

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 09 DE ABRIL DE 2015**

5
6 **ACTA N° 19-2015**

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, Dania Chavarría Núñez, 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; Alexander Sandoval Loría,
15 Subgerente Financiero; Zaida Agüero Salazar, funcionaria de la Auditoría Interna con
16 recargo de las funciones del Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y
17 David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

18
19 Ausente con justificación: Elena Quesada Serrano, Directora.

20 *****

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

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

- 25 1. Análisis del procedimiento para la revisión de las solicitudes de financiamiento de
26 subsidios al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Nacional para la Vivienda,
27 tanto de casos individuales como de proyectos colectivos.
28 2. Análisis de la ejecución de los recursos FOSUVI: Saldos presupuestarios y traslape de
29 recursos entre años.

30 *****
31
32
33

ARTÍCULO PRIMERO: Análisis del procedimiento para la revisión de las solicitudes de financiamiento de subsidios al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Nacional para la Vivienda, tanto de casos individuales como de proyectos colectivos

Con fines informativos y de conformidad con lo solicitado en el acuerdo N°2 de la sesión 07-2015 del 16 de febrero del 2015, se procede a exponer el procedimiento vigente para la revisión de las solicitudes de financiamiento de subsidios al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tanto de casos individuales como de proyectos colectivos, incluyendo las normas que los sustentan. Copia de las diapositivas empleadas para la exposición del tema, se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorporan a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo y la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, Directora del FOSUVI y asistente de esa Dirección, respectivamente.

Inicialmente, la licenciada Camacho Murillo hace un recuento de los procesos de gestión de los Bonos Familiares de Vivienda, así como de los diferentes programas de financiamiento con recursos del FOSUVI y de la legislación vigente para el trámite del subsidio habitacional.

Luego de atender varias consultas de los señores Directores sobre los datos expuestos, la licenciada Camacho Murillo explica los trámites para el análisis y aprobación de casos individuales y de proyectos al amparo del artículo 59, en los aspectos técnicos, legales y técnicos, y además reconoce –a raíz de una inquietud del Director Murillo Rivas– que el Banco repite las revisiones que le corresponden a las entidades autorizadas (básicamente por disposiciones de órganos de control), pero actualmente se están tomando acciones para determinar la forma de agilizar estos procesos de análisis, a través de varias comisiones de trabajo que están conformadas con representantes del Banco, las entidades y las empresas desarrolladoras, y cuyos resultados se estarán dando en el transcurso del mes de mayo, con el propósito de someter luego a la consideración de esta Junta Directiva las propuestas pertinentes.

1 Seguidamente, la licenciada Camacho Murillo expone en detalle el proceso de valoración
2 de los proyectos tramitados al amparo del programa de “compra de lote en verde,
3 desarrollo de obras de infraestructura y construcción de viviendas (S-001)”, incluyendo el
4 diagrama de flujo, los plazos de revisión y los requisitos del formulario, haciendo énfasis –
5 a solicitud de los señores Directores– en lo concerniente al tipo de deficiencias que
6 presentan los documentos que remiten las entidades autorizadas y que obligan a ampliar
7 los plazos para revisar y emitir dictamen técnico sobre el financiamiento.

8
9 Adicionalmente, hace ver que también se está valorando la labor que realiza el Banco en
10 el tema de la revisión detallada de los costos de los proyectos, de tal forma que se revisen
11 únicamente los rubros principales de las actividades constructivas, pues esa labor le debe
12 corresponder a las entidades autorizadas y realmente le está implicando a la Dirección
13 FOSUVI mucho tiempo del proceso de revisión.

14
15 No obstante lo anterior, y a raíz de una inquietud del Director Presidente sobre las
16 diferencias que se han encontrado entre los presupuestos remitidos por las entidades
17 autorizadas y las valoraciones hechas por el Banco, el señor Subgerente de Operaciones
18 afirma que en algunos casos se han dado diferencias importantes (no en costos unitarios
19 sino más bien en cantidades) y solo a manera de ejemplo, menciona el proyecto El
20 Tablazo, en el cual –según lo indica la Ing. Quirós Espinoza– a los costos del proyecto
21 presentado se le hizo una rebaja total de casi ¢100 millones.

22
23 Posteriormente y una vez que la licenciada Camacho Murillo expone los ítems que
24 contiene el formulario S-001, el Director Thompson Chacón menciona que mientras todo
25 este proceso no esté debidamente automatizado en un sistema informático adecuado
26 (expediente digital), va a ser muy difícil que se pueda dar un óptimo seguimiento a cada
27 una de las etapas del proceso de revisión de solicitudes de financiamiento. En este
28 sentido, considera que debe seguirse insistiendo en la necesidad de llegar lo antes
29 posible a este nivel de informatización de los procesos del FOSUVI; aunque
30 lamentablemente se tiene claro –con base en la información que a lo largo de los años se
31 ha venido dando a esta Junta Directiva– que este nivel tecnológico no es viable alcanzarlo
32 tan pronto como lo ha deseado este órgano colegiado.

33

1 Por otra parte, consulta sobre la forma en que todos estos procedimientos calzan, cuando
2 se presenta a esta Junta Directiva que ha cumplido con todos los requisitos, con el hecho
3 de que en el último momento se hagan cuestionamientos de otras instancias del Banco,
4 sobre aspectos relacionados por ejemplo con la empresa desarrolladora y que se dieron
5 años atrás, y que a criterio de esas instancias impiden que un proyecto sea aprobado.

6
7 Al respecto, la licenciada Camacho Murillo explica que a raíz de estas situaciones es que
8 desde hace unos meses atrás, todos los proyectos se están sometiendo a la valoración de
9 la Asesoría Legal de previo a su remisión a esta Junta Directiva. Sobre esto, el señor
10 Subgerente de Operaciones hace un recuento de las razones por las que en las últimas
11 se ha tenido que posponer la presentación a esta Junta Directiva de varios proyectos de
12 vivienda, tales como los proyectos indígenas de la empresa Tobe Tobe y los proyectos El
13 Cacao, Florida Verde y otros que estaban siendo tramitados por Coopeaserrí R.L.

14
15 No obstante estas explicaciones, los señores Directores concuerdan en que las
16 situaciones que en esta Junta Directiva se han presentado con algunos proyectos que en
17 su momento se han cuestionado por la Asesoría Legal o la Auditoría Interna, no tienen
18 relación con los procedimientos que se han expuesto por parte de la Dirección FOSUVI,
19 sino más bien con otros factores –muchas veces subjetivos– que generan atrasos en la
20 aprobación de los proyectos y que podrían ser considerados dentro de los análisis que
21 realiza el Banco, para que queden formalmente establecidos en los procedimientos de
22 revisión de los proyectos y, consecuentemente, para que este tipo de valoraciones se
23 hagan desde un inicio con total claridad sobre los aspectos que deben revisarse, de forma
24 tal que no se tengan que invertir recursos en la revisión técnica y administrativa de
25 proyectos que al final van a ser cuestionados por otro tipo de situaciones ajenas a los
26 requisitos formalmente establecidos actualmente.

27
28 Adicionalmente, el Director Presidente hace ver la importancia de mejorar la calidad de la
29 gestión de los procesos internos del FOSUVI, mediante la contratación de un profesional
30 que tenga formación en esta materia.

31
32 Finalmente y de conformidad con el análisis realizado a la información suministrada por la
33 Administración, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

34

ACUERDO N°1:

Instruir a la Administración, para que revise los procedimientos que aplica la Dirección FOSUVI para el trámite de revisión y aprobación de proyectos postulados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de forma tal que estos procedimientos incorporen otros factores y la valoración de instancias que han venido generando atrasos en la aprobación de los proyectos, quedando formalmente establecidos en los procesos de revisión de los proyectos y, consecuentemente, con el propósito de que este tipo de valoraciones se hagan desde un inicio con total claridad sobre los aspectos que deben revisarse, evitando así que se tengan que invertir recursos en la revisión técnica y administrativa de proyectos que al final podrían ser cuestionados por otro tipo de situaciones ajenas a los requisitos formalmente establecidos actualmente.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Análisis de la ejecución de los recursos FOSUVI: Saldos presupuestarios y traslape de recursos entre años

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Ing. Quirós Espinoza.

De conformidad con lo resuelto en el acuerdo N° 9 de la sesión 07-2015 del 16 de febrero del 2015, se procede a analizar el superávit acumulado del FOSUVI al 31 de diciembre de 2014, y particularmente lo relacionado con los saldos presupuestarios y el traslape de los recursos de un año a otro. Copia de las diapositivas utilizadas para exponer el tema, se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero Contable, quien inicialmente hace una exposición sobre el marco normativo que se aplica para formular, ejecutar y liquidar los presupuestos institucionales, y posteriormente presenta un cuadro que contiene los datos del superávit presupuestario del período 2007 – 2014, por cada una de las cuentas del Banco (FONAVI, Cuenta General y FOSUVI) y con base en cual evidencia el creciente superávit que a lo largo de ese período muestran la Cuenta General y el FOSUVI.

Seguidamente, y luego de atender varias consultas del Director Presidente sobre los saldos anuales de la Cuenta General y del FONAVI, el licenciado Durán Rodríguez muestra un cuadro sobre la ejecución anual del FOSUVI entre los años 2007 y 2014, detallando los ingresos reales totales y los recursos disponibles al final de cada año y sobre los cual aclara que los saldos al final de cada año no representan los recursos disponibles para el siguiente período, pues esas sumas contemplan los montos correspondientes a subsidios (individuales y proyectos de vivienda) que están en proceso de desembolso y que por ende se terminarán de ejecutar durante el siguiente período; sumado esto a recursos de partidas especiales con destino específico, tales como las de Bono Colectivo y de la Comisión Nacional de Emergencias, que se van contabilizando año con año hasta que se agoten.

Por otra parte, el Director Alvarado Herrera se refiere a los recursos no adjudicados del superávit acumulado del FOSUVI al cierre del año 2014, señalando inicialmente que del superávit de ¢136.000 millones, en Bono ordinario se tienen ¢9.652 millones, en artículo 59 son ¢43.847 millones, y de Bono Colectivo son ¢5.000; sumado esto a un monto de ¢6.980 millones que en cuadro presentado se denominan “recursos varios por asignar”; lo que en su criterio quiere decir que en total hay cerca de ¢65.578 millones no adjudicados, es decir, casi un 50% del superávit anual.

Posteriormente y con respecto a los recursos aprobados, señala que en el artículo 59 se tienen cerca de ¢26.000 millones pendientes de desembolsar, siendo que en el 2014 se asignaron recursos a este programa por ¢16.000 millones (según la liquidación del presupuesto de 2014), y si todos los proyectos y casos individuales del artículo 59 no se han construido, quedarían entonces más recursos que podrían venir de años anteriores. Y en este sentido, opina que hay una falta de ejecución de los recursos asignados anualmente y que se han venido arrastrando año con año.

Por otra parte, comenta que en el caso de los recursos del Bono Colectivo la situación es más desfavorable, pues se tienen por girar ¢22.000 millones y se presupuestaron en el 2014 cerca de ¢3.200 millones, lo que en su criterio significa que hay muchos proyectos que datan de años atrás y que no están en proceso de ejecución. No obstante este criterio, el señor Subgerente de Operaciones aclara que en este caso lo que sucede es que hay proyectos de Bono Colectivo que tienen los recursos comprometidos al nivel del

perfil, y que se encuentran en las etapas de contratación para el diseño y formalización de la etapa de no objeción.

Finalmente, el Director Alvarado Herrera manifiesta que de los datos presentados por el licenciado Durán Rodríguez, se puede llegar a concluir lo siguiente: que esta institución no ha logrado colocar todos los recursos asignados para los últimos años fiscales; que casi el 50% del superávit acumulado al año 2014 corresponde a recursos no adjudicados; y que en materia del artículo 59 la ejecución de los recursos sobrepasa el período de un año y en Bono Colectivo la ejecución sobrepasa los tres y hasta cuatro años. En este sentido y para dimensionar sus conclusiones, opina que la suma de los ¢9.452 millones no asignados de Bono Ordinario podría representar cerca de 1.200 casas, y los recursos no asignados del artículo 59 por ¢43.847 millones podrían representar cerca de 3.000 casas.

Seguidamente y a raíz de una consulta del Director Saborío Saborío sobre las diferencias entre el momento en que se hace el corte de ejecución presupuestaria y el flujo permanente que tiene la ejecución de los recursos del FOSUVI, el señor Subgerente de Operaciones explica que aunque los datos al 31 de diciembre son los correctos, en efecto la aplicación de los recursos presupuestarios del FOSUVI es una especie de línea continua que supera los años fiscales y, en este sentido, podría presentarse información sobre los montos asociados a los proyectos que tienen recursos pendientes de girar al pasado 31 de diciembre.

Agrega el señor Subgerente de Operaciones, que hace algunos años el presupuesto del FODESAF se agotaba alrededor del mes de junio, pero más recientemente, a partir del ingreso de partidas con destino específico tales como las de Bono Colectivo, Impuesto Solidario y la emergencia Thomas, la realidad es que el Sistema no estaba preparado para ejecutar todos los recursos en un mismo período y por ende se han venido ejecutando a lo largo de varios años; sumado esto a que como producto de disposiciones de la Contraloría General de la República, los recursos de los proyectos se van girando por avance de obras y no desde un inicio.

Por otra parte, el Director Presidente se refiere a los recursos comprometidos del programa de Bono Colectivo durante el año 2014, haciendo ver que en realidad no existe un problema de ejecución de estos recursos, sino más bien un proceso de valoración de

los proyectos que se pueden financiar con los limitados fondos disponibles. Además explica que con respecto a los recursos de la Comisión de Emergencias, esta Junta Directiva resolvió que este año se van a invertir ¢13.000 millones y que el resto se tenía que devolver, por lo el saldo que se muestra en el cuadro con más de ¢20.000 millones no es el adecuado y realista; sumado esto a las dificultades que conlleva la búsqueda de soluciones de vivienda para las familias damnificadas, tal y como ha sucedido con la Municipalidad de Santa Cruz, la que no ha mostrado ningún interés por colaborar en la identificación de las familias afectadas.

Concluye señalando que en su opinión no es factible asumir que todos los saldos al cierre del año 2014 son recursos libres que podrían ser repartidos durante el presente período, pues al menos una parte importante de esos recursos ya han sido asignados a familias que están debidamente identificadas y, consecuentemente, no podría decirse que son libres y que se traducen en 3.000 viviendas.

Posteriormente y a raíz de la explicación que hace el licenciado Durán Rodríguez –a solicitud de la Directora Chavarría Núñez– sobre el concepto de los diferentes rubros presupuestarios, el Director Thompson Chacón manifiesta dudas en cuanto a que el rubro de *Bonos aprobados por las entidades y pendientes de emitir* pueda considerarse como un compromiso, pues a este nivel del trámite no existe certeza de que finalmente esos subsidios sean aprobados y girados a las familias.

Posteriormente, el Director Alvarado Herrera sostiene que este análisis se basa en una normativa emitida por la Contraloría General de la República, y aspira a que el estudio que sobre este tema está haciendo la Auditoría Interna, venga a señalar los fundamentos que rigen esta materia. Agrega que el presupuesto de las instituciones del Estado se aplica para el período fiscal que inicia el 1° de enero y concluye el 31 de diciembre de cada año; lo cual procura que se pueda medir no solo la eficiencia de las instituciones en la adjudicación de los recursos, sino también en cuanto a la efectividad de lograr los objetivos anuales.

Añade que por esta razón es que ha opinado que el superávit que ha venido acumulando el BANHVI a lo largo de varios años, evidencia que no se tiene la eficiencia de aplicar los recursos en el año fiscal, lo que debe reconocerse como paso inicial para tomar medidas

que vengan a mejorar la eficiencia de la institución, dada su responsabilidad de ejecutar los recursos presupuestados, la cual inicia desde el proceso de asignación, pues si este Banco ha venido evidenciando que tiene problemas año con año en lo que respecta a utilizar los recursos presupuestados, tiene que valorarse, siendo que cerca del 50% del superávit acumulado al 2014 corresponde a recursos no adjudicados, las razones por las cuales los recursos no se asignan oportunamente. Y en esta línea de ideas, considera que esta institución no ha sido capaz de utilizar los recursos asignados desde el año 2010 para atender la emergencia del huracán Thomas, necesariamente debe entrar a analizar las situaciones que han impedido su ejecución.

Adicionalmente, comenta que según le han informado, también hay recursos que han sido asignados desde la Administración Arias para proyectos específicos en lugares como Pavas, Guararí y Alajuelita, que aún no se han adjudicado, y si la Administración de este Banco no hace gestiones para articular esos proyectos, los recursos se seguirán trasladando año con año. Y en esta línea de ideas, considera que la institución es responsable de la ejecución de los recursos hasta que se logre el objetivo.

Concluye señalando que para poder profundizar en este tema, propone que se presente información a esta Junta Directiva –secundado luego por los demás señores Directores– sobre los fondos no ejecutados por año de origen, así como un detalle de los recursos comprometidos y la condición actual de los fondos por girar. Todo esto, con el propósito de medir la eficiencia institucional y tomar las acciones que correspondan.

Agrega luego el Director Murillo Rivas, que en el caso de los proyectos de vivienda en curso, es importante que también se presente información sobre los montos pendientes de girar y el cronograma de desembolsos correspondiente.

Finalmente, luego de varios comentarios sobre algunos proyectos de vivienda que muestran atrasos importantes en el trámite de aprobación y de conformidad con el análisis realizado sobre el tema expuesto por la Administración, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración para que amplíe la información suministrada a esta Junta Directiva en la presente sesión sobre la ejecución presupuestaria del FOSUVI, con datos que permitan evidenciar los fondos no ejecutados por año de origen, los recursos comprometidos al cierre de cada año, la condición actual de los fondos pendientes de girar y el cronograma de desembolsos correspondiente a esos fondos, así como un detalle por cada rubro del eventual superávit libre del período 2014.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
