

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 08 DE SETIEMBRE DE 2016**

5
6 **ACTA N° 64-2016**

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, Natalia Núñez
11 Herrera, Oscar Saborío Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también, a partir del Artículo Segundo, los siguientes funcionarios: Luis Ángel
14 Montoya Mora, Gerente General; Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero;
15 Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David
16 López Pacheco, 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. Revisión de resoluciones sobre el procedimiento administrativo disciplinario ordenado
23 en la sesión 63-2016.
- 24 2. Informe de Fideicomisos al 30 de junio de 2016.
- 25 3. Solicitud de corrección al acuerdo de aprobación de financiamiento al Instituto Nacional
26 de Vivienda y Urbanismo, para el desarrollo del proyecto Hojancha.
- 27 4. Informe de resultados del estudio sobre el rol y funciones de las subgerencias y las
28 responsabilidades de la Subgerencia de Operaciones respecto a las labores de la
29 Dirección FOSUVI.
- 30 5. Informe sobre el estado de los convenios a suscribir con el Instituto Nacional de
31 Vivienda y Urbanismo, y la reanudación del trámite de casos individuales.
- 32 6. Criterio legal sobre solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para
33 modificar las condiciones de financiamiento del proyecto Hojancha.

34 *****

BORRADOR

ARTÍCULO PRIMERO: Revisión de resoluciones sobre el procedimiento administrativo disciplinario ordenado en la sesión 63-2016

Al amparo de lo establecido en el artículo 52.4¹ de la Ley General de la Administración Pública y estando presentes todos los miembros de la Junta Directiva, por unanimidad se resuelve revisar el contenido de los acuerdos N° 20 y N° 21 de la sesión 63-2016 del pasado 05 de setiembre, referidos al procedimiento administrativo disciplinario ordenado para determinar la verdad real de los hechos indicados por la Procuraduría de la Ética Pública en el informe AEP-INF-013-2016. Para estos efectos, se tiene a la vista copia del oficio DAD-OF-142-2016 de la Dirección Administrativa, dirigido a la Subgerencia Financiera y en el cual se exponen algunas consideraciones generales sobre los alcances de las referidas resoluciones.

En primera instancia y con respecto al acuerdo N° 20 de la sesión 63-2016, se analiza que con dicho acuerdo se ordenó designar como órgano director del procedimiento administrativo a un profesional en Derecho, abogado externo, debido a que el señor Montoya Mora es el funcionario de mayor jerarquía administrativa de la institución y por ende, todos los otros funcionarios son sus subordinados, incluyendo el secretario de actas de esta Junta Directiva, el cual está subordinado administrativamente al Gerente General.

Con base en lo anterior, se concuerda que lo dispuesto en el artículo 90 inciso e) de la Ley General de la Administración Pública no puede aplicarse en este tipo de casos, pero por razones de transparencia y objetividad, se estima conveniente ampliar la motivación del indicado acuerdo y en el punto concreto señalado anteriormente, mediante la inclusión en la parte resolutive de un inciso "Cuarto Bis".

En segundo término y en relación con el acuerdo N°21 de la sesión 63-2016, que contiene instrucciones para el proceso de contratación del profesional que, una vez nombrado y juramentado, deberá asumir el cargo de Órgano Director del referido Procedimiento Administrativo, se estima oportuno modificar los criterios que se establecen en dicha

¹ (...) "4. No obstante, quedará válidamente constituido un órgano colegiado sin cumplir todos los requisitos referentes a la convocatoria o al orden del día, cuando asistan todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad."

BORRADOR

1 resolución para evaluar los profesionales que participen en el respectivo concurso, con el
2 propósito de ajustar esos criterios a lo establecido en la política M-DA-PRO-01
3 *Contratación de bienes y servicios*, según la cual, “cuando en los carteles de contratación
4 se defina un sistema de evaluación con diferentes elementos de calificación, el factor
5 precio no deberá ser ponderado con un porcentaje inferior al 50%”.

6
7 En consecuencia, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

8
9 **ACUERDO N° 1:**

10 **CONSIDERANDO:**

11 **1.-** Que mediante acuerdo número 20 de la sesión número 63-2016 del 5 de setiembre de
12 2016, esta Junta Directiva ordenó la realización de un procedimiento administrativo
13 disciplinario contra el Gerente General de la institución Luis Angel Montoya Mora.

14
15 **2.-** Que mediante dicho acuerdo se ordenó designar como órgano director del
16 procedimiento administrativo a un profesional en Derecho, abogado externo, debido a que
17 el señor Montoya Mora es el funcionario de mayor jerarquía administrativa de la institución
18 y por ende, todos los otros funcionarios son sus subordinados, incluyendo el secretario de
19 actas de esta Junta Directiva, el cual está subordinado administrativamente al Gerente
20 General, siendo que entre otras cosas, el nombramiento y remoción del secretario de
21 actas, depende del Gerente General, (para citar solo un ejemplo), y que lo dispuesto en el
22 artículo 90 inciso e) de la Ley General de la Administración Pública no puede aplicarse en
23 este tipo de casos, debido a los impedimentos antes indicados.

24
25 **3.-** Que esta Junta Directiva considera que, en todo caso, por razones de transparencia y
26 objetividad, es necesario ampliar la motivación del indicado acuerdo y en el punto
27 concreto señalado anteriormente, mediante la inclusión en el acuerdo número 20 de la
28 sesión número 63-2016 del 5 de setiembre del 2016, de un “Considerando Cuarto Bis”.

29
30 **POR TANTO**, de conformidad, entre otras normas, con lo establecido en el artículo 136
31 de la Ley General de la Administración Pública, se acuerda:

32
33 **A.-)** Adicionar un inciso Cuarto BIS a la parte resolutive del acuerdo N° 20 de la sesión
34 63-2016 del 5 de setiembre de 2016, que se leerá de la siguiente forma:

BORRADOR

1
2 **“CUARTO BIS: Órgano Director. Delegación de funciones. Nombramiento externo:**

3 Que con motivo de que el funcionario investigado es el de mayor jerarquía administrativa
4 de la institución (artículo 29 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda),
5 el resto de los funcionarios son sus subordinados, motivo por el cual no podría ninguno de
6 ellos fungir como órgano director del procedimiento administrativo. Esto incluye al
7 secretario de actas de esta junta directiva, el cual se encuentra subordinado
8 administrativamente al Gerente General, por lo que es claro que le recaen motivos de
9 impedimento. Ante esta inopia de funcionarios y para garantizar tanto el debido proceso,
10 como la continuidad en el ejercicio de las funciones públicas, y los principios de
11 objetividad y de transparencia, lo procedente es nombrar a un funcionario ad-hoc para
12 que realice la instrucción del procedimiento administrativo, fungiendo por ende como su
13 órgano director, para lo cual se requiere que se trate de un profesional en Derecho con
14 conocimiento sobre la materia, tal y como, por excepción, se permite en este tipo de
15 casos, atendiendo estas circunstancias excepcionales, no previstas expresamente en la
16 Ley General de la Administración Pública, para los casos donde, precisamente, el
17 funcionario investigado sea el máximo jerarca administrativo (vgr., dictamen C-294-2004
18 del 15 de octubre del 2004 de la Procuraduría General de la República, conclusión
19 número 2). Con lo anterior se garantiza también la satisfacción del interés público y no se
20 causará indefensión, dado que se garantiza el debido proceso (ver al respecto y a manera
21 de ejemplo, Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, resolución número 000398-F-
22 02 de las 15:10 horas del 16 de mayo del 2002). Tómese en cuenta finalmente que este
23 tipo de delegación de funciones y por ende del nombramiento del órgano director del
24 procedimiento es incluso de carácter obligatoria en este tipo de casos excepcionales, para
25 garantizar el respeto del deber de probidad previsto y regulado en el artículo 3 de la Ley
26 contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, deber de probidad
27 que busca garantizar objetividad, imparcialidad y el mejor cumplimiento de las funciones
28 públicas, y que prevalece sobre el artículo 90, inciso e) de la Ley General de la
29 Administración Pública, que es una norma general”.

30
31 **B.-)** En todo lo demás se mantiene incólume el acuerdo N° 20 de la sesión 63-2016 del 5
32 de setiembre de 2016.

33
BORRADOR

C.-) Contra el presente acuerdo procede únicamente el recurso de revocatoria ante el órgano que lo dictó, y dentro de las veinticuatro horas siguientes a su notificación de conformidad con el artículo 346.1 de la Ley General de la Administración Pública.

Procédase de conformidad. Notifíquese personalmente al funcionario Montoya Mora, mediante la Secretaría de Actas de esta Junta Directiva.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que mediante acuerdo N°21 de la sesión 63-2016 del 05 de setiembre de 2016, esta Junta Directiva giró instrucciones al Subgerente Financiero, designado en ese acto como Gerente General ad-hoc, para proceder con el respectivo proceso de contratación del profesional que, una vez nombrado y juramentado, deberá asumir el cargo de Órgano Director del Procedimiento Administrativo Disciplinario ordenado con el acuerdo N° 20 de la sesión 63-2016 del 05 de setiembre de 2016.

Segundo: Que esta Junta Directiva estima conveniente modificar los criterios que se establecen en dicho acuerdo para evaluar los profesionales que participen en el respectivo concurso, con el propósito de ajustar esos criterios a lo establecido en la política M-DA-PRO-01 *Contratación de bienes y servicios*, según la cual, “cuando en los carteles de contratación se defina un sistema de evaluación con diferentes elementos de calificación, el factor precio no deberá ser ponderado con un porcentaje inferior al 50%”.

POR TANTO, se acuerda:

I.- Modificar los criterios de evaluación contenidos en la parte dispositiva del acuerdo N°21 de la sesión 63-2016 del 05 de setiembre de 2016, para que se lean de la siguiente forma:

“1.- Formación académica: 10%

Posgrado o grado superior a la licenciatura: 10%.

2.- Experiencia: 40%

BORRADOR

1 - Después de los 15 años de experiencia en el ejercicio de la abogacía, se dará un
2 punto porcentual por cada año, hasta completar un máximo del 10%.

3 - Mínimo diez años de experiencia en asuntos vinculados con procedimientos
4 administrativos o procesos contenciosos administrativos: 30%. Al oferente que
5 acredite al mayor número de años de experiencia en procedimientos administrativos
6 o contenciosos administrativos se le asignará la totalidad de los puntos asignados a
7 este factor, es decir, treinta por ciento (30%). El puntaje a asignar a las restantes
8 ofertas se asignará aplicando la siguiente fórmula:

9
$$\text{Puntaje} = 30 * (\text{años de experiencia del oferente} / \text{número mayor de años de}$$

10
$$\text{experiencia ofertados})$$

12 **3.- Oferta económica: 50%**

13 Se asignará el total del puntaje del factor, al oferente que proponga el precio más
14 bajo, el puntaje a asignar al resto de oferentes se asignará de conformidad con la
15 siguiente fórmula:

16
$$\text{Puntaje} = 50 * (\text{Precio de la Oferta Menor de los oferentes} / \text{Precio de la Oferta del}$$

17
$$\text{Oferente})"$$

19 II.- En todo lo demás se mantiene incólume el acuerdo N°21 de la sesión 63-2016 del 05
20 de setiembre de 2016.

21 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

22 *****

24 **ARTÍCULO SEGUNDO: Informe de Fideicomisos al 30 de junio de 2016**

26 - A partir de este momento se incorporan a la sesión los funcionarios Montoya Mora,
27 Sandoval Loría, Flores Oviedo, Mora Villalobos y López Pacheco.

29 Se conoce el oficio GG-ME-0747-2016 del 31 de agosto de 2016, mediante el cual, la
30 Gerencia General remite el informe sobre la gestión y recuperación de Fideicomisos con
31 corte al 30 de junio de 2016, elaborado por el Departamento de Fideicomisos y que se
32 adjunta a la nota SGF-ME-0196-2016/DFNV-IN71-0303-2016 de la Subgerencia
33 Financiera y la Dirección FONAVI. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

34
BORRADOR

1 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
2 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Marcela Pérez Valerín, jefa
3 del Departamento de Fideicomisos, quien inicialmente presenta los datos referidos a la
4 composición de los fideicomisos, así como a la clasificación de la cartera y los niveles de
5 morosidad, refiriéndose luego a la información sobre los bienes adjudicados y a la cartera
6 de proyectos de vivienda.

7
8 Seguidamente, presenta información relacionada con el comportamiento de las
9 recuperaciones y los gastos incurridos por los fideicomisos durante el año 2016, así como
10 un detalle de la gestión de cobro y el proceso de recuperación de cartera y de bienes
11 adjudicados, incluyendo los resultados del proceso de condonación de operaciones al
12 amparo de la Ley 8693; concluyendo que tal y como se ha venido discutiendo en otras
13 ocasiones, y en materia de rentabilidad de los fideicomisos, desde el año 2009 se viene
14 presentando un deterioro en los resultados que se refleja en el indicador de Rentabilidad
15 Neta sobre Patrimonio Promedio y que se considera normal, tratándose de una cartera de
16 activos en proceso de liquidación, en la que no se generan nuevas operaciones y que se
17 encuentra conformada por los activos con mayor dificultad de recuperación.

18
19 No obstante lo anterior, destaca que es de esperar que el problema de rentabilidad de las
20 carteras se vaya subsanado en el corto plazo, a raíz de las medidas que esta Junta
21 Directiva autorizó en torno a este tema, tendientes a acelerar el proceso de liquidación de
22 los activos fideicometidos, incluyendo la simplificación de los trámites para la declaratoria
23 de incobrabilidad y para la valoraciones del costo-beneficio de ejecutar los cobros

24
25 Posteriormente, tanto el señor Subgerente Financiero como la licenciada Pérez Valerín
26 atienden varias consultas y observaciones de los señores Directores sobre la condición de
27 algunos terrenos de las carteras de bienes individuales y de proyectos habitacionales; y
28 adicionalmente la licenciada Pérez Valerín toma nota de una solicitud de la Directora
29 Núñez –secundada luego por otros señores Directores– para que en los futuros informes
30 y para visualizar mejor los avances que se van dando sobre este tema, la información
31 cuantitativa de las carteras de crédito y de bienes adjudicados, contenga también los
32 datos del semestre anterior.

33
BORRADOR

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

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de corrección al acuerdo de aprobación de financiamiento al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para el desarrollo del proyecto Hojancha

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Pérez Valerín.

Se conoce el oficio GG-ME-0765-2016 del 07 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0942-2016 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para corregir las condiciones del financiamiento aprobado para el proyecto habitacional Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Gerente General expone los alcances del citado informe, destacando que el INVU solicita modificar los términos del punto 3.2 de dicho acuerdo, con el propósito de establecer, como corresponde en este caso, que las obras serán construidas por la empresa Constructora y Consultora Consorcio Soluciones Técnicas de Calidad STC S.A., cédula jurídica 3-101-473415 y la Cooperativa de Servicios Técnicos, cédula jurídica 3-004-097497, actuando en consorcio.

En consecuencia y una vez valorado el tema por parte de la Dirección FOSUVI, solicita corregir ese alcance del acuerdo, con el fin de consignar los datos correctos de las empresas que tendrán a cargo la construcción de las obras.

De esta forma, conocida la solicitud de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

BORRADOR

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que por medio del acuerdo N°1 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015, esta Junta Directiva aprobó al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los recursos requeridos en administración para la compra del terreno, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que mediante oficio DF-OF-0942-2016 del 07 de setiembre de 2016 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0765-2016 de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI solicita corregir los términos del punto 3.2 de dicho acuerdo, con el propósito de establecer –por ser lo correcto– que las obras serán construidas por la empresa Constructora y Consultora Consorcio Soluciones Técnicas de Calidad STC S.A., cédula jurídica 3-101-473415 y Cooperativa de Servicios Técnicos, cédula jurídica 3-004-097497.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, consecuentemente, lo que procede es modificar el citado acuerdo N°1 de la sesión 80-2015, de la misma forma que se propone en el informe DF-OF-0942-2016 de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

I.- Modificar el punto 3.2 del acuerdo N°1 de la sesión 80-2015, celebrada el 17 de diciembre de 2015, para que se lea de la siguiente forma:

“3.2 Constructor: Empresa Constructora y Consultora Consorcio Soluciones Técnicas de Calidad STC S.A., cédula jurídica 3-101-473415 y Cooperativa de Servicios Técnicos, cédula jurídica 3-004-097497, actuando ambas en consorcio, bajo el modelo contrato de obra determinada para la construcción de todas las obras y a firmar entre la Entidad Autorizada y el Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.

II.- En lo demás, se mantienen invariables las disposiciones del citado acuerdo.

BORRADOR

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Informe de resultados del estudio sobre el rol y funciones de las subgerencias y las responsabilidades de la Subgerencia de Operaciones respecto a las labores de la Dirección FOSUVI

Se conoce el oficio GG-OF-0763-2016 del 06 de setiembre de 2016, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en los acuerdos N° 21 de la sesión 25-2016 del 14 de abril de 2016 y N° 1 de la sesión 58-2016 del pasado 18 de agosto, así como en relación con lo recomendado por la Auditoría Externa del proceso integral de riesgos correspondiente al período 2015 –en cuanto a evaluar el rol y funciones de las subgerencias y analizar particularmente las funciones de la Subgerencia de Operaciones para evitar duplicidades con respecto a las funciones del Dirección del FOSUVI– la Gerencia General remite los resultados del estudio efectuado a las funciones de las subgerencias y de la Dirección FOSUVI. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

El señor Gerente General expone los alcances del citado informe, destacando que habiéndose determinado que algunas de las funciones asignadas a la Subgerencia de Operaciones tienen similitudes con las desarrolladas por la Dirección FOSUVI, se estima que las funciones de esa subgerencia deben avocarse a la gestión estratégica del negocio, planificando y controlando las tareas del área a su cargo, es decir, su ámbito de acción debe girar en buscar el mejoramiento de los procedimientos para disminuir los tiempos de los análisis de proyectos y casos individuales, identificando los "cuellos de botella" y principalmente las acciones correctivas para su eliminación.

Sobre las funciones que guardan similitud con las ejecutadas por la Dirección FOSUVI, opina que éstas deben dejarse únicamente en esa Dirección en un orden operativo, de tal forma que la Subgerencia de Operaciones sea la que planifique y controle, y que por otra parte la Dirección sea la responsable de ejecutar.

Agrega que en lo referente al seguimiento del ingreso oportuno de los recursos FOSUVI, y siendo un tema de presupuesto, debería asignarse esta labor a la Subgerencia

BORRADOR

1 Financiera, considerando no solo el ingreso, sino también la gestión de los recursos en
2 sus diferentes etapas: ingreso, inversión, egresos y liquidación correspondiente.

3
4 Adicionalmente y en relación con el perfil de la Subgerencia de Operaciones, señala que
5 al tener esa dependencia que ejercer una supervisión sobre la gestión de proyectos de
6 vivienda en las diferentes modalidades subsidio y siendo la Dirección de FOSUVI uno de
7 sus colaboradores –cuyo perfil es de orden administrativo– se considera que un buen
8 complemento para la mejor gestión de los desarrollos inmobiliarios, es que la Subgerencia
9 tenga un perfil técnico en el área de ingeniería, generando así sinergias con la Dirección
10 FOSUVI y el Departamento Técnico que interviene en estos procesos.

11
12 En lo que corresponde a la Subgerencia Financiera, explica que el resumen general del
13 puesto indica que es responsable de la planificación, dirección, organización, supervisión,
14 evaluación y control de las actividades financieras y bancarias que se desarrollen en la
15 institución, razón por la cual esa subgerencia debe velar por que los recursos ingresen a
16 tiempo, se mantengan en inversiones durante el plazo que transcurre entre el ingreso y la
17 salida hacia los beneficiarios finales y a la vez tener un seguimiento sobre las ejecuciones
18 de los presupuestos, coordinando con las unidades internas y externas correspondientes
19 la gestión eficiente de los recursos para los procesos de formalización de los subsidios.

20
21 Concluye afirmando que la Gerencia General considera que las funciones de las
22 subgerencias no requieren cambios, siendo un tema de ámbito de acción donde ambas
23 unidades deben mantenerse en los elementos de orden estratégico, planeando,
24 controlando y proponiendo mejoras a los procesos y procedimientos para el uso eficiente
25 de los recursos.

26
27 Seguidamente, el Director Alvarado Herrera opina que este nuevo documento de la
28 Gerencia General aporta muy poco más con respecto al contenido del informe conocido
29 en la sesión del pasado 18 de agosto (oficio GG-OF-0697-2016), pero desde su punto de
30 vista cuando se desarrolla un criterio técnico en materia de recursos humanos (máxime
31 cuando se habla de cambio de perfiles), el análisis debe realizarse con base en un
32 diagnóstico que permita medir esa necesidad de cambiar los procesos y las
33 funcionalidades de los puestos.

34
BORRADOR

Bajo esta línea de ideas, indica que no desea que ese proceso esté fundamentado en nombres de personas y que, por el contrario, se ajuste al estudio recomendado por la auditoría externa de riesgos, dejando clara evidencia de un estudio técnico que refleje el diagnóstico de las funciones que tiene la Subgerencia Financiera, así como de las funciones de la Subgerencia de Operaciones en relación con la duplicidad de tareas asignadas a la Dirección FOSUVI. Y en este sentido, indica que el informe presentado carece de ese diagnóstico de las funciones que deben ajustarse, así como de un análisis técnico sobre la forma de relacionar los procesos financieros del FONAVI y del FOSUVI, y mucho menos una fundamentación técnica para establecer que la Subgerencia de Operaciones tenga un perfil en el área de la ingeniería.

Por su parte, el Director Thompson Chacón considera que este nuevo informe y particularmente el cuadro comparativo de funciones que se presenta, viene a confirmar la duplicidad de funciones que, según el Manual de Puestos vigente, existe entre el Director del FOSUVI y el Subgerente de Operaciones; situación que ha venido siendo señalada de forma reiterada desde años atrás. Y en este sentido, opina que la argumentación de que el Subgerente de Operaciones se concentraría en coordinar o dirigir las acciones y que la Dirección FOSUVI tendría la responsabilidad de ejecutar las acciones, en su criterio no tiene suficiente sustento para darle un rumbo claro a los roles de cada uno.

Por otro lado, considera que el estudio requiere un poco más de elaboración sobre el tema del traslado de las funciones financieras del FOSUVI al área financiera y contable del Banco, pues tal y como lo resolvió la Junta Directiva de este Banco desde el mes de julio de 2009 (acuerdo N° 10 de la sesión 51-2009) a raíz de la propuesta de alineamiento estructural de la organización presentada por la Administración y más concretamente mediante el acuerdo N° 5 de la sesión 61-2012 del 03 de setiembre de 2012 (con base en un informe de la Auditoría Interna), se giraron instrucciones para que la Subgerencia Financiera asumiera las funciones relacionadas con la administración de los recursos ociosos del FOSUVI, el control y registro de los ingresos a las cuentas bancarias del FOSUVI y la revisión de los rendimientos y la información de los recursos del FOSUVI que administran temporalmente las entidades autorizadas; temas que en su criterio deben quedar debidamente consignados en los respectivos manuales de puestos para que se concreten esas funciones y no existan ambigüedades sobre las responsabilidades de cada puesto.

BORRADOR

1
2 Al respecto, el señor Subgerente Financiero explica que aunque esas funciones están
3 bajo el control de la Subgerencia Financiera, reconoce que ciertamente se pueden
4 mejorar los respectivos manuales de puestos, pero opina que esto se podrá concretar
5 como producto del proyecto de levantamiento de los procesos institucionales que
6 actualmente está coordinando la Unidad de Planificación Institucional.

7
8 En la misma línea de ideas expuestas por el Director Thompson Chacón, el Director
9 Murillo Rivas considera que en efecto el informe de la Gerencia General no es
10 concluyente ni preciso, puesto que por un lado hace referencia a la conveniencia de variar
11 el perfil profesional del Subgerente de Operaciones y además presenta un detalle de las
12 duplicidades que existen entre las funciones de la Subgerencia de Operaciones y de la
13 Dirección FOSUVI, pero finalmente no recomienda que se realice ningún cambio a las
14 funciones ni a los manuales de puestos.

15
16 Por su parte, la Directora Chavarría Núñez concuerda con lo indicado por el Director
17 Alvarado Herrera, en cuanto a la importancia de contar con un diagnóstico claro que
18 técnicamente justifique la necesidad de ajustar el perfil de los puestos, con base en las
19 funciones y en los procesos atinentes a cada cargo.

20
21 Seguidamente, el Director Presidente considera que el nuevo informe es un avance con
22 respecto al informe anterior, pero coincide con lo antes anotando por los demás señores
23 Directores, en cuanto a que deben mejorarse y ampliarse algunos de los aspectos
24 analizados, pues no solo se están discutiendo las razones para nombrar al Subgerente de
25 Operaciones del Banco, sino también las funciones que estaría asumiendo ese
26 profesional. Y en este sentido, opina que es relevante revisar las funciones del
27 Subgerente de Operaciones y del Director del FOSUVI, pues en su criterio el problema
28 central gira entorno a la concentración de funciones y a las potestades que actualmente
29 tiene el Director del FOSUVI.

30
31 Luego de varios comentarios en la misma dirección de lo planteado anteriormente y
32 considerando no solo la relevancia del tema, sino también la oportunidad que ahora se
33 presenta –según lo ha hecho ver la Directora Núñez Herrera– para mejorar la
34 funcionalidad de las subgerencias y de la Dirección FOSUVI, ajustándola a los retos y

BORRADOR

necesidades que actualmente tiene la institución, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de solicitar a la Administración, que como complemento al informe conocido en la presente sesión y a la luz de lo discutido, realice un estudio técnico que, al menos, incluya el diagnóstico de los procesos, las funciones y el perfil de cada subgerencia y de sus relaciones de control con respecto a las direcciones del FONAVI y del FOSUVI, con el propósito de fortalecer la funcionalidad de las subgerencias y contar con una clara definición de sus labores y responsabilidades, mediante los cambios que se estimen necesarios a los respectivos perfiles y manuales de puestos.

Al respecto, el señor Gerente General señala que ha entendido claramente los razonamientos e intereses generales de esta Junta Directiva en torno al tema y afirma que se le dará la prioridad que amerita, por lo que se compromete a presentar próximamente a este Órgano Colegiado un cronograma de trabajo que permita atender este requerimiento en el menor plazo posible.

Finalmente, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°4:

Instruir a la Gerencia General, para que como complemento al informe GG-OF-0763-2016 y de conformidad con lo discutido en la presente sesión, realice un estudio técnico que, al menos, incluya el diagnóstico de los procesos, las funciones y el perfil de cada subgerencia y de sus relaciones de control con respecto a las direcciones del FONAVI y del FOSUVI, con el propósito de fortalecer la funcionalidad de las subgerencias y contar con una clara definición de sus labores y responsabilidades, mediante los cambios que se estimen necesarios a los respectivos perfiles y manuales de puestos.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO QUINTO: Informe sobre el estado de los convenios a suscribir con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y la reanudación del trámite de casos individuales

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Director Saborío Saborío.

BORRADOR

Se conoce el oficio GG-OF-0764-2016 del 06 de setiembre de 2016, mediante el cual, la Gerencia General presenta un informe de seguimiento sobre el estado de los convenios a suscribir con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y la reanudación del trámite de casos individuales. Copia de dicho documento se adjunta a la presente acta.

El señor Subgerente Financiero expone los alcances del citado informe, refiriéndose inicialmente a los antecedentes del tema y luego a las gestiones que en materia de liquidación de operaciones de Bono individual, proyectos de vivienda y conciliación de saldos de partidas contables, ambas instituciones han venido realizando para atender, particularmente, los siguientes asuntos:

- a) La actualización del Sistema de Vivienda;
- b) Medidas administrativas para mejorar los mecanismos de registro, control y custodia de los expedientes con Bono, a fin de que se cuente con la disponibilidad oportuna para atender cualquier requerimiento;
- c) Conciliación de proyectos habitacionales en donde los saldos proporcionados por el Departamento de Contabilidad, no coinciden con los saldos suministrados por el Departamento Programas Habitacionales y la Tesorería;
- d) Reintegro al FOSUVI de la suma de ¢211,9 millones, correspondiente al saldo de ocho proyectos habitacionales que se encuentran en proceso;
- e) Justificaciones y aclaraciones sobre la diferencia de saldos contables, al 31 de diciembre de 2015, en los proyectos Mata de Mora y Los Cedros por ¢6,2 millones y ¢32,0 millones, los cuales no presentan saldos en la Tesorería ni en el Departamento de Programas Habitacionales.

Agrega que con respecto al tema de las deudas, se han realizado diferentes propuestas por parte del INVU para atender las obligaciones que mantiene con el Banco y al respecto se logró confeccionar y conciliar un contrato de transacción para el pago de deudas, el cual fue firmado hace cerca de dos semanas por ambas instituciones.

Por otra parte, explica que para reactivar el trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda, durante los últimos meses se dado un proceso conciliatorio de los registros contables que mantiene el INVU y los datos registrados en los sistemas del BANHVI, siendo tal condición de vital importancia para poder determinar los saldos pendientes de

BORRADOR

1 conciliar y justificar para la definición del monto de la garantía real ofrecida por el INVU y
2 aceptada por la Junta Directiva el Banco.

3
4 Añade que el pasado 05 de setiembre la Dirección FOSUVI remitió a la Gerencia General
5 el detalle de los saldos pendientes de liquidación que mantiene el INVU con este Banco
6 (los cuales procede a exponer), pero aclara que dentro de los saldos se incluyen recursos
7 devueltos por operaciones que tienen incluso 10 años desde el último desembolso, y por
8 ello el pasado 3 de agosto se solicitó a la entidad una revisión *in situ* de cada uno de los
9 casos e indicar al Banco el estado de las viviendas, así como el plazo estimado en que se
10 espera solicitar nuevamente los recursos para concluir el plan de inversión.

11
12 En este sentido, explica que un saldo de ¢507, 6 millones corresponde a dinero que debe
13 estar invertido en obras y que es responsabilidad del INVU validar e informar al Banco,
14 por lo que el INVU solicitó una prórroga para presentar la información y a la fecha no ha
15 sido remitida.

16
17 Adicionalmente, hace ver que la Gerencia General ha valorado la situación desde el punto
18 de vista de oportunidad y conveniencia para las familias que han presentado su solicitud
19 de trámite de subsidio de vivienda a través del INVU, y de igual manera se ha
20 considerado la responsabilidad que tiene el Banco en cuanto a la correcta administración
21 de los fondos públicos, por lo que en aras de cumplir con ambos objetivos se concluye, en
22 resumen, lo siguiente:

23 a) Que a la fecha se tiene pendiente de conciliar con el INVU la suma de ¢216,8 millones
24 por la cual debería entregarse a hoy una garantía real para atender lo propuesto por la
25 Junta Directiva del INVU y aceptado por la Junta Directiva del BANHVI, bajo las
26 condiciones que se detallan en el informe que ahora se conoce.

27 b) La Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas realizará una revisión de las
28 partidas que fueron liquidadas por el INVU por un monto de ¢181,7 millones, y en caso de
29 existir diferencias que no puedan ser justificadas de manera inmediata, los fondos no
30 justificados deben ser trasladados al BANHVI.

31 c) Al 31 de octubre del año en curso, la administración del INVU debe presentar el informe
32 de revisión *in situ* sobre el estado de los 145 casos devueltos parcialmente, tomando en
33 cuenta que es responsabilidad del INVU verificar la condición de los planes de inversión
34 aprobados en su momento y atender las desviaciones en caso que fueran detectadas.

BORRADOR

1
2 Explica entonces que con respecto a la restricción, ésta se mantendría hasta el
3 cumplimiento de los puntos anteriores y luego se iniciaría el trámite de hasta cien casos
4 por mes, realizando al término de los tres primeros meses una verificación de la
5 operatividad.

6
7 Seguidamente y a raíz de una inquietud del Director Presidente sobre el obstáculo que
8 podría generar la inclusión en el proceso de conciliación, la revisión *in situ* de casos de
9 Bono con saldos devueltos al BANHVI, el Director Alvarado Herrera opina que en efecto
10 se está ante una conciliación de cuentas contables para resolver el tema de la restricción
11 para el trámite de subsidios y por lo tanto le sorprende que ahora se pretenda incluir el
12 tema de la verificación de las obras, pues sin lugar a dudas esto vendría retrasar el
13 reinicio del trámite de operaciones individuales de Bono. Agrega que aunque en principio
14 considera que este asunto particular debe separarse del proceso de conciliación y más
15 bien debería ejecutarse mediante un plan de trabajo de corto plazo, esperará a conocer el
16 criterio que al respecto tengan las autoridades del INVU cuando asistan a esta Junta
17 Directiva en la próxima sesión.

18
19 Sobre estas inquietudes, el señor Subgerente Financiero –secundado luego por el señor
20 Gerente General– aclara que el informe presentado, por ser un estudio integral, contiene
21 el tema de la revisión *in situ* de las obras invertidas en 145 viviendas, pero no encuentra
22 inconveniente en que, si así lo resuelve esta Junta Directiva, este asunto específico se
23 trate de forma independiente del resto de las cuentas a conciliar.

24
25 Agrega el señor Gerente General que este informe fue comentado ayer con el Gerente del
26 INVU, quien no emitió un criterio oficial sobre este tema particular, pero adelantó que en
27 principio le parecía complicado atender en un corto tiempo el tema de las visitas *in situ*,
28 pues argumentó que ese instituto solamente dispone de un ingeniero de planta que podría
29 dedicarse a esa labor.

30
31 No obstante, toma nota de una solicitud de varios señores Directores, para remitirle
32 formalmente este documento mañana a las autoridades del INVU, con el propósito de que
33 se refieran a él durante la audiencia que para el próximo jueves se le otorgó a ese
34 instituto.

BORRADOR

En consecuencia, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Administración, resolviendo que el análisis de este asunto sea retomado en la siguiente sesión.

ARTÍCULO SEXTO: Criterio legal sobre solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para modificar las condiciones de financiamiento del proyecto Hojancha

Se conoce el oficio GG-ME-0762-2016 del 06 de setiembre de 2016, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 23 de la sesión 61-2016 del pasado 29 de agosto, la Gerencia General remite el informe AL-OF-0088-2016 de la Asesoría Legal, que contiene un dictamen jurídico respecto a lo planteado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en los oficios PE-0801-08-2016 y PE-0802-08-2016, referidos a la solicitud para modificar las condiciones del financiamiento del proyecto habitacional Hojancha. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El licenciado Mora Villalobos expone los antecedentes de la solicitud del INVU y el contenido del referido dictamen jurídico, destacando que, en resumen, el INVU se opone a la opción de que esa entidad traspase un inmueble de su propiedad a un Fideicomiso (a título oneroso) y para el desarrollo de un proyecto de vivienda en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y a la firma de contratos con las empresas constructoras de los proyectos de vivienda que tramita esa entidad en el Sistema.

Explica que este tema ha sido discutido en el pasado con el INVU para otros proyectos de vivienda, dado que el BANHVI ha establecido que cuando media el financiamiento para la compra de un inmueble destinado al desarrollo de un proyecto habitacional, pase a un Fideicomiso irrevocable de administración de la garantía; esto, con el fin de que el inmueble no quede inscrito ni a nombre del desarrollador o de la entidad autorizada cuando ésta es la vendedora.

Agrega que el principal problema que se ha notado en este tipo de relaciones con el INVU es que esa entidad confunde sus potestades y funciones como entidad autónoma, con las potestades y funciones como entidad autorizada del Sistema, pues en ciertos contextos lo

BORRADOR

1 que el INVU tiene prohibido como entidad autónoma, puede ser válido como entidad
2 autorizada del Sistema o viceversa.

3
4 En este sentido, explica que el artículo 170 de la Ley 7052 faculta a las entidades
5 autorizadas para que administren en fideicomiso –tratándose de operaciones relacionadas
6 con créditos habitacionales– aquellos bienes o derechos emitidos por ellas mismas o por
7 terceras personas, pero el traspaso que se haría a un Fiduciario es a título oneroso, no
8 gratuito, y es solo un mecanismo temporal para que los inmuebles individualizados sean a
9 su vez traspasados posteriormente a cada familia beneficiaria del proyecto de vivienda.
10 Sin embargo, el INVU entiende que el inmueble ingresa al patrimonio del Fiduciario y no
11 que –como es lo correcto– constituye un patrimonio autónomo para un efecto
12 determinado, cual es el desarrollo habitacional.

13
14 Añade luego que de conformidad con las normas que cita en el dictamen, su criterio es
15 que no es procedente aceptar lo requerido por el INVU, pues esas disposiciones
16 contemplan tácitamente una obligación natural en el sentido de que no es factible que la
17 entidad autorizada controle o centralice los procedimientos alrededor del financiamiento y
18 desarrollo del proyecto de vivienda, y tampoco es viable que el INVU no firme con el
19 desarrollador del proyecto el contrato constructivo y que en su lugar lo haga con una
20 asociación civil, la que en el fondo no tiene patrimonio y es básicamente una personería
21 jurídica inscrita ante el respectivo registro.

22
23 Concluye señalando que en el tanto el INVU actúa en este caso como entidad autorizada
24 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y además es la propietaria del inmueble,
25 no estima procedente que la firma de dicho contrato la haga la asociación civil. Afirma que
26 el INVU invoca su "Reglamento de Soluciones de Vivienda de interés social", mediante el
27 cual se crea la figura de la "asociación de vivienda", pero desde su punto de vista ese
28 reglamento lo puede y debe aplicar el INVU cuando actúa como entidad autónoma y no
29 como entidad autorizada de este Sistema, dentro del cual son incompatibles las
30 disposiciones de dicho reglamento.

31
32 Por otra parte, comenta que en todo caso el INVU está gestionando con el Banco de
33 Costa Rica el respectivo contrato de fideicomiso, en los términos aprobados por el

BORRADOR

BANHVI, el cual la entidad estará sometiendo luego al refrendo de la Contraloría General de la República; trámite que podría completarse en pocas semanas.

Atiende luego varias consultas de los señores Directores sobre el procedimiento seguido por el INVU para tramitar el desarrollo del proyecto Hojancha y el mecanismo que ahora propone para garantizar el inmueble del proyecto, haciendo énfasis en que no encuentra objeción a que la garantía esté constituida por cédulas hipotecarias, pero en su criterio aún no es clara la nueva pretensión del INVU en cuanto a este asunto, pues lo actuado por ese Instituto al nivel de la Contraloría General de la República no es concordante con la solicitud presentada a este Banco.

Finalmente, la Junta Directiva resuelve suspender por ahora la discusión de este asunto, con el fin de retomar su análisis con las autoridades del INVU que estarán asistiendo a la próxima sesión.

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

BORRADOR