

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 09 DE MAYO DE 2007**

5
6 **ACTA N° 29-2007**

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

19 -----

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

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

- 24
25 1. Presentación de informe sobre la situación financiera de las Entidades Autorizadas al
26 31/03/2007.
27 2. Propuesta de estudio para la calificación de familias dentro de los programas
28 especiales del artículo 59.
29 3. Informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Vista Hermosa.

30 -----

ARTÍCULO PRIMERO: Presentación de informe sobre la situación financiera de las Entidades Autorizadas al 31/03/2007

De conformidad con lo dispuesto en el cronograma de presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, aprobado por esta Junta Directiva por medio del acuerdo número 2 de la sesión 57-2006 del 28 de agosto de 2006, se procede a conocer el informe sobre la situación de las Entidades Autorizadas con corte al primer trimestre del año en curso, el cual es remitido por la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas mediante el oficio DSEA-ME-0184-2007 del 27 de abril de 2007.

Para exponer los alcances de dicho informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el mismo, se incorpora a la sesión el Licenciado Alejandro Bejarano Castillo, Director de Supervisión de Entidades Autorizadas, quien destaca que con base en los datos de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), se evidencia que al pasado mes de marzo el Sector Mutualista y las Entidades Bancarias y Cooperativas se encuentran en grado de normalidad financiera.

Indica además que a otras entidades como Concoocique R.L. y la Fundación Costa Rica-Canadá, las cuales no son supervisadas por la SUGEF, se les realizó una serie de pruebas que se les aplican a las otras Entidades Autorizadas, evidenciando una situación de normalidad.

En cuanto al seguimiento de las directrices emitidas por el BANHVI, hace énfasis en que las Entidades Mutualistas cumplieron satisfactoriamente con las regulaciones estipuladas por esta Junta Directiva, a saber: la captación máxima con garantía estatal, el tope máximo de crecimiento global, el límite de la Línea de Bienestar Familiar y el crecimiento de gastos administrativos; y en cuanto a este último rubro, destaca que se han presentado las debidas justificaciones sobre el incremento dado en el Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda y en Mutual Cartago.

Comenta que en el caso del INVU se ha venido cumpliendo a cabalidad con las disposiciones emitidas por esta Junta Directiva, quedando únicamente una situación parcialmente cumplida y que consiste en el reintegro de Bonos de Vivienda al Banco, pero la entidad tiene los fondos y ha venido atendiendo su obligación.

De esta forma, rendido el informe de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas y no habiendo objeciones a éste, la Junta Directiva lo da por conocido, solicitándole al Gerente General y al Director de Supervisión de Entidades Autorizadas dar un oportuno y adecuado seguimiento a este tema e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier circunstancia que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de estudio para la calificación de familias dentro de los programas especiales del artículo 59

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Licenciado Bejarano Castillo.

Se conoce el oficio GG-ME-0242-2007 del 04 de mayo de 2007, mediante el cual, en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 3 de la sesión 16-2007 del 12 de marzo de 2007, la Gerencia General remite una propuesta del denominado “Estudio para la Calificación de Familias dentro de los Programas Especiales del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI.

El señor Subgerente General procede a exponer los antecedentes y los alcances de la referida propuesta, destacando que este formulario vendría a sustituir el uso de la Ficha de Información Social (FIS) del IMAS para los casos del artículo 59, y sería utilizado por profesionales de cada Entidad, ya sea de planta o externos, quienes deberán completar y certificar su contenido.

En cuanto al costo estimado del estudio, explica que considerando la base inicial de ¢15.000,0 que por este concepto aprobó este Banco en febrero del 2002, se tendría que el costo actualizado de este estudio –utilizando el Índice de Precios al Consumidor– sería de aproximadamente ¢25.000,00; monto que se propone fijar como máximo para la realización del estudio que tendría el siguiente formato:

**«ESTUDIO PARA LA CALIFICACIÓN DE FAMILIAS DENTRO DE LOS PROGRAMAS ESPECIALES
DEL ART. 59 DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA**

Fecha: _____

1 Datos Generales:

Provincia:	Cantón	Distrito

Dirección exacta: _____

Teléfono: _____

2 Cuadro Familiar:

Nombre completo	Cédula	Sexo	Edad	Nacionalidad	Escolaridad	Parentesco	Estado Civil	Lugar de trabajo/estudio

3 Actividad Económica:

Nombre completo de los miembros que laboran y aportan al hogar	Ocupación	Ingresos Mensuales	Estimación Egresos Mensuales
TOTAL		₡	₡

4 Descripción detallada de la vivienda que habita el núcleo familiar:

5 Observaciones:

6 Fuentes:

Nombre

Firma

Nombre

Firma

CERTIFICACIÓN

Yo (nombre...) de profesión (...), Código Colegio Profesional (...), lugar de residencia (...) cédula de identidad (...) certifico que la investigación socioeconómica de la familia (apellidos...) fue recopilada mediante visita domiciliar realizada el día (...) hora (...) lugar (casa de habitación)

El registro y uso de dicha información se rige bajo el principio de confidencialidad y será utilizada para los procedimientos establecidos por el BANHVI para la postulación de núcleo, familiares de escasos recursos del Programa del Artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas.

Con base en los estudios realizados y los parámetros que el BANHVI mantiene para los casos del programa citado, se concluye que la familia por su situación de pobreza cumple con las condiciones requeridas en este programa de financiamiento.

Firma del Profesional»

Seguidamente explica que el cuestionario se entregaría en formato electrónico para permitir que los profesionales lo puedan ajustar a sus necesidades. No obstante, dado que las personas que actúen como fuentes de información deben firmar el formulario una vez que concluya la entrevista en sitio, los señores Directores coinciden en la conveniencia de elaborar más bien una fórmula impresa, cuya hoja final contenga el punto 6 del documento y la certificación del profesional, así como que los formularios lleven el logotipo de la Entidad Autorizada para evidenciar que se trata de un documento propio de ésta.

Adicionalmente y a raíz de una observación de la Directora Calderón Solano sobre la necesidad de brindar mayores elementos y parámetros a los profesionales para que puedan certificar que una familia cumple a cabalidad con las condiciones para recibir un Bono al amparo del artículo 59, el señor Subgerente General aclara que en efecto este formulario lleva adjunto un instructivo, y así se convino con la señora Viceministra de Desarrollo Social, con el que se pretenden detallar los parámetros bajo los cuales se debe llenar el cuestionario.

En adición a lo anterior, el señor Gerente General explica que lo que ahora se pretende es contar con las observaciones y el aval de esta Junta Directiva en cuanto a la fórmula que se pretende utilizar, dado que ésta es la que servirá de base para elaborar el instructivo que posteriormente deberá aprobarse por parte de esta Junta Directiva, para hacer efectiva la cesación del uso de la FIS y el que, entre otras cosas, detallará la forma de llenarlo y establecerá las responsabilidades del profesional de la Entidad.

Agrega que este formulario se sustenta en forma estricta a los requisitos establecidos en el artículo 59 para los beneficiarios de un Bono extraordinario, a diferencia de la Ficha de Información Social, que valora otro tipo de variables, por medio de un puntaje, para determinar las condiciones de pobreza de las familias. A este comentario, añade la Licenciada Camacho Murillo que una diferencia importante radica en que normalmente la FIS es elaborada por una empresa externa a la Entidad Autorizada, no asumiendo la Entidad ninguna responsabilidad por su resultado, mientras que ahora, con este formulario se estaría dejando claramente establecida (como legalmente corresponde), la responsabilidad que tiene la Entidad en cuanto a que la familia seleccionada cumple plenamente con lo establecido en el artículo 59 de la Ley.

Por otro lado, y para aclarar el concepto, concuerdan los señores Directores en que es conveniente que el punto 6 se denomine "Fuentes de información".

Finalmente, con base en el documento presentado por la Administración y de conformidad con el análisis realizado al respecto, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo número 3 de la sesión 16-2007, celebrada el 20 de marzo de 2007, y con fundamento en las consideraciones que en éste se indican, esta Junta Directiva resolvió, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

«1) Suspender el uso de la Ficha de Información Social (FIS) del Sistema de Información de la Población Objetivo (SIPO) administrado por el IMAS, como mecanismo de apoyo para calificar a los posibles beneficiarios de Bonos Familiares de Vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y establecer como mecanismo sustitutivo la aplicación un estudio socioeconómico por parte de un profesional en la materia (...).

2) Se instruye a la Administración para que en el menor plazo posible someta a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta de las variables y los aspectos que deberán utilizar las Entidades Autorizadas para realizar los estudios socioeconómicos de los posibles beneficiarios de subsidios de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, tomando en cuenta para ello, al menos, los siguientes criterios: i) que el estudio debe ajustarse a los requerimientos, objetivos e intereses del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; ii) que los estudios socioeconómicos deben realizarse bajo la responsabilidad de las Entidades Autorizadas y por parte de profesionales externos en la materia (en el tanto no disponga la Entidad, en su planilla de empleados, de profesionales para esta labor específica); iii) que para definir el costo a financiar con recursos del FOSUVI para dichos estudios, se tome como referencia el monto autorizado por la Junta Directiva de este Banco en la *Normativa para estandarizar los costos y porcentajes deducibles del Bono Familiar de Vivienda por concepto de gastos de formalización y cierre de operaciones*, aprobada con el acuerdo número 5 de la sesión 10-2002 del 06 de febrero de 2002; esto es, de ¢15.000,00 por cada estudio.

(...)

4) El presente acuerdo rige a partir de la fecha de aprobación del mecanismo que se indica en el punto 2 anterior.»

Segundo: Que en cumplimiento de dicho acuerdo y mediante el oficio GG-ME-0242-2007 del 04 de mayo de 2007, la Gerencia General remite una propuesta del "**Estudio para la Calificación de Familias dentro de los Programas Especiales del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**", el cual consiste en un formulario que, según lo indica la Administración, se sustenta en forma estricta a los

requisitos establecidos para los beneficiarios de un subsidio de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y que servirá de base para que la Administración prepare el instructivo que formará parte integral del referido formulario y en el que, entre otras cosas, se detallará la forma en que debe ser llenado para cumplir con las disposiciones de este Banco y establecerá las responsabilidades del profesional de la Entidad Autorizada.

Tercero: Que conocida la propuesta de la Administración y hechas las adiciones y aclaraciones que se han estimado convenientes, lo procedente es aprobar el denominado “Estudio para la Calificación de Familias dentro de los Programas Especiales del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” y girar instrucciones a la Administración para que, en el menor plazo posible, someta a la aprobación de esta Junta Directiva el instructivo que deberá ser parte integral del formulario que en este acto se avala.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar el “Estudio para la Calificación de Familias dentro de los Programas Especiales del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” que se adjunta al oficio GG-ME-0242-2007 de la Gerencia General y que se anexa a la presente acta, debiendo la Administración hacerle las siguientes adiciones y aclaraciones:

a) El formulario debe ser un documento impreso cuya hoja final contenga los nombres y las firmas de las fuentes de información (punto 6), así como la certificación del profesional de la Entidad Autorizada.

b) Los formularios deberán llevar el logotipo y el nombre de la Entidad Autorizada para evidenciar que se trata de un documento propio de ésta.

c) El punto 6 del formulario debe denominarse “Fuentes de información”.

2) Se instruye a la Administración para que, en el menor plazo posible, elabore y someta a la consideración de esta Junta Directiva el instructivo que acompañará al citado formulario y el cual será parte integral de éste.

3) Se reitera y aclara que será hasta que esta Junta Directiva apruebe el correspondiente instructivo, que deberá suspenderse el uso de la FIS como mecanismo de apoyo para

calificar a los posibles beneficiarios de Bonos Familiares de Vivienda al amparo del artículo 59 de la LSFNV.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO TERCERO: Informe de la Auditoría Interna sobre el proyecto Vista Hermosa

De conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en la sesión 26-2007 del 25 de abril de 2007, se procede a continuar conociendo el oficio AI-OF-113-2007 del 15 de marzo de 2007, por medio del cual, atendiendo lo dispuesto 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”.

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

- 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.

- Oficio AI-OF-138-2007 del 26 de marzo de 2007, por medio del cual, la Auditoría remite 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 en el citado proyecto de vivienda.

Para continuar presentando los alcances del citado informe de la Auditoría Interna y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorpora a la sesión el Licenciado Hamilton Gross Noguera, funcionario de esa Auditoría, quien inicialmente y recapitulando lo analizado en la sesión del pasado 25 de abril, se refiere al detalle las **conclusiones** del estudio realizado por la Auditoría Interna, referidas a los siguientes temas:

1 - Cumplimiento cabal de permisos, autorizaciones de instituciones públicas, así como de
2 otros requisitos técnicos establecidos según la normativa del Sistema Financiero Nacional
3 para la Vivienda.

4 - Causas o razones por las cuales la construcción del proyecto de vivienda fue paralizada
5 durante varios meses una vez que se había iniciado la respectiva construcción de las
6 obras.

7 - Cumplimiento cabal de las órdenes e instrucciones giradas por la Secretaría técnica
8 Nacional Ambiental (SETENA) para la protección del ambiente en el sitio donde se ubica
9 el proyecto de vivienda.

10 - Determinar si el pago de todas las tasas e impuestos necesarios para el desarrollo del
11 proyecto Vista Hermosa se ajustaron a los montos de financiamiento presupuestados y
12 aprobados.

13 - Estudios técnicos o permisos y autorizaciones estatales o municipales para la dotación
14 permanente del agua potable para la totalidad de las familias del proyecto de vivienda
15 Vista Hermosa.

16 - Monto pagado por la compra del inmueble en verde, donde se construyó el proyecto de
17 vivienda.

18 - Razonabilidad de los costos de la urbanización y las viviendas aprobados para el
19 proyecto.

20
21 Posteriormente el Licenciado Gross Noguera expone en forma amplia y atiende consultas
22 y observaciones de los presentes en relación con las **recomendaciones** señaladas por la
23 Auditoría Interna en su informe, luego de lo cual, dándose por conocidas y
24 suficientemente discutidas, los señores Directores resuelven continuar en una próxima
25 sesión el análisis del referido informe y sus recomendaciones, con el propósito de resolver
26 lo que al respecto sea pertinente.

27 -----

28
29 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

30 -----

31