

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 02 DE OCTUBRE DE 2014**

5
6 **ACTA Nº 58-2014**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Alejandro Barahona Krüger, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones; 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: Elena Quesada Serrano, Directora.

19 *****

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

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

- 24 1. Informe sobre situación de los proyectos de T.I. para el rediseño del Sistema de
25 Vivienda y del Expediente Electrónico.
26 2. Informe sobre la gestión y recuperación de Fideicomisos al 30 de junio de 2014.
27 3. Informes sobre acuerdos de Junta Directiva pendientes de ejecución, con corte a julio y
28 agosto 2014.
29 4. Análisis con el señor Gerente General, sobre asuntos relevantes y líneas generales de
30 acción para el desarrollo de sus funciones.

31 *****

32

ARTÍCULO PRIMERO: Informe sobre situación de los proyectos de T.I. para el rediseño del Sistema de Vivienda y del Expediente Electrónico

Se conoce el oficio GG-ME-0871-2014 del 26 de agosto de 2014, mediante el cual, atendiendo lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N°1 de la sesión 42-2014 del 28 de julio de 2014, la Gerencia General remite el informe DTI-ME-191-2014 del Departamento de Tecnología de Información, que contiene un detalle de la situación del Proyecto de Rediseño del Sistema de Vivienda y del Proyecto de Expediente Electrónico. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión los licenciados Marco Tulio Méndez Contreras y Martha Camacho Murillo, jefe del Departamento de Tecnología de Información y Directora del FOSUVI, respectivamente.

Inicialmente, el licenciado Méndez Contreras se refiere a la situación del proyecto de Rediseño del Sistema de Vivienda (código PROY-03), presentando los antecedentes, los objetivos y el alcance de este proyecto informático, así como al resumen de las actividades realizadas y a los obstáculos que se presentaron durante los años 2012 y 2013, relacionados básicamente con los cambios de criterio sobre el procedimiento a seguir para su desarrollo (primero por Servicios Especiales, luego mediante out-tasking, y después por medio de out-sourcing), así como con respecto al levantamiento de los requerimientos funcionales, y los cuales han generado que la fecha para la implementación del Sistema se haya variado de marzo de 2015 a octubre de 2018, esta última, considerando el escenario más probable.

Posteriormente, explica las principales actividades efectuadas durante los últimos seis meses y las fases de desarrollo que se han alcanzado a la fecha, así como a los plazos y los escenarios para la implementación del Sistema con base en el método PERT.

Seguidamente, el licenciado Méndez Contreras expone los antecedentes, los objetivos y el alcance del proyecto de Implementación del Expediente Electrónico (código PROY-11), presentando los avances alcanzados al pasado mes de setiembre, y concluyendo que

1 aunque este proyecto tiene un desarrollo satisfactorio del 23%, debe tenerse en cuenta
2 que una parte significativa de su implementación está estrechamente unida al proyecto de
3 Rediseño del Sistema de Vivienda.

4
5 Atiende luego varias consultas y observaciones de los señores Directores y del señor
6 Auditor Interno sobre el cronograma de actividades del Sistema de Vivienda, aclarando
7 que por tratarse de una contratación out-sourcing, el cronograma elaborado es provisional
8 y deberá ser ajustado luego por la empresa que sea contratada.

9
10 Adicionalmente, y a raíz de un consulta del Director Murillo Rivas sobre el mecanismo que
11 está previsto para que el BANHVI controle la ejecución de las actividades por parte de la
12 empresa que se contrate, el licenciado Méndez Contreras explica que aunque lo ideal
13 sería contar con un director externo del proyecto, eso normalmente puede tener un costo
14 muy elevado y por ello se ha considerado que en principio esta labor estaría asignada al
15 asesor externo del Comité de TI que se contrató para colaborar en los aspectos
16 relacionados con el Sistema de Vivienda, pero recientemente ese consultor renunció a su
17 labor y además se está venciendo el plazo de la contratación.

18
19 Luego de varios comentarios al respecto, se concuerda en que la Gerencia General y el
20 Comité de TI deben valorar la conveniencia de contar con la figura de un director del
21 proyecto, para que –entre otras cosas– lleve el control sobre la ejecución a cabalidad de
22 cada una de sus etapas. Adicionalmente, y con miras al proceso de contratación y de
23 ajuste al cronograma de actividades, se estima oportuno girar instrucciones a la
24 Administración, para que de inmediato inicie el proceso de contratación de un asesor
25 externo, quien durante el plazo que se desarrolle el nuevo Sistema de Vivienda, deberá
26 participar en las sesiones del Comité de Tecnología de Información, y con un enfoque
27 técnico, independiente y ajeno a las actividades ordinarias de la organización, pueda
28 realizar aportes sustantivos a dicho Comité y a la Gerencia General en sus análisis y
29 decisiones.

30
31 Posteriormente, el Director Barahona Krüger plantea varias observaciones y sugerencias
32 sobre las previsiones que deben tomarse para garantizar el éxito de la contratación del
33 proyecto y, particularmente, sobre la necesidad de velar porque los términos de referencia
34 de las licitaciones cuenten con una estricta revisión técnica, administrativa y legal, para

asegurar que las ofertas que se reciban cumplan con todos los requerimientos y objetivos que se persiguen.

Sobre esto último, el Director Thompson Chacón hace un recuento de los obstáculos que se han presentado en el desarrollo de este proyecto, y además comenta la prioridad con la que el Banco requiere contar con un Sistema de Vivienda ajustado a las necesidades y los intereses actuales, concluyendo que la Gerencia General y el Comité de TI deben realizar un esfuerzo adicional para velar porque este proyecto sea implementado en el menor plazo posible.

En esta misma dirección y acogiendo esta observación del Director Thompson Chacón, el señor Gerente General indica que en efecto el tema de los plazos de implementación debe ser analizado con mayor detalle y con el apoyo de un asesor externo, pues a priori considera que el escenario más probable (realista) es más bien un escenario pesimista, puesto que el plazo de su ejecución es de 40 meses, tan solo 5 meses menor que el plazo del escenario pesimista y casi duplica el plazo previsto en el escenario optimista (24 meses).

Seguidamente y retomando las anteriores recomendaciones del Director Barahona Krüger, el Director Saborío Saborío hace ver la necesidad de que la Gerencia General intervenga directamente en la revisión de los términos de referencia de la contratación out-tasking que se está realizando para la confección de los requerimientos del Sistema; y al respecto se concuerda en la conveniencia de girar instrucciones a la Administración para que suspenda el proceso de publicación de esta contratación, con el propósito de que las instancias involucradas examinen los alcances legales, técnicos y administrativos del cartel y verifiquen que su contenido se ajusta de forma estricta a los objetivos y metas que persigue esa contratación.

El licenciado Méndez Contreras se manifiesta a favor de esta resolución, y agrega que es preferible postergar la contratación de los tres profesionales, con el fin de tener mayor certeza de que el trabajo que se va a contratar es realmente el que el Banco requiere, pues aunque los requerimientos técnicos fueron elaborados por el Departamento de Tecnología de Información, no se tiene seguridad de los términos en que finalmente fue redactado el cartel.

Finalmente, conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

1) Instruir a la Administración, para que de inmediato suspenda el proceso de publicación, en el diario oficial La Gaceta, del inicio de la contratación *out tasking* de tres analistas de sistemas para la confección del documento de requerimientos detallados del Sistema de Vivienda del BANHVI, mediante casos de uso y modelado UML.

Lo anterior, con el propósito de que las instancias involucradas examinen los alcances legales, técnicos y administrativos del cartel para la referida contratación, y verifiquen que los términos de la publicación se ajustan de forma estricta a los objetivos y metas que persigue esa contratación.

2) Se autoriza a la Gerencia General para que, por lo medios usuales y tomando en cuenta los montos pagados anteriormente por este tipo de labores, contrate los servicios profesionales de un asesor externo con calificados conocimientos y amplia experiencia en el desarrollo de proyectos informáticos, con el propósito de que participe en las sesiones del Comité de Tecnología de Información, durante el plazo que se desarrolle el nuevo Sistema de Vivienda, y que con un enfoque técnico, independiente y ajeno a las actividades ordinarias de la organización, pueda realizar aportes sustantivos a dicho Comité y a la Gerencia General en sus análisis y decisiones.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe sobre la gestión y recuperación de Fideicomisos al
30 de junio de 2014

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión los licenciados Méndez Contreras y Camacho Murillo.

Se conoce el oficio GG-ME-0877-2014 del 28 de agosto de 2014, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe sobre la gestión y recuperación de Fideicomisos con

1 corte al 30 de junio de 2014, elaborado por el Departamento de Fideicomisos y que se
2 adjunta a la nota DFNV-IN71-0318-2014 de la Dirección FONAVI. Dichos documentos se
3 adjuntan a la presente acta.

4
5 Para exponer los alcances del referido informe y atender eventuales consultas de carácter
6 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes,
7 Directora del FONAVI, quien inicialmente presenta los datos referidos a la composición de
8 los fideicomisos, así como a la clasificación de la cartera y los niveles de morosidad,
9 refiriéndose luego a la información sobre los bienes adjudicados y a la cartera de
10 proyectos de vivienda.

11
12 Seguidamente, presenta información relacionada con el comportamiento de las
13 recuperaciones y los gastos incurridos por los fideicomisos durante el segundo trimestre
14 del año, así como un detalle de la gestión de cobro y el proceso de recuperación de
15 cartera y de bienes adjudicados, incluyendo los resultados del proceso de condonación de
16 operaciones, al amparo de la Ley 8693.

17
18 Posteriormente, la licenciada Hernández Brenes atiende varias consultas y observaciones
19 de los señores Directores sobre la condición de las carteras de bienes individuales, así
20 como con respecto al estudio de costos asociados a la gestión de los fideicomisos y el
21 respectivo plan de acción (requerido con el acuerdo N°3 de la sesión 42-2014 del pasado
22 14 de julio), destacando sobre esto último, que el informe será presentado al señor
23 Gerente General la próxima semana y luego de eso será sometido al conocimiento de
24 esta Junta Directiva.

25
26 Por otra parte, el señor Gerente General toma nota de una solicitud del Director
27 Presidente, tendiente a que se valoren alternativas para resolver, lo antes posible, el tema
28 de las acreencias que mantiene el INVU con este Banco.

29
30 Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole a
31 la Administración dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este
32 Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

33 *****
34

ARTÍCULO TERCERO: Informes sobre acuerdos de Junta Directiva pendientes de ejecución, con corte a julio y agosto 2014

Se conocen los oficios JD-423-2014 y JD-559-2014 del 21 de agosto y 30 de setiembre de 2014, respectivamente, por medio de los cuales, en cumplimiento del cronograma y los lineamientos establecidos en el Sistema de Información Gerencial, la Secretaría de Junta Directiva remite informes sobre los acuerdos tomados por este Órgano Colegiado al cierre de los meses de julio y agosto de 2014, y cuyo cumplimiento, por parte de la unidad responsable de su ejecución, no se ha dado a la fecha. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Sobre el particular, la Junta Directiva procede a revisar cada uno de los acuerdos que se encuentran pendientes de atender, valorando las observaciones y justificaciones que expone la Administración, tanto en el documento remitido como en forma verbal por parte del señor Subgerente de Operaciones, con respecto a las situaciones que se han presentado para ejecutar dichos acuerdos.

Como producto de este análisis, tanto el Gerente General como el Subgerente de Operaciones, acoge y toma nota de una solicitud de los señores Directores, en el sentido de realizar un mayor esfuerzo para atender aquellos acuerdos que aún están en proceso de ejecución, particularmente los que datan del año 2013 y del primer semestre del año en curso.

Con particular énfasis, se analiza la situación de los acuerdos relacionados con la liquidación de las deudas que mantiene el INVU con el BANHVI (acuerdo N°4 de la sesión 88-2013), y la solicitud de propuestas para impulsar el programa de Vivienda Vertical (acuerdo N°5 de la sesión 41-2014); y con respecto al primero de ellos, se concuerda en la urgencia de hacer un mayor esfuerzo para llegar a un acuerdo pronto y definitivo sobre el tema.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole a la Administración, dar un adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO CUARTO: Análisis con el señor Gerente General, sobre asuntos relevantes y líneas generales de acción para el desarrollo de sus funciones

- A partir de este momento y al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la sesión se continúa celebrando únicamente con la presencia de los miembros de la Junta Directiva.

Los señores Directores analizan con el señor Gerente General, las condiciones actuales de la institución, sus debilidades y sus oportunidades de mejora, discutiendo ampliamente los desafíos que enfrenta el BANHVI en el corto y mediano plazo, así como las acciones y los medios que deben implementarse para resolverlos de forma efectiva y oportuna.

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
