BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 49-2022**

**DEL 15 DE SETIEMBRE DE 2022**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las dieciséis horas, con la asistencia de los siguientes Directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez. Los Directores Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; y Guillermo Alvarado Herrera, se incorporan a la sesión a partir del minuto 04:35.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; 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. Solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo del contrato de administración de recursos, del proyecto PTAR Las Brisas II.
2. Informes seguimiento al plan de acción de la SUGEF, con corte a los meses de mayo y agosto de 2022.
3. Presentación del informe de fin de gestión de Johnny Barrantes Villarevia.
4. Análisis sobre la solicitud de la empresa Davivienda, en torno al inicio del proyecto Aurora de Luz.
5. Audiencia a la Señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.
6. Continuación de análisis sobre la solicitud de la empresa Davivienda, en torno al inicio del proyecto Aurora de Luz.

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

**1° Solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo del contrato de administración de recursos, del proyecto PTAR Las Brisas II**

Minuto 01:29 Se conoce el oficio GG-ME-0825-2022 del 01 de julio de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0633-2022/SGO-OF-0252-2022 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto de Bono Colectivo Construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del Condominio Residencial Las Brisas II, ubicado en el distrito Dulce Nombre del cantón de La Unión, provincia de Cartago, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 28-2016 del 25 de abril de 2016. Dichos documentos se adjuntan al acta.

Para exponer el contenido del citado informe y tender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del Departamento Técnico; y la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa de dicho Departamento, quien presenta los aspectos más relevantes de la solicitud de la entidad autorizada, destacando que una vez valorados técnica y financieramente los documentos que sustentan la solicitud de la Fundación Costa Rica – Canadá, se recomienda autorizar una prórroga de hasta el 22 de octubre de 2022, para la tramitación y entrega de la PTAR a Municipalidad de La Unión, y hasta el 22 de marzo de 2023 para la entrega del cierre técnico y financiero del proyecto; y financiar actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto, por un monto total de ¢9.376.135,13, para el mantenimiento y operación de la PTAR, entre el 23 de mayo de 2022 y el 22 de octubre de 2022. Lo anterior, conforme lo verificado y avalado por el Departamento Técnico.

Minuto 14:00 La ingeniera Segura Fernández atiende una consulta del Director Alvarado Herrera sobre las situaciones que han impedido que la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) no haya sido recibida el 22 de mayo de 2022, según el plazo autorizado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 5 de la sesión 31-2022, del 25 de abril de 2022. Adicionalmente, considerando que el proyecto ha superado el 50% del financiamiento original, el Director Alvarado Herrera solicita que se le expliquen las gestiones que se han ejecutado para gestionar un nuevo proceso de contratación, en caso de que se requiera un plazo adicional para la entrega de la PTAR a la Municipalidad, según lo dispuesto en el referido acuerdo N° 5 de la sesión 31-2022.

Por otra parte, la ingeniera Segura Fernández atiene una inquietud del Director Carazo Campos, sobre los retrasos que se han dado en el desarrollo y la liquidación de este proyecto, así como de la garantía que en este nuevo plazo que se solicita será finalmente concluido. Sobre este aspecto se refiere luego también el señor Gerente General, quien hace énfasis en que se está haciendo un esfuerzo para garantizar, razonablemente, que dentro del nuevo plazo la Municipalidad reciba la PTAR.

Minuto 37:00 La licenciada Masís Calderón aclara que aunque este proyecto ha superado el 50% del financiamiento original, la presente solicitud se plantea al amparo de lo establecido en el artículo 209 del Reglamento de Contrataciones Administrativas, el cual establece, en lo conducente, lo siguiente:

“... Contrato adicional. Si ejecutado un con trato, la Administración requiere suministros o servicios adicionales de igual naturaleza, podrá obtenerlos del mismo contratista, siempre que este lo acepte y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el nuevo con trato se concluya sobre las bases precedentes.

b) Que se mantengan los precios y condiciones con base en los cuales se ejecutaron las obligaciones, pudiendo el contratista mejorar las condiciones iniciales.

c) Que el monto del nuevo contrato no sea mayor al 50% del con trato anterior, contemplando los reajustes o revisiones y modificaciones operadas. Cuando el objeto del con trato original este compuesto por líneas independientes, el 50% se calculará sobre el objeto y estimación general del contrato y no sobre el monto a cantidad de alguna línea particular. En los contratos de objeto continuado el 50% se considerará sobre el plazo originalmente con venido sin considerar prorrogas.

d) Que no hayan transcurrido más de seis meses desde la recepción provisional del objeto. Cuando la recepción provisional del objeto coincida con la definitiva, el plazo comenzará a contar a partir de esta fecha. En contratos con plazos de entrega diferidos, contado a partir de la última entrega de bienes.

Se excluyen del cómputo de este plazo la ejecución de prestaciones subsidiarias de la principal, como el plazo de garantía sabre bienes o servicios de soporte y mantenimiento derivado del principal.

e) Que el contrato procedente no se hubiera incurrido en ningún incumplimiento grave.”

Minuto 51:49 Conocida y suficientemente discutida la indicada propuesta de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración, en cuanto a autorizar el referido financiamiento adicional y la prórroga al contrato de administración de recursos del proyecto, pero adicionando las siguientes dos instrucciones: a) reiterar lo dispuesto en el punto 3 del acuerdo N° 5, de la sesión 31-2022, del 25 de abril de 2022, en cuanto a la instrucción para que la entidad autorizada gestione el proceso de contratación respectivo, en caso de que se requiera un plazo adicional para la entrega de la PTAR a la Municipalidad de La Unión; y b) instruir a la Administración para que requiera a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, determinar, en conjunto con la Municipalidad de La Unión, las actividades específicas que serán desarrolladas para garantizar que, a más tardar el próximo 22 de octubre, la PTAR sea recibida por esa Municipalidad. Lo anterior, según se indica en los **acuerdos N° 1** y **N° 2** que se anexan a esta minuta. Acto seguido, se retiran de la sesión las funcionarias Salas Rodríguez y Segura Fernández.

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

**2° Informes seguimiento al plan de acción de la SUGEF, con corte a los meses de mayo y agosto de 2022**

Minuto 54:51 Se proceden a conocer los oficios GG-ME-0724-2022 del 14 de junio de 2022, y GG-ME-1146-2022 del 13 de setiembre de 2022, por medio de los cuales, la Gerencia General presenta los informes de avance, con corte a los meses de mayo y agosto de 2022, sobre la ejecución del plan de acción para atender las debilidades señaladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en el oficio SGF-2419-2018, referido a los resultados del estudio realizado para evaluar la gestión de riesgos aplicada por el BANHVI sobre la Dirección del FOSUVI y la cartera de crédito del FONAVI. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del último de los citados informes y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General, quien luego de una introducción al tema por parte del señor Gerente General, presenta los principales resultados mencionados en el referido informe de avance destacando el grado de atención de las acciones indicadas en el plan de acción, relacionadas con la atención de las disposiciones de los órganos de fiscalización y control (99,8%), el cumplimiento de las recomendaciones de la Auditoría Interna (91%), y la ejecución de los acuerdos de la Junta Directiva (98%).

Minuto 67:11 Conocidos dichos informes de la Administración, la Junta Directiva resuelve aprobarlos en todos sus extremos, según se consigna en el **Acuerdo N° 3** que se anexa esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Castro Miranda.

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

**3° Presentación del informe de fin de gestión de Johnny Barrantes Villarevia**

Minuto 68:03 Se procede a conocer el criterio de la Gerencia General sobre oficio del 16 de agosto de 2022, por medio del cual, el señor Johnny Barrantes Villarevia presenta a esta Junta Directiva el informe final de la gestión realizada en el puesto de Subgerente de Operaciones. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

El señor Gerente General se refiere a cada uno de los apartados del citado informe, haciendo énfasis en los siguientes temas: a) la labor sustantiva de la Subgerencia de Operaciones; b) los cambios o mejoras en el entorno durante la gestión del Subgerente Operaciones; c) el estado de la autoevaluación del sistema de control interno del área, producto de la gestión; d) las acciones emprendidas para establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional; e) los logros alcanzados durante la gestión, de conformidad con la planificación institucional; f) el estado de los proyectos más relevantes; g) el grado de cumplimiento de las disposiciones o recomendaciones de los diferentes órganos de supervisión y control; y h) sugerencias a la institución.

Sobre esto último, el señor Gerente General expone cada una de las siguientes sugerencias planteadas por el señor Barrantes, así como el estado de las gestiones para su atención:

* Crear un departamento dentro de la nueva Dirección Técnica, para que trate únicamente el tema de proyectos pendientes de cierres: **(Estado: 80% para discutir con la nueva Subgerencia y posterior presentación a JD.)**
* Finiquitar 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): (**Estado: 80% avance)**
* Trasladar el proceso de desembolsos de los proyectos a las Entidades Autorizadas: **(Estado – Discutido en JD 01 set 2022, preparación de versión final)**
* Presentar ante la Junta Directiva la propuesta del Tope al Bono Articulo 59: **(Estado - propuesta base en 90% avance – para discutir con comisión JD).**
* Concluir la redacción del Reglamento de Financiamiento Adicional de Obras Urgentes. **(Estado – 80% - revisión final para presentar a JD)**
* Realizar el planteamiento de reorganización institucional transformando al Departamento Técnico del BANHVI, a una Dirección Técnica – **(Estado: diseñado para discutir con la nueva Subgerencia y posterior presentación a JD)**
* 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.
* Implementar controles para exigir a las Entidades Autorizadas cumplir cabalmente con sus funciones, mediante un mecanismo de evaluación con su respectivo marco sancionatorio para evitar incumplimientos en materia de controles y plazos: **(Estado – marco de acciones preventivas y correctivas para discutir en JD – modelo evaluación de entidades en PE - )**
* Separar claramente las funciones del Subgerente de Operaciones y la Dirección FOSUVI, para evitar duplicidad de funciones. (**El proceso de modernización nos dará la base de ese y otros cambios necesarios)**
* En relación con la Junta Directiva, evitar la coadministración, que sea un órgano de toma de decisiones estratégicas que minimice el flujo de acuerdos de Junta Directiva de temas operativo y más estratégicos. **(Es un requerimiento de Gobierno Corporativo)**
* Transformar el área Recursos Humanos a una verdadera área de Recursos Humanos como lo demanda una institución, para evitar limitaciones en cuanto a la atención del personal: (**incluido como parte del proceso de modernización)**
* Que el Departamento Técnico del BANHVI, sea creado como una unidad independiente: **(Estado: diseñado para discutir con la nueva Subgerencia a su ingreso y posterior presentación a JD)**
* Crear un sistema informático que permitan que se hagan las tareas automatizadas: (**Se solicitará a las dependencias realizar las propuestas concretas de cuáles sistemas – para valorar costo beneficio y considerando el proyecto OPTIMUS).**
* Hacer un estudio de cargas laborales para la institución, sobre todo en la Dirección FOSUVI: (**incluido como parte del proceso de modernización, a publicar nuevamente)**

Minuto 84:12 El Director Alvarado Herrera se refiere a la importancia de darle seguimiento a las recomendaciones planteadas por el señor Barrantes Villarevia en el apartado c) de su informe, relacionadas con el estado de la autoevaluación del sistema de control interno institucional y de la Subgerencia de Operaciones, al inicio y al final de su gestión. Además, opina que se le debe dar seguimiento a las observaciones planteada en el apartado i) del informe, relacionadas con los siguientes temas particulares: a) que el Departamento Técnico sea creado como una dirección independiente; b) que los ingenieros del Departamento Técnico realicen labores de administración de proyectos, no únicamente labores de inspección; y c) que se implemente un sistema informático que permita hacer las tareas automatizadas para dejar de realizar tantas tareas manuales en hojas de Excel.

Agrega que también comparte la recomendación de fortalecer el rol del BANHVI como banco de segundo piso, pero no está de acuerdo en la afirmación de que de alguna forma la Junta Directiva coadministra la institución. Esto, porque desde su punto de vista, la cultura de incumplimiento que mantiene esta organización, lamentablemente hace que esta Junta Directiva tenga que estar viendo asuntos incumplidos en materia de acuerdos y de las recomendaciones y disposiciones de los órganos de fiscalización y control.

Minuto 89:32 Por su parte, el Director Carazo Campos lamenta que este informe no haya sido presentado directamente por el señor Barrantes Villarevia y, además, sugiere que la Administración le dé seguimiento a varios temas relevantes relacionados con la gestión de las entidades autorizadas, así como con respecto a las funciones de la Subgerencia de Operaciones, la independencia del departamento Técnico con respecto a la Dirección FOSUVI, los desembolsos de recursos de los proyectos a las entidades autorizadas, el flujo de la información a las diferentes unidades del Banco.

Minuto 105:13 Luego de varios comentarios adicionales al respecto, la Junta Directiva da por conocido el referido informe, quedando a la espera de los resultados de las gestiones que estará realizando la Gerencia General, para atender oportunamente las recomendaciones que sean pertinentes.

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

**4°** **Análisis sobre la solicitud de la empresa Davivienda, en torno al inicio del proyecto Aurora de Luz**

Minuto 105:17 Luego de que tanto la licenciada Masís Calderón como el licenciado González Zumbado aclaran que este tema no se enmarca dentro del principio de confidencialidad, por tratarse de un reclamo en queja y no de una denuncia confidencial, la Junta Directiva procede a analizar el oficio del 02 de setiembre de 2022, mediante el cual, el señor Wilfer Vargas Guirales, en su condición de representante legal de la empresa Constructora Davivienda S.A., presenta reclamo en queja contra el señor Gerente General de este Banco, y con base en los hechos y la base legal que expone en dicho escrito, plantea a esta Junta Directiva la siguiente petición:

*“De conformidad con lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicitamos:*

***1.-)*** *Que esa Junta Directiva revoque sin mayor trámite, el correo electrónico del Gerente General ya indicado, como Superior Jerárquico que es de dicho funcionario, y por carecer el mismo de toda base legal, ser arbitrario y desobedecer un acuerdo de ese órgano colegiado y no respetar los contratos bilaterales firmados al efecto.*

***2.-)*** *Que se emita la orden de inicio del proyecto sin condición alguna, pero en el entendido de que paralelamente se puede considerar la posibilidad de realizar algún cambio en el proyecto, que califique como obra nueva o imprevista a financiar por el BANHVI.*

***3.-)*** *Que se resuelva esta petición de forma urgente, dada la afectación que se está generando al interés público, a las familias beneficiarias del proyecto y a nuestra representada, a la cual se le han ocasionado daños y perjuicios y quien, posteriormente, procederá a liquidarlos.”*

El señor Gerente General procede a exponer lo actuado con respecto al referido proyecto de vivienda, planteando, en resumen, las siguientes situaciones y conclusiones:

● El proyecto cumple con la normativa actual en relación con el derecho de vía requerido y cuenta con todos los permisos necesarios. Esta situación fue detectada y manifestada directamente al Gerente General por la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

● La problemática se presentó por el mal acotamiento de los planos constructivos y sus detalles o secciones típicas de vías, provocando confusión en la lectura de los planos.

● El correo enviado por la Gerencia General a la Entidad Autorizada, busca mejorar la calidad de vida de los futuros beneficiados y anticipar una posible situación de emergencia que ponga en riesgo los habitantes, pues si por ejemplo existiera un automóvil parqueado en la calle, dificultaría (o imposibilitaría) el ingreso de un camión de bomberos, ambulancias, camión de basura, servicios eléctricos, entre otros, e inclusive impediría dar vuelta en “U”, pues solo puede ingresar y salir en un sentido.

● La Visión del BANHVI es “ser una institución dedicada a resolver los problemas habitacionales de las familias en pobreza, que ayuda a mejorar los pueblos y ciudades de Costa Rica, con un aumento en su rol de intermediación financiera para facilitar el acceso de vivienda...” por lo que procuramos mejorar la calidad de vida de los beneficiarios del Bono Familias de Vivienda.

● Se debe resolver la situación actual del proyecto.

● Continuar y fortalecer los mecanismos con las entidades autorizadas, las empresas constructoras y todos los actores involucrados, sobre lo que espera el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en sus proyectos habitacionales, con el fin de que como Sistema se trabaje en procura de la mejora de la calidad de vida de las personas.

Con base en lo anterior y valorando también que el proyecto cumple con lo establecido en la normativa correspondiente para las calles terciarias y de uso restringido, en relación con el derecho de vía requerido y cuenta con todos los permisos necesarios, el Gerente General recomienda autorizar la orden de inicio de las obras, pero en el entendido que se deberá subsanar el tema del acotamiento de los planos constructivos y sus detalles o secciones típicas de vías, establecidos en la respectiva normativa.

Minuto 120:08 En forma unánime se acoge una moción de orden planteada por el Director Presidente, para suspender temporalmente la discusión y resolución de este asunto, con el propósito de recibir en audiencia a la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

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

**5° Audiencia a la Señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos**

Minuto 121:30 De conformidad con lo requerido en la sesión 46-2022 del pasado 05 de setiembre , se procede a recibir en audiencia a la señora Jessica Martínez Porras, Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, y Presidenta Ejecutiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), con el propósito de exponer y atender consultas de los señores Directores, sobre la situación de la iniciativa impulsada por el Gobierno de la República, en relación con las labores del INVU, el BANHVI y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Minuto 122:44 A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva discute el tema en forma privada y, por consiguiente, se suspende la grabación de la sesión.

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

**6° Continuación de análisis sobre la solicitud de la empresa Davivienda, en torno al inicio del proyecto Aurora de Luz**

Minuto 122:50 Una vez que se ha retirado de la sesión la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, se retoma el análisis del oficio de la empresa Davivienda, y al respecto el señor Gerente General atiende varias consultas y observaciones de los señores Directores, particularmente, sobre el fundamento legal de lo actuado por la Gerencia General, el retraso en la detección del tema cuestionado y la responsabilidad del INVU en esta materia, las razones por las que la entidad tardó tanto tiempo en firmar el contrato con la empresa desarrolladora (cerca de seis meses después de haberse suscrito el contrato de administración de recursos con el BANHVI).

Por otra parte, la licenciada Masís Calderón señala que ciertamente la instrucción para retener la orden de inicio de las obras le competía a esta Junta Directiva y no a la Gerencia General. Y al respecto, se concuerda en que aunque este es un aspecto que deberá considerar en adelante la Gerencia General, también es cierto que habiéndose identificado alguna situación irregular en cuanto al diseño del proyecto –aún y cuando éste contara con todas las aprobaciones de las instancias correspondientes–, en el fondo lo razonable era hacer una pausa para revisar y garantizar así que las obras a ejecutar se lleven a cabo con la seguridad de que los recursos públicos serán correctamente invertidos, tal y como lo hizo la Gerencia General, atendiendo la solicitud de revisión requerida por la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

De conformidad con las valoraciones efectuadas, los señores Directores concuerdan en que si tal y como lo indica la Gerencia General, el proyecto cumple con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU sobre el derecho de vía requerido para vías terciarias y de uso restringido y cuenta con todos los permisos necesarios; si la problemática se presentó por el mal acotamiento de los planos constructivos y sus detalles o secciones típicas de vías (propiciando una mala lectura), lo pertinente ahora es autorizar la orden de inicio de las obras del proyecto; no obstante, la empresa desarrolladora deberá aclarar lo relacionado con el acotado de las vías y presente a este Banco, por medio de la entidad autorizada, las correcciones que permitan confirmar el cumplimiento de la normativa vigente en esta materia.

Adicionalmente, se estima oportuno solicitar a la entidad autorizada, remitir a esta Junta Directiva una explicación sobre las razones por las que tardó tanto tiempo en firmar el contrato con la empresa desarrolladora; esto es, cerca de seis meses después de haber suscrito el contrato de administración de recursos con el BANHVI.

Minuto 158:30 Lo anterior, según se analiza por parte de los señores Directores, y de conformidad con lo indicado en el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta.

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

Minuto 163:50 Siendo las veinte horas con diez minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 49-2022**

**DEL 15 DE SETIEMBRE DE 2022**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0825-2022 del 01 de julio de 2022, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-OF-0633-2022/SGO-OF-0252-2022 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de la Ley 8627, actividades adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto de Bono Colectivo Construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del Condominio Residencial Las Brisas II, ubicado en el distrito Dulce Nombre del cantón de La Unión, provincia de Cartago, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 08-2014 del 27 de enero de 2014 y sus modificaciones.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones analizan y finalmente se manifiestan a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de autorizar una prórroga de hasta el 22 de octubre de 2022, para la tramitación y entrega de la PTAR a Municipalidad de La Unión, y hasta el 22 de marzo de 2023 para la entrega del cierre técnico y financiero del proyecto; y financiar actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto, por un monto total de ¢9.376.135,13, para el mantenimiento y operación de la PTAR, entre el 23 de mayo de 2022 y el 22 de octubre de 2022. Lo anterior, conforme lo verificado y avalado por el Departamento Técnico.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto –según se ha documentado– las actividades a financiar son necesarias para garantizar el adecuado desarrollo de las obras y además se ha verificado no solo la razonabilidad de los costos propuestos por la entidad autorizada, sino también la viabilidad legal de la propuesta.

**Cuarto:** Que no obstante lo anterior, esta Junta Directiva estima necesario reiterar lo dispuesto en el punto 3 del acuerdo N° 5, de la sesión 31-2022, en cuanto a que la entidad autorizada deberá gestionar el proceso de contratación respectivo, en caso de que se requiera un plazo adicional para la entrega de PTAR a la Municipalidad de La Unión.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Aprobar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, para el proyecto de Bono Colectivo Construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del Condominio Residencial Las Brisas II, un financiamiento adicional por un monto de **¢9.376.135,13** (nueve millones trescientos setenta y seis mil ciento treinta y cinco colones con 13/100), por concepto de mantenimiento y operación de la PTAR, durante el período de cinco meses comprendido entre el 23 de mayo de 2022 y el 22 de octubre de 2022.

**2)** Aprobar para dicho proyecto, una ampliación de plazo hasta el 22 de octubre de 2022, para la tramitación y entrega de la PTAR a la Municipalidad de La Unión; y hasta el 22 de marzo de 2023, para la entrega del cierre técnico y financiero del proyecto.

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

**4)** Reiterar lo dispuesto en el punto 3 del acuerdo N° 5, de la sesión 31-2022, del 25 de abril de 2022, en cuanto a la instrucción para que la entidad autorizada gestione el proceso de contratación respectivo, en caso de que se requiera un plazo adicional para la entrega de la PTAR a la Municipalidad de La Unión.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración, para que requiera a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, determinar, en conjunto con la Municipalidad de La Unión, las actividades específicas que serán desarrolladas para garantizar que, a más tardar el próximo 22 de octubre, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Las Brisas sea recibida por esa Municipalidad.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

Dar por conocidos los oficios GG-ME-0724-2022 del 14 de junio de 2022, y GG-ME-1146-2022 del 13 de setiembre de 2022, ambos de la Gerencia General, y aprobar los informes de avance, con corte a los meses de mayo y agosto de 2022, sobre la ejecución del plan de acción para atender las debilidades señaladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en el oficio SGF-2419-2018.

Se instruye a la Administración, para que remita a la SUGEF los referidos informes de avance.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio de oficio de fecha 02 de setiembre de 2022, el señor Wilfer Vargas Guirales, en su condición de representante legal de la empresa Constructora Davivienda S.A., presenta reclamo en queja contra el señor Gerente General de este Banco, y con base en los hechos y la base legal que expone en dicho escrito, plantea a esta Junta Directiva la siguiente petición:

*“De conformidad con lo anteriormente expuesto, respetuosamente solicitamos:*

***1.-)*** *Que esa Junta Directiva revoque sin mayor trámite, el correo electrónico del Gerente General ya indicado, como Superior Jerárquico que es de dicho funcionario, y por carecer el mismo de toda base legal, ser arbitrario y desobedecer un acuerdo de ese órgano colegiado y no respetar los contratos bilaterales firmados al efecto.*

***2.-)*** *Que se emita la orden de inicio del proyecto sin condición alguna, pero en el entendido de que paralelamente se puede considerar la posibilidad de realizar algún cambio en el proyecto, que califique como obra nueva o imprevista a financiar por el BANHVI.*

***3.-)*** *Que se resuelva esta petición de forma urgente, dada la afectación que se está generando al interés público, a las familias beneficiarias del proyecto y a nuestra representada, a la cual se le han ocasionado daños y perjuicios y quien, posteriormente, procederá a liquidarlos.”*

**Segundo:** Que en la presente sesión, se ha conocido el criterio de la Administración sobre lo planteado en dicho reclamo, concluyendo, en lo conducente, lo siguiente:

● El proyecto cumple con la normativa actual en relación con el derecho de vía requerido y cuenta con todos los permisos necesarios. Esta situación fue detectada y manifestada directamente al Gerente General del Banco por la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

● La problemática se presentó por el mal acotamiento de los planos constructivos y sus detalles o secciones típicas de vías, provocando confusión en la lectura de los planos.

● El correo enviado a la Entidad Autorizada, busca mejorar la calidad de vida de los futuros beneficiados y así como anticipar una posible situación de emergencia que ponga en riesgo los habitantes, pues si existiera un automóvil parqueado en la calle dificultaría (o imposibilitaría) el ingreso de un camión de bomberos, ambulancias, camión de basura, servicios eléctricos, entre otros. Inclusive dar vuelta en “U”, pues solo puede ingresar y salir en un sentido.

● La Visión del BANHVI es “ser una institución dedicada a resolver los problemas habitacionales de las familias en pobreza, que ayuda a mejorar los pueblos y ciudades de Costa Rica, con un aumento en su rol de intermediación financiera para facilitar el acceso de vivienda...” por lo que procuramos mejorar la calidad de vida de los beneficiarios del Bono Familias de Vivienda.

● Se debe resolver la situación actual del proyecto.

● Continuar y Fortalecer los mecanismos con las Entidades Autorizadas, las Empresas Constructoras y todos los actores involucrados, sobre lo que espera el SFNV en sus proyectos de vivienda con el fin de que como sistema se trabaje en procura de la mejora de la calidad de vida de las personas.

**Tercero:** Que complementariamente y valorando que el proyecto cumple con lo establecido en los artículos 92 y 93 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU para las calles terciarias y de uso restringido respectivamente, en relación con el derecho de vía requerido y cuenta con todos los permisos necesarios, el Gerente General recomienda autorizar la orden de inicio de las obras, pero en el entendido que se deberá subsanar el tema del acotamiento de los planos constructivos y sus detalles o secciones típicas de vías, establecidos en los artículos de marras.

**Cuarto:** Que, por otra parte, la Asesoría Legal ha señalado que ciertamente la instrucción para retener la orden de inicio de las obras le competía a esta Junta Directiva y no a la Gerencia General. Este es un aspecto que deberá considerar en adelante la Gerencia General, pero es oportuno indicar que también es cierto que habiéndose identificado alguna situación irregular en cuanto al diseño del proyecto –aún y cuando éste contara con todas las aprobaciones de las instancias correspondientes–, en el fondo lo razonable era hacer una pausa para revisar y garantizar así que las obras a ejecutar se lleven a cabo con la seguridad de que los recursos públicos serán correctamente invertidos, tal y como lo hizo la Gerencia General atendiendo la solicitud de revisión requerida por la señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

**Quinto:** Que si tal y como lo indica la Gerencia General, el proyecto cumple con lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU sobre el derecho de vía requerido para vías terciarias y de uso restringido y cuenta con todos los permisos necesarios; si la problemática se presentó por el mal acotamiento de los planos constructivos y sus detalles o secciones típicas de vías (propiciando una mala lectura), lo pertinente ahora es autorizar la orden de inicio de las obras del proyecto; no obstante, la empresa desarrolladora deberá aclarar lo relacionado con el acotado de las vías y presente a este Banco, por medio de la entidad autorizada, las correcciones que permitan confirmar el cumplimiento de la normativa vigente en esta materia.

**Sexto:** Que adicionalmente, se estima oportuno solicitar a la entidad autorizada, remitir a esta Junta Directiva una explicación sobre las razones por las que tardó tanto tiempo en firmar el contrato con la empresa desarrolladora; esto es, cerca de seis meses después de haber suscrito el contrato de administración de recursos con el BANHVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar la orden de inicio de las obras del proyecto Aurora de Luz; no obstante, la empresa desarrolladora deberá aclarar lo relacionado con el acotado de las vías del proyecto, y deberá presentar a este Banco, por medio de la entidad autorizada, las correcciones que permitan confirmar el cumplimiento de lo establecido en los artículos 93 y 94 del Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones del INVU.

**2)** Solicitar una explicación a la entidad autorizada, con relación al atraso de la firma del contrato con la empresa desarrolladora, y remitir las razones a esta Junta Directiva; esto, debido a transcurrieron cerca de seis meses después de haber suscrito el contrato de administración de recursos con el BANHVI.

**3)** Comuníquese la presente resolución a la entidad autorizada y a la empresa Constructora Davivienda S.A.; a esta última, como respuesta al oficio de fecha 02 de setiembre de 2022.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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