

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 15 DE ABRIL DE 2004**

5
6 **ACTA N° 21-2004**

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con treinta minutos en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Helio Fallas Venegas, Presidente; Guillermo
10 Carazo Ramírez, Vicepresidente; Yesenia Calderón Solano, Juan José Mora Rivera,
11 Carlos Sequeira Lépez, Hubert Solano Herrera y Belisario Solís Mata.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Donald Murillo Pizarro, Gerente General;
14 Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la
15 Auditoría Interna; Susana Castro Alpizar, Asesora Externa de la Junta Directiva; y David
16 López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno.

19 -----

20
21 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24 1. Lectura y aprobación del acta N° 19-2004 del 01 de abril de 2004.
25 2. Visita del Gerente General de la Fundación Costa Rica – Canadá.
26 3. Presentación de informe de labores de la Auditoría Interna correspondiente al 2003.
27 4. Entrega del Informe de gestión del FOSUVI con corte al 31/03/2004, y el informe
28 sobre Inversiones en Títulos Valores, Fondos de Inversión y Cuentas Platino al 29 de
29 febrero de 2004.
30 5. Solicitud para modificar el sistema constructivo y el presupuesto de las viviendas del
31 proyecto Nazareth.
32 6. Propuesta para analizar tema sobre contratación de plazas adicionales para la
33 Auditoría Interna.

7. Entrega de informe sobre situación financiera de las entidades autorizadas al 31 de enero de 2004.

8. Informe sobre mociones planteadas por la Administración al proyecto "Ley de Pacto Fiscal y Reforma Fiscal Estructural".

9. Informe sobre avances en el plan de conformación del expediente electrónico para la postulación al Bono Familiar de Vivienda.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación del acta Nº 19-2004 del 01 de abril de 2004

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta Nº 19-2004 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 01 de abril de 2004. Al respecto, los señores Directores coinciden en la conveniencia de adicionar al acuerdo número 7 de dicha sesión (referido a la aprobación de Bonos de Vivienda en el proyecto Pueblo Real), una excitativa a la Entidad Autorizada para que realice el mayor de los esfuerzos a fin de que la formalización de las operaciones se lleve a cabo en el menor plazo posible. Esto, a fin de evitar atrasos en el inicio de la construcción de las viviendas del proyecto.

Finalmente, no habiendo más enmiendas al acta en discusión, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores y se acuerda:

ACUERDO #1:

Considerando:

1) Que mediante acuerdo número 7 de la sesión 19-2004 del 01 de abril de 2004, esta Junta Directiva aprobó, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 16 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de lote urbanizado y construcción de vivienda, en el proyecto denominado Pueblo Real, ubicado en el cantón de Nicoya, dando solución habitacional a 16 familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como Entidad Autorizada.

2) Que en el aparte 6 de dicho acuerdo se establece que el compromiso adquirido por

este Banco es por un monto fijo y definitivo durante un plazo máximo de 4 meses a partir de la formalización de las operaciones. No obstante, con el propósito de evitar atrasos en el inicio de la construcción de las viviendas del proyecto, se considera necesario adicionar el referido acuerdo, haciendo una excitativa a la Entidad Autorizada para que en el menor plazo posible lleve a cabo la formalización de las operaciones.

Por tanto se acuerda:

Adicionar un segundo párrafo al aparte 6 del acuerdo número 7 de la sesión 19-2004 del 01 de abril de 2004, que se leerá como sigue:

“Se hace una excitativa a la Entidad Autorizada para que realice el mayor de los esfuerzos a fin de que la formalización de las operaciones se lleve a cabo en el menor plazo posible. Esto, con el propósito de evitar atrasos en el inicio de la construcción de las viviendas del proyecto.”

Acuerdo Unánime.-

**ARTÍCULO SEGUNDO: Visita del Gerente General de la Fundación Costa Rica –
Canadá**

Con el propósito de conocer la situación de los proyectos de vivienda tramitados por la Fundación Costa Rica-Canadá al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se incorpora a la sesión el Licenciado Juan José Umaña Vargas, Gerente General de esa Entidad, quien inicialmente hace entrega de una matriz con dicha información, la cual procede a comentar a los señores Directores.

Destaca que la matriz entregada contiene los datos sobre el avance en la construcción de las obras de urbanización, la cantidad de viviendas construidas y la cantidad de operaciones que aún faltan de formalizar en cada uno de los proyectos que se tramitan a través de esa Fundación. En este sentido, explica detalladamente la situación de cada uno de los proyectos de vivienda, haciendo énfasis en que el más problemático para efectos de concluirlo y liquidarlo ha sido La Abundancia, pero ya en días anteriores se lograron resolver las situaciones que impedían su ejecución.

Seguidamente atiende algunas consultas específicas de los señores Directores sobre el estado de los proyectos de vivienda que ejecuta esa Fundación, luego de lo cual, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, agradeciéndole al Licenciado Umaña Vargas su participación en esta sesión y solicitándole mantener informado a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO TERCERO: Presentación de informe de labores de la Auditoría Interna correspondiente al 2003

- Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión el Licenciado Umaña Duarte.

Se conoce el oficio AI-087-2004 del 30 de marzo de 2004, mediante el cual, de conformidad con lo establecido en el inciso g, artículo 22 de la Ley General de Control Interno, N° 8292, la Auditoría Interna remite copia del Informe de Labores de esa dependencia, correspondiente al año 2003.

El Licenciado Sibaja Garbanzo explica los objetivos y el alcance del informe presentado, luego de lo cual, expone los resultados de las actividades derivadas del cumplimiento del Plan Anual de Trabajo, haciendo énfasis en que se realizaron evaluaciones de la Unidad de Análisis y Control; del manejo del Descuento de Hipotecas en el Banco; de anomalías en el trámite, aprobación, desembolso y formalización del proyecto Blanquillo; del seguimiento a los acuerdos de la Junta Directiva; del manejo y control de efectivo; de las disponibilidades; de las obligaciones financieras y captaciones, y obligaciones pendientes de liquidación; de los bienes en uso; de los Bienes Adjudicados; del cumplimiento de los parámetros SUGEF en operaciones de crédito de largo plazo; de las Inversiones; y de los Ingresos y Gastos. Esto, aunado a los 76 refrendos de auditoría emitidos por requerimiento de la SUGEF.

Agrega que dentro de las actividades contempladas en el Plan de Trabajo 2003 y que aún se encuentran en proceso, están: la evaluación de la Unidad Técnica del FOSUVI; la evaluación de la administración de los fideicomisos por parte de los fiduciarios y por parte del BANHVI; y la evaluación de la denuncia sobre el proyecto Fiestas del Mar.

1 Adicionalmente, comenta las 18 actividades que no pudieron ser ejecutadas por la
2 Auditoría Interna, aún y cuando se encontraban establecidas en el Plan de Trabajo 2003,
3 aclarando que 11 de ellas se tenían que ejecutar por parte de los dos funcionarios que se
4 habían solicitado pero que no fueron nombrados.

5
6 Posteriormente el Licenciado Sibaja Garbanzo se refiere al detalle de actividades
7 realizadas y que no estaban contempladas dentro del Plan Anual de Trabajo 2003, así
8 como a los requerimientos externos planteados a la Auditoría Interna.

9
10 En otro orden de cosas, expone un resumen de los informes emitidos sobre actividades y
11 organización de la Auditoría Interna, así como el estado de las recomendaciones emitidas
12 por la Auditoría Interna a lo largo del período 2003.

13
14 Sobre esto último, dado que se indica que existe un número considerable de
15 recomendaciones que no han sido cumplidas a la fecha de la elaboración del informe, los
16 señores Directores coinciden en la conveniencia de que la Auditoría Interna actualice y
17 amplíe lo que se refiere a las recomendaciones que no han sido atendidas por las
18 dependencias correspondientes, detallando las recomendaciones en proceso y las
19 pendientes de ejecución, así como la dependencia responsable de atenderlas.

20
21 Con base en lo anterior, la Junta Directiva suspende el conocimiento del referido informe,
22 solicitándole a la Auditoría Interna que en la próxima sesión ordinaria de este Órgano
23 Colegiado presente la información indicada anteriormente, a fin de dar un debido
24 seguimiento a las recomendaciones que no han sido atendidas por las dependencias
25 correspondientes.

26 -----

27
28 **ARTÍCULO CUARTO: Entrega del Informe de gestión del FOSUVI con corte al**
29 **31/03/2004, y el informe sobre Inversiones en Títulos Valores,**
30 **Fondos de Inversión y Cuentas Platino al 29 de febrero de**
31 **2004**

32
33 Para el estudio por parte de los señores Directores y con el propósito de que sean
34 analizados por la Junta Directiva en una próxima sesión, la Gerencia General hace

entrega de copias de los siguientes documentos: Análisis de la gestión del FOSUVI en los diferentes programas y modalidades de financiamiento, del 01/01/2004 al 31/03/2004; e Informe de Inversiones en Títulos Valores, Fondos de Inversión y Cuentas Platino del BANHVI, al 29 de febrero de 2004 (oficio GG-0297-2004).

Al respecto, la Junta Directiva da por recibidos los citados documentos.

ARTÍCULO QUINTO: Solicitud para modificar el sistema constructivo y el presupuesto de las viviendas del proyecto Nazareth

Se conoce el oficio DF-0545-2004 del 14 de abril de 2004, mediante el cual, la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) remite una propuesta para modificar el sistema constructivo de las viviendas del proyecto Nazareth, ubicado en el cantón de Siquirres y tramitado por la Fundación Costa Rica-Canadá, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Para exponer los alcances del informe presentado y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el Licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Director del FOSUVI, quien inicialmente hace una amplia exposición de la solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá y concluye manifestando que, en resumen, las tres modificaciones concretas que se plantean son las siguientes: en primer lugar, modificar el precio del proyecto al monto de ₡195.834.963,28; en segundo lugar, aprobar que las viviendas sean construidas con el Sistema Prefabricado AMANCO; en tercer lugar, establecer que las viviendas tendrán áreas de 44 m² y 53 m² para familias de cuatro o menos miembros y para familias de cinco o más miembros, respectivamente; en cuarto lugar, autorizar que el proyecto se ejecute bajo la modalidad de autoconstrucción asistida; y en quinto lugar, acoger las recomendaciones que constan en el oficio de la Dirección FOSUVI, en relación con la responsabilidad de FUPROVI, la imposibilidad de que los beneficiarios suscriban contratos individuales de crédito para el desarrollo de las obras contempladas en el financiamiento aprobado, así como sobre las obras en las que participarán las familias.

Con base en los documentos expuestos, los señores Directores coinciden en la conveniencia de acoger las modificaciones planteadas por la Dirección FOSUVI al acuerdo de aprobación del financiamiento para el proyecto Nazareth, solicitando al Licenciado Rojas Cascante que se adjunte a la presente acta toda la documentación que se refiere a la solicitud de la Fundación Costa Rica-Canadá para modificar los parámetros del proyecto de vivienda y acogiendo además una recomendación del Licenciado Mora Villalobos en el sentido que los beneficiarios no deberán asumir ningún tipo de crédito con ninguna entidad para realizar las obras propias del financiamiento aprobado por esta Junta Directiva para este proyecto de vivienda.

Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #2:

Considerando:

1) Que mediante acuerdo número 1 de la sesión 56-2003 del 10 de noviembre de 2003 esta Junta Directiva otorgó a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (FVR) –al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV y dentro del Programa de Erradicación de Tugurios y Asentamientos en Precario– financiamiento de corto plazo y la emisión de los Bonos solicitados para el desarrollo del proyecto Nazareth, ubicado en el Distrito Primero del cantón de Siquirres.

2) Que mediante oficio DF-0545-2004 del 14 de abril de 2004, la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), presenta a esta Junta Directiva una propuesta tendiente a modificar el sistema constructivo de las viviendas de dicho proyecto y, por ende, el presupuesto total del financiamiento aprobado en su oportunidad, argumentando, en lo conducente, lo siguiente:

“La Fundación Costa Rica-Canadá, presentó a esta Dirección una propuesta para modificar el tipo de vivienda a construir en el proyecto Nazareth, ubicado en Siquirres, Limón, la cual detallo de seguido:

El proyecto Nazareth fue aprobado por la Junta Directiva de este Banco, en su sesión 56-2003, celebrada el 10 de noviembre del 2003. En esa oportunidad se aprobó el financiamiento del proyecto por un monto de ¢196,306,948.80, incluyendo ajuste de ¢200,000.00 por vivienda, las cuales se construirían sobre pilotes de concreto, con el sistema constructivo JPM. De acuerdo con los alcances del acuerdo citado, el proyecto se ejecutaría bajo la modalidad de “llave en mano”.

No obstante lo anterior y posterior a la emisión del acuerdo, FUPROVI argumentó que sus presupuestos contenían un componente de autoconstrucción, por lo que por el precio aprobado no le era posible ejecutar el proyecto bajo la modalidad "llave en mano". Ante esta situación, FUPROVI con el aval correspondiente de la Fundación Costa Rica-Canadá propone el desarrollo del proyecto, en las siguientes dos opciones:

Modalidad de Autoconstrucción:

Se modifica el precio aprobado por la Junta Directiva para la totalidad del proyecto a la suma de ¢195,834,963.28. Las viviendas se construirán siempre sobre pilotes de concreto en un área de 44m2 y 53m2, pero en Sistema Prefabricado AMANCO.

Modalidad Llave en Mano:

Se establece un nuevo precio del proyecto en la suma de ¢217,995,580.22, para viviendas de 44m2.

En relación con las opciones presentadas y de conformidad con el informe del Ing. Roberto Jiménez Mata, adjunto, se concluye que ambas opciones son desde el punto de vista técnico y financiero viables; sin embargo el suscrito de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de Operaciones del SFNV y en aras de optimizar el uso de los recursos del FOSUVI, recomienda se apruebe que este proyecto se ejecute en la modalidad de autoconstrucción, para lo cual deberán respetarse las siguientes condiciones:

El constructor del proyecto será FUPROVI, con las responsabilidades que bajo esa figura le corresponden legal y civilmente.

FUPROVI, no está autorizado para suscribir en este proyecto, crédito alguno con las familias, para realizar obras propias del financiamiento aprobado por la Junta Directiva de este Banco.

Todas las condiciones aprobadas para el financiamiento de corto plazo se mantienen invariables, así como las recomendaciones de orden técnico consignadas en el acuerdo original de aprobación del proyecto.

Queda entendido que las obras en las que participarán las familias, serán las siguientes:

- Trabajos preliminares (acarreo, levantamiento de bodegas y limpieza de terrenos)
- Sistema de agua pluviales
- Levantamiento de paredes
- Techos
- Cielos, aleros y precintas
- Instalación sanitaria, potable y eléctrica
- Instalación de puertas, ventanas muebles
- Pintura

A manera de resumen, se adjunta cuadro comparativo del costo de los diferentes rubros de construcción, para el financiamiento aprobado y las dos propuestas de financiamiento citadas en el presente informe."

3) Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI, pero adicionando que los beneficiarios no deberán asumir ningún tipo de crédito con ninguna entidad para realizar las obras propias del financiamiento

aprobado por esta Junta Directiva para este proyecto de vivienda.

Por tanto, se acuerda:

Modificar y adicionar el acuerdo número 1 de la sesión 56-2003, celebrada por esta Junta Directiva el 10 de noviembre de 2003, en los siguientes alcances:

Primero: Modificar los apartes **3.1.**, **3.3.**, **3.5.** y **11.** para que se lean como sigue:

3.1. Financiamiento: En el corto plazo hasta ¢195.834.963,28 (ciento noventa y cinco millones ochocientos treinta y cuatro mil novecientos sesenta y tres colones con 28/100), de conformidad con el siguiente detalle:

a) Compra de terreno en verde, por un monto de ¢19.523.000,00;

b) Construcción de las obras faltantes de urbanización, por un monto de ¢23.317.781,98 (para un promedio de lote urbanizado de ¢765.013,96);

c) Construcción de 30 viviendas de 44,0 m² con dos dormitorios, con el Sistema Prefabricado AMANCO, por un monto unitario de ¢2.514.128,01, para un total de ¢75.423.840,30;

d) Construcción de 26 viviendas de 53,0 m² con tres dormitorios, con el Sistema Prefabricado AMANCO, por un monto unitario de ¢2.808.185,18, para un total de ¢73.012.814,68; y

e) Cobertura de gastos de formalización de las 56 operaciones, hasta por un máximo unitario de ¢78.516,06 para cada una de las operaciones con viviendas de 44 m², y hasta por un máximo unitario de ¢84.694,02 para cada una de las operaciones con viviendas de 53 m², para un total de ¢4.557.526,32 (los gastos para cada caso deberán ser registrados en el expediente de la operación, de acuerdo a la tabla machote de gastos de formalización del BANHVI).

En el largo plazo se autoriza la emisión de 56 Bonos Familiares de Vivienda (BFV) según el siguiente detalle: 30 de hasta ¢3.357.658.03 cada uno, para familias con 4 o menos miembros a las que se le construirá una vivienda de 44,0 m² en dos dormitorios; y 26 de hasta ¢3.657.893,16 cada uno, para familias con 5 o más miembros a las que se le construirá una vivienda de 53,0 m² en tres dormitorios.

3.3. Plazo del contrato: 8 meses (seis meses para la ejecución de las obras y dos meses adicionales para la formalización de las operaciones).

3.5. El giro de estos recursos se hará conforme la disponibilidad de fondos destinados a los Programas del artículo 59 de la Ley del SFNV correspondientes al año 2004 y según el detalle de desembolsos indicado en el Formulario BANHVI 3-99.”

11. De conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Reglamento de Operaciones del SFNV, el proyecto se desarrollará bajo la modalidad de autoconstrucción dirigida, en aras de optimizar el uso de los recursos del FOSUVI. No obstante, para estos efectos se deberán respetar las siguientes condiciones:

a) El constructor del proyecto será la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), con las responsabilidades que bajo esa figura le corresponden legal y civilmente.

b) Los beneficiarios no deberán asumir ningún tipo de crédito con ninguna entidad para realizar las obras propias del financiamiento aprobado por esta Junta Directiva para este proyecto de vivienda.

c) Queda entendido que las obras en las que participarán las familias, serán las siguientes:

i.- Trabajos preliminares (acarreos, levantamiento de bodegas y limpieza de terrenos)

ii.- Sistema de agua pluviales

iii.- Levantamiento de paredes

iv.- Techos

v.- Cielos, aleros y precintas

vi.- Instalación sanitaria, potable y eléctrica

vii.- Instalación de puertas, ventanas muebles

viii.- Pintura

Segundo: En lo demás se mantienen invariables las disposiciones contenidas en el referido acuerdo número 1 de la sesión 56-2003 del 10 de noviembre de 2003

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Propuesta para analizar tema sobre contratación de plazas adicionales para la Auditoría Interna

El Director Solís Mata solicita que en la sesión de la próxima semana, en la cual se continuará conociendo el informe de labores de la Auditoría Interna correspondiente al año 2003, también se proceda a analizar y resolver sobre el tema de la contratación de las dos plazas solicitadas por la Auditoría Interna desde el año anterior.

Agrega que lo anterior lo plantea por cuanto una parte de las labores que no fueron cumplidas por la Auditoría Interna en el año 2003 se ha justificado en la falta de esas dos plazas y aunque es cierto que el año anterior se resolvió posponer la contratación de esas plazas hasta tanto el Banco contara con una nueva escala salarial, también es cierto que la propuesta que la Administración está elaborando sobre este asunto se ha alargado más de lo previsto y, en consecuencia, se debe buscar una alternativa, al menos temporal, para garantizar que la Auditoría Interna cuente con esos funcionarios en el menor plazo posible y no se afecten las labores que desarrolla en la institución.

Los demás señores Directores acogen la propuesta anterior y, por lo tanto, resuelven incorporar este asunto en la sesión ordinaria programada para el próximo jueves 22 de abril.

ARTÍCULO SÉTIMO: Entrega de informe sobre situación financiera de las entidades autorizadas al 31 de enero de 2004

En cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en los acuerdos número 3 de la sesión 58-2003 del 17 de noviembre de 2003 y número 8 de la sesión 62-2003 del 04 de diciembre de 2003, y con el propósito de que sea analizado por los señores Directores, se distribuyen copias del oficio GG-0298-2004 del 14 de abril del presente año, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DSEA-109-2004 de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, referido a la situación financiera de las Entidades Autorizadas al 31 de enero de 2004.

Al respecto, la Junta Directiva da por recibidos los citados documentos.

ARTÍCULO OCTAVO: Informe sobre mociones planteadas por la Administración al proyecto “Ley de Pacto Fiscal y Reforma Fiscal Estructural”

Para el conocimiento de los señores Directores y en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 10 de la sesión 19-2004 del 01 de abril de 2004, el Gerente General hace entrega de copias de las mociones planteadas por la Administración a la Asamblea Legislativa, en relación con el proyecto “Ley de Pacto Fiscal y Reforma Fiscal Estructural”, el cual se tramita bajo el expediente Nº 15.516.

Al respecto, la Junta Directiva da por recibida la información suministrada, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO NOVENO: Informe sobre avances en el plan de conformación del expediente electrónico para la postulación al Bono Familiar de Vivienda

El señor Gerente General hace una presentación del sistema que está implementando el Banco para que, a través de INTERNET, se puedan realizar consultas para determinar si una persona ha formado parte de un núcleo familiar que ha sido beneficiario del Bono Familiar de Vivienda.

Explica ampliamente el funcionamiento del sistema y la forma en que se deben realizar las consultas, luego de lo cual concluye manifestando que esto es parte del proceso que está desarrollando el Banco para agilizar los trámites del Bono Familiar de Vivienda y promover la conformación del expediente electrónico.

Concluida la presentación, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e

1 informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea
2 pertinente.

3 -----

4

5 Siendo las diecinueve horas, se levanta la sesión.

6 -----

7