

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 05 DE JULIO DE 2007**

5
6 **ACTA Nº 44-2007**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
10 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
11 María Estela Segura Flores, Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
14 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,
15 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17 -----

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Vista Hermosa.
23 2. Informe sobre la gestión de riesgos al mes de mayo de 2007.
24 3. Informe sobre el cumplimiento del cronograma de presentación de informes del
25 Sistema de Información Gerencial, al mes de junio de 2007.
26 4. Solicitud de autorización para el reconocimiento de recargo de funciones.

27 -----

28
29 **ARTÍCULO PRIMERO: Informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Vista**
30 **Hermosa**

31
32 De conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en la sesión 43-2007 del 02 de
33 julio de 2007, se procede a continuar conociendo el oficio AI-OF-113-2007 del 15 de
34 marzo de 2007, por medio del cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo número 3 de la

1 sesión 68-2006 del 27 de octubre de 2006, la Auditoría Interna somete a la consideración
2 de este Órgano Colegiado el Informe N° T-017-2007 denominado: *"Auditoría del proyecto*
3 *Vista Hermosa"*.

4
5 Adicionalmente y para apoyar el análisis y discusión del tema, se tienen a la vista los
6 siguientes documentos, los que han sido suministrados con anterioridad a los presentes:

7
8 - Oficio de fecha 5 de noviembre de 2006, mediante el cual, el Ingeniero Gerardo Ramírez
9 González, profesional externo contratado por este Banco para los efectos del citado
10 informe de la Auditoría Interna, remite al señor Auditor Interno los resultados del análisis
11 de la razonabilidad del presupuesto presentado para el proyecto Vista Hermosa, tanto
12 para las obras de urbanización como para las viviendas.

13
14 - Oficio AI-OF-138-2007 del 26 de marzo de 2007, por medio del cual, la Auditoría remite
15 información suministrada por el Ingeniero Gerardo Ramírez González (con nota de fecha
16 23 de marzo de 2007), referida a la metodología utilizada para determinar la razonabilidad
17 de los costos en el citado proyecto de vivienda.

18
19 - Oficio GG-ME-0343-2007 del 13 de junio de 2007 (conocido por esta Junta Directiva en
20 la sesión 39-2007 del 14 de junio de 2007), mediante el cual, la Gerencia General remite
21 el informe DF-OF-1251-2007 de la Dirección FOSUVI, referido, en lo que ahora interesa, a
22 la situación actual del proyecto Vista Hermosa y en el cual se indica, entre otras cosas, lo
23 siguiente: **i)** que las obras de infraestructura están terminadas en un 100%, lo mismo que
24 la construcción de 477 viviendas; **ii)** que 216 expedientes de potenciales beneficiarios se
25 encuentran en estudio por parte de la Entidad Autorizada y ya 42 Bonos han sido emitidos
26 por este Banco; **iii)** que las calles están asfaltadas con su respectiva señalización
27 horizontal y vertical; **iv)** que la urbanización cuenta con aceras en concreto, sistema de
28 evacuación de aguas pluviales mediante tuberías que encausan las aguas hasta desfogar
29 a un cauce próximo, electrificación, juegos infantiles, red de agua potable, disposición de
30 aguas servidas a través de un colector que lleva las aguas a una planta de tratamiento de
31 lodos activados y rampas para personas con discapacidad; **v)** que adicionalmente en el
32 proyecto se realizaron algunas obras extras no contempladas originalmente en el
33 presupuesto, tales como: una tapia prefabricada de aproximadamente 100 metros de
34 longitud por dos metros de altura en la colindancia de la finca PROCOCO y el proyecto, y

se construyeron muros de gaviones en la zona de respaldo de la acequia; **vi)** que para disminuir la cantidad y altura en los muros frontales de los lotes del sector norte se incrementó el nivel de desplante entre el cordón de caño y la acera, lo que mejora la evacuación de aguas pluviales y residuales de las viviendas a la acera y la calle, por cuanto incrementa la pendiente de las tuberías de descarga; **vii)** que todas las viviendas se construyeron con un área de 42 m² en sistema prefabricado tipo PC y cuentan con dos dormitorios, un salón continuo sala-comedor-cocina, un baño, pila exterior, fregadero, piso de concreto lujado, cielo raso en aleros y corredor, revestimiento en paredes exteriores, pintura exterior, canoas y bajantes, acometida eléctrica y todos los acabados cumplen con la Directriz Gubernamental N° 27; **viii)** que a raíz de problemas con los listados aprobados originalmente, se han presentado dificultades para localizar a los beneficiarios, lo que ha implicado un retraso en la asignación de las viviendas, aunado esto a que la Municipalidad de Oreamuno se niega a dar el visado de los planos individuales, lo que impide la emisión y formalización de los Bonos; y **ix)** que tres viviendas no fueron construidas porque los lotes no cumplieron con el área mínima al tomar en cuenta el retiro desde la quebrada colindante.

Con base en los referidos documentos suministrados por la Administración y la Auditoría Interna, así como con vista de información adicional suministrada por la Secretaría de esta Junta Directiva, en relación con las sustituciones de beneficiarios de proyectos del artículo 59 en los últimos catorce meses y sobre documentación que sobre este tema se ha conocido por la Junta Directiva en el pasado, se proceden a analizar las recomendaciones que la Auditoría Interna dirige en su informe a este Órgano Colegiado.

De esta forma y con respecto a la recomendación **4.1.1**, consideran los señores Directores que ésta es razonable y debe ser acogida en todos sus extremos, toda vez que está orientada en la misma dirección que este órgano manifestó en el acuerdo número 2 de la sesión 36-2007 del pasado 4 de junio, cuando resolvió, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

“Se manifiesta a las autoridades de la Municipalidad de Oreamuno la preocupación de esta Junta Directiva por el hecho de que la disposición (a todas luces cuestionable y contradictoria con lo anteriormente autorizado por ese Ente) de no visar los planos de catastro del proyecto Vista Hermosa, no sólo perjudica a cientos de familias de escasos recursos que están postergando su solución habitacional en dicho proyecto, sino que también implica un considerable menoscabo de los recursos del Estado que administra el

1 *Fondo de Subsidios para la Vivienda, toda vez que el dinero que ahora debe dedicarse a*
2 *la vigilancia y mantenimiento del proyecto Vista Hermosa, debería más bien ser utilizado*
3 *para resolver el problema de vivienda de otras familias pobres mediante Bonos Familiares*
4 *de Vivienda. Y en este sentido, se exhorta a las autoridades de esa Municipalidad para*
5 *que dejen sin efecto lo dispuesto en el artículo 1 del acuerdo 81-2007 de la sesión N° 071-*
6 *2007 celebrada el 27 de marzo del presente año."*

8 Seguidamente y en relación con la recomendación **4.1.2**, valoran los señores Directores
9 que como punto de partida se tiene que desde el 20 de febrero de 2003 (según lo
10 dispuesto en el acuerdo número 7 de la sesión 10-2003) rige el texto actual del artículo 23
11 del citado Reglamento, pero no fue sino hasta casi tres años después (el 17 de enero de
12 2006) y a raíz de un informe de la Auditoría Interna sobre la sustitución de beneficiarios de
13 proyectos tramitados por el INVU, que la Junta Directiva dispuso (mediante el acuerdo
14 número 4 de la sesión 04-2006), entre otras cosas, reiterar la obligación de cumplir
15 cabalmente con lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de marras, en cuanto a que
16 de previo a los estudios de factibilidad de cualquier proyecto, es necesario que las
17 Entidades Autorizadas determinen si las familias califican como potenciales beneficiarios
18 del Bono, verificando condiciones básicas como conformación de núcleo familiar, tenencia
19 de propiedades, ingresos y el no haber recibido Bono con anterioridad. Lo anterior con el
20 propósito de minimizar atrasos en la formalización individual de los proyectos financiados.

22 En segundo lugar, se tiene que como producto de esta disposición la Administración ha
23 exigido, a partir de esa época, que todas las solicitudes de financiamiento presentadas
24 por las Entidades para el desarrollo de proyectos tramitados al amparo del artículo 59,
25 incluyan una certificación sobre el cumplimiento del artículo 23 del referido Reglamento.
26 Esto último, evidenciado en la respuesta que el 06 de julio de 2006 emitió esta Junta
27 Directiva a la Contraloría General de la República, con respecto al informe sobre la
28 gestión del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, ocasión en la que se indicó, en lo
29 que ahora interesa, lo siguiente:

31 *En relación con el listado de potenciales beneficiarios del bono en los proyectos del*
32 *artículo 59, **la Administración de este Banco ha girado instrucciones precisas en el***
33 ***sentido de recordar a las entidades autorizadas su responsabilidad de verificar el***
34 ***cumplimiento del artículo 23** del Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en el*
35 *Corto y Largo Plazo para Proyectos de Vivienda con Recursos del FOSUVI del Artículo 59*
36 *de la Ley del SFNV (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia). Es evidente que*
37 *con la adecuada verificación por parte de las entidades autorizadas de aspectos tales*
38 *como ingresos, conformación de núcleo familiar, tenencia de propiedades y el hecho de*
39 *no haber recibido bono con anterioridad, se reduce el riesgo de postular familias que no*

1 *califican y que posteriormente deban sustituirse. Se adjunta copia de los oficios SG-CI-*
2 *0291-05 y SG-CI-0268-06, del 14 de noviembre del 2005 y 06 de junio del presente año,*
3 *respectivamente, relacionado con la instrucción a las entidades autorizadas sobre este*
4 *particular. (El destacado no es del original)*
5

6 En tercer lugar, concuerdan los señores Directores en que de lo anterior se desprende
7 que antes del año 2006 no se había exigido formalmente a las Entidades Autorizadas
8 certificar el cumplimiento del artículo 23 del citado Reglamento en cuanto a la lista de
9 beneficiarios de los proyectos del artículo 59, y existe suficiente evidencia de que no se
10 llevaba a cabo un adecuado proceso de revisión previa de los potenciales beneficiarios,
11 dado que, por un lado –y según información recabada por la Secretaría de esta Junta
12 Directiva– sólo en el período comprendido entre mayo de 2006 y junio de 2007, este
13 Órgano Colegiado ha tenido que autorizar la sustitución de más 300 beneficiarios de 23
14 proyectos de vivienda, financiados a seis diferentes Entidades Autorizadas. Y
15 adicionalmente, cuando esta Junta Directiva le manifestó a Coopenae R.L. (acuerdo #3 de
16 la sesión 34-2007 del 28 de mayo de 2007) su preocupación por la gran cantidad de
17 sustituciones presentadas en el proyecto Boruca, esta Entidad respondió, entre otras
18 cosas, lo siguiente:

19
20 *“... la definición de los posibles beneficiarios estuvo a cargo de órganos como la Comisión*
21 *de Vivienda y autoridades de la Municipalidad de Buenos Aires; (...) Cabe acotar que para*
22 *el período en que se formuló y presentó este proyecto al BANHVI, dicha práctica era la*
23 *generalmente aceptada y promulgada por las autoridades del sector vivienda. / Es*
24 *importante recalcar también que en la fase inicial de tramitación de un proyecto (antes de*
25 *su aprobación) las entidades no cuentan con los expedientes de cada una de las familias*
26 *incluidas (para no generar el costo del mismo a estas) y consecuentemente no se cuenta*
27 *con toda la información requerida (por ejm: conformación del núcleo familiar), para el*
28 *trámite del Bono Familiar, (...). Adicionalmente, dadas las fuentes de las cuales*
29 *proviene los nombres de los posibles beneficiarios, se espera hasta cierto grado, un*
30 *compromiso con los objetivos del programa de Bono Familiar de Vivienda. Una vez que el*
31 *proyecto es aprobado y que se inicia con la recepción de los expedientes de las familias,*
32 *es que se procede a realizar un estudio con mayor profundidad...” (El destacado no es del*
33 *original).*
34

35 Con base en lo anterior, coinciden los señores Directores en que claramente la situación
36 que se ha presentado con la lista de potenciales beneficiarios del proyecto Vista Hermosa,
37 claramente no es atípica en los proyectos financiados antes del año 2006 y tampoco es
38 exclusiva de Banca Promérica S.A. y mucho menos de dicho proyecto de vivienda, sino
39 más bien se trata de un problema genérico que se origina en la forma en que actuaba el
40 Sistema (tanto las Entidades Autorizadas, como las autoridades del Sector Vivienda y el

1 mismo BANHVI) en lo que concierne a la aplicación de procedimientos claros y precisos
2 para la revisión preliminar de los potenciales beneficiarios de los proyectos del artículo 59
3 y, por ende, en relación con la forma de atender cabalmente lo dispuesto en el artículo 23
4 del referido Reglamento.

5
6 Bajo estas circunstancias, concluyendo que las causas del problema son conocidas y
7 evidentes, estiman los señores Directores que la recomendación de la Auditoría Interna
8 en cuanto a que Banca Promérica revise lo actuado en torno al incumplimiento del artículo
9 23 del Reglamento de marras, es limitada en el tanto no vendría a aportar mayores
10 beneficios a la buena gestión del Sistema como un todo en este importante aspecto, dado
11 que ciertamente el problema de la revisión de beneficiarios no se ha presentado solo en
12 esa Entidad ni el proyecto Vista Hermosa es la excepción.

13
14 Consecuentemente, se coincide en que es más valioso ampliar la recomendación de la
15 Auditoría Interna a todas las Entidades del Sistema y no exclusivamente a Banca
16 Promérica, en el sentido de girar instrucciones a la Administración para que reitere a las
17 Entidades Autorizadas la obligación de observar la normativa vigente para presentar las
18 solicitudes de Bono Familiar de Vivienda al amparo del artículo 59, y adicionalmente
19 instaure los procedimientos que estime necesarios para controlar a cabalidad el
20 cumplimiento del artículo 23 del referido Reglamento, considerando que una adecuada y
21 oportuna revisión de los casos por parte de la Entidad Autorizada –verificando
22 condiciones básicas como conformación de núcleo familiar, tenencia de propiedades,
23 ingresos y el no haber recibido Bono con anterioridad–, permitirá contar con un grado de
24 seguridad razonable sobre la posterior formalización del subsidio y solo por excepción
25 podrían darse variaciones, evitando así atrasos en la formalización individual de los
26 proyectos.

27
28 Al respecto, el señor Auditor Interno afirma que no encuentra inconveniente y está de
29 acuerdo en que la Junta Directiva resuelva ampliar la recomendación 4.1.2 en la forma
30 indicada anteriormente.

31
32 Seguidamente y en relación con la recomendación **4.1.3**, los señores Directores
33 concuerdan en que ésta es razonable y no se encuentra objeción en acogerla en todos
34 sus extremos, toda vez que ya la Contraloría General de la República, por medio del oficio

N° 2206 (FOE-SOC-0175) del 05 de marzo de 2007, solicitó a esta Junta Directiva información sobre las acciones realizadas para cumplir con las disposiciones giradas en el citado informe, y por medio del acuerdo #3 de la sesión 32-2007 del pasado 21 de mayo, este Órgano emitió la información requerida.

No obstante, se estima conveniente acoger la recomendación de la Auditoría Interna y solicitar un nuevo informe sobre el estado actual de esas disposiciones, sobretodo porque en la información que se remitió a la Contraloría se plantearon algunos temas que aún estaban pendientes de atender en su totalidad, tales como: los indicadores de cobertura y calidad, las competencias y responsabilidades de los profesionales, el fortalecimiento de la Unidad Técnica del FOSUVI, y la definición de la metodología para los costos de referencia.

Finalmente y en cuanto a la recomendación **4.1.4**, se califica razonable por cuanto, tal y como lo indica la Auditoría Interna, no se trata de agregar ningún requisito adicional para financiar proyectos al amparo del artículo 59, pues se pretende únicamente que dentro de los documentos que presente la Entidad se incluya, para efectos de verificación, una copia de la viabilidad ambiental otorgada por la SETENA. Sin embargo, se considera pertinente aclarar que esta disposición se debe exigir en los casos de terrenos en verde que sean propiedad del desarrollador y no para los casos de terrenos que sean propiedad de este Banco, dado que en este último caso la viabilidad ambiental se obtendría posteriormente por la empresa que se contrate para la realización de estudios, trámites y obras de construcción.

De esta forma, con base en el análisis realizado y no habiendo más observaciones de los presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio AI-OF-113-2007 del 15 de marzo de 2007 y atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 3 de la sesión 68-2006 del 27 de octubre de 2006, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado el Informe N° T-017-2007 denominado: *“Auditoría del proyecto Vista Hermosa”*.

1 **Segundo:** Que con vista en las conclusiones del citado informe, es relevante para la
2 Junta Directiva tomar en cuenta los siguientes aspectos:

3
4 a) Que de acuerdo con el dictamen pericial emitido por la Dirección General de
5 Tributación Directa de Cartago, la Auditoría Interna determinó que el importe
6 financiado por el BANHVI fue razonable y se encuentra por debajo del valor tasado
7 por esa Dirección Tributaria, por lo que se concluyó que se pagó menos del valor
8 según dictamen del perito fiscal, y por lo tanto no hubo sobre valoración del precio
9 del terreno.

10
11 b) Que en relación con los presupuestos para la construcción de la infraestructura, se
12 concluye que éstos presentaban precios razonables acordes con el mercado.
13 Además, en el caso de las viviendas, el especialista contratado por el BANHVI para
14 hacer el análisis de la información concluye que existe una diferencia a nivel de
15 presupuestos pero que la misma está dentro del margen aceptable en este tipo de
16 obras.

17
18 **Tercero:** Que en dicho informe y con base en los resultados obtenidos durante la
19 investigación, la Auditoría Interna plantea las siguientes recomendaciones a esta Junta
20 Directiva:

21
22 *«4.1.1 Con base en los resultados del presente informe, en donde se observa que la*
23 *Municipalidad de Oreamuno, a través de instancias técnicas, dio viabilidad a la dotación de*
24 *agua para el proyecto, solicitar al honorable Concejo Municipal de Oreamuno, reconsiderar su*
25 *posición respecto a lo acordado en mediante Artículo 39. Acuerdo No. 486-2006 del*
26 *13/11/2006, en cuanto a la desautorización de inyectar agua del acueducto al proyecto.*

27
28 *4.1.2 Solicitar a las autoridades de Banca Promérica S.A., con base en sus disposiciones*
29 *internas, una revisión de las acciones ejecutadas en el Departamento de Vivienda, en torno al*
30 *incumplimiento del artículo 23 del **Reglamento de Opciones de Financiamiento en el Corto***
31 *y **Largo Plazo para Proyectos de Vivienda con Recursos del FOSUVI del Artículo 59 de***
32 *la **Ley del SFNV (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia)**, así como de la*
33 *normativa relacionada con el trámite y calificación de postulante al subsidio y de la actuación*
34 *pasiva de esa Entidad Autorizada, en vista de que, como se demuestra en el cuerpo de este*
35 *informe, la Entidad Autorizada incumplió funciones en ese sentido, las cuales eran de su*
36 *competencia y responsabilidad dada su condición.*

37
38 *4.1.3 Ordenar a la Gerencia General un informe sobre el cumplimiento de lo indicado en el*
39 *Acuerdo 1, Artículo 3, Sesión 44-2006 del 06/07/2006, relacionado con respuesta emitida a la*
40 *Contraloría General de la República sobre el informe de la gestión del Sector Vivienda y*
41 *Asentamientos Humanos.*
42

4.1.4 Modificar el Procedimiento para la revisión de solicitudes de financiamiento al amparo del artículo 59, en el sentido de que ahora en adelante se incluya dentro los documentos solicitados en el anexo al formulario S-001-004, una copia de la correspondiente viabilidad ambiental, pues aun y cuando la misma debe ser requerida por las Municipalidades, los resultados de este informe demuestran que este Banco no puede volver a correr los riesgos que se materializaron en el proyecto Vista Hermosa, con una inversión superior a los tres mil millones de colones y que demoraron su normal desarrollo por aproximadamente nueve meses. Las inversiones que realiza el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, obligan a los entes directamente involucrados, a tener certeza suficiente de que los proyectos se desarrollarán sin mayores inconvenientes.

4.1.5 Informar a esta Auditoria Interna, dentro del plazo que establece la Ley General de Control Interno, sobre la implantación de las recomendaciones contenidas en el presente informe.»

Cuarto: Que adicionalmente se ha tenido a la vista el oficio GG-ME-0343-2007 del 13 de junio de 2007, por medio del cual, la Gerencia General remite el oficio DF-OF-1251-2007 de la Dirección FOSUVI, referido, en lo que ahora interesa, a la situación actual del proyecto Vista Hermosa y en el cual se indica, entre otras cosas, lo siguiente: **i)** que las obras de infraestructura están terminadas en un 100%, lo mismo que la construcción de 477 viviendas; **ii)** que 216 expedientes de potenciales beneficiarios se encuentran en estudio por parte de la Entidad Autorizada y ya 42 Bonos han sido emitidos por este Banco; **iii)** que las calles están asfaltadas con su respectiva señalización horizontal y vertical; **iv)** que la urbanización cuenta con aceras en concreto, sistema de evacuación de aguas pluviales mediante tuberías que encausan las aguas hasta desfogar a un cauce próximo, electrificación, juegos infantiles, red de agua potable, disposición de aguas servidas a través de un colector que lleva las aguas a una planta de tratamiento de lodos activados y rampas para personas con discapacidad; **v)** que adicionalmente en el proyecto se realizaron algunas obras extras no contempladas originalmente en el presupuesto, tales como: una tapia prefabricada de aproximadamente 100 metros de longitud por dos metros de altura en la colindancia de la finca PROCOCO y el proyecto, y se construyeron muros de gaviones en la zona de respaldo de la acequia; **vi)** que para disminuir la cantidad y altura en los muros frontales de los lotes del sector norte se incrementó el nivel de desplante entre el cordón de caño y la acera, lo que mejora la evacuación de aguas pluviales y residuales de las viviendas a la acera y la calle, por cuanto incrementa la pendiente de las tuberías de descarga; **vii)** que todas las viviendas se construyeron con un área de 42 m² en sistema prefabricado tipo PC y cuentan con dos dormitorios, un salón continuo sala-comedor-cocina, un baño, pila exterior, fregadero, piso de concreto lujado, cielo raso en aleros y corredor, revestimiento en paredes exteriores, pintura exterior, canoas y bajantes, acometida eléctrica y todos los acabados cumplen con

la Directriz Gubernamental Nº 27; **viii)** que a raíz de problemas con los listados aprobados originalmente, se han presentado dificultades para localizar a los beneficiarios, lo que ha implicado un retraso en la asignación de las viviendas, aunado esto a que la Municipalidad de Oreamuno se niega a dar el visado de los planos individuales, lo que impide la emisión y formalización de los Bonos; y **ix)** que tres viviendas no fueron construidas porque los lotes no cumplieron con el área mínima al tomar en cuenta el retiro desde la quebrada colindante.

Quinto: Que para mejor proveer también se han tenido a la vista los siguientes documentos: a) el oficio de fecha 5 de noviembre de 2006, mediante el cual, el Ingeniero Gerardo Ramírez González, profesional externo contratado por este Banco para los efectos del citado informe de la Auditoría Interna, remite al señor Auditor Interno los resultados del análisis de la razonabilidad del presupuesto presentado para el proyecto Vista Hermosa, tanto para las obras de urbanización como para las viviendas; y b) el oficio AI-OF-138-2007 del 26 de marzo de 2007, por medio del cual, la Auditoría remite a esta Junta Directiva información suministrada por el Ingeniero Gerardo Ramírez González (con nota de fecha 23 de marzo de 2007), referida a la metodología utilizada para determinar la razonabilidad de los costos del citado proyecto de vivienda.

Sexto: Que con vista de la documentación suministrada por la Administración y la Auditoría Interna, y luego del análisis y discusión de los alcances del cuerpo del informe, esta Junta Directiva hace el siguiente análisis sobre las citadas recomendaciones:

I.- En cuanto a la recomendación **4.1.1**, se considera razonable y no se encuentra objeción en acogerla en todos sus extremos, toda vez que ésta va orientada en la misma dirección que este órgano manifestó en el acuerdo número 2 de la sesión 36-2007 del pasado 4 de junio, cuando resolvió, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

“Se manifiesta a las autoridades de la Municipalidad de Oreamuno la preocupación de esta Junta Directiva por el hecho de que la disposición (a todas luces cuestionable y contradictoria con lo anteriormente autorizado por ese Ente) de no visar los planos de catastro del proyecto Vista Hermosa, no sólo perjudica a cientos de familias de escasos recursos que están postergando su solución habitacional en dicho proyecto, sino que también implica un considerable menoscabo de los recursos del Estado que administra el Fondo de Subsidios para la Vivienda, toda vez que el dinero que ahora debe dedicarse a la vigilancia y mantenimiento del proyecto Vista Hermosa, debería más bien ser utilizado para resolver el problema de vivienda de otras familias pobres mediante Bonos Familiares de Vivienda. Y en este sentido, se exhorta a las autoridades de esa Municipalidad para que dejen sin efecto lo

1 dispuesto en el artículo 1 del acuerdo 81-2007 de la sesión N° 071-2007 celebrada el 27 de
2 marzo del presente año.”
3

4 **II.-** En cuanto a la recomendación **4.1.2**, ha valorado esta Junta Directiva lo siguiente:
5

6 1) Como punto de partida se tiene que desde el **20 de febrero de 2003** (según lo
7 dispuesto por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo número 7 de la sesión
8 10-2003) rige el texto actual del artículo 23 del Reglamento, que indica lo siguiente:
9

10 ***“Artículo 23.-** Previamente a los estudios de factibilidad de cualquier proyecto, es
11 necesario que las Entidades Autorizadas determinen si las familias califican como
12 potenciales beneficiarios del Bono, verificando condiciones básicas como: conformación de
13 núcleo familiar, tenencia de propiedades, ingresos y el no haber recibido Bono con
14 anterioridad. Lo anterior con el propósito de minimizar atrasos en la formalización individual
15 de los proyectos financiados.”*
16

17 2) Casi tres años después, el **17 de enero de 2006** (acuerdo #4 de la sesión 04-
18 2006) y a raíz de un informe de la Auditoría Interna sobre la sustitución de
19 beneficiarios de proyectos tramitados por el INVU, la Junta Directiva dispuso, en lo
20 que ahora interesa, lo siguiente:
21

22 ***Reiterar la obligación de cumplir cabalmente con lo dispuesto en el artículo 23 del**
23 **“Reglamento sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para**
24 **proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo**
25 **59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y**
26 **casos de emergencia)”**, en cuanto a que **de previo a los estudios de factibilidad de**
27 **cualquier proyecto, es necesario que las Entidades Autorizadas determinen si las**
28 **familias califican como potenciales beneficiarios del Bono, verificando condiciones**
29 **básicas** como conformación de núcleo familiar, tenencia de propiedades, ingresos y el no
30 haber recibido Bono con anterioridad. Lo anterior con el propósito de minimizar atrasos en
31 la formalización individual de los proyectos financiados. (El destacado no es del original)
32*

33 3) Como producto de esta disposición la Administración ha exigido, a partir de esa
34 época, que todas las solicitudes de financiamiento presentadas por las Entidades
35 Autorizadas para el desarrollo de proyectos tramitados al amparo del artículo 59,
36 incluyan una certificación en cuanto al cabal cumplimiento del artículo 23 del referido
37 Reglamento.
38

39 Como evidencia de lo anterior, se tiene que cuando esta Junta Directiva respondió el
40 informe de la Contraloría General de la República sobre la gestión del Sector
41 Vivienda y Asentamientos Humanos, el 06 de julio de 2006, indicó, entre otras cosas,
42 lo siguiente:

En relación con el listado de potenciales beneficiarios del bono en los proyectos del artículo 59, **la Administración de este Banco ha girado instrucciones precisas en el sentido de recordar a las entidades autorizadas su responsabilidad de verificar el cumplimiento del artículo 23** del Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en el Corto y Largo Plazo para Proyectos de Vivienda con Recursos del FOSUVI del Artículo 59 de la Ley del SFNV (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia). Es evidente que con la adecuada verificación por parte de las entidades autorizadas de aspectos tales como ingresos, conformación de núcleo familiar, tenencia de propiedades y el hecho de no haber recibido bono con anterioridad, se reduce el riesgo de postular familias que no califican y que posteriormente deban sustituirse. Se adjunta copia de los oficios SG-CI-0291-05 y SG-CI-0268-06, del 14 de noviembre del 2005 y 06 de junio del presente año, respectivamente, relacionado con la instrucción a las entidades autorizadas sobre este particular. (El destacado no es del original)

4) Como puede verse, antes del año 2006 no se había exigido formalmente que las Entidades Autorizadas certificaran el cumplimiento del artículo 23 del citado Reglamento en relación con la lista de beneficiarios de los proyectos del artículo 59, y existe suficiente evidencia de que no se llevaba a cabo un adecuado proceso de revisión previa de los potenciales beneficiarios.

A manera de ilustración sobre lo descrito anteriormente se tiene lo siguiente:

A)- Según información recabada por la Secretaría de Junta Directiva, sólo en el período comprendido entre mayo de 2006 y junio de 2007, la Junta Directiva ha tenido que autorizar la sustitución de más 300 beneficiarios de 23 proyectos de vivienda, financiados a seis diferentes Entidades Autorizadas.

B)- Cuando esta Junta Directiva le manifestó a Coopenae R.L. (acuerdo #3 de la sesión 34-2007 del 28 de mayo de 2007) su preocupación por la gran cantidad de sustituciones presentadas en el proyecto Boruca, esta Entidad respondió, entre otras cosas, lo siguiente:

“... la definición de los posibles beneficiarios estuvo a cargo de órganos como la Comisión de Vivienda y autoridades de la Municipalidad de Buenos Aires; (...) Cabe acotar que **para el período en que se formuló y presentó este proyecto al BANHVI, dicha práctica era la generalmente aceptada y promulgada por las autoridades del sector vivienda.** / Es importante recalcar también que en la fase inicial de tramitación de un proyecto (antes de su aprobación) **las entidades no cuentan con los expedientes de cada una de las familias** incluidas (para no generar el costo del mismo a estas) y consecuentemente **no se cuenta con toda la información requerida (por ejm: conformación del núcleo familiar), para el trámite del Bono Familiar, (...).** Adicionalmente, **dadas las fuentes de las cuales provienen los nombres de los posibles beneficiarios, se espera hasta cierto grado, un compromiso con los objetivos del programa de Bono Familiar de Vivienda.** Una vez que el proyecto es aprobado y que se inicia con la recepción de los

1 *expedientes de las familias, es que se procede a realizar un estudio con mayor*
2 *profundidad..." (El destacado no es del original).*
3

4 5) Es claro, entonces, que la situación que se ha presentado con la lista de
5 potenciales beneficiarios del proyecto Vista Hermosa, claramente no es atípica en los
6 proyectos financiados antes del año 2006 y tampoco es exclusiva de Banca
7 Promérica S.A. y mucho menos de dicho proyecto de vivienda, sino más bien se trata
8 de un problema genérico que se origina en la forma en que actuaba el Sistema (tanto
9 las Entidades Autorizadas, como las autoridades del Sector Vivienda y el mismo
10 BANHVI) en lo que concierne a la aplicación de procedimientos claros y precisos
11 para la revisión preliminar de los potenciales beneficiarios de los proyectos del
12 artículo 59 y, por ende, en relación con la forma de atender cabalmente lo dispuesto
13 en el artículo 23 del referido Reglamento.
14

15 6) Así las cosas, siendo que las causas del problema son conocidas y evidentes,
16 estima esta Junta Directiva que la recomendación de la Auditoría Interna en cuanto a
17 que Banca Promérica revise lo actuado en torno al incumplimiento del artículo 23 del
18 Reglamento de marras, es limitada en el tanto no vendría a aportar mayores
19 beneficios a la buena gestión del Sistema como un todo en este importante aspecto,
20 dado que ciertamente el problema de la calificación de beneficiarios no se ha
21 presentado solo en Banca Promérica ni el proyecto Vista Hermosa es la excepción.
22

23 En esta dirección, se considera más valioso ampliar la recomendación de la Auditoría
24 Interna a todas las Entidades del Sistema y no exclusivamente a Banca Promérica,
25 en el sentido de girar instrucciones a la Administración para que reitere a las
26 Entidades Autorizadas la obligación de observar la normativa vigente para presentar
27 las solicitudes de Bono Familiar de Vivienda al amparo del artículo 59, y
28 adicionalmente instaure los procedimientos que estime necesarios para controlar a
29 cabalidad el cumplimiento del artículo 23 del *Reglamento sobre Opciones de*
30 *Financiamiento en el Corto y Largo Plazo para Proyectos de Vivienda con Recursos*
31 *del FOSUVI del Artículo 59 de la Ley del SFNV (Erradicación de Tugurios y Casos de*
32 *Emergencia).*
33

34 Lo anterior, considerando que una adecuada y oportuna revisión de los casos por
35 parte de la Entidad Autorizada –verificando condiciones básicas como conformación

de núcleo familiar, tenencia de propiedades, ingresos y el no haber recibido Bono con anterioridad—, permitirá contar con un grado de seguridad razonable sobre la posterior formalización del subsidio y solo por excepción podrían darse variaciones, evitando así atrasos en la formalización individual de los proyectos.

III.- En cuanto a la recomendación **4.1.3**, se considera razonable y no se encuentra objeción en acogerla en todos sus extremos, toda vez que ya la Contraloría General de la República, por medio del oficio N° 2206 (FOE-SOC-0175) del 05 de marzo de 2007, solicitó a esta Junta Directiva información sobre las acciones realizadas para cumplir con las disposiciones giradas en el citado informe, y por medio del acuerdo #3 de la sesión 32-2007 del pasado 21 de mayo, este órgano emitió la información requerida.

Sin embargo, no se ve inconveniente en acoger la recomendación de la Auditoría Interna y solicitar un nuevo informe sobre el estado actual de esas disposiciones, sobretodo porque en la información que se remitió a la Contraloría se plantearon algunos temas que aún estaban pendientes de atender en su totalidad, tales como: los indicadores de cobertura y calidad, las competencias y responsabilidades de los profesionales, el fortalecimiento de la Unidad Técnica del FOSUVI, y la definición de la metodología para los costos de referencia.

IV.- En cuanto a la recomendación **4.1.4**, se considera razonable por cuanto, tal y como lo indica la Auditoría Interna, no se trata de agregar ningún requisito adicional para financiar proyectos al amparo del artículo 59, pues se pretende únicamente que dentro de los documentos que presente la Entidad se incluya, para efectos de verificación, una copia de la viabilidad ambiental otorgada por la SETENA. No obstante, se considera pertinente aclarar que esta disposición se debe exigir en los casos de terrenos en verde que sean propiedad del desarrollador y no para los casos de terrenos que sean propiedad de este Banco, dado que en este último caso la viabilidad ambiental se obtendría posteriormente por la empresa que se contrate para la realización de estudios, trámites y obras de construcción.

Por tanto, se acuerda:

1) Dar por conocido el Informe Nº T-017-2007 denominado: "Auditoría del proyecto Vista Hermosa", remitido por la Auditoría Interna mediante el oficio AI-OF-113-2007 del 15 de marzo de 2007.

2) En relación con las disposiciones emitidas a esta Junta Directiva, se resuelve lo siguiente:

a) Con base en los resultados obtenidos por la Auditoría Interna en el estudio realizado sobre el proyecto Vista Hermosa, en donde se observa que la Municipalidad de Oreamuno, a través de instancias técnicas, dio viabilidad a la dotación de agua para el proyecto de vivienda, se solicita al honorable Concejo Municipal de Oreamuno, reconsiderar su posición respecto a lo acordado en mediante Artículo 39, Acuerdo No. 486-2006 del 13 de noviembre de 2006, en cuanto a la desautorización de inyectar agua del acueducto al proyecto Vista Hermosa.

b) Girar instrucciones a la Administración para que reitere a las Entidades Autorizadas la obligación de observar la normativa vigente para presentar las solicitudes de Bono Familiar de Vivienda al amparo del artículo 59, y adicionalmente instaure los procedimientos que estime necesarios para controlar a cabalidad el cumplimiento del artículo 23 del *Reglamento sobre Opciones de Financiamiento en el Corto y Largo Plazo para Proyectos de Vivienda con Recursos del FOSUVI del Artículo 59 de la Ley del SFNV (Erradicación de Tugurios y Casos de Emergencia)*.

Lo anterior, considerando que una adecuada y oportuna revisión de los casos por parte de la Entidad Autorizada –verificando condiciones básicas como conformación de núcleo familiar, tenencia de propiedades, ingresos y el no haber recibido Bono con anterioridad–, permitirá contar con un grado de seguridad razonable sobre la posterior formalización del subsidio y solo por excepción podrían darse variaciones, evitando así atrasos en la formalización individual de los proyectos.

c) Ordenar a la Gerencia General un informe sobre el cumplimiento de lo indicado en el acuerdo número 1 de la sesión 44-2006 del 06 de julio de 2006, relacionado con respuesta emitida a la Contraloría General de la República sobre el informe de la gestión del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos.

d) Modificar el Procedimiento para la revisión de solicitudes de financiamiento al amparo del artículo 59, en terrenos en verde que sean propiedad del desarrollador, en el sentido de que ahora en adelante se incluya dentro los documentos solicitados en el anexo al formulario S-001-004, una copia de la correspondiente viabilidad ambiental, pues aun y cuando la misma debe ser requerida por las Municipalidades, los resultados del informe realizado por la Auditoría Interna demuestran que este Banco no puede volver a correr los riesgos que se materializaron en el proyecto Vista Hermosa, con una inversión superior a los tres mil millones de colones y que demoraron su normal desarrollo por aproximadamente nueve meses. Esto, valorando además que las inversiones que realiza el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, obligan a los entes directamente involucrados a tener certeza suficiente de que los proyectos se desarrollarán sin mayores inconvenientes.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe sobre la gestión de riesgos al mes de mayo de 2007

Se procede a conocer el oficio GG-ME-0388-2007 del 04 de julio de 2007, por medio del cual, la Gerencia General remite el Informe de Gestión de Riesgos del BANHVI con corte al 31 de mayo de 2007, así como el análisis de los indicadores de riesgo del modelo CAMELS a esa misma fecha, elaborados por la Unidad de Planificación Institucional y contenidos en el oficio UPI-ME-0097-2007 del 04 de julio de 2007. Adicionalmente se incluye en dicho informe una sensibilización de los indicadores para determinar el posible impacto de la propuesta de crédito subordinado.

Para exponer los alcances de dicho documento y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Magaly Longan Moya, jefe de la Unidad de Planificación Institucional, quien inicialmente hace ver que estos documentos fueron conocidos y discutidos por el Comité de Riesgos en su sesión N° 09-2007 del pasado 03 de julio.

De esta forma, se refiere la Licenciada Longan Moya a los aspectos más relevantes relacionados con los riesgos de liquidez, crédito, mercado y tasa, concluyendo que de acuerdo con los resultados de los indicadores al mes de mayo de 2007, se ha

1 determinado que los niveles de exposición al riesgo son bajos y se ha cumplido con las
2 políticas de gestión de riesgos vigentes.

3
4 Seguidamente y a raíz de la presentación de los datos correspondientes al margen de
5 intermediación del Banco, la Directora Calderón Solano señala que en el seno del Comité
6 de Riesgos se discutió el tema de la colocación de créditos subordinados, y ante la
7 posibilidad de no llegarse a concretar este tipo de operaciones, se analizó la importancia
8 del FONAVI dentro de los objetivos de la institución, señalándose la necesidad de
9 capitalizar este Fondo con recursos de muy bajo o cero costo, pues de lo contrario, en su
10 criterio, se debería empezar a considerar la reducción al mínimo de la actividad y el
11 personal de esa Dirección.

12
13 En este sentido, y dado que en su criterio la labor del FONAVI es fundamental para este
14 Banco, solicita que –tal y como se lo planteó a los miembros de ese Comité– se valoren y
15 definan alternativas viables y concretas para mejorar sustancialmente, y en el menor
16 plazo, la sostenibilidad y rentabilidad del FONAVI.

17
18 El señor Gerente General realiza varios cometarios sobre lo planteado por la Directora
19 Calderón Solano, concluyendo que sería conveniente que en una próxima sesión de esta
20 Junta Directiva, se dedique un amplio espacio al análisis del FONAVI.

21
22 Seguidamente la Licenciada Longan Moya procede a exponer lo que se refiere a la
23 evaluación de los indicadores de riesgos financieros del Modelo CAMELS, haciendo
24 énfasis en que al cierre del mes de mayo la calificación de las áreas que conforman la
25 calificación cuantitativa del Modelo de Riesgo CAMELS mantienen niveles de normalidad.

26
27 Finalmente la Licenciada Longan Moya atiende varias consultas de los señores y señoras
28 Directoras sobre los datos expuestos, luego de lo cual, la Junta Directiva da por conocida
29 la información suministrada, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado
30 seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación
31 que al respecto sea pertinente.

32 -----

33

ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre el cumplimiento del cronograma de presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, al mes de junio de 2007

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Licenciada Longan Moya.

Para el conocimiento de los señores Directores, se hace entrega del oficio GG-ME-0381-2007 del 03 de julio de 2007, mediante el cual, de conformidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo número 2 de la sesión 57-2006 del 28 de agosto de 2006, la Gerencia General informa sobre el cumplimiento del cronograma de presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, con corte al mes de junio de 2007.

En dicho oficio, el señor Gerente General indica que el referido cronograma se cumplió satisfactoriamente.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida y avala la información suministrada, solicitando a la Gerencia General dar un oportuno seguimiento a este asunto y comunicar a este Órgano Colegiado cualquier circunstancia que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de autorización para el reconocimiento de recargo de funciones

Se conoce el oficio GG-ME-0390-2007 del 04 de julio de 2007, por medio del cual, la Gerencia General remite y avala la solicitud del señor David López Pacheco, Secretario de esta Junta Directiva, tendiente a que, al amparo del citado artículo 22 del Estatuto de Personal del Banco, se designe a la señora María Mayela Mora Badilla como Secretaria de este Órgano Colegiado durante el período comprendido entre el 9 y el 18 de julio de 2007, ambas fechas inclusive, con el reconocimiento del pago por recargo de funciones.

Lo anterior, en virtud de las vacaciones de las que disfrutará el Secretario de la Junta Directiva durante dicho plazo y valorando las responsabilidades que deberá asumir la señora Mora Badilla en la redacción de las actas y los acuerdos de la Junta Directiva, así como en la oportuna y adecuada comunicación de las resoluciones que adopte este

1 Órgano durante el citado plazo, sumado ello a las obligaciones ordinarias que tiene dicha
2 funcionaria y que deberá seguir atendiendo en su totalidad.

3
4 Al respecto, los señores Directores concuerdan en que lo que procede es acoger la
5 recomendación de la Administración, considerando que la petición se ajusta a los casos
6 de excepción contemplados en el referido artículo 22 del Estatuto de Personal.

7
8 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

9
10 **ACUERDO #2:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que por medio del oficio JD-258-2007 del 04 de julio de 2007, el señor David
13 López Pacheco, en su condición de Secretario de esta Junta Directiva, pide la
14 autorización del señor Gerente General para disfrutar de vacaciones durante el período
15 comprendido entre el 9 y el 18 de julio del presente año, ambas fechas inclusive, y
16 adicionalmente solicita, al amparo del citado artículo 22 del Estatuto de Personal del
17 Banco Hipotecario de la Vivienda, que someta a la aprobación de este Órgano Colegiado
18 la designación –durante ese período y con el reconocimiento del pago por recargo de
19 funciones– de la señora María Mayela Mora Badilla como Secretaria de la Junta Directiva.
20 Esto último, en razón de las responsabilidades que deberá asumir esta funcionaria en la
21 redacción de las actas y los acuerdos de la Junta Directiva, así como en la oportuna y
22 adecuada comunicación de las resoluciones que adopte este Órgano durante el citado
23 plazo, sumado ello a las obligaciones ordinarias que tiene dicha funcionaria y que deberá
24 seguir atendiendo en su totalidad.

25
26 **Segundo:** Que mediante el oficio GG-ME-0390-2007 del 04 de julio de 2007, la Gerencia
27 General avala la solicitud del señor López Pacheco y recomienda su aprobación por parte
28 de este Órgano Colegiado.

29
30 **Tercero:** Que esta Junta Directiva considera que la petición se ajusta a los casos de
31 excepción contemplados en el referido artículo 22 del Estatuto de Personal de este
32 Banco.

33

34

1 **Por tanto, se acuerda:**

2 Nombrar a la señora María Mayela Mora Badilla como Secretaria de la Junta Directiva del
3 Banco Hipotecario de la Vivienda durante el período comprendido entre el 9 y el 18 de
4 julio de 2007, ambas fechas inclusive, con el reconocimiento del pago por recargo de
5 funciones.

6 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

7 -----

8

9 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

10 -----