BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 14-2019**

**DEL 21 DE FEBRERO DE 2019**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 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 y quien se incorpora posteriormente; Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de Operaciones; Zaida Agüero Salazar, Auditora Interna a.i.; Ericka Masís Calderón, 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. Estados Financieros auditados e informe de cumplimiento del Acuerdo SUGEF 22-18, correspondientes al período 2018.
2. Informe de Auditoría Externa sobre el proceso de Administración Integral de Riesgos, correspondiente al período 2018.
3. Análisis sobre el proyecto Condominio Linda Vista.
4. Financiamiento adicional para el mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Bajo Tejares.
5. Listado de Bonos gestionados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que se encuentran en revisión.
6. Análisis de Órgano Director.
7. Resolución sobre el incumplimiento del acuerdo N° 2 de la sesión 25-2017.

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

**1° Estados Financieros auditados e informe de cumplimiento del Acuerdo SUGEF 22-18, correspondientes al período 2018**

Minuto 00:30 La Junta Directiva conoce el oficio GG-ME-0165-2019 del 20 de febrero de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DFC-ME-0045-2019 del Departamento Financiero – Contable, al cual se adjuntan los siguientes informes de Auditoría Externa a diciembre de 2018, elaborados por el Despacho de Contadores Públicos Carvajal & Colegiados: a) Informe de Estados Financieros y Opinión de los Auditores Externos; b) Carta de Gerencia 2-2018 sobre evaluación de control interno y procedimientos de Contabilidad; c) Carta de Gerencia TI 2018, sobre evaluación de control interno y procedimientos de Tecnología de Información; y d) Informe de cumplimiento del Acuerdo SUGEF 22-2018. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Minuto 01:00 La Directora Ulibarri Pernús, en su condición de presidenta del Comité de Auditoría, deja constancia de que los citados documentos han sido previamente conocidos y avalados por dicho Comité, en su sesión N° 02-2019 del día de hoy, en cumplimiento de lo dispuesto en el reglamento de ese órgano.

Minuto 01:15 Para exponer el referido informe y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorporan a la sesión el licenciado Iván Brenes Pereira, representante del Despacho Carvajal & Colegiados, así como los licenciados José Pablo Durán Rodríguez y Jenny León Quirós, jefe y funcionaria del Departamento Financiero Contable respectivamente.

Minuto 01:20 El licenciado Brenes Pereira se refiere a los alcances del trabajo realizado por los auditores externos, destacando que han examinado el balance de situación del Banco al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados, los flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio relativos a los años 2018 y 2017; así como el cumplimiento del Acuerdo SUGEF 22-2018; trabajo practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría, así como de conformidad con los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos y valorar el avance en el cumplimiento del Acuerdo SUGEF 22-2018, concluyendo que los resultados de las pruebas indican que con respecto a las partidas examinadas, el Banco Hipotecario de la Vivienda ha cumplido en todos los aspectos importantes con las disposiciones legales mencionadas; y con respecto a las partidas no examinadas, no llamó su atención alguna situación que les permitiera pensar que el BANHVI ha incumplido de forma significativa con tales disposiciones; razón por la cual la opinión de los auditores es limpia.

Minuto 07:35 El licenciado Brenes Pereira expone el contenido de la Carta de Gerencia 2-2018, así como (minuto 17:29) los principales aspectos del informe de cumplimiento del Acuerdo SUGEF 22-2018.

Minuto 25:47 El Director Alvarado Herrera deja constancia de sus observaciones y preocupaciones, con respecto al poco avance que en términos generales muestra, con respecto a la Carta de Gerencia 2-2017, la atención de los hallazgos de los auditores externos. Esto, a pesar de que según lo hace ver el licenciado Brenes Pereira, se han dado avances en algunos aspectos señalados en anteriores auditorías externas.

Minuto 53:45 Conocidos los informes de los auditores externos, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta; y acto seguido, se retiran de la sesión los licenciados Brenes Pereira, Durán Rodríguez y León Quirós.

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

**2° Informe de Auditoría Externa sobre el proceso de Administración Integral de Riesgos, correspondiente al período 2018**

Minuto 54:15 Se incorpora a la sesión el señor Gerente General y se procede a conocer el oficio GG-ME-0159-2019 del 19 de febrero de 2019, mediante el cual, para los efectos de cumplir lo establecido en el artículo 9, inciso l, del Acuerdo SUGEF 2-10 *Reglamento sobre la Administración Integral de Riesgos*, la Gerencia General somete al conocimiento de esta Junta Directiva, el informe de la Auditoría Externa sobre el Proceso de Administración Integral de Riesgos, elaborado por el Despacho Crowe Horwath CR S.A., con corte al 31 de diciembre de 2018. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Minuto 54:35 Para exponer los alcances del citado informe de la auditoría externa y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorporan a la sesión la licenciada Vilma Loría Ruiz, jefe de la Unidad de Riesgos; así como los licenciados Luis Araya Méndez y Fabián Zamora Azofeifa, representantes del Despacho Crowe Horwath CR S.A., siendo el primero de ellos quien expone el fundamento normativo, así como los alcances y la metodología del estudio de auditoría efectuado; luego de lo cual, presenta el detalle de los principales resultados del informe de atestiguamiento sobre la efectividad del proceso de administración integral de riesgos, con respecto a los asuntos indicados en el Acuerdo SUGEF 02-10.

Minuto 72:00 La licenciada Loría Ruiz explica las recomendaciones no atendidas de informes anteriores de auditoría externa, así como las acciones contenidas en el plan para la atención de los hallazgos; tomando nota de las prioridades que al respecto plantea la Directora Presidenta.

Minuto 84:30 Conocidos los documentos emitidos por el Despacho Crowe Horwath CR S.A, así como el plan de acción elaborado por la Administración para atender las respectivas recomendaciones y oportunidades de mejora, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retiran de la sesión los licenciados Loría Ruiz, Araya Méndez y Zamora Azofeifa.

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

**3° Análisis sobre el proyecto Condominio Linda Vista**

Minuto 86:10 Se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; y se procede a conocer el oficio C-004-SG-2019 del 19 de febrero de 2019, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 11 de la sesión 13-2019 del pasado 18 de febrero, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda remite información sobre lo actuado por esa entidad en torno a la situación del proyecto de vivienda Linda Vista. Complementariamente se tiene a la vista el oficio C-003-SG-2019 del 15 de febrero de 2019, por medio del cual, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda expone a esta Junta Directiva, las situaciones que se están presentando en el proyecto Linda Vista, ubicado en el cantón de Goicoechea. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Minuto 86:30 La Directora Presidenta hace un recuento de lo actuado en los últimos días, ante las preocupaciones surgidas con respecto al pago de la cuota condominal del proyecto Linda Vista y las consecuencias negativas que se generaron a raíz de la falta de atención del acuerdo N° 2 de la sesión 25-2017 del 06 de abril de 2017, referido a la solicitud para someter a la consideración de esta Junta Directiva, el borrador del reglamento del condominio Linda Vista.

Minuto 97:00 El Director Alvarado Herrera deja constancia de su malestar por el incumplimiento del citado acuerdo N° 2 de la sesión 25-2017, dado el propósito que éste perseguía para salvaguardar tanto a las familias beneficiarias como a este Banco, y evitar las situaciones que se han presentado en el proyecto Linda Vista.

Minuto 99:15El Gerente General, el Subgerente de Operaciones y la licenciada Masís Calderón exponen lo actuado por sus respectivas áreas con respecto al citado acuerdo; y del análisis que se realiza sobre el particular, se concuerda en que las dependencias responsables faltaron a las obligaciones contenidas en esa resolución y además se valora la pertinencia y los resultados satisfactorios que se obtuvieron durante la última semana, impulsados por la Directora Presidenta.

Minuto 166:30 Con base en el análisis realizado sobre el tema, se concuerda en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración, para concluir la formalización e inscripción de las operaciones del proyecto y solicitar la elaboración de un modelo de reglamento para condominios financiados con recursos del FOSUVI. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

**4° Financiamiento adicional para el mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Bajo Tejares**

Minuto 169:00 Se conoce el oficio GG-ME-0164-2019 del 20 de febrero de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0165-2019/SO-OF-0078-2019 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene una propuesta para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada– el mantenimiento y operación de la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto habitacional Bajo Tejares, ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 85-2008 del 18 de noviembre de 2008. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Minuto 169:10 La licenciada Camacho Murillo expone los antecedentes del citado proyecto de vivienda y los alcances del citado informe, destacando inicialmente que la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) de este proyecto fue concluida a inicios del año 2009, y aunque desde ese momento los equipos se han detenido en varias ocasiones, se le ha dado mantenimiento, se han hecho mediciones constantes y se ha llegado a entender la situación actual del sitio, identificando los principales factores que ocasionaron la pérdida de capacidad y el deficiente desempeño de la planta (aumento sin control en la población del asentamiento, modificaciones y uso inadecuado de los sistemas sanitarios por parte de los beneficiarios, y conexiones ilegales). Dado lo anterior, recomienda que por excepcionalidad y debido a la posibilidad de contaminación por falta de mantenimiento de la Planta de Tratamiento, la entidad autorizada contrate el mantenimiento de la PTAR, cuyos costos totales ascienden a ¢53.315.958,77.

Minuto 174:10 Conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación y, en consecuencia, toma el Acuerdo N° 4 que se anexa a esta minuta; y acto seguido se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

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

**5° Listado de Bonos gestionados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que se encuentran en revisión**

Minuto 179:00 Se resuelve posponer para el próximo lunes (por haberse remitido hasta hoy) el informe sobre la solicitud de la empresa Park Slope Development; y acto seguido se procede a conocer el oficio GG-ME-0166-2019 del 20 de febrero de 2019, por medio del cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 15 de la sesión 09-2019 del 04 de febrero de 2019, la Gerencia General remite el informSO-OF-0092-2019 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un detalle de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda tramitadas por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), que se encuentran en trámite en la Dirección FOSUVI. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Minuto 179:10 El señor Subgerente de Operaciones expone el contenido del citado informe; y de conformidad con el análisis que se realiza al respecto, el Ing. Alvarado Ajún toma nota de una solicitud de los señores Directores, para que amplíe dicho informe con el detalle de casos individuales ordinarios y del artículo 59, así como con las fechas en que los casos fueron devueltos a la entidad autorizada.

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

**6° Análisis de Órgano Director**

Minuto 183:10 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 con el Lic. Carlos Ubico Durán, en su condición de órgano director del procedimiento ordenado con el acuerdo N° 5 de la sesión 38-2018; y por lo tanto se retiran de la sesión los funcionarios Montoya Mora, Sandoval Loría, Alvarado Ajún, Agüero Salazar, Masís Calderón y López Pacheco; suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

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

**6° Resolución sobre el incumplimiento del acuerdo N° 2 de la sesión 25-2017**

Concluido el análisis del tema anterior y habiéndose retirado de la sesión el Lic. Ubico Durán, la Junta Directiva retoma lo discutido con respecto a la situación del proyecto Linda Vista y al respecto toma el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta minuta.

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

Siendo las veintiuna horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 14-2019**

**DEL 21 DE FEBRERO DE 2019**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el oficio GG-ME-0165-2019 del 20 de febrero de 2019, la Gerencia General remite el informe DFC-ME-0045-2019 del Departamento Financiero – Contable, al cual se adjuntan los siguientes informes de Auditoría Externa a diciembre de 2018, elaborados por el Despacho de Contadores Públicos Carvajal & Colegiados: a) Informe de Estados Financieros y Opinión de los Auditores Externos; b) Carta de Gerencia 2-2018 sobre evaluación de control interno y procedimientos de Contabilidad; c) Carta de Gerencia TI 2018, sobre evaluación de control interno y procedimientos de Tecnología de Información; y d) Informe de cumplimiento del Acuerdo SUGEF 22-2018.

**Segundo:** Que los citados documentos han sido conocidos previamente por el Comité de Auditoría, en su sesión N° 02-2019 del 21 de febrero de 2019.

**Tercero:** Que una vez discutidos los informes presentados por los auditores externos, lo pertinente es aprobarlos y girar instrucciones a la Administración, para que de inmediato elabore e implemente el plan de acción que permita atender, oportuna y efectivamente, cada uno de los hallazgos y recomendaciones planteadas por los auditores externos.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Aprobar los siguientes informes de Auditoría Externa, con corte a diciembre de 2018, elaborados por el Despacho de Contadores Públicos Carvajal & Colegiados y que se adjuntan a los oficios GG-ME-0165-2019 y DFC-ME-0045-2019, de la Gerencia General y el Departamento Financiero -Contable:

a) Informe de Estados Financieros y Opinión de los Auditores Externos;

b) Carta de Gerencia 2-2018 sobre evaluación de control interno y procedimientos de Contabilidad;

c) Carta de Gerencia TI 2018, sobre evaluación de control interno y procedimientos de Tecnología de Información; y

d) Informe de cumplimiento del Acuerdo SUGEF 22-2018.

**2)** Se instruye a la Gerencia General, para que de inmediato elabore e implemente, el plan de acción que permita atender, de forma oportuna y efectiva, cada uno de los hallazgos y recomendaciones planteados por los auditores externos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0159-2019 del 19 de febrero de 2019 y para los efectos de cumplir con lo establecido en el artículo 9, inciso l, del Acuerdo SUGEF 2-10 *Reglamento sobre la Administración Integral de Riesgos*, la Gerencia General somete al conocimiento de esta Junta Directiva, el informe de la Auditoría Externa sobre el Proceso de Administración Integral de Riesgos (Acuerdo SUGEF 2-10) y la Carta de Gerencia sobre procedimientos adicionales de revisión, ambos al 31 de diciembre de 2018 y emitidos por el Despacho Crowe Horwath CR S.A., así como el respectivo plan de acción para atender las recomendaciones y oportunidades de mejora señaladas por los auditores externos.

**Segundo:** Que una vez conocidos y discutidos los informes presentados por los auditores externos y la Gerencia General, esta Junta Directiva estima pertinente avalar dichos documentos, autorizar su remisión a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y girar instrucciones a la Administración y al Comité de Riesgos, cada uno en el ámbito de sus competencias, para que velen por la debida ejecución del plan de acción que permita atender, de forma oportuna y adecuada, las recomendaciones indicadas por la Auditoría Externa.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Aprobar y autorizar su inmediata remisión a la SUGEF, el informe de la Auditoría Externa sobre el Proceso de Administración Integral de Riesgos, con corte al 31 de diciembre de 2018, emitido por el Despacho Crowe Horwath CR S.A. y el cual se adjunta al oficio GG-ME-0159-2019 de la Gerencia General de este Banco.

**2)** Se instruye a la Administración y al Comité de Riesgos, cada uno en el ámbito de sus competencias, para que velen por la ejecución oportuna y adecuada del plan de acción elaborado por la Unidad de Riesgos, dirigido a atender las recomendaciones y oportunidades de mejora emitidas por los auditores externos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

A) Instruir a la Administración, para que de inmediato proceda con los trámites faltantes, para concluir satisfactoriamente la formalización e inscripción de las escrituras del proyecto Linda Vista.

B) Se instruye a la Administración, para que con base en la normativa vigente, presente a esta Junta Directiva, un modelo de reglamento, para utilizar en los condominios financiados por el BANHVI, así como una propuesta de reformas a las normas actuales en materia de condominios, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias de escasos recursos, que reciben una solución de vivienda en condominios financiados con recursos del FOSUVI.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0164-2019 del 20 de febrero de 2019, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, con su respectivo aval, el informe DF-OF-0165-2019/SO-OF-0078-2019 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene una propuesta para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad autorizada– obras requeridas para la puesta en marcha, mantenimiento y operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) en el proyecto habitacional Bajo Tejares, ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón, provincia de Alajuela, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 85-2008 del 18 de noviembre de 2008.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones analizan y finalmente avalan la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de financiar, bajo las condiciones señaladas por esas dependencias, la suma total de ¢53.315.958,77 que comprende el costo de actividades inmediatas relacionadas con la instalación de tapas de metal, cambio de retorno, colocación de difusores, limpieza de cámaras y viajes cisterna, colocación de lámpara de iluminación, acometida eléctrica, suministro de motor, puesta de operación, mantenimiento y operación de la PTAR.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, dado que –según se ha documentado– la inversión planteada reviste de alto de alto interés público y urgencia sanitaria. Y en este sentido, se estima que la no actuación inmediata por parte del BANHVI para subsanar las deficiencias presentes en el sistema de tratamiento de aguas residuales de la urbanización, podría generar una responsabilidad ante eventuales daños a la salud de los habitantes.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, un financiamiento adicional de hasta ¢53.315.958,77 (cincuenta y tres millones trescientos quince mil novecientos cincuenta y ocho colones con 77/100), para sufragar actividades requeridas para la operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del proyecto Bajo Tejares, de conformidad con el detalle de obras y costos que se consignan en el informe DF-OF-0165-2019/SO-OF-0078-2019 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones.

**2)** Para la operación y mantenimiento de la PTAR del proyecto, se otorgan los siguientes plazos: a) un plazo de dieciocho meses que vencerán el 01 de octubre de 2020, para la operación y mantenimiento; y b) doce meses adicionales, que vencerán el 01 de octubre de 2021, para posibles prórrogas.

**3)** Deberá realizarse un contrato de administración de recursos, independiente al principal, por el monto y los plazos indicados en el presente acuerdo.

**4)** El rubro de imprevistos es liquidable, contra un informe del fiscal de inversiones.

**5)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque la empresa que ejecute las obras en la PTAR del proyecto, cuente con el aval y supervisión de un profesional responsable de las obras.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

Instruir a la Auditoría Interna, para que incorpore el acuerdo N° 2 de la sesión 25-2017 del 06 de abril de 2017, al estudio que realiza para verificar el cumplimiento de los acuerdos emitidos por este Órgano Colegiado y que, según la Administración, se encuentran ejecutados en su totalidad; según lo solicitado en el acuerdo N°4 de la sesión 49-2018.

En dicho estudio, la Auditoría Interna deberá investigar lo actuado por la Administración, valorar las eventuales responsabilidades e informar a esta Junta Directiva sobre sus hallazgos y recomendaciones.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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