BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 40-2022**

**DEL 11 DE AGOSTO DE 2022**

**(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: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la Auditoría Interna; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. La Licda. Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal, se incorpora a la sesión a partir del minuto 04:15.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Informe de la Auditoría Interna FO-OPR-002-2022 “*Auditoria Operativa de los Procesos de Gestión Financiera del FOSUVI (Superávit Especifico)*”.
2. Análisis y propuesta sobre el recurso presentado por la empresa constructora del Proyecto Las Palmas, en torno al ajuste de los precios.
3. Presentación sobre propuesta técnica para integrar la solución técnica de la Etapa I del Proyecto Vistas del Golfo a la Planta de tratamiento de la Etapa II.
4. Informe mensual de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI, al 31 de julio de 2022.
5. Informe de avance del Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios, al 31/03/2022 y al 30/06/2022.

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

**1° Informe de la Auditoría Interna FO-OPR-002-2022 “*Auditoria Operativa de los Procesos de Gestión Financiera del FOSUVI (Superávit Especifico)*”**

Minuto 01:23 Se conoce el oficio AI-OF-102-2022 del 07 de julio de 2022, mediante el cual, la Auditoría Interna remite el informe N° FO-OPR-002-2022, denominado: “Auditoria operativa de los procesos de gestión financiera del FOSUVI (Superávit específico)”, el cual contiene los hallazgos y las conclusiones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el citado informe, se incorpora a la sesión la licenciada Johanna Serrano Gutiérrez, funcionaria de la Auditoría Interna, quien en conjunto con el señor Auditor Interno, expone el contenido del estudio, presenta los antecedentes, hallazgos y resultados del mencionado informe de auditoría; detallando los datos relacionados con los recursos comprometidos y por asignar, así como la antigüedad de los recursos comprometidos (y sobre los cuales el Director Alvarado interviene comentando los resultados de los estudios efectuados en años anteriores), y el estado de las recomendaciones pendientes de implementar, concluyendo que, en términos generales, la administración, el control presupuestario y la ejecución de los recursos comprometidos del FOSUVI presentan debilidades en su eficacia y eficiencia, principalmente por la existencia de saldos antiguos mayores a 5 años (¢18.693 millones) de recursos comprometidos asignados pendientes de ejecución y liquidación.

Además, en materia de control interno, se mantiene la debilidad de que el sistema de presupuesto del FOSUVI, aún se lleva en formato Excel (el cual es vulnerable en temas de integridad, manipulación y seguridad), por lo que no se cuenta actualmente con un sistema automatizado para el control del presupuesto de los Recursos FOSUVI, que esté integrado al Sistema de Presupuestos Institucional y que garantice razonablemente la seguridad y el acceso a los datos sensibles, así como la garantía de confidencialidad de la información que ostente ese carácter.

Minuto 44:29 Los señores Directores proceden a analizar el informe presentado, realizando una serie de consultas y observaciones relacionadas, fundamentalmente, con los siguientes asuntos:

a) La evidente reducción que se ha venido dando al superávit específico, a pesar de que obviamente podría ser mayor, particularmente en cuanto los proyectos del artículo 59 y de Bono Colectivo. En este sentido, se conoce y avala una moción del Director Alvarado Herrera, para que se solicite una ampliación al informe, detallando el análisis de sobre los proyectos habitacionales y de Bono Colectivo que tienen saldos de recursos asignados con más de cinco años pendientes de liquidar, especialmente aquellos que no muestran avances significativos en el proceso de liquidación.

b) La necesidad de conocer en esta Junta Directiva, un informe actualizado sobre los avances en la ejecución de las acciones que está desarrollando la Dirección FOSUVI, para liquidar los recursos pendientes del Superávit Específico y, a su vez, cumplir las recomendaciones que al respecto ha emitido la Auditoría Interna en estudios anteriores.

c) La conveniencia de solicitar la intervención de la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, para que desarrolle un plan de acercamiento con las instituciones públicas que tienen participación en el desarrollo de los proyectos (AyA, SETENA, ICE, etc.), con el propósito de promover acciones tendientes a no generar retrasos en el desarrollo y la liquidación de los proyectos.

d) La urgencia de tomar acciones claras y contundentes, para mejorar la gestión de las entidades autorizadas y las empresas desarrolladoras, implementando, si fuera necesario, medidas sancionatorias ante incumplimientos y faltas.

Minuto 139:52 La Junta Directiva da por conocido y suficientemente discutido el referido informe y, de conformidad con el análisis realizado al respecto, toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retiran de la sesión la licenciada Serrano Gutiérrez y el señor Auditor Interno.

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

**2° Análisis y propuesta sobre el recurso presentado por la empresa constructora del Proyecto Las Palmas, en torno al ajuste de los precios**

Minuto 141:09 Luego de acoger en forma unánime una solicitud del Gerente General, para retirar el conocimiento del punto 4 de la agenda (Recurso de apelación presentado contra la adjudicación de una empresa para realizar un estudio de puestos), así como de acordar que éste y el presente tema solamente se expongan y se resuelvan en una próxima sesión, debido a que el documento se entregó a esta Junta Directiva hasta hace pocas horas, se conoce el oficio GG-ME-0993-2022 del 11 de agosto de 2022, mediante el cual, atendiendo lo solicitado en el acuerdo N° 17 de la sesión 33-2022 del pasado 02 de mayo, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0831-2022/SGO-OF-0293-2022 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene el análisis y la recomendación sobre la solicitud presentada por la empresa Constructora Davivienda S.A., para que se le autorice un financiamiento adicional por incremento de precios, para el proyecto Las Palmas, ubicado en el distrito Fortuna del cantón Bagaces, provincia de Guanacaste. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico, quien se refiere a los antecedentes del proyecto Las Palmas, así como a los alcances de la solicitud de la empresa para que se le reconozca el incremento de precios de las obras constructivas, y para lo cual expone el criterio que al respecto ha emitido la Asesoría Legal en el oficio AL-OF-062-2021 del 16 de junio de 2021, y del cual se desprende, en resumen, lo siguiente:

1.- El BANHVI puede valorar, a partir de criterios de la técnica y la ciencia, aplicando métodos o procedimientos que consideren las diferencias entre los proyectos habitacionales tipo S-002, consideraciones tales como el tamaño del proyecto (numero de casas) y el tiempo para su desarrollo; los ajustes o actualizaciones al financiamiento bajo circunstancias muy excepcionales relacionadas a situaciones imprevisibles y que el desarrollador no hubiera podido prever en la presentación de la propuesta del proyecto, de manera que ponga en riesgo la culminación de las obras que buscan satisfacer un fin social.

2.- Las afectaciones al costo del proyecto deben ser tratadas como un financiamiento adicional por incrementos en los costos de los insumos y no como un ajuste de precios, para lo cual se deben tomar una serie de medidas que permitan identificar de una manera más exacta y puntual las eventuales afectaciones a los costos incluidos en el presupuesto del proyecto.

Conforme lo anterior, la arquitecta Salas Rodríguez señala que la recomendación de la Administración es declarar que no se tiene objeción a que la Constructora Davivienda S.A., a través de la entidad autorizada, remita al BANHVI una solicitud de financiamiento adicional por incrementos en los costos de los insumos en el proyecto Las Palmas, con el fin de garantizar el equilibrio económico del contrato, debido a que en los últimos meses se han venido presentando circunstancias muy excepcionales relacionadas con incrementos en los costos de la construcción y que el desarrollador no hubiera podido prever en la presentación de la propuesta del proyecto.

Minuto 154:10 Entendiendo que este tema no se resolverá en la presente sesión, el Director Alvarado Herrera manifiesta que le extraña el criterio emitido por la Asesoría Legal, por cuanto en dos oportunidades recientes y con base en lo expuesto por la Asesoría Legal y la Subgerencia de Operaciones en ambos casos, este Banco ha rechazado solicitudes para el reconocimiento de incremento de precios en otros dos proyectos de vivienda. En este sentido, con el propósito de analizar y resolver esta nueva solicitud de financiamiento adicional, solicita que la Secretaría de esta Junta Directiva les remita los documentos (actas, informes y dictámenes) relacionados con los dos casos cuyas solicitudes para el reconocimiento de incremento de precios, les fueron rechazadas.

Minuto 161:45 La licenciada Masís Calderón se refiere al contenido del citado informe AL-OF-062-2021, detallando las condiciones que legalmente podrían valorarse para otorgar, por incremento de precios, financiamientos adicionales a proyectos tramitados en la modalidad S-002, y además explica las razones por las que, según su criterio, se rechazaron las solicitudes presentadas recientemente por otras empresas.

Minuto 172:30 La Junta Directiva da por recibido el citado informe, quedando a la espera de la documentación antes requerida y que se incluya el tema en la agenda de una próxima sesión de esta Junta Directiva, con el fin de resolver lo que sea pertinente.

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

**3° Presentación sobre propuesta técnica para integrar la solución técnica de la Etapa I del Proyecto Vistas del Golfo a la Planta de tratamiento de la Etapa II**

Minuto 172:53 Se conoce el oficio GG-ME-0991-2022 del 11 de agosto de 2022, mediante el cual, atendiendo lo solicitado en los acuerdos N° 8 de la sesión 60-2018, N° 15 de la sesión 70-2019, N° 2 de la sesión 96-2019 y N° 3 de la sesión 98-2019, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0830-2022/SGO-OF-0292-2022 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene el detalle de la situación de la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Vistas del Golfo, ubicado en Chomes de Puntarenas. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La arquitecta Salas Rodríguez expone los antecedentes de este proyecto de vivienda, así como el desarrollo de las dos etapas desarrolladas y la condición actual del proceso de construcción de la planta de tratamiento para la segunda etapa (cuyo grado de avance es del 70%) y que estará considerando en un siguiente paso, la conexión a las viviendas de la primera etapa del proyecto.

Minuto 187:53 El Director Alvarado Herrera repasa los antecedentes de las dos etapas del proyecto, así como lo requerido por esta Junta Directiva desde el año 2019 (N° 2 de la sesión 96-2019 y N° 3 de la sesión 98-2019), con respecto a la necesidad de determinar la posibilidad de conectar la primera etapa del proyecto a la planta de tratamiento, con el fin de resolver la problemática que enfrentan las familias con los sistemas de aguas residuales de sus viviendas, cuyos tanques sépticos no funcionan adecuadamente y que incluso generó una orden sanitaria. Y en este sentido, lamenta luego que este tema se haya tardado tanto tiempo en resolver, razón por la cual propone que la Administración gestione con la entidad autorizada la presentación, en el menor plazo posible, de la respectiva propuesta de financiamiento y la someta a la aprobación de esta Junta Directiva, con el respectivo sustento técnico y legal.

Luego, tanto la arquitecta Salas Rodríguez como el Gerente General atienden las consultas y las observaciones que al respecto plantean los señores Directores y, finalmente (minuto 231:56), se da por conocido el informe de la Administración, quedando a la espera de que, en una próxima sesión (en los siguientes 30 días según lo expuesto), la Administración presente una propuesta que esté técnica, financiera y legalmente sustentada, para resolver la conectividad de la planta de tratamiento a las viviendas de la primera etapa del proyecto. Acto seguido, se retira de la sesión la arquitecta Salas Rodríguez.

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

**4°** **Informe mensual de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI, al 31 de julio de 2022**

Minuto 232:50 Se conoce el oficio GG-ME-0980-2022, del 08 de agosto de 2022, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 10 de la sesión 74-2020, del 21 de setiembre de 2020, la Gerencia General remite el informe DFNV-IN79-313-2022 de la Dirección FONAVI, que contiene el reporte mensual de avance del *Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI*, con corte al 31 de julio de 2022, requerido por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en la Circular SGF-2584-2020. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien presenta los principales resultados de la atención de los cuatro objetivos específicos del plan de gestión, a saber: segmentación de la cartera de crédito por riesgo; estrategias y mecanismos de recuperación; estrategias para identificar el potencial deterioro de la cartera de crédito; y proyección de los estados financieros y del flujo de efectivo para el año 2022.

Minuto 237:59 La licenciada Hernández Brenes atiende varias consultas y observaciones que al respecto plantean los señores Directores, relacionadas particularmente, con el plazo de la vigencia de este requerimiento de la SUGEF y las dificultades que enfrentaron las entidades financieras a raíz de la pandemia del COVID-19.

Minuto 241:55 La Junta Directiva da por conocido el referido informe sobre el avance en la ejecución del *Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI*, con corte al pasado 31 de julio.

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

**5° Informe de avance del Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios, al 31/03/2022 y al 30/06/2022**

Minuto 242:00 Se conocen los oficios GG-ME-0639-2022 del 20 de mayo de 2022 y GG.ME-0979-2022 del 08 de agosto de 2022, por medio de los cuales, la Gerencia General remite los informes DFNV-ME-431-2021 y DFNV-ME-431-2021 de la Dirección FONAVI, que contiene un detalle, con corte a los meses de marzo y junio de 2022, respectivamente, de los resultados de la aplicación del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Luego de una introducción al tema por parte del señor Gerente General, la licenciada Hernández Brenes expone el contenido del último de los citados informes, presentando el detalle de las entidades participantes, las actividades efectuadas, el número de operaciones formalizadas, las características de las operaciones y su evolución mensual, el perfil de los beneficiarios y las principales limitaciones que se han identificado, participando en varios de estos temas el Director Alvarado Herrera, para ilustrar el aporte de este programa de financiamiento.

Minuto 268:30 La licenciada Hernández Brenes atiende varias consultas y observaciones de los señores Directores, sobre la forma satisfactoria en la que evolucionó el referido programa de financiamiento, la oferta de vivienda dentro de este Programa y el perfil de los beneficiarios.

Minuto 272:58 La Junta Directiva da por conocidos los referidos informes de la Administración.

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

Minuto 273:00 Siendo las veinte horas con treinta y cinco minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 40-2022**

**DEL 11 DE AGOSTO DE 2022**

## ACUERDO N°1:

Solicitar a la Auditoría Interna, una ampliación al informe N° FO-OPR-002-2022 “Auditoria operativa de los procesos de gestión financiera del FOSUVI (Superávit específico)”, detallando el análisis de la información y presentando las recomendaciones que estime oportunas, sobre los proyectos habitacionales y de Bono Colectivo que tienen saldos de recursos asignados con más de cinco años pendientes de liquidar, especialmente aquellos que no muestran avances significativos en el proceso de liquidación.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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