

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2
3 **JUNTA DIRECTIVA**

4
5 **SESION ORDINARIA DEL 08 DE JUNIO DE 2006**

6
7 **ACTA Nº 37-2006**

8
9 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
10 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
11 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
12 María Estela Segura Flores, Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Donald Murillo Pizarro, Gerente General;
15 Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Hamilton Gross Noguera, funcionario
16 de la Auditoría Interna; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
17 Secretario de Junta Directiva.

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

20 -----

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

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

- 25
26 1. Lectura y aprobación de las actas Nº 34-2006 del 05/05/2006, Nº 35-2006 del
27 01/06/2006 y Nº 36-2006 del 05/06/2006.
28 2. Informe sobre solicitud de la Mutual Alajuela para ampliar el tope de captación con la
29 garantía del Estado.
30 3. Informe de la Gerencia General sobre la situación del Banco.
31 4. Respuesta de la Contraloría General de la República a la posición del BANHVI
32 respecto del informe sobre la gestión del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos.
33 5. Oficio de la Contraloría General de la República sobre la atención de disposiciones
34 en relación con el proyecto Los Dragones.

6. Solicitud de informe legal sobre los Bonos extraordinarios.

7. Consulta sobre la asignación de recursos del FOSUVI al Banco de Costa Rica.

8. Convocatoria a sesión extraordinaria.

**ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas N° 34-2006 del 05/05/2006,
N° 35-2006 del 01/06/2006 y N° 36-2006 del 05/06/2006**

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 34-2006 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 05 de mayo de 2006. Al respecto, ni el Director Vargas Baldares ni la Directora Calderón Solano hacen observaciones al contenido de dicha Acta. Sin embargo, al amparo de lo señalado por la Procuraduría General de la República en el dictamen C-301-2005 del 22 de agosto de 2005, el resto de los señores Directores se abstienen de votar por cuanto no estuvieron presentes en la referida sesión.

Seguidamente se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 35-2006 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 01 de junio de 2006. No habiendo enmiendas a la misma, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Finalmente se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 36-2006 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 05 de junio de 2006. No habiendo enmiendas a la misma, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

**ARTÍCULO SEGUNDO: Informe sobre solicitud de la Mutual Alajuela para ampliar
el tope de captación con la garantía del Estado**

Se conoce el oficio SG-OF-0255-2006 del 01 de junio de 2006, mediante el cual, la Subgerencia General remite y avala el informe DSEA-ME-0194-2006 de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, referido a la solicitud de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo para incrementar el Tope de Captación con garantía del Estado.

1 Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente asunto,
2 se incorpora a la sesión el Licenciado Alejandro Bejarano Castillo, Director de
3 Supervisión de Entidades Autorizadas.

4
5 El señor Subgerente General expone los alcances del informe técnico realizado a la
6 solicitud de la Mutual Alajuela, destacando que una vez realizado el estudio y las
7 correspondientes proyecciones, se concluye que la Mutual cumple con todos los
8 requisitos establecidos para acceder la garantía del Estado, por lo que se recomienda
9 autorizar un incremento máximo de captación para lo que resta del año 2006, por un
10 monto de ¢13.400,0 millones, para una captación total de ¢145.400,0 millones, la cual
11 incluye principal e intereses.

12
13 Concluida la exposición del tema y no habiendo objeciones de los señores Directores ni
14 por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la
15 Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

16
17 **ACUERDO #1:**

18 **Considerando:**

19 **Primero:** Que de conformidad con el “Reglamento del Sistema Financiero Nacional para
20 la Vivienda sobre Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y Fondo de
21 Garantías y de estabilización” (en adelante **El Reglamento**), la emisión de títulos valores
22 dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en cualquier moneda, requerirá
23 de la autorización previa del BANHVI.

24
25 **Segundo:** Que según lo establecido por esta Junta Directiva en el acuerdo número 3 de
26 la sesión 07-2006 del 26 de enero de 2006, la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo
27 (MADAP), presenta un monto de captación e intereses con garantía del Estado
28 autorizado de ¢132.000,00 millones.

29
30 **Tercero:** Que de conformidad con el artículo 7 de **El Reglamento**, la MADAP, mediante
31 oficio C-021-GG-06 del 05 de mayo de 2006, solicita el incremento al acceso a la garantía
32 subsidiaria del Estado para sus captaciones a plazo y a la vista, para lo cual remite la
33 información pertinente.

34

Cuarto: Que según el análisis efectuado por la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas y remitido a la Subgerencia General de este Banco mediante el oficio DSEA-ME-0194-2006 del 30 de mayo del año en curso, se concluye que la MADAP cumple con los requisitos correspondientes para accesar la garantía del Estado, por lo que recomienda autorizar a dicha Mutua un incremento máximo de captación por un monto de ¢13.400,0 millones, para una captación total de ¢145.400,0 millones, la cual incluye principal e intereses.

Quinto: Que mediante el oficio SG-OF-0255-2006 del 01 de junio de 2006 la Subgerencia General avala la recomendación de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas y por ende solicita autorizar el referido incremento al tope máximo de captación de la MADAP.

Sexto: Que conocidos y suficientemente discutidos los informes que al respecto han presentado la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas y la Subgerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y en consecuencia autorizar a la MADAP un incremento máximo de captación con garantía del Estado de ¢13.400,0 millones, suma que le permitiría a la Mutua cubrir el incremento estimado para lo que resta del presente año.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a la Mutua Alajuela de Ahorro y Préstamo para que incremente su captación máxima con garantía del Estado en **¢13.400,00 millones** para llegar a una Captación Máxima Global de **¢145.400,00 millones**, la cual incluye principal e intereses.

2) Téngase por modificado, en lo indicado, el acuerdo número 3 de la sesión 07-2006 del 26 de enero de 2006.

3) Rige a partir de esta fecha.

4) Comuníquese el presente acuerdo a la MADAP, al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, a la Superintendencia General de Entidades Financieras y a la Superintendencia General de Valores.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Informe de la Gerencia General sobre la situación del Banco

El señor Gerente General procede a exponer un informe sobre la situación general del Banco Hipotecario de la Vivienda, el cual se adjunta al oficio GG-ME-0319-2006 del 06 de junio de 2006.

De previo a iniciar la exposición de dicho informe, se incorporan a la sesión los siguientes funcionarios, quienes permanecen durante el análisis del presente tema: Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa Financiera; Carlos Castro Miranda, Director a.i. del FONAVI; José Pablo Durán Rodríguez, Director del FOSUVI; Magaly Longan Moya, Jefe de la Unidad de Planificación Institucional; y Ronald Espinoza Ávila, Jefe de la Unidad de Comunicaciones.

Inicialmente el señor Gerente General se refiere a la definición y a los objetivos del BANHVI, luego de lo cual explica que el Banco administra tres grandes fondos (FOSUVI, FONAVI y Cuenta General), destacando la forma en que se financia la Cuenta General, a saber: 20% de los réditos del FONAVI y 3% de los desembolsos del FOSUVI.

Luego presenta el organigrama actual del Banco, así como un resumen de los Estados Financieros y algunas experiencias adquiridas a través de la quiebra de Entidades Autorizadas, fundamentalmente las siguientes: que la fiscalización de las Entidades debe ser permanente y eficiente; que la garantía del Estado distorsiona el mercado y por ende debe evaluarse la eliminación total; que no se debe volver a subsidiar créditos a las Entidades; que el Sistema no debe otorgar financiamiento directo a grupos organizados porque no cuentan con capacidad ni garantías; y que se debe trasladar el Fondo de Garantías a otra instancia fuera del Sistema.

Posteriormente el señor Gerente General se refiere al Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI), y explica el propósito jurídico de dicho Fondo, el origen de los recursos con los cuales se financia, los tipos de créditos que se pueden otorgar y algunos problemas que en el pasado ocasionaron la descapitalización del FONAVI.

Hace énfasis en la labor de intermediación financiera que se ha llevado a cabo en los últimos cuatro años, destacando lo siguiente: que en el 2002 se reinició la intermediación

1 y ésta ha tenido un crecimiento constante; que no ha sido fácil obtener recursos y colocar
2 créditos sin subsidios en un mercado acostumbrado a éstos; y que se ha buscado un
3 balance entre lo social y el sostenimiento financiero.

4
5 En este sentido, comenta que del año 2002 a abril de 2006 se han aprobado créditos por
6 más de ¢31.000 millones, incrementándose el saldo de la cartera en más de un 340%.
7 Agrega que todos los créditos cuentan con garantías suficientes y se han mejorado las
8 garantías de los créditos heredados al año 2002, teniéndose actualmente una mora de
9 2,59%, pero en virtud de que recientemente se liquidó el saldo por cobrar a Banco ELCA,
10 la morosidad bajará aún más.

11
12 Presenta y comenta luego un cuadro que contiene información detallada sobre los
13 créditos otorgados por Entidad Autorizada entre mayo de 2002 y abril de 2006, haciendo
14 énfasis en que las entidades a las que más recursos se les han prestado son Coopenae
15 R.L., Mutual Alajuela y el Banco Popular, respectivamente. Además se refiere a los
16 saldos de cada uno de los créditos vigentes, por un total de 23.984 millones, destacando
17 que a pesar de que los resultados son muy positivos, el Banco tiene que crecer más para
18 generar suficientes ingresos y mantener una capitalización sostenida, prestando a tasas
19 de interés con las que el Banco pueda ganar.

20
21 En materia de captaciones, señala que a pesar de las limitaciones que se tienen se ha
22 logrado captar lo necesario para hacerle frente a las obligaciones y al crecimiento de la
23 cartera. Señala que se han captado recursos a mediano plazo para disminuir el riesgo de
24 liquidez y se han trasladado esos fondos a préstamos de largo plazo para las Entidades
25 Autorizadas, lo que les ayuda a mejorar su problema de calce de plazos.

26
27 Agrega que desde el año 2002 los inversores institucionales tradicionales (CCSS e INS)
28 han retirado sistemáticamente sus inversiones, lo que se suma a que el Ministerio de
29 Hacienda ha promovido decretos ejecutivos que prohíben a las instituciones invertir en el
30 BANHVI. Aclara que no obstante lo anterior, el Banco ha podido captar importantes
31 recursos del INVU.

32
33 En cuanto a los Fondos de Pensiones, comenta que a pesar de que la Ley 7983 obligaba
34 a los Fondos de Pensiones invertir el 15% en el Sistema Financiero Nacional para la

1 Vivienda, esto no se podía aplicar por el rendimiento mínimo que la misma Ley exigía, por
2 lo que se realizaron reuniones en los años 2003 y 2004 con las operadoras para buscar
3 la forma de inversión de los fondos pero sin éxito, y no fue sino hasta el 2005 que se
4 negoció con la operadora del Banco Nacional una inversión de ₡1.000 millones,
5 eliminándose así el mito de que no se podía.

6
7 Además indica que también se ha estado trabajando en el diseño de un título de largo
8 plazo, pero por su naturaleza esta emisión tiene mayores costos financieros, por lo que
9 solo si llegara a ser necesario se llevaría a cabo. Por otro lado, comenta que se realizó
10 una negociación con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) para
11 obtener \$100 millones de préstamo para el financiamiento de vivienda para la clase
12 media, y aunque durante más de dos años se valoraron diferentes modelos de operación,
13 finalmente se definió uno de ellos pero el BCIE no concretó nada.

14
15 Agrega que también se negoció con el Banco Nacional un mecanismo financiero para
16 comprar cartera hipotecaria y posteriormente titularizarla, donde se ofrecía un nuevo título
17 al mercado respaldado por hipotecas (especialmente a Operadoras de Pensiones), con lo
18 cual se requiere que las Entidades Autorizadas estén dispuestas a vender su cartera
19 hipotecaria, pero a raíz de un criterio negativo de la SUGEF, se tuvo que promover –y así
20 se aprobó a partir del 6 de mayo del presente año– una importante modificación a la Ley
21 del Sistema y de ahí que se ha venido avanzando en este asunto.

22
23 Se refiere posteriormente a los beneficios de la titularización de hipotecas, luego de lo
24 cual, informa de las acciones que se han tomado en cuanto a la deuda por cobrar al
25 Ministerio de Hacienda sobre el saldo de la asistencia financiera, así como el resultado
26 del proceso de negociación del reconocimiento de las deudas originadas por
27 Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo.

28
29 En cuanto a la gestión de los Fideicomisos, destaca que se ha continuado con el proceso
30 de ordenamiento, cobro, remates y venta de bienes adjudicados, pero el proceso es lento
31 por la calidad de los activos recibidos en dación en pago, el tipo de garantías y la
32 documentación de los créditos. Además, hace ver que muchas operaciones están a
33 punto de ser rematadas, lo que crearía un problema social mayor, dado que por diversas

1 situaciones falló el proyecto para que el IMAS ayudara a las familias más pobres a pagar
2 su deuda.

3
4 Finalmente, y en relación con el FONAVI, presenta los que en su criterio, son los retos
5 más importantes, a saber: aumentar la intermediación financiera, acceder recursos
6 institucionales, propiciar emisiones de largo plazo, analizar la posibilidad de gestionar
7 recursos externos, promover el mercado secundario de hipotecas (titularización), y
8 liquidar los Fideicomisos.

9
10 Seguidamente el señor Gerente General procede a exponer lo referido al Fondo de
11 Subsidios para Vivienda (FOSUVI), señalando el objetivo de dicho fondo y las fuentes de
12 financiamiento, destacando, sobre esto último, que generalmente no ha ingresado lo que
13 corresponde al Impuesto de Ventas ni el 3% de los presupuestos de gastos de la
14 República. Sobre esto, se comenta sobre la resolución emitida por la Sala Constitucional
15 referida a la obligación del Poder Ejecutivo de presupuestar y girar los recursos del
16 Impuesto de Ventas.

17
18 Comenta luego sobre el hecho de que algunas veces se han recibido donaciones de
19 terrenos para desarrollar proyectos de vivienda, sobre lo cual el Director Presidente
20 solicita que le brinde un informe detallado de los terrenos que son propiedad del BANHVI.
21 El señor Gerente General acoge la solicitud anterior, pero aclara que muchos de ellos no
22 son habitables o se encuentran en zonas protegidas.

23
24 Seguidamente el señor Gerente General explica las características del subsidio de
25 vivienda (forma de cálculo y monto actual), así como las modalidades y programas que
26 actualmente tiene el FOSUVI (Programa ABC, Programa RAMT, Bono ordinario, Bono
27 extraordinario, etc.), luego de lo cual, y atendiendo una consulta sobre los alcances
28 jurídicos del artículo 59 de la Ley, el Licenciado Mora Villalobos señala que este artículo
29 tiene tres situaciones diferentes y una de ellas es para Bonos extraordinarios en casos de
30 extrema pobreza y emergencia; y esos Bonos constituyen un subsidio extraordinario que
31 ya no se rige por el tope del Bono ordinario. Agrega que esto se aplica desde hace
32 muchos años y está avalado por la Contraloría General de la República y la Procuraduría
33 General de la República.

1 Añade el licenciado Mora Villalobos, que el monto del Bono extraordinario es discrecional
2 y si por ejemplo se quiere financiar una construcción, el financiamiento puede ser del
3 100% o menos. Aclara que no obstante no es obligatorio aprobar un proyecto y la idea
4 de esta norma es que si por ejemplo una familia está muy mal económicamente y el Bono
5 ordinario máximo es de ¢3,2 millones, si esa familia requiere una vivienda que cuesta
6 ¢4,5 millones entonces se permite que el FOSUVI la pueda financiar en un 100%. Señala
7 que así las cosas, lo que en su criterio debe existir es una política institucional que ponga
8 límites al monto, pues en este momento se han aprobado Bonos extraordinarios que
9 rondan los ¢7 millones.

10
11 Luego de un intercambio de opiniones sobre la selección y calificación de los
12 beneficiarios de los Bonos extraordinarios, y sobre la necesidad de mejorar los
13 mecanismos para garantizar que este tipo de Bonos sean recibidos por las familias que
14 realmente los requieren, el señor Gerente General se refiere a los retos que, en su criterio
15 enfrenta el FOSUVI, a saber: garantizar la disponibilidad de recursos, replantear la
16 atención de la población migrante, focalizar el subsidio, eliminar la tramitología excesiva,
17 mejorar la coordinación interinstitucional, y mejorar la imagen del sector.

18
19 Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, agradeciendo
20 al señor Gerente General por su amplia exposición.

21 -----

22
23 **ARTÍCULO CUARTO: Respuesta de la Contraloría General de la República a la**
24 **posición del BANHVI respecto del informe sobre la gestión**
25 **del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos**

26
27 - Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión los siguientes funcionarios:
28 Margoth Campos Barrantes, Carlos Castro Miranda, José Pablo Durán Rodríguez,
29 Magaly Longan Moya, Ronald Espinoza Ávila y Alejandro Bejarano Castillo.

30
31 Se conoce el oficio N° 06632 (FOE-SO-188) del 26 de mayo de 2006, mediante el cual, la
32 Licenciada Guiselle Segnini Hurtado, Gerente del Área de Servicios Sociales de la
33 Contraloría General de la República, remite una serie de observaciones y disposiciones
34 en relación con la respuesta emitida por este Banco sobre el informe DFOE-SO-30-2005,

1 relacionado con la gestión del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos en el período
2 2002-2004.

3
4 En dicho oficio, la Contraloría General de la República emite comentarios y gira
5 instrucciones sobre los siguientes temas: la definición y evaluación de las políticas, el
6 acceso de los pobres a una vivienda digna, la calidad constructiva, los costos, la
7 concentración de mercado, y los asentamientos humanos, concluyendo que el BANHVI
8 no ha tomado las acciones suficientes para atender en forma adecuada las disposiciones
9 emitidas por esa Contraloría General en cuanto al tema de marras, y por lo tanto solicita
10 que se le comuniquen a ese órgano contralor, dentro del plazo de un mes, contado a partir
11 del recibo del citado oficio, las acciones específicas para dar un efectivo cumplimiento a
12 las disposiciones señaladas.

13
14 Conocidos los alcances del referido documento y valorando la importancia que tiene este
15 tema para el BANHVI y en general para el Sector Vivienda, los señores Directores
16 coinciden finalmente, que lo procedente es integrar de inmediato una comisión de trabajo
17 con miembros de este órgano colegiado, para lo cual se ofrecen la Directora Calderón
18 Solano y el Director Murillo Monge, con el propósito de que se analice en forma
19 exhaustiva lo señalado por la Contraloría General de la República en el oficio Nº 06632 y
20 en los otros documentos que sobre este tema han emanado de ese órgano contralor y del
21 BANHVI, a fin de que en un plazo no mayor de tres semanas a partir de esta fecha,
22 recomiende las acciones que corresponde tomar para dar un efectivo cumplimiento a lo
23 dispuesto por el órgano contralor.

24
25 Al respecto, el Licenciado Gross Noguera hace ver que aunque no encuentra objeción en
26 que se actúe de la forma indicada anteriormente, considera que la posición de la
27 Contraloría es bastante firme y difícilmente va a reconsiderar alguno de los aspectos
28 sobre los que ha emitido disposiciones.

29
30 Adicionalmente, y considerando que no fue sino hasta hace muy pocos días que la Junta
31 Directiva quedó legalmente constituida y por ende es hasta ahora que se tiene a la vista
32 el oficio Nº 06632 de la Contraloría General de la República, se estima necesario solicitar
33 la autorización a ese órgano contralor para que el plazo de un mes (establecido para
34 remitir las acciones específicas que permitan dar un efectivo cumplimiento a las

disposiciones señaladas en el citado documento) se cuente a partir del día de hoy y no desde el 26 de mayo de 2006, con lo cual la fecha límite propuesta sería el 08 de julio del año en curso.

De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio Nº 14086 (FOE-SO-489) del 04 de noviembre de 2005, la Licenciada Guiselle Segnini Hurtado, Gerente del Área de Servicios Sociales de la Contraloría General de la República (en adelante CGR), remite el informe Nº DFOE-SO-30-2005, denominado: "Informe sobre la gestión del sector vivienda y asentamientos humanos en el período 2002-2004".

Segundo: Que en dicho informe, la CGR gira una serie de disposiciones dirigidas al Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos y a la Junta Directiva de este Banco, referidas a la formulación y evaluación de políticas de vivienda, así como al diseño y ejecución de un plan de acción para resolver los problemas o debilidades relacionados, entre otras cosas, con el acceso de los pobres a una vivienda digna, la calidad constructiva de las obras, el análisis de los proyectos de vivienda, la concentración de mercado y los asentamientos humanos.

Tercero: Que con base en el análisis realizado por la Administración y la Junta Directiva a dicho informe, se remitió a la CGR (según lo resuelto en el acuerdo número 1 de la sesión 08-2006 del 30 de enero de 2006), el documento con el cual se formuló: la posición de la Junta Directiva en torno a los resultados del citado informe DFOE-SO-30-2005; las propuestas de este Órgano Colegiado para dar atención a las disposiciones dirigidas a este Banco y sobre las que no se tenían objeciones; y una serie de solicitudes de aclaración, ampliación y reconsideración a diversas opiniones, conclusiones y disposiciones a las que arribó el Ente Contralor.

Cuarto: Que en relación con el referido documento y por medio del oficio Nº 06632 (FOE-SO-188) del 26 de mayo de 2006, la Gerencia del Área de Servicios Sociales de la CGR

remite una serie de observaciones y disposiciones en relación con los siguientes temas: la definición y evaluación de las políticas, el acceso de los pobres a una vivienda digna, la calidad constructiva, los costos, la concentración de mercado, y los asentamientos humanos, concluyendo lo siguiente:

"De conformidad con todo lo expuesto y con base en la información aportada, se concluye que el BANHVI no ha tomado las acciones suficientes para atender en forma adecuada las disposiciones emitidas por esta Contraloría General, a que se ha hecho referencia, por lo tanto se le solicita a esa Junta Directiva comunicar a este órgano contralor, dentro del plazo de un mes, contado a partir del recibo de este oficio, las acciones específicas para dar un efectivo cumplimiento a las disposiciones señaladas en el presente documento."

Quinto: Que en virtud de la citada disposición y valorando la importancia que tiene este tema para el BANHVI y en general para el Sector Vivienda, esta Junta Directiva estima que lo procedente es integrar de inmediato una comisión de trabajo con miembros de este órgano colegiado, para que analice en forma exhaustiva lo señalado por la CGR en el oficio Nº 06632 y en los otros documentos que sobre este tema han emanado de ese órgano contralor y del BANHVI, con el propósito de que en un plazo no mayor de tres semanas a partir de esta fecha, recomiende a esta Junta Directiva sobre las acciones que corresponde tomar para dar un efectivo cumplimiento a lo dispuesto por la CGR.

Sexto: Que adicionalmente, y valorando que no fue sino hasta hace muy pocos días que esta Junta Directiva quedó legalmente constituida y por ende es hasta ahora que se tiene a la vista el oficio Nº 06632 de la CGR, se considera necesario solicitar la autorización a ese órgano contralor para que el plazo de un mes (establecido para remitir las acciones específicas que permitan dar un efectivo cumplimiento a las disposiciones señaladas en el citado documento) se cuente a partir del día de hoy y no desde el 26 de mayo de 2006, con lo cual la fecha límite propuesta sería el 08 de julio del año en curso.

Por tanto, se acuerda:

1) Conformar una comisión de trabajo para que analice en forma exhaustiva lo señalado por la CGR en el oficio Nº 06632 y en los otros documentos que sobre este tema han emanado de ese órgano contralor y del BANHVI, con el propósito de que en un plazo no mayor de tres semanas a partir de esta fecha, recomiende a esta Junta Directiva sobre las acciones que corresponde tomar para dar un efectivo cumplimiento a lo dispuesto al respecto por la CGR.

1 2) Dicha comisión estará integrada por la Directora Calderón Solano y el Director Murillo
2 Monge.

3
4 3) Adicionalmente, y valorando que no fue sino hasta hace muy pocos días que esta
5 Junta Directiva quedó legalmente constituida y por ende es hasta ahora que se tiene a la
6 vista el oficio N° 06632 de la CGR, de la forma más atenta se solicita la autorización de
7 ese órgano contralor para que el plazo de un mes (establecido para remitir las acciones
8 específicas que permitan dar un efectivo cumplimiento a las disposiciones señaladas en
9 el citado documento) se cuente a partir del día de hoy y no desde el 26 de mayo de 2006,
10 con lo cual la fecha límite propuesta sería el 08 de julio del año en curso.

11 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

12 -----
13

14 **ARTÍCULO QUINTO: Oficio de la Contraloría General de la República sobre la**
15 **atención de disposiciones en relación con el proyecto Los**
16 **Dragones**
17

18 Se conoce el oficio N° 06630 (FOE-SO-186) del 26 de mayo de 2006, mediante el cual, la
19 Licenciada Guiselle Segnini Hurtado, Gerente del Área de Servicios Sociales de la
20 Contraloría General de la República, solicita, en resumen, que esta Junta Directiva dé
21 seguimiento al cumplimiento definitivo de las disposiciones giradas por ese órgano
22 contralor en el Informe DFOE-SO-10-2005, referido al proyecto de vivienda conocido
23 como Los Dragones, y proceda a investigar los motivos por los cuales la Administración
24 del BANHVI comunicó información inexacta tanto a la Junta Directiva como a esa
25 Contraloría General, en lo concerniente a lo dispuesto en el punto 4.1, literal b), del citado
26 Informe DFOE-SO-10-2005, a efecto de establecer si los hechos acontecidos podrían
27 generar responsabilidades.

28
29 Conocidos los alcances del referido documento y con el propósito de atender los
30 requerimientos planteados por la Contraloría General de la República, los señores
31 Directores coinciden en que lo pertinente es girar instrucciones a la Administración para
32 que presente a este órgano colegiado un informe sobre el cumplimiento de las
33 disposiciones contenidas en el acuerdo número 7 de la sesión 31-2006 del 27 de abril de
34 2006 (con el cual se ordenó a la Administración cumplir con las disposiciones emitidas

por la Contraloría), y a su vez solicitar a la Auditoría Interna una investigación sobre los motivos por los cuales la Administración comunicó información inexacta tanto a la Junta Directiva como al órgano contralor, en lo concerniente a lo dispuesto en el punto 4.1, literal b), del Informe DFOE-SO-10-2005.

Finalmente, y en relación con el plazo para que la Administración y la Auditoría Interna presenten los citados informes a esta Junta Directiva, se concuerda en otorgar un plazo de siete días naturales a partir de esta fecha, con el fin de que sean conocidos en la sesión del próximo jueves 15 de junio.

De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio Nº 05714 (FOE-SO-208) del 20 de mayo de 2005, la Licenciada Guiselle Segnini Hurtado, Gerente del Área de Servicios Sociales de la Contraloría General de la República (en adelante CGR), remite el informe DFOE-SO-10-2005, referido al proyecto de vivienda conocido como Los Dragones, ubicado en el cantón de Desamparados. En dicho oficio, se solicita la debida atención, por parte de este Órgano Colegiado de las disposiciones contenidas en el aparte 4.1 del referido informe, y entre ellas, la siguiente:

«b) Girar las instrucciones pertinentes a la Gerencia General, a la Dirección del FOSUVI y a la entidad autorizada para que se atienda lo señalado por el Ministerio de Salud en el informe enviado a esta Contraloría General con oficio DPAH-1955-PCU-128-05 del 6 de abril de 2005, y se vele para que las soluciones que se brinden en el proyecto Los Dragones sobre el sistema de evacuación de aguas negras, cumplan con estándares de calidad que eliminen cualquier riesgo asociado al mal funcionamiento de dicho sistema que pueda poner en peligro la salud de las familias que habitan en ese proyecto.»

Segundo: Que el cumplimiento de lo ordenado por la CGR en el citado inciso b) fue encomendado por la Junta Directiva a la Gerencia General (tal y como consta en el acuerdo número 4 de la sesión 36-2005 del 02 de junio de 2005), dependencia que por medio del oficio GG-ME-0064-2006 del 08 de febrero de 2006, remitió a este Órgano Colegiado un informe (que fue avalado por la Junta Directiva con el acuerdo número 10 de sesión 11-2006 del 09/02/2006) sobre las acciones ejecutadas en relación con cada

una de las referidas disposiciones, y respecto de la contenida en el inciso b) señala la Gerencia General lo siguiente:

«Con el propósito de ilustrar detalladamente este aspecto, a continuación se describen en orden cronológico las acciones ejecutadas por la Unidad Técnica de este Banco, desde el momento en que se detectó la problemática en el proyecto:

1. El 10 de febrero del 2005, se citó a personeros del Ministerio de Salud, Entidad Autorizada y empresa constructora al proyecto, a efecto de valorar in sitio la problemática planteada. En esa reunión, la Empresa Constructora se comprometió a realizar una valoración caso por caso y reconstruir los drenajes que estaban presentando problemas.
2. El 20 de mayo del 2005 y como parte del seguimiento a los trabajos ejecutados, se realizó una visita al proyecto y se determinó que se mantenían los problemas sólo en los drenajes de los tanques sépticos de los lotes localizados en el bloque oeste del proyecto. En el sector este, las familias indicaron que posterior a los trabajos realizados, no tuvieron más problemas de rebalse en los tanques y drenajes. De acuerdo con lo observado en el sector oeste y considerando que los drenajes ya habían sido mejorados, se recomendó contratar una empresa especializada en suelos para que se realizara un nuevo estudio de infiltración en ese sector.
3. En vista de que la empresa constructora informó sobre la conclusión de los nuevos trabajos de mejoramiento para el sector con problemas, el 4 de julio del 2005, se procedió a realizar una visita al proyecto, en compañía del Fiscal de Inversión del INVU y personeros de la empresa constructora. De acuerdo con lo informado por el Fiscal de Inversión y por el Profesional Responsable del proyecto, se efectuaron nuevas pruebas de infiltración, encontrando en el sector central de los lotes del bloque oeste, una capa de arcilla de alta impermeabilidad, situación que no había sido detectada por el estudio de suelos presentado para la aprobación del proyecto. Como medidas de mitigación a los problemas generados se tomaron las siguientes acciones por parte de la Empresa Constructora:
 - Se construyó un sub-drenaje adicional en la sección posterior de los lotes y en un sector más bajo que el sub-drenaje ya existente, se utilizó geotextil en la construcción de este sub-drenaje a efectos de protegerlo de partículas finas de arcilla en el agregado. La idea de este otro sub-drenaje, era poder captar las aguas provenientes de las colindancias posteriores y de esta forma disminuir la saturación de los patios.
 - Los lotes 8 y 11, se consideraron lotes con las condiciones más críticas, por lo que se colocaron filtros de flujo ascendente. Lo anterior, con la intención de mejorar la remoción biológica y los tiempos de retención
 - Se sellaron las tapas de los tanques sépticos para evitar que el agua de lluvia ingresara a los tanques sépticos y se conformaron las partes traseras de los patios para encausar las aguas de lluvia a las cajas pluviales.
4. En la visita del día 4 de julio pasado, se verificó la realización de esos trabajos y se consideró recomendable que el sistema de tratamiento de aguas negras, debía estar sujeto a un monitoreo hasta el 31 de agosto del 2005, a efectos de poder evaluar su funcionamiento.
5. El 20 de julio del año anterior se realizó una nueva visita al proyecto, pudiéndose determinar que en los casos en los cuales la empresa realizó mejoras, el funcionamiento era adecuado, según manifestaron los consultados, asimismo, no se observó problemas de estancamiento de aguas en los drenajes. Sin embargo, se detectaron algunos lotes en

los cuales los problemas persistían, estos casos no estuvieron incluidos en el grupo de lotes a los cuales se realizaron los trabajos de mejoramiento anteriormente reportados. Ante esta situación, se requirió de la empresa constructora su intervención inmediata. Al respecto, cabe destacar que la empresa procedió a realizar los trabajos requeridos en los 2 lotes identificados (lotes 16-A y 17-A)

6. Finalmente, el 9 de setiembre del 2005 se verificó el funcionamiento correcto de los tanques sépticos en el proyecto.

En vista de lo indicado anteriormente, se concluye que los drenajes están trabajando adecuadamente, que se dio un periodo prudencial de observación y el mismo correspondió a los meses de época crítica con una muy alta precipitación.»

Tercero: Que no obstante lo anterior, la CGR, por medio del oficio Nº 04827 (FOE-SO-141) del 05 de abril de 2006, consideró –en lo que ahora interesa– que a esa fecha el BANHVI aún no contaba con una respuesta satisfactoria por parte del INVU que le permitiera concluir que los sistemas de evacuación de aguas negras funcionaban adecuadamente, por lo que las disposiciones giradas sobre el particular por esa Contraloría General no habían sido debidamente atendidas, y por lo tanto solicitó tomar las acciones específicas para dar un efectivo cumplimiento a las mismas.

Cuarto: Que para atender este requerimiento de la CGR se solicitó el criterio de la Administración del Banco, el cual fue emitido por la Subgerencia General a través del oficio SG-OF-0184-2006 del 26 de abril de 2006 y que fuera avalado por la Junta Directiva de este Banco mediante el acuerdo número 7 de la sesión 31-2006 del 27 de abril de 2006, ocasión en la que este órgano resolvió, en lo conducente, lo siguiente:

«1. En relación con la disposición emitida por la Contraloría General de la República en el literal b) del punto 4.1 del informe DFOE-SO-10-2005, se resuelve:

1.1. Ordenar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo que en un plazo de quince días hábiles ejecute las siguientes acciones:

a) Instruya a las familias del proyecto Los Dragones sobre el mantenimiento y adecuado uso del sistema de evacuación de aguas servidas, haciendo especial énfasis en la disposición de los desechos sólidos de los alimentos.

b) Coordine con la empresa desarrolladora la revisión de cada uno de los casos reportados con problemas e informe a la Dirección FOSUVI sobre la resolución de los mismos.

c) Gestione con la empresa constructora para que eleve la tubería de ventilación de todos los casos, ya que actualmente la misma cuenta con una altura de 20 a 30 cm aproximadamente, con respecto al nivel del suelo, siendo lo más recomendado que la altura supere al menos 2,30 metros para evitar malos olores.

1.2. Instruir a la Dirección FOSUVI para que dé un estricto seguimiento a las indicadas acciones que debe ejecutar el INVU, verificando su cumplimiento en sitio.

2. En relación con la disposición emitida por la Contraloría General de la República en el literal c) del punto 4.1 del informe DFOE-SO-10-2005, se instruye a la Administración para que

1 elabore y someta a la consideración de esta Junta Directiva un procedimiento de fiscalización
2 de proyectos de vivienda que incluya la supervisión de las etapas que se consideren críticas
3 dentro del proceso constructivo. Lo anterior, en el entendido que esta fiscalización será
4 muestral y no sustituye ni diluye las responsabilidades del director técnico de la obra ni de la
5 empresa constructora. Además, será responsabilidad de la empresa constructora y de la
6 entidad autorizada, coordinar con la Dirección FOSUVI y con suficiente antelación, la fecha de
7 la visita al proyecto para fiscalizar las etapas críticas, las que serán definidas de forma general y
8 no de manera específica para cada proyecto, salvo que la Dirección FOSUVI, al momento de
9 presentar su informe de aprobación del proyecto, considere que por las características del
10 proyecto, deban incluirse otras etapas críticas, adicionales a las ya establecidas para la
11 generalidad de los proyectos.»
12

13 **Quinto:** Que mediante el oficio N° 06630 (FOE-SO-186) del 26 de mayo de 2006 y con
14 base en los hechos expuestos en el mismo, la CGR solicita que esta Junta Directiva dé
15 seguimiento a la situación para garantizar el definitivo cumplimiento de las disposiciones
16 giradas por esa Contraloría General, y proceda a investigar los motivos por los cuales la
17 Administración del BANHVI comunicó información inexacta tanto a la Junta Directiva
18 como a ese órgano contralor, en lo concerniente a lo dispuesto en el punto 4.1, literal b),
19 del Informe DFOE-SO-10-2005, a efecto de establecer si los hechos acontecidos podrían
20 generar responsabilidades, en cuyo caso deberán sustanciarse los procedimientos
21 administrativos tendientes a establecer las sanciones que puedan corresponder,
22 garantizando a los eventuales responsables sus derechos constitucionales de debido
23 proceso y defensa previa.
24

25 **Sexto:** Que para atender dichos requerimientos, esta Junta Directiva estima pertinente
26 girar instrucciones a la Administración para que presente a este órgano colegiado un
27 informe sobre el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el acuerdo número 7 de
28 la sesión 31-2006 del 27 de abril de 2006, y a su vez solicitar a la Auditoría Interna una
29 investigación sobre los motivos por los cuales la Administración comunicó información
30 inexacta tanto a la Junta Directiva como a la CGR, en lo concerniente a lo dispuesto en el
31 punto 4.1, literal b), del Informe DFOE-SO-10-2005.
32

33 **Por tanto, se acuerda:**

34 **1)** Instruir a la Administración para que en la sesión ordinaria del 15 de junio de 2006,
35 presente a esta Junta Directiva un informe sobre el cumplimiento de las disposiciones
36 contenidas en el acuerdo número 7 de la sesión 31-2006 del 27 de abril de 2006.
37

2) Ordenar a la Auditoría Interna que investigue los motivos por los cuales la Administración del BANHVI comunicó información inexacta tanto a la Junta Directiva como a la CGR, en lo concerniente a lo dispuesto en el punto 4.1, literal b), del Informe DFOE-SO-10-2005, a efecto de establecer si los hechos acontecidos podrían generar responsabilidades, en cuyo caso deberán sustanciarse los procedimientos administrativos tendientes a establecer las sanciones que puedan corresponder, garantizando a los eventuales responsables sus derechos constitucionales de debido proceso y defensa previa. Los resultados de dicha investigación y las recomendaciones correspondientes, deberán ser presentados a esta Junta Directiva en la sesión ordinaria del 15 de junio de 2006.

3) Comuníquese el presente acuerdo al Área de Servicios Sociales de la Contraloría General de la República.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de informe legal sobre los Bonos extraordinarios

El Director Murillo Monge manifiesta que uno de los temas que debe ser totalmente aclarado en el menor plazo posible, es el que se refiere a las dudas que existen con respecto a los Bonos extraordinarios, por cuanto en muchos de los proyectos de vivienda se ha estilado este tipo de otorgamiento de Bonos extraordinarios y es conveniente que la Junta Directiva conozca la base legal que se tiene para aprobar estos subsidios.

En este sentido, le solicita al Licenciado Mora Villalobos que prepare un informe al respecto, con el fin de que en la próxima sesión ordinaria esta Junta Directiva tenga seguridad jurídica sobre la procedencia de este tipo de Bonos.

Al respecto, el Licenciado Mora Villalobos acoge la solicitud anterior y toma nota de la misma para proceder de conformidad, pero adelanta que este tema no es nuevo pues se viene aplicando por más de 15 años y en su criterio no se trata de un asunto de carácter legal (pues tiene suficiente fundamento jurídico), sino más bien de política administrativa, pues todos los proyectos se han venido financiando en un 100% y eso depende de la política que decida aplicar la Institución.

1 Agrega que el punto que llama la atención es el monto del subsidio extraordinario, pues
2 cada vez es mayor y aunque algunos lo puedan considerar muy alto, el problema es
3 básicamente técnico, pues hay que preguntarse si ese monto responde al valor de las
4 soluciones y si ese valor refleja las ventajas que el Sistema le está dando al desarrollador
5 para abaratar las soluciones, ya que el problema de fondo es que toda la base teórica-
6 legal está prevista para construir supuestamente casas que sean baratas y entonces la
7 pregunta que se hace mucha gente es por qué hay Bonos de por ejemplo ¢6,5 millones,
8 mientras que muchas personas con Bono ordinario construyen una casa igual.

9 -----
10
11 **ARTÍCULO SÉTIMO: Consulta sobre la asignación de recursos del FOSUVI al**
12 **Banco de Costa Rica**
13

14 Atendiendo una consulta del Director Presidente sobre el trámite que se está llevando a
15 cabo para asignarle al Banco de Costa Rica recursos para Bonos Familiares de Vivienda,
16 el Licenciado Rojas Cascante explica que en primer lugar se está elaborando una
17 modificación presupuestaria para presentar a la consideración de esta Junta Directiva,
18 tendiente a asignar al Banco de Costa Rica un total de ¢500 millones que actualmente no
19 están asignados a ninguna entidad, y por otro lado se está trabajando con representantes
20 de esa institución en la parte operativa, concretamente en lo que se refiere a capacitación
21 y enlaces informáticos.

22 -----
23
24 **ARTÍCULO OCTAVO: Convocatoria a sesión extraordinaria**
25

26 En virtud de la gran cantidad de temas que deben ser conocidos por esta Junta Directiva
27 y que se han ido acumulando desde la segunda semana del pasado mes de mayo por no
28 estar legalmente integrado este órgano colegiado, los señores Directores coinciden en la
29 necesidad de sesionar en forma extraordinaria el próximo lunes 12 de junio a partir de las
30 17 horas, ocasión en la cual se conocerán los asuntos que a criterio de la Administración
31 y de la Presidencia de esta Junta Directiva, sean prioritarios.

32 -----
33
34 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

1

2