BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 07-2022**

**DEL 27 DE ENERO DE 2022**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Por medio de videoconferencia que consta en los archivos de la Secretaría de la Junta Directiva y al amparo de las consideraciones y disposiciones señaladas en el acuerdo N° 10 de la sesión 21-2020, del 16 de marzo de 2020, se inicia la sesión a las diecisiete horas, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Jorge Carranza González, se incorpora a la sesión a partir del minuto 56:00.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El Lic. Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno, se incorpora a la sesión a partir del minuto 02:06.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Presentación de los resultados de la Auditoría de Calidad en Viviendas de Interés Social, realizada por el CFIA.
2. Tema confidencial de Junta Directiva. (Informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Loma Linda).

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

**1° Presentación de los resultados de la Auditoría de Calidad en Viviendas de Interés Social, realizada por el CFIA**

Minuto 01:20 Se proceden a conocer los resultados del “XI Informe de Auditoría de Vivienda de Interés Social”, realizado por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA). Copia de la presentación utilizada para exponer el tema, se adjunta al expediente de esta minuta.

Para estos efectos, se incorporan a la sesión los siguientes representantes del CFIA: Ing. Guillermo Carazo Ramírez, Presidente; Ing. Javier Chacón, Director de Operaciones; Ing. Marcial Rivera, jefe de Ingeniería de Procesos; y Erick Mata Abdelnour, Asistente Profesional de la Dirección de Operaciones.

Luego de una introducción al tema por parte de los ingenieros Carazo y Chacón, el Ing. Rivera se refiere a los objetivos, la metodología y los datos descriptivos de la auditoría, así como a los principales resultados de los módulos técnico y social, incluyendo los temas relacionados con los proyectos verticales y el análisis geoespacial, al tiempo que va atendiendo, con el concurso del Ing. Mata Abdelnour, las consultas y las observaciones que sobre el tema van planteando los señores Directores.

En materia de casos individuales, el referido estudio, el ingeniero Rivera, expone las siguientes conclusiones sobre la muestra de 247 viviendas visitadas:

* En general, se observa que las obras cumplen con la normativa nacional y se ajustan a los códigos técnicos nacionales
* Con excepción de un par de casos, se observó una participación adecuada de los actores requeridos para las fases de diseño y ejecución de la obra (profesional responsable, director técnico y fiscal de inversión) que solicita el Reglamento de Servicios de Consultoría.
* La cantidad de viviendas auditadas provee suficiente apoyo estadístico como para obtener conclusiones acerca del universo de la Vivienda de Interés Social en Costa Rica. Porcentaje de confianza de 95% y error de 6%.
* Con referencia a los acabados de las viviendas auditadas, según el nivel básico de estos que exige el SFNV, se observó que son de aceptable calidad, en su mayoría. Se tiene la excepción de los pisos lujados que presentan varios problemas de fisuras. Existen también otros problemas menores en puertas y en paredes.
* Se observó que los sistemas constructivos más populares para la parte estructural son: las baldosas horizontales y la mampostería de bloques de concreto. Se observaron pocos problemas de calidad. Por sus plazos de instalación y su poca dificultad de construcción, han sido las opciones elegidas mayoritariamente
* En el sistema mecánico de las viviendas, se presentan problemas en los sistemas de manejo de aguas negras.
* En la parte eléctrica, se observó una tendencia al cumplimiento del Código Eléctrico. No obstante, aún existen fallas en disyuntores AFCI, tomas GFCI, tomas “tamper resistant”, segunda tierra; y en algunos pocos casos, no se encontró el segundo medio de desconexión. Es importante que el BANHVI tome acciones para evitar a toda costa el uso de cuchillas como disyuntores principales.
* Se sugiere que el BANHVI implemente un sistema para que la familia califique el servicio recibido por la constructora, como un medio para monitorear la calidad de éste y diferenciar o filtrar con cuáles constructoras seguir trabajando.

Y en materia de proyectos verticales, se exponen las siguientes conclusiones:

* La modalidad vertical presenta una gran oportunidad para producir viviendas de interés social en zonas urbanas.
* Los proyectos visitados constituyen valiosos esfuerzos de optimización del uso del suelo urbano y los 4 pisos de altura parecen ser el límite óptimo, por ahora.
* En general, son proyectos muy bien ubicados respecto a la ciudad, fuentes de trabajo y servicios.
* Según información entregada por el BANHVI, los proyectos visitados tienen un costo final por unidad que se ubica en un rango entre los 32 y 34 millones de colones.
* Se apreció un cumplimiento de medidas de seguridad y protección de la vida.
* Existen retos importantes en lo que respecta a la vida en comunidad y el mantenimiento económico futuro del inmueble.
* Aspectos de inversión futura común, como el mantenimiento de zonas comunes o de fachadas, pueden llegar a convertirse en un problema. Vale la pena recolectar experiencias del INVU con proyectos multifamiliares similares de Curridabat de los años 80.
* A la hora de llevar a cabo el diseño y definir cuáles componentes se colocan y cuáles no, se sugiere hacer evaluaciones de riesgo para el usuario, antes de recibir un proyecto, para evitar accidentes serios, como el ocurrido en La Arboleda.
* Se observaron algunos detalles de oportunidades de mejora en diseño que podrían afinarse, por lo que se recomienda organizar una sesión de lecciones aprendidas, en la que participen MIVAH y desarrolladores, y que tenga como objetivo compartir las buenas y malas experiencias surgidas durante las etapas: planificación, diseño, construcción y post-entrega.

Minuto 100:20 La Junta Directiva agradece a los citados representantes del CFIA su participación en esta sesión y la información suministrada. Acto seguido, se retiran de la sesión los citados representantes del CFIA.

Minuto 107:28 De conformidad con el análisis efectuado a la información suministrada, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración para darle seguimiento a las recomendaciones del estudio, incluyendo la generación de una mesa de trabajo con el CFIA para recibir retroalimentación sobre lecciones aprendidas y revisar asuntos específicos que tengan que ser atendidos. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**2° Tema confidencial de Junta Directiva. (Informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Loma Linda)**

Minuto 109:49 A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del artículo 6° de la Ley General de Control Interno, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y el señor Auditor Interno, con el propósito de conocer un informe confidencial. Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Barrantes Villarevia, Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

Se incorpora a la sesión el Lic. Hamilton Gross Noguera, funcionario de la Auditoría Interna, y se procede a conocer el oficio AI-OF-0015-2022 del 20 de enero de 2022, mediante el cual, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado, al amparo de lo establecido en el artículo 6° de la Ley General de Control Interno, el estudio confidencial RH-ESP-006 Proyecto Loma Linda S001, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría.

Una vez conocido el referido informe y habiéndose retirado de la sesión los licenciados Flores Oviedo y Gross Noguera, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

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

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 07-2022**

**DEL 27 DE ENERO DE 2022**

## ACUERDO N°1:

Instruir a la Administración, para darle seguimiento a las recomendaciones del “XI Informe de Auditoría de Vivienda de Interés Social”, realizado por el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

Como parte de dicho seguimiento, deberá generarse una mesa de trabajo con el CFIA, para recibir retroalimentación sobre las lecciones aprendidas y revisar asuntos específicos que deban ser atendidos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

Se resuelve comisionar a la Presidenta de esta Junta Directiva, para que gestione ante el Lic. Ronald Hidalgo Cuadra, asesor legal externo de este órgano colegiado, el pronunciamiento jurídico sobre tres aspectos de legalidad relacionados con el informe confidencial de la Auditoría Interna, denominado “RH-ESP-006 Proyecto Loma Linda S001”.

El respectivo dictamen deberá rendirse a esta Junta Directiva en la sesión del próximo 03 de febrero, con el propósito de contar con mayores elementos de juicio para resolver el citado informe de la Auditoría Interna.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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