarias en febrero de 2016.

**4)** Remitir el informe y comunicar las acciones realizadas, con respecto a los cuestionamientos señalados por la junta directiva del condominio La Hoja Dorada en los oficios de fechas 11 y 13 de julio de 2016, referidos a supuestas irregularidades y abusos en los cobros de las cuotas a las familias de dicho condominio, según lo solicitado por la Junta Directiva del BANHVI en agosto de 2016.

**5)** Informar las acciones realizadas con respecto a los cuestionamientos señalados en el oficio del 19 de setiembre de 2016, mediante el cual, la señora Paola Quesada Sánchez, en representación de los condóminos del proyecto La Hoja Dorada, reitera la solicitud de intervención por parte del Grupo Mutual Alajuela y de este Banco, para resolver una serie de irregularidades y abusos en cobros de cuotas en dicho condominio, según lo solicitado en la sesión del 26 de setiembre de 2016.

**6)** Informar las acciones realizadas con respecto a los cuestionamientos señalados por la señora Lilliana Salas Araya, administradora del condominio La Hoja Dorada, según oficio del 25 de abril del 2017, mediante el cual, solicita la intervención del BANHVI para resolver los problemas relacionados con la falta de pago de cuotas por parte de la mayoría de los beneficiarios de dicho condominio, según lo solicitado en el mes de mayo de 2017, a fin de subsanar la problemática señalada.

**7)** Informar las acciones realizadas con respecto a los cuestionamientos señalados en el estudio de la Auditoria denominado “Evaluación del proceso de individualización de bonos proyecto Condominio La Hoja Dorada”, conocido por esta Junta Directiva en la sesión del 22 de junio de 2017, acordando acoger la recomendación 4.4.

**8)** Informar sobre la razonabilidad desarrollada en el incremento de la cuota condominal de 17,061.51 colones por familia a 35.000 colones, así como la asignación de un salario mensual para el administrador del Condominio de 500.000 colones.

**9)** Referente al Acta número dos de la Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 29 de abril del 2016, hemos recibido prueba testimonial, de que existió oposición tanto al establecimiento de la cuota, como al nombramiento de la administradora, lo que provocó que parte de los condóminos presentes se retiraran de la Asamblea y otros permanecieron en condición de observadores; por tanto, se solicita se informe por qué en dicha Acta no se indica la salida de dichos condóminos, tampoco se indica cuestionamiento alguno sobre los acuerdos tomados, así como la comprobación del nuevo quorum y los resultados de la votación.

**Segundo:** Se solicita a la Administración del BANHVI, informe en detalle a esta Junta Directiva, en el plazo de diez días hábiles lo siguiente:

**1)** Informe sobre las acciones de control y supervisión, que se desarrollaron sobre el cumplimiento por parte de la Entidad Autorizada de la valoración en la estimación de los costos por administración y mantenimiento del Condominio y la capacidad de cada familia para asumir los costos; tema de atención de la Junta Directiva del BANHVI desde marzo de 2009.

**2)** Informe sobre las acciones de supervisión y control, que desarrolló la Administración sobre el cumplimiento por parte de la Entidad Autorizada, de la asesoría dada a todos los beneficiarios sobre la estimación de los costos de administración y mantenimiento, y el establecimiento de la cuota condominal, según el compromiso realizado por el Grupo Mutual de acompañar, dar seguimiento y asesorar a los beneficiarios en la formación del régimen de condominio.

**3)** Informe sobre las acciones de control y supervisión, que desarrolló la Administración sobre lo actuado por la Entidad Autorizada, en los asuntos mencionados en el punto 2) con respecto a la incorporación de 42 nuevas familias como beneficiarias en febrero de 2016.

**4)** Informar de las acciones realizadas con respecto a los cuestionamientos señalados por la junta directiva del condominio La Hoja Dorada, en los oficios de fechas 11 y 13 de julio de 2016, referidos a supuestas irregularidades y abusos en los cobros de las cuotas a las familias de dicho condominio, según lo solicitado por la Junta Directiva del BANHVI en agosto de 2016.

**5)** Informar las acciones realizadas con respecto a los cuestionamientos señalados en el oficio del 19 de setiembre de 2016, mediante el cual, la señora Paola Quesada Sánchez, en representación de los condóminos del proyecto La Hoja Dorada, reitera la solicitud de intervención por parte del Grupo Mutual Alajuela y de este Banco, para resolver una serie de irregularidades y abusos en cobros de cuotas en dicho condominio, según lo solicitado en la sesión del 26 de setiembre de 2016.

**6)** Informar de las acciones realizadas con respecto a los cuestionamientos señalados por la señora Lilliana Salas Araya, administradora del condominio La Hoja Dorada, según oficio del 25 de abril del 2017, mediante el cual solicita la intervención del BANHVI para resolver los problemas relacionados con la falta de pago de cuotas por parte de la mayoría de beneficiarios de dicho condominio, según lo solicitado en el mes de mayo de 2017 a fin de subsanar la problemática señalada.

**7)** Informar las acciones realizadas con respecto a los cuestionamientos señalados en el estudio de la Auditoria denominado “Evaluación del proceso de individualización de bonos proyecto Condominio La Hoja Dorada”, conocido por esta Junta Directiva en la sesión del 22 de junio de 2017, acordando acoger las recomendaciones 4.1 y 4.4.

**8)** Se solicita informar sobre las acciones de control y supervisión sobre la razonabilidad desarrollada por la Entidad Autorizada en el incremento de la cuota condominal de 17,061.51 colones por familia a 35.000 colones, así como el monto salarial del administrador del Condominio.

**9)** Referente al Acta número dos de la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 29 de abril del 2016, hemos recibido prueba testimonial, de que existió oposición tanto al establecimiento de la cuota, como al nombramiento de la administradora, lo que provocó que parte de los condóminos presentes se retiraran de la Asamblea y otros permanecieron en condición de observadores, por tanto se solicita se informe que acciones de supervisión y control desarrolló la Administración con respecto a lo actuado por la Entidad Autorizada en dicha Asamblea, así como lo señalado en la constitución de dicha Acta.

**Tercero:** Se solicita a la Asesoría Legal, lo siguiente:

**1)** Investigar sobre una potencial demanda de nulidad del Acta número dos de la Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 29 de abril del 2016, en donde se definió la cuota condominal, ya que el BANHVI pagó la cuota de 33 condominios que aún eran de su propiedad, considerando dicha Acta como válida.

**2)** Analizar si para determinar si la cuota pagada por el BANHVI es razonable, plantear ante un juez el nombramiento de un perito que analice las facturas y trabajos de mantenimiento realizados en el Condominio.

**3)** Analizar el momento procesal adecuado, para apersonarse al juzgado en el caso de los remates de condominios en la Hoja Dorada que están en trámite, incluido la posibilidad de plantear la nulidad por no haber sido notificados y ser parte de estos.

**Cuarto:** Se solicita a la Auditoria Interna, lo siguiente:

**1)** Investigar con mayor profundidad sobre el Acta número dos de la Asamblea General Extraordinaria, celebrada el 29 de abril del 2016, para determinar si es válida. Según los propios hallazgos señalados en el estudio de la Auditoria FO-OP-FI-003-2017 denominado “Evaluación del proceso de individualización de bonos proyecto Condominio La Hoja Dorada”.

**2)** Investigar si fuese necesario con los propios condóminos y testigos indicados en el Acta, que estuvieron como observadores en la Asamblea.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***