

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 16 DE JULIO DE 2015**

5
6 **ACTA N° 43-2015**

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 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Zaida Agüero Salazar, Auditora Interna
15 a.i.; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta
16 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. Exposición del Comité de Organización de Vivienda Social, sobre la implementación de
25 límites o parámetros máximos de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en
26 los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59.
- 27 2. Propuesta de reglamento ordenado por la Contraloría General de la República, sobre
28 acciones correctivas a las entidades autorizadas que incumplan la normativa vigente
29 en cuanto al trámite para el análisis y aprobación de proyectos de vivienda.
- 30 3. Continuación de análisis sobre metodología para la implementación de límites o
31 parámetros máximos de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en los
32 proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59.

33 *****

ARTÍCULO PRIMERO: Exposición del Comité de Organización de Vivienda Social,
sobre la implementación de límites o parámetros máximos
de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en los
proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59

Con el propósito de contribuir al análisis que ha venido realizando esta Junta Directiva, sobre la metodología para implementar límites o parámetros máximos de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59, y de conformidad con lo resuelto por este Órgano Colegiado en el artículo cuarto de la sesión 40-2015 del pasado 29 de junio, se procede a recibir en audiencia a los señores Juan José Umaña Vargas, Gerente General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, y Minor Rodríguez Rojas, Coordinador de la Gerencia de Construcción de la Fundación Promotora de Vivienda, ambos en su condición de representantes del Comité de Organización de Vivienda Social y quienes expondrán los resultados del taller “Eficiencia de procesos en vivienda de interés social: un enfoque integrado del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, en lo que particularmente se refiere al tema de costos atípicos y tipología de terrenos.

Inicialmente, el Ing. Rodríguez Rojas señala que el grupo de trabajo que analizó este tema en el taller –integrado por representantes de las entidades autorizadas, el Ministerio de Vivienda, desarrolladores y varias organizaciones de vivienda– analizó que la Contraloría General de la República tiene una confusión sobre el término de costos atípicos en los proyectos de vivienda que financia el BANHVI, en el tanto podría estar haciendo una analogía directa con el término de “obras extras”, que se utiliza en los contratos de la Administración Pública para referirse a los recursos que no forman parte del presupuesto original de una obra.

Agrega que, en todo caso, los términos de costos típicos y atípicos en obras de infraestructura y viviendas para proyectos habitacionales, es utilizado únicamente por el BANHVI y se estima que está mal empleado, puesto que cada proyecto es único y debe conceptualizarse de conformidad con sus propias características, por lo que desde el punto de vista de la ingeniería, cada uno debe tener soluciones técnicas que se consideran típicas para el proyecto.

En este sentido, el Ing. Rodríguez Rojas señala que de forma errada el BANHVI ha calificado como atípica a cualquier obra que deba realizarse para construir una vivienda y que no esté contemplada en la Directriz 27-MS-MIVAH, lo mismo que en materia de infraestructura ha considerado como atípica a cualquier actividad que exceda los rangos aprobados por la Junta Directiva en marzo de 2004 –y que el grupo de trabajo consideró que están desactualizados– para valorar los costos directos para las diferentes actividades en los proyectos financiados al amparo del artículo 59. Esto, a pesar de que es claro que el costo de las obras requeridas técnicamente para asegurar la funcionalidad, los servicios, la seguridad y la calidad de las viviendas y la infraestructura de un proyecto, deben considerarse costos típicos.

No obstante lo anterior, hace ver que el grupo de trabajo estimó que para definir si los costos de un proyecto son o no razonables, lo recomendable es comparar el costo de urbanizar el metro cuadrado del proyecto propuesto, con el precio de mercado del metro cuadrado de urbanizaciones construidas en terrenos con características y requisitos similares de suelo topografía, ubicación geográfica, etc.

Del mismo modo, recomienda el Ing. Rodríguez Rojas que previo a la revisión detallada del proyecto por parte de la Entidad Autorizada, se haga una reunión para analizar la razonabilidad de los costos del proyecto, en la que participen el técnico de la entidad autorizada, el de la Unidad Técnica del Banco y el profesional responsable del desarrollador.

Seguidamente y consultado sobre el tema de la tipología de terrenos aceptables, el ingeniero Umaña Vargas opina que el problema es que los desarrolladores se han enfocado a buscar los terrenos más baratos para presentar ante el Sistema, en vez de buscar terrenos que para el país sea integralmente más adecuado, independientemente del costo.

Agrega el ingeniero Rodríguez Rojas, que en este caso también se recomienda un análisis de razonabilidad, procurando que el terreno cuente con rangos razonables de costo de la tierra, de obras de urbanización y de viviendas que sean viables para el sistema, y que cualquier desviación a estos rangos se valore de forma particular.

En este sentido y luego de varios comentarios de los señores Directores sobre la condición técnica y de costos que presentan algunos proyectos que se someten a la consideración de esta Junta Directiva, el ingeniero Umaña Vargas insiste en que debe modificarse el procedimiento para tramitar proyectos dentro del Sistema Financiero Nacional para Vivienda, de forma tal que en la etapa de anteproyecto, se lleven a cabo reuniones para analizar la razonabilidad de los costos y características, en la que participen no solo la entidad autorizada, sino también el MIVAH, el Departamento Técnico del BANHVI y el profesional responsable del desarrollador.

Seguidamente, se valora que en efecto cada proyecto es particular y difícilmente comparable con otros, y de ahí la complejidad de establecer parámetros generales para determinar la pertinencia de sus costos, en razón de la gran cantidad de variables que intervienen en la determinación de un proyecto y de las obras a desarrollar. Esto, sumado a la dificultad de conseguir terrenos aptos para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Por otra parte y cuestionado sobre el término de razonabilidad, el ingeniero Umaña Vargas explica que igual que la parametrización de lo que es típico o atípico está desactualizada, también opina que para determinar la razonabilidad de los terrenos tendrían que valorarse variables que hoy día no se toman en cuenta en el Sistema, pero que existen dentro del sector construcción; aunado esto, a la implementación de un mecanismo que permita analizar los proyectos cuando se encuentren en su etapa de pre-factibilidad.

Finalmente, la Junta Directiva agradece a los ingenieros Umaña Vargas y Rodríguez Rojas su asistencia a la presente sesión, así como la valiosa información suministrada.

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de reglamento ordenado por la Contraloría General de la República, sobre acciones correctivas a las entidades autorizadas que incumplan la normativa vigente en cuanto al trámite para el análisis y aprobación de proyectos de vivienda

1 - Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión los señores Umaña Vargas y
2 Rodríguez Rojas.

3
4 Se conoce el oficio GG-ME-0521-2015 del 09 de julio de 2015, mediante el cual,
5 atendiendo lo dispuesto por la Contraloría General de la República en la disposición 4.5
6 del informe DFOE-EC-IF-12-2015, denominado “Informe de auditoría de carácter especial
7 sobre el control que realiza el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero
8 Nacional para la Vivienda”, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta
9 Directiva, un proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero
10 Nacional para la Vivienda”, tendiente a normar las facultades de investigación que tiene el
11 BANHVI, por medio de su Junta Directiva y de su Gerencia General, para investigar las
12 faltas u omisiones que se cometan de parte de las entidades autorizadas del Sistema
13 Financiero Nacional para la Vivienda, de conformidad con los procedimientos
14 administrativos o los procesos judiciales que sean aplicables y que al efecto se decida
15 entablar de acuerdo con la legislación vigente en la materia. Copia de dicho documento
16 se adjunta a la presente acta.

17
18 Inicialmente y con el fin de proveer mayores elementos de juicio para analizar el tema, la
19 Gerencia General presenta información actualizada sobre las fallas recurrentes de las
20 entidades autorizadas en la presentación de expedientes, correspondiente al período
21 enero – julio 2015, y para estos efectos se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela
22 Quirós Espinoza, funcionaria de la Dirección FOSUVI, quien expone primero los datos
23 sobre incidencias según categoría, expedientes revisados contra expedientes devueltos
24 por entidad autorizada, ocurrencia de anomalías por expediente rechazado, y el ranking
25 de las entidades autorizadas en relación con el análisis de expedientes del Bono.

26
27 Seguidamente, la ingeniera Quirós Espinoza atiende varias inquietudes y observaciones
28 de los señores Directores sobre los datos expuestos, y de conformidad con el análisis que
29 se realiza al respecto, acoge una solicitud de los señores Directores para presentar en
30 una próxima sesión, los datos de bonos ordinarios y artículo 59 de forma separada,
31 incluyendo valores absolutos, lo mismo que desagregar los tipos de incumplimientos que
32 se presentan, para contar con un mayor detalle de –al menos– las inconsistencias más
33 usuales.

34

Después la ingeniera Quirós Espinoza expone varios cuadros que contienen los datos de la ocurrencia de anomalías por expediente rechazado, así como el ranking de las entidades respecto a la revisión total de expedientes; y posteriormente se refiere a las principales anomalías que se presentan específicamente en el trámite de proyectos de vivienda, al tiempo que va aclarando las dudas que al respecto van planteando los señores Directores.

Concluido el análisis de la información expuesta por la ingeniera Quirós Espinoza y luego de que el licenciado Mora Villalobos expone los alcances de la referida propuesta de reglamento; los señores Directores comentan que las acciones correctivas planteadas, por basarse en el proyecto *“Ley sobre infracciones en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda relacionadas con los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda y la potestad sancionatoria del Banco Hipotecario de la Vivienda”* avalado por la Junta Directiva con el acuerdo N°11 de la sesión 19-2014 del 03 de marzo de 2014, tienden a investigar e iniciar, cuando corresponda, un procedimiento administrativo o judicial lo que en todo caso ya puede hacer el BANHVI en esos casos, sumado esto a la complejidad – tal y como se le ha hecho ver a esta Junta Directiva de forma reiterada– que conlleva iniciar procedimientos administrativos.

En este sentido, habiéndose conocido y discutido la propuesta de la Administración, y con vista del informe adicional que la Dirección FOSUVI ha presentado sobre las fallas recurrentes de las entidades autorizadas en el trámite de operaciones con recursos del FOSUVI, se estima conveniente solicitar a la Administración que realice una labor adicional para procurar que el proyecto de reglamento permita tipificar más rigurosamente los incumplimientos a los que concretamente hace referencia la Contraloría General de la República, esto es, aquellos relacionados con el trámite de proyectos de vivienda y que hacen incurrir al BANHVI en costos adicionales por la necesidad de invertir en reprocesos.

Adicionalmente, se considera oportuno que la Administración valore medidas correctivas de otra naturaleza –no sancionatorias– que contribuyan a mejorar la labor que realizan las entidades autorizadas en el trámite de proyectos de vivienda y bonos individuales, entre otras: a) remitir periódicamente a las autoridades de las entidades autorizadas los datos sobre los expedientes que se recibieron en el BANHVI y la cantidad que fue devuelta por defectos; b) examinar las solicitudes de financiamiento antes de que sean formalmente

recibidas por el Banco, para verificar el cumplimiento de los respectivos requisitos documentales; c) revisar y fortalecer el proceso de capacitación que desarrolla el BANHVI hacia las entidades autorizadas; y d) establecer la obligatoriedad de las entidades autorizadas, para desarrollar e implementar un plan de capacitación y un sistema de mejoramiento de calidad permanente, para los funcionarios responsables de tramitar solicitudes de financiamiento con recursos del FOSUVI.

En consecuencia, finalmente la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 1:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio N° 01369 (DFOE-EC-0066) del 28 de enero de 2015, el Área de Fiscalización de Servicios Económicos de la Contraloría General de la República, remite a esta Junta Directiva el informe DFOE-EC-IF-12-2015, denominado “Informe de auditoría de carácter especial sobre el control que realiza el BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

Segundo: Que en el apartado 4.5 de dicho informe, la Contraloría General de la República emite, en lo conducente, la siguiente disposición a la Gerencia General de este Banco:

“4.5 Elaborar y presentar ante la Junta Directiva del BANHVI, en un plazo no mayor de 120 días hábiles, un reglamento contentivo de las acciones correctivas a las entidades autorizadas que incumplan la normativa vigente en cuanto al trámite para el análisis y aprobación de proyectos de vivienda que deben realizar ante la Dirección FOSUVI y que hacen incurrir al BANHVI en costos adicionales por la necesidad de invertir en reprocesos relacionados con los trámites que se realizan. Sobre el particular se le solicita remitir a esta Contraloría General dentro del plazo de 10 días hábiles posteriores a que se haya elaborado dicho reglamento, certificación en que conste que se ha realizado lo indicado en esta disposición. Todos los plazos rigen a partir de la sesión inmediata posterior a la recepción del presente informe.”

Tercero: Que en cumplimiento de dicha disposición y por medio del oficio GG-ME-0521-2015 del 09 de julio de 2015, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, un proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, tendiente a normar las facultades de investigación que tiene el BANHVI, por medio de su Junta Directiva y de su Gerencia General, para

1 investigar las faltas u omisiones que se cometan de parte de las entidades autorizadas del
2 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de conformidad con los procedimientos
3 administrativos o los procesos judiciales que sean aplicables y que al efecto se decida
4 entablar de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

5
6 **Cuarto:** Que conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, y
7 con vista del informe adicional que la Dirección FOSUVI ha presentado sobre las fallas
8 recurrentes de las entidades autorizadas en el trámite de operaciones con recursos del
9 FOSUVI, se estima conveniente solicitar a la Administración que realice una labor
10 adicional para procurar que el proyecto de reglamento permita tipificar más rigurosamente
11 los incumplimientos a los que concretamente hace referencia la Contraloría General de la
12 República, esto es, aquellos relacionados con el trámite de proyectos de vivienda y que
13 hacen incurrir al BANHVI en costos adicionales por la necesidad de invertir en reprocesos.

14
15 **Quinto:** Que en esta línea de ideas, se considera oportuno que la Administración valore
16 medidas correctivas de otra naturaleza –no sancionatorias– que contribuyan a mejorar la
17 labor que realizan las entidades autorizadas en el trámite de proyectos de vivienda y
18 bonos individuales, entre otras: a) remitir periódicamente a las autoridades de las
19 entidades autorizadas los datos sobre los expedientes que se recibieron en el BANHVI y
20 la cantidad que fue devuelta por defectos; b) examinar las solicitudes de financiamiento
21 antes de que sean formalmente recibidas por el Banco, para verificar el cumplimiento de
22 los respectivos requisitos documentales; c) revisar y fortalecer el proceso de capacitación
23 que desarrolla el BANHVI hacia las entidades autorizadas; y d) establecer la
24 obligatoriedad de las entidades autorizadas, para desarrollar e implementar un plan de
25 capacitación y un sistema de mejoramiento de calidad permanente, para los funcionarios
26 responsables de tramitar solicitudes de financiamiento con recursos del FOSUVI.

27
28 **Por tanto, se acuerda:**

29 **1)** Dar por recibido el proyecto de “Reglamento de acciones correctivas en el Sistema
30 Financiero Nacional para la Vivienda”, adjunto al oficio GG-ME-0521-2015 de la Gerencia
31 General y presentado a este órgano colegiado en cumplimiento de lo dispuesto por la
32 Contraloría General de la República en el apartado 4.5 del informe DFOE-EC-IF-12-2015,
33 denominado “Informe de auditoría de carácter especial sobre el control que realiza el
34 BANHVI a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

2) Se instruye a la Administración, para que a la luz de las observaciones y requerimientos señalados en los considerandos cuarto y quinto del presente acuerdo, realice los ajustes pertinentes al referido proyecto de reglamento y someta a la consideración de esta Junta Directiva una nueva versión en el menor plazo posible.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Continuación de análisis sobre metodología para la implementación de límites o parámetros máximos de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59

Dando seguimiento a la discusión realizada al inicio de la presente sesión, se continúa analizando el tema de la implementación de límites o parámetros máximos de costos atípicos y tipología de terrenos aceptables en los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59.

Inicialmente el señor Gerente General se refiere a la consulta planteada al Ministerio de Vivienda sobre el tema de tipologías de terrenos, según consta en el oficio GG-OF-0513-2015 del 07/07/2015.

Seguidamente, se repasan los aspectos y las conclusiones más relevantes que sobre el tema se han generado en el seno de esta Junta Directiva, a raíz del análisis que se ha venido realizando en las últimas sesiones y con el aporte en esta sesión de las observaciones del sector privado, destacándose entre otras cosas, las dificultades que se tienen para establecer límites a los costos denominados atípicos en los proyectos de vivienda, tomando en consideración que consisten de obras necesarias y que se han venido clasificado como atípicas (en el caso particular de la infraestructura), por el hecho de que superan los parámetros de costos elaborados en el año 2004 por este Banco, bajo un tecnicismo propio de la institución.

Se comentan además los principales rubros que componen las obras atípicas de los proyectos de vivienda S-001 financiados en los últimos cinco años (agua potable, sistema sanitario y muros de retención), así como que la relación de costos atípicos sobre costos típicos en infraestructura se ubica mayoritariamente en el rango del 40%, y de ahí que se había valorado la posibilidad de establecer un límite en torno a ese dato.

Seguidamente, se valora la posibilidad de encargar a la Administración para que trabaje en el diseño de un mecanismo para valorar de mejor forma la razonabilidad de los costos, tratando de llegar incluso a los costos unitarios de cada actividad constructiva en materia de infraestructura, tal y como se ha venido haciendo desde hace varios años atrás para el caso de las viviendas, con el estudio efectuado por la empresa Lógica Tropical.

Adicionalmente, el Director Presidente manifiesta sus dudas con respecto a los asuntos consultados al MIVAH por parte de la Gerencia General, relacionados con la tipología de terrenos, pero en todo caso y considerando el plazo para responder a la Contraloría General de la República, sostiene que al menos de forma preliminar va a presentar el próximo lunes un criterio sobre el particular, que venga a complementar el informe definitivo que va a presentar la Gerencia General a esta Junta Directiva.

Por otra parte, se comenta sobre la conveniencia de revisar los aspectos técnicos, legales y operativos que están involucrados en la eventual revisión preliminar de los proyectos de vivienda al nivel de anteproyectos, con el propósito de valorar la conveniencia de implementar esta etapa como parte del análisis de razonabilidad de los costos.

Finalmente, la Junta Directiva resuelve suspender por ahora la discusión del tema, quedando a la espera de que en la sesión del próximo lunes 20 de julio, se someta a la consideración de este Órgano Colegiado una propuesta definitiva que permita atender las disposiciones que al respecto ha emitido la Contraloría General de la República.

Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.
