

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 07 DE DICIEMBRE DE 2017**

5
6 **ACTA N° 89-2017**

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; Dania Chavarría Núñez, Oscar Saborío Saborío y Alan Thompson
11 Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
15 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor
16 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausentes con justificación: Guillermo Alvarado Herrera y Ana Cristina Trejos Murillo,
19 Directores.

20 *****

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

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

- 25 1. Plan de trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el periodo 2018.
26 2. Informe de la Auditoría Interna sobre los proyectos de vivienda La Flor e Ivannia.
27 3. Informe de la Auditoría Interna sobre financiamiento adicional para el proyecto Bajo
28 Tejares.
29 4. Informe de la Auditoría Interna sobre la contratación administrativa N°2017CD-
30 000092-0.

31 *****

32
33 **ARTÍCULO PRIMERO: Plan de trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el**
34 **periodo 2018**

Se conoce el oficio CC-ME-007-2017 del 24 de noviembre de 2017, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el artículo 30 inciso c) de la Normativa para el Cumplimiento de la Ley No. 8204 (Acuerdo SUGEF 12-10), la Oficialía de Cumplimiento somete a la aprobación de esta Junta Directiva el Plan Anual de Trabajo de esa Unidad para el período 2018, el cual fue conocido por el Comité de Cumplimiento en su sesión N° 04-2017 del pasado 23 de noviembre. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado plan de trabajo y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento, quien se refiere a cada una de las actividades de control, generales y de capacitación que se proponen en el plan de trabajo, haciendo énfasis en que todas las acciones se sustentan en las políticas, programas, normas y procedimientos vigentes.

Seguidamente y atendiendo una consulta del Director Murillo Rivas sobre la verificación que realiza el Banco y particularmente la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas (DESEA) sobre el cumplimiento de la política Conozca a su Cliente por parte de las entidades autorizadas, la licenciada Solano Granados explica que dada las limitaciones de recurso humano que este año ha tenido la DSEA, le informaron que este año se realizaron estudios de este tipo solamente en tres entidades, pero según lo comunicado por el titular de esa Dirección, esa situación se estará corrigiendo para el próximo año.

A raíz de esta explicación, el señor Gerente General toma nota de una solicitud del Director Thompson Chacón y secundada luego por los demás señores Directores, en cuanto a tomar las acciones que sean pertinentes para intensificar las labores de supervisión del Banco, particularmente en lo que compete a verificar la aplicación, por parte de las entidades, de la política Conozca a su Cliente.

En este mismo sentido, la Directora Chavarría Núñez le recuerda al señor Gerente General que está pendiente de presentarse a esta Junta Directiva el informe requerido desde la sesión 46-2016 del 30 de junio de 2016, relacionado con la propuesta de

1 metodología de trabajo para fortalecer la gestión que realiza la Dirección de Supervisión
2 de Entidades Autorizadas.

3
4 Sobre este mismo asunto se pronuncia luego el señor Auditor Interno, quien agrega que la
5 en las últimas semanas Auditoría Interna ha estado realizado estudios en varias entidades
6 autorizada para revisar, entre otros, los aspectos referidos al cumplimiento de la Ley 8204
7 y se han tenido hallazgos relevantes especialmente en los casos de Bono ordinario, cuyos
8 resultados le serán comunicados próximamente a la Administración y a esta Junta
9 Directiva.

10
11 Finalmente, conocido el referido plan de trabajo y no habiendo objeciones de los señores
12 Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la
13 recomendación del Comité de Cumplimiento y, en consecuencia, toma el siguiente
14 acuerdo:

15
16 **ACUERDO N° 1:**

17 **Considerando:**

18 **Primero:** Que la Normativa para el Cumplimiento de la Ley No. 8204 (Acuerdo SUGEF
19 12-10), establece en el inciso c) del artículo 30, la siguiente función de la Oficialía de
20 Cumplimiento:

21
22 *«c) Elaborar un Plan Anual de Trabajo que debe ser aprobado por la junta directiva u*
23 *órgano colegiado equivalente, basado en las políticas, programas, normas y*
24 *procedimientos internos.»*
25

26 **Segundo:** Que en cumplimiento de esta disposición y mediante el oficio CC-ME-007-2017
27 del 24 de noviembre de 2017, el Comité de Cumplimiento presenta la propuesta del Plan
28 Anual de Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el período 2018, el cual fue
29 conocido por ese órgano en su sesión N° 04-2017 del 23 de noviembre de 2017.

30
31 **Tercero:** Que esta Junta Directiva considera pertinente aprobar el referido Plan Anual de
32 Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento, en los mismos términos indicados en el
33 documento adjunto al oficio CC-ME-007-2017.

34
35 **Por tanto, se acuerda:**

Aprobar el Plan Anual de Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el período 2018, en los mismos términos que se señalan en el documento adjunto al oficio CC-ME-007-2017 del 24 de noviembre de 2017, y el cual se adjunta al expediente de la presente acta.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe de la Auditoría Interna sobre los proyectos de vivienda La Flor e Ivannia

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Solano Granados.

Se conoce el oficio AI-OF-157-2017 del 27 de setiembre de 2017, mediante el cual, la Auditoría Interna somete a la consideración de esta Junta Directiva el estudio FO-OPR-004-2017 denominado "Proyectos Ivannia y La Flor", el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría. Copia de dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión los licenciados Carlos Miranda Chacón y Hamilton Gross Noguera, funcionarios de la Auditoría Interna.

El señor Auditor procede a exponer los antecedentes, hallazgos y resultados del mencionado informe de auditoría, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, y sobre lo cual concluye, en resumen, lo siguiente:

a) La Auditoría Interna realizó este estudio con el propósito de verificar y dar seguimiento al estado físico de las viviendas y obras urbanísticas, en los proyectos La Flor e Ivannia, ante situaciones que han sido denunciadas por los beneficiarios ante el BANHVI, el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA), la Defensoría de los Habitantes y la opinión pública.

b) Este estudio implicó la visita a los proyectos, análisis de los expedientes, lectura y análisis de los informes elaborados sobre dichos proyectos por entes externos al BANHVI.

c) Como lo han indicado informes de diferentes profesionales, las viviendas de interés social de los proyectos La Flor e Ivannia, sufren de severos daños, acortando la vida útil

1 de las viviendas. Los problemas se han presentado casi desde inicios de los proyectos.
2 Por ejemplo, en La Flor la formalización de los casos de bonos se realizaron durante el
3 año 2010 y 2011, y en un informe esta Auditoria Interna de fecha diciembre de 2011, se
4 denuncian las anomalías en las viviendas. Similar situación se presentó con los
5 beneficiarios del proyecto Ivannia, cuyos bonos fueron emitidos en el 2012 y 2013; sin
6 embargo, en un oficio de esta Auditoria Interna de fecha diciembre de 2014, se traslada a
7 la Administración del BANHVI la denuncia de los beneficiarios sobre situaciones que
8 persisten al día de hoy. En octubre de 2013, los vecinos presentaron denuncia por
9 problemas en las viviendas al CFIA.

10 d) Las situaciones de las viviendas no solo han sido denunciadas por la Auditoria Interna,
11 sino que los beneficiarios han presentado denuncias a instituciones como el CFIA, y como
12 parte del proceso de investigación propio del CFIA, atendiendo la denuncia de
13 beneficiarios, en informe de fecha 10 de octubre de 2013, confirmó problemas en las
14 viviendas, y aunque el Constructor ha realizado algunas acciones de reparación, no se ha
15 logrado la solución efectiva y a la fecha los proyectos tienen casi seis años de iniciados.

16 e) Aunque el problema principal es el evidente deterioro de las viviendas, causado en
17 mucho por el alto grado de corrosión en los materiales, se determinaron otras situaciones
18 que deben ser corregidas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, como parte
19 de una solución integral, tales como contaminación y manejo de aguas servidas,
20 establecimiento de servidumbres, planta de tratamiento, viviendas alquiladas, bonos de
21 vivienda no formalizados, etc., considerando hasta eventuales responsabilidades.

22
23 Con base en los anteriores hallazgos y resultados, los cuales ilustra con una cantidad
24 significativa de fotografías, el señor Auditor da lectura a las recomendaciones dirigidas a
25 esta Junta Directiva, referidas a los siguientes aspectos: a) ordenar un plan para corregir
26 la situación de cada vivienda; b) elaborar un presupuesto para el financiamiento de las
27 acciones correctivas de las viviendas; c) dar seguimiento a la gestión investigativa del
28 CFIA; y d) procurar la normalización de otras situaciones relacionadas con condiciones
29 colaterales a las viviendas, tales como problemas con aguas servidas, planta de
30 tratamiento, servidumbres, contaminación de aguas expuestas, viviendas alquiladas,
31 viviendas invadidas y estado de los lotes comunales; recomendaciones que según lo
32 afirma el señor Auditor, en su totalidad se encuentran vigentes al día de hoy.

33

Posteriormente y aunque el señor Gerente General aclara que el próximo jueves se presentará a esta Junta Directiva un informe integral sobre la condición de ambos proyectos, lo actuado a la fecha y las actividades programadas para resolver la problemática de ambos proyectos, a manera de adelanto el señor Subgerente de Operaciones explica que según lo conversado con las autoridades del Banco de Costa Rica (BCR), se ha determinado la conveniencia de suscribir un convenio entre ambas instituciones para realizar estudios en cada vivienda y proponer soluciones constructivas, cuyo texto base se ha estado analizando por parte del BANHVI y precisamente mañana se devolverá al BCR, y adicionalmente se ha avanzado en la redacción de una medida cautelar en relación con las empresas relacionadas con estos proyectos; sumado esto a esto a que se han estado valorando el apoyo del Instituto Tecnológico de Costa Rica – mediante una contratación a cargo del BCR – para realizar algunas acciones de carácter técnico en ambos proyectos.

A raíz de esta explicación y luego de que el Subgerente de Operaciones agrega que el convenio debe ser sometido a la aprobación de ambas instituciones y se estima que los estudios que están contemplados tengan una duración de 3,5 meses, varios señores Directores comentan que tratándose de una situación urgente e ineludible que involucra a muchas de las familias que habitan en dichos proyectos y desde ningún punto de vista es conveniente que las gestiones con la entidad autorizada para intervenir los proyectos se hayan tardado tantos meses; lo cual no solo es motivo para que la Administración realice un mayor esfuerzo para valorar acciones que permitan agilizar la atención de la problemática, sino también viene a ser una lección aprendida que debe propiciar la inclusión de cláusulas en los contratos de administración de recursos de los proyectos, que faciliten la intervención expedita de las entidades y del BANHVI ante problemas que se lleguen a identificar en los proyectos financiados.

Finalmente los señores Directores concuerdan en que por ahora lo pertinente es acoger las recomendaciones de la Auditoría Interna y, en consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

Considerando:

1 **Primero:** Que mediante el oficio AI-OF-157-2017 del 27 de setiembre de 2017, la
2 Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado el informe N° FO-
3 OPR-004-2017 denominado "*Proyectos Ivannia y La Flor*", el cual contiene los hallazgos,
4 conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría.

5
6 **Segundo:** Que conocido y suficientemente discutido el citado documento, esta Junta
7 Directiva no encuentra objeción en acoger las recomendaciones formuladas por la
8 Auditoría Interna y, por consiguiente, lo que corresponde es girar instrucciones a la
9 Administración para que proceda a su implementación.

10
11 **Por tanto, se acuerda:**

12 Acoger en todos sus extremos el informe de la Auditoría Interna FO-OPR-004-2017,
13 denominado "*Proyectos Ivannia y La Flor*", y se instruye a la Administración para que de
14 inmediato proceda a la ejecución de las recomendaciones señaladas en dicho estudio.

15 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

16 *****
17

18 **ARTÍCULO TERCERO: Informe de la Auditoría Interna sobre financiamiento**
19 **adicional para el proyecto Bajo Tejares**

20
21 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el licenciado Miranda Chacón.

22
23 Se conoce el oficio AI-OF-138-2017 del 05 de setiembre de 2017, mediante el cual,
24 atendiendo lo resuelto por esta Junta Directiva en la sesión 27-2017 del 20 de abril de
25 2017, la Auditoría Interna presenta los resultados de la revisión y conciliación de las
26 recomendaciones del informe final FO-ESP-010-2015, denominado "*Informe sobre*
27 *financiamiento adicional proyecto Bajo Tejares*". Dichos documentos se adjuntan a la
28 presente acta.

29
30 El licenciado Gross Noguera repasa los antecedentes de este informe y las gestiones
31 realizadas con la Dirección FOSUVI para actualizar las recomendaciones derivadas del
32 estudio, concluyendo que se plantean ahora, en lo conducente, las siguientes
33 recomendaciones a esta Junta Directiva:

- 1 a) Someter a la aprobación de la Junta Directiva, un reglamento para el trámite y solicitud
2 de financiamiento adicional por obras urgentes, en proyectos de vivienda tramitados al
3 amparo del artículo 59 de la Ley 7052.
- 4 b) Una vez aprobado y en vigencia el nuevo reglamento, deberá derogarse la Directriz
5 administrativa DF-CI-0047-2010 del 18/01/2010, en donde se indica que cualquier obra
6 extra realizada en el sitio y no aprobada por el BANHVI queda bajo responsabilidad de la
7 entidad autorizada, en el entendido de que con el nuevo reglamento, solo se tramitarán
8 financiamientos sobre obras cuya calidad pueda ser debidamente inspeccionada por los
9 técnicos del BANHVI.
- 10 c) En tanto se mantiene vigente la Directriz DF-CI-0047-2010, deberá instruirse a las
11 entidades autorizadas en el sentido de modificar tal directriz para que, toda obra urgente
12 tramitada ante el BANHVI, sea sin excepción, verificada por el Departamento Técnico del
13 FOSUVI, caso contrario, no podrá ser tramitada ante el Sistema Financiero Nacional para
14 la Vivienda.
- 15 d) Dejar sin efecto inmediatamente, la autorización que tiene la Administración, a través
16 del Procedimiento P-FOS-DT-18, para aprobar vía administrativa, recursos del Artículo 59
17 de la Ley 7052, dado que esa función es resorte única y exclusivamente de la Junta
18 Directiva del BANHVI, según lo establecido en dicha Ley.
- 19 e) Sin excepción, todos los casos de financiamiento adicional derivados de situaciones de
20 urgencia o emergencia, deberán tramitarse utilizando el formato especial de informe
21 técnico y los formularios administrativos, aprobados al efecto por la Junta Directiva.
- 22 f) Desarrollar e implementar todos los procedimientos de control necesarios para
23 garantizar el estricto cumplimiento del nuevo reglamento en tiempo, forma y fondo.
- 24 g) Sin excepción, toda instrucción que la Dirección del FOSUVI gire a las Entidades
25 Autorizadas, deberá sujetarse de manera estricta al procedimiento P-FOS-14 denominado
26 *"Control y Seguimiento de Oficios remitidos con plazo a las Entidades Autorizadas"* y en
27 caso de no atención por parte de las entidades autorizadas, deberá elevarse a la Junta
28 Directiva para lo que ese órgano colegiado estime pertinente.
- 29 h) Con la emisión del nuevo reglamento para obras urgentes, que contemple todos los
30 aspectos relacionados con este tipo de financiamiento adicional, se deben derogar las
31 directrices administrativas relacionadas con el tema, para que en un solo cuerpo
32 reglamentario sea regulado este tipo de financiamientos, tal y como se hace con el
33 financiamiento adicional por reajuste de precios, el cual cuenta con su propio reglamento.

Seguidamente, el licenciado Gross Noguera atiende una inquietud de varios señores Directores sobre la forma en que se prevé el trámite de casos urgentes, aclarando que no se pretende alargar el trámite de situaciones que deban atenderse de forma inmediata, sino más bien que se tenga presente, al momento de redactar el reglamento que se propone, que este tipo de situaciones urgentes y excepcionales estén debidamente contempladas.

Finalmente y dado que las recomendaciones de la Auditoría Interna han sido conciliadas con la Administración –tal y como lo confirma el señor Subgerente de Operaciones– los señores Directores concuerdan en que lo pertinente es acoger las recomendaciones planteadas a esta Junta Directiva en el citado informe y, en consecuencia, se toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio AI-OF-138-2017 del 05 de setiembre de 2017, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado el informe N° FO-ESP-010-2015 denominado *“Informe sobre financiamiento adicional proyecto Bajo Tejares”*, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría, una vez analizadas y conciliadas las recomendaciones con la Dirección FOSUVI, de conformidad con lo analizado y resuelto en la sesión 27-2017, celebrada por esta Junta Directiva el 20 de abril de 2017.

Segundo: Que conocido y suficientemente discutido el citado documento, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger las recomendaciones formuladas por la Auditoría Interna y, por consiguiente, lo que corresponde es girar instrucciones a la Administración para que proceda a su implementación.

Por tanto, se acuerda:

Acoger en todos sus extremos el informe de la Auditoría Interna FO-ESP-010-2015 denominado *“Informe sobre financiamiento adicional proyecto Bajo Tejares”*, y se instruye a la Administración para que de inmediato proceda a la ejecución de las recomendaciones señaladas en dicho estudio.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Informe de la Auditoría Interna sobre la contratación administrativa N°2017CD-000092-0

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión los funcionarios Montoya Mora, Sandoval Loría, Alvarado Ajún y Mora Villalobos.

Se conoce el oficio AI-OF-225-2017 del 07 de diciembre de 2017, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por este Órgano Colegiado en el acuerdo N° 21 de la sesión 60-2017 del 21 de agosto de 2017, la Auditoría Interna somete a la consideración de esta Junta Directiva el estudio N° AC-ESP-001-2017 denominado "*Dictamen sobre contratación administrativa N° 2017 CD-000092-0*", el cual contiene los resultados y las conclusiones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría. Copia de dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Auditor Interno procede a exponer los antecedentes, hallazgos y resultados del mencionado informe de auditoría, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, y sobre lo cual destaca, en resumen, que una vez investigado el procedimiento de contratación administrativa número 2017CD-000092-0, y tomando en consideración los argumentos señalados por la Asesoría Legal en los oficios AL-OF-0089-2017 y AL-OF-0093-2017, la Auditoría Interna concluye que dicho proceso de contratación se realizó en apego a la Ley de Contratación Administrativa y su reglamento; razón por la cual no se encuentra objeción en que esta Junta Directiva deje sin efecto la medida precautoria ordenada en el referido acuerdo N° 21 de la sesión 60-2017.

Finalmente y a la luz de las conclusiones contenidas en el citado informe de la Auditoría Interna, los señores Directores concuerdan en que lo pertinente es dejar sin efecto la citada medida precautoria y girar instrucciones a la Administración para que proceda como corresponda.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N° 4:**Considerando:**

Primero: Que mediante el acuerdo N° 21 de la sesión 60-2017 del 21 de agosto de 2017, esta Junta Directiva resolvió, en lo conducente, lo siguiente:

“...Instruir a la Auditoría Interna para que investigue el procedimiento de contratación administrativa número 2017CD-000092-0, tomando en consideración los argumentos señalados en los oficios AL-OF-0089-2017 y AL-OF-0093-2017, y rinda un informe a esta Junta Directiva a la mayor brevedad posible. Mientras se recibe el citado informe y se resuelve lo pertinente, se ordena suspender precautoriamente el pago al oferente adjudicado en el concurso.”

Segundo: Que en cumplimiento de la citada disposición y por medio del oficio AI-OF-225-2017 del 07 de diciembre de 2017, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado el informe N° AC-ESP-001-2017 denominado *“Dictamen sobre contratación administrativa N° 2017 CD-000092-0”*, el cual contiene los resultados y las conclusiones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría.

Tercero: Que a la luz de las conclusiones contenidas en el citado informe de la Auditoría Interna, esta Junta Directiva estima pertinente dejar sin efecto la medida precautoria ordenada en el acuerdo N° 21 de la sesión 60-2017 y girar instrucciones a la Administración para que proceda como corresponda.

Por tanto, se acuerda:

Con fundamento en lo indicado por la Auditoría Interna en el informe N° AC-ESP-001-2017 *“Dictamen sobre contratación administrativa N° 2017 CD-000092-0”*, se deja sin efecto la medida precautoria ordenada en el acuerdo N° 21 de la sesión 60-2017 del 21 de agosto de 2017 y se instruye a la Administración para que al respecto proceda como corresponda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

Siendo las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.
