1	BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
2	JUNTA DIRECTIVA
3	
4	SESION EXTRAORDINARIA DEL 20 DE ABRIL DE 2017
5	
6	ACTA № 27-2017
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, Alan Thompson Chacón y Ana Cristina Trejos
11	Murillo.
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; Zaida Agüero Salazar, funcionaria de la Auditoría Interna; y David López
16	Pacheco, Secretario de Junta Directiva.
17	
18	Ausentes con justificación: Guillermo Alvarado Herrera y Oscar Saborío Saborío,
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	Propuesta de asignación de recursos provenientes del Impuesto Solidario.
26	2. Solicitud de aprobación de dos Bonos extraordinarios individuales.
27	3. Propuesta de creación de cuatro plazas de ingeniero en el Departamento Técnico.
28	4. Informe de la Auditoría Interna sobre financiamiento adicional del proyecto Bajo
29	Tejares.
30	
31	
32	
33	

ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de asignación de recursos provenientes del Impuesto Solidario

Se conoce el oficio GG-ME-0314-2017 del 19 de abril de 2017, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta para asignar –conforme lo solicitado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos en el oficio MIVAH-DMVAH-0218-2017 del pasado 19 de abril— la totalidad de los recursos del período 2017 que provengan del *Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda*, al Programa de Bono Colectivo. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Al respecto, y luego de que el Director Presidente, en su condición de Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, expone las justificaciones contenidas en el referido oficio MIVAH-DMVAH-0218-2017, los señores Directores concuerdan en que la recomendación de la Administración es razonable y se ajusta a lo actuado en años anteriores con respecto a este asunto, pero se estima conveniente que la propuesta se complemente y justifique jurídicamente con un dictamen formal de la Asesoría Legal.

En consecuencia, la Junta Directiva resuelve posponer por ahora la resolución de este tema, quedando a la espera de que en la próxima sesión la Administración presente el respectivo criterio de la Asesoría Legal sobre el tema.

22 ********

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de aprobación de dos Bonos extraordinarios individuales

Se conoce el oficio GG-ME-0315-2017 del 19 de abril de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0288-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda—, dos operaciones de Bono Familiar de Vivienda para compra de vivienda existente, a favor de las familias que encabezan la señora Marceneth Amelia López Cubillo, cédula N° 1-1528-0260, y el señor Yader Correa Fletes, cédula N° 155818149616, a quienes se les

otorgaría una solución habitacional en el cantón de Cañas, provincia de Guanacaste.

2 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes dos temas, se incorpora a la sesión la ingeniera Pamela Quirós Espinoza, jefa del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, quien destaca que con estas solicitudes se pretende dar una solución habitacional a dos familias que habitan en situación de extrema necesidad y que cuentan entre sus miembros con un menor en condición médica compleja dictaminada por el Hospital Nacional de Niños; razón por la cual se recomienda el financiamiento, como excepción, de acabados superiores a los establecidos en la Directriz N° 27 del MIVAH (piso cerámico, repello, puertas en los dormitorios, enchapes en el baño y pintura interna), por las condiciones de salud de los menores de edad, y la necesidad de proveer una vivienda con espacios adecuados, apropiadamente ventilado e iluminado, con un grado razonable de privacidad y comodidad que proporcione seguridad personal y familiar a los menores de edad.

Por otra parte, señala que el financiamiento es por un monto total de hasta ¢42,8 millones que incluye los gastos de formalización que serán sufragados por el BANHVI, y para cada una de las soluciones se estará recibiendo el aporte de ¢1,7 millones por parte del Instituto Mixto de Ayuda Social.

Agrega que las solicitudes han sido debidamente analizadas por la Dirección FOSUVI, se ha revisado el cumplimiento de los requisitos por parte de las familias postuladas y de igual forma se ha verificado la razonabilidad de la información técnica y los costos propuestos, determinándose que los casos cumplen a cabalidad con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema y por lo tanto se recomienda aprobar los subsidios bajo las condiciones señaladas por esa Dirección.

De esta forma, discutido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo más objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

Acta Nº 27-2017 20 de abril de 2017 4

ACUERDO Nº1:

2 Considerando:

Primero: Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) ha presentado solicitud para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– la compra de dos viviendas en el cantón de Cañas, provincia de Guanacaste, con el propósito de brindar solución habitacional a dos familias que habitan en situación de extrema necesidad y que han sido referidas por el Hospital Nacional de Niños, por cuanto entre sus miembros cuentan con un menor con serios padecimientos de salud.

Segundo: Que por medio del informe DF-DT-IN-0272-2017 del 06 de abril de 2017, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud del Grupo Mutual, y con base en la documentación presentada por la entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que el valor de las obras a construir es adecuado para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa mutual, avalando el financiamiento, como excepción, de acabados superiores a los establecidos en la Directriz N° 27 del MIVAH (piso cerámico, repello, puertas en los dormitorios, enchapes en el baño y pintura interna), por las condiciones de salud de los menores de edad, y la necesidad de proveer una vivienda con espacios adecuados, apropiadamente ventilado e iluminado, con un grado razonable de privacidad y comodidad que proporcione seguridad personal y familiar a los menores de edad.

Tercero: Que mediante el oficio DF-OF-0288-2017 del 17 de abril de 2017 —el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0315-2017, del 19 de abril del año en curso— la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud presentada por el Grupo Mutual, así como al detalle de las obras a ejecutar, los potenciales beneficiarios, los costos propuestos y las condiciones bajo las cuales se recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada.

Cuarto: Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos que se indican en el informe de la Dirección FOSUVI, toda vez que –según lo ha documentado la Administración– se ha verificado la

20 de abili de 2017

razonabilidad los costos de las obras y se han cumplido a cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, dos operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda para compra de vivienda existente, en el cantón de Cañas, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a dos familias que viven en situación de extrema necesidad y que han sido referidas por el Hospital Nacional de Niños, por cuanto entre sus miembros cuentan con un menor con serios padecimientos de salud. Lo anterior, actuando el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada y bajo las condiciones indicadas por la Dirección FOSUVI en el oficio DF-OF-0288-2017.

2) Se autoriza el indicado financiamiento de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

Jefatura de Familia	Identifica- ción	Folio Real	Monto de la vivienda (¢)	Aporte IMAS (¢)	Gastos de formaliza- ción a financiar por BANHVI (¢)	Aporte de la familia (¢)	Monto del Bono (¢)
Marceneth Amelia López Cubillo	1-1528- 0260	5-197173- 000	22.750.000,00	1.750.000,00	283.641,79	283.641,79	21.283.642,00
Yader José Correa Fletes	155818- 149616	5-197201- 000	22.750.000,00	1.750.000,00	478.695,29	53.188,37	21.478.695,00

3) Será responsabilidad de la entidad autorizada velar porque al momento de la formalización, las familias beneficiarias reciban el bien sin gravámenes, con los impuestos municipales al día y libre de deudas.

4) Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la familia beneficiaria.

5) La entidad autorizada deberá formalizar las operaciones individuales siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

Acta Nº 27-2017 20 de abril de 2017 6

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO TERCERO: Propuesta de creación de cuatro plazas de ingeniero en el Departamento Técnico

De conformidad con lo resuelto en la sesión 25-2017 del pasado 06 de abril y complementando los informes remitidos por medio de los oficios GG-ME-0212-2017 del 13/03/2017, GG-OF-0285-2017 del 05/04/2017 y GG-ME-0288-2017 del 05/04/2017, se conoce el oficio GG-ME-0316-2017 del 19 de abril de 2017, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0289-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene una serie de aclaraciones y ampliaciones sobre la propuesta para crear cuatro plazas en el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La ingeniera Quirós Espinoza procede a exponer el detalle del referido informe, señalando que según lo discutido en la anterior sesión que se conoció este tema, se estará presentando información complementaria sobre los siguientes asuntos: a) el proyecto de levantamiento de los procesos del FOSUVI; b) las cargas de trabajo actuales en el Departamento Técnico; c) las acciones que a la fecha no se realizan en el Departamento Técnico; d) la inversión de recursos en personal de planta, respecto a contrataciones externas por servicios profesionales; y e) la implementación de estrategias de trabajo en el Departamento Técnico.

En este sentido, se refiere inicialmente al proyecto de **levantamiento de los procesos** del FOSUVI, destacando que el objetivo de este trabajo es mejorar el desempeño institucional mediante un ordenamiento de procesos, subprocesos, funciones, cargas de trabajo, manuales de puestos y estructura, que se proyecta en el periodo 2016-2019; razón por la cual, la primera fase del levantamiento de proceso no impactará en la necesidad de personal para la realización de labores del Departamento Técnico, sino únicamente en la implementación de acciones de mejora continua en las gestiones institucionales.

- 1 En cuanto a las **actuales cargas de trabajo** en el Departamento Técnico, hace énfasis en
- 2 las siguientes situaciones:
- 3 a) Un mismo colaborador realiza tareas de análisis de proyectos e inspección de calidad,
- 4 para suplir la demanda existente;
- 5 b) Debido a la cantidad de proyectos en ejecución de obras, se tiene el equivalente al
- 6 tiempo de tres profesionales para inspección de calidad de obras civiles y además se
- 7 recibe apoyo para inspección de un proyecto por parte de los ingenieros analistas de
- 8 proyectos;
- 9 c) Se cuenta únicamente con el equivalente de horas laborales de tres profesionales a
- 10 tiempo completo en las labores de análisis de proyectos;
- d) Algunos colaboradores del Departamento Técnico y otros profesionales laboran tiempo
- 12 adicional y uno de los funcionarios posee el régimen de vacaciones de 30 días hábiles;
- 13 e) Un colaborador del equipo de análisis de proyectos posee prohibición médica para
- 14 realizar labores de campo, por lo que otros compañeros deben asumir las visitas de
- 15 campo de sus proyectos en análisis;
- 16 f) Se cuenta únicamente con un profesional para el dictamen e inspección de obras
- 17 eléctricas, que a su vez tiene inversión de tiempo en las licencias sindicales y actividades
- 18 deportivas de interés estatal;
- 19 h) Un funcionario está pronto a acogerse a la pensión por edad, por lo que eventualmente
- 20 en un plazo máximo de dos años se tendría una plaza disponible que podría analizarse si
- 21 se reemplaza o no;
- 22 i) La verificación de casos de Bono ordinario tiene un rezago de un año, puesto que los
- colaboradores no pueden dedicarse en un 100% a esta tarea y se prevé un incremento en
- 24 las muestras, según el plan de la Unidad de Riesgos para obtener estadísticas por entidad
- 25 autorizada;
- 26 j) A la fecha se tienen 52 proyectos en revisión por parte de las entidades autorizadas y
- 27 que posiblemente ingresarán al BANHVI en los próximos dos años, lo que evidencia la
- 28 carga extra de trabajo del Departamento Técnico;
- 29 k) La planilla del Departamento Técnico representa hoy día el 0,75% del presupuesto
- 30 colocado en un año por parte del BANHVI en proyectos del artículo 59 de la Ley 7052, lo
- 31 que se considera un porcentaje bajo si se tome en cuenta la responsabilidad del BANHVI
- 32 de fiscalizar los recursos públicos entregados en administración; y

I) Se requiere reforzar el área para focalizar los profesionales y especializar sus tareas, concentrando a los profesionales en los dictámenes técnicos y que estos no sean partícipes de procesos de inspección, para suplir el faltante de profesionales en esa área.

- Posteriormente y con respecto a las **acciones que a la fecha no se realizan** por parte del Departamento Técnico, la ingeniera Quirós Espinoza hace referencia, en resumen, a las siguientes labores:
- a) Gestiones de Bono Colectivo relacionadas con el seguimiento interinstitucional en
 conjunto con las entidades autorizadas de los proyectos, el seguimiento al cumplimiento
 de plazos por parte de las entidades autorizadas y la estandarización de procedimientos
 de revisión de este tipo de proyectos;
- b) Inspección de proyectos de vivienda indígena, lo que hace necesario establecer un control no solo sobre los fondos invertidos, sino también sobre la calidad del producto entregado, con independencia de la fiscalización o inspección de obras que efectúan las entidades autorizadas; esto –según lo muestra en varios cuadros– valorando además que en los últimos 5 años se han aprobado 1.265 subsidios para familias indígenas y actualmente se tienen 125 casos en estudio;
 - c) Verificación de casos individuales de Bono ordinario en el proceso de construcción (oportunidades de mejora durante la construcción, modificaciones constructivas, planes de mitigación de riesgos de la Unidad de Riesgos para estadísticas, y estadísticas para el Plan Operativo Institucional sobre el seguimiento de la calidad de las obras); y
 - d) Frecuencia de la inspección de calidad de obras civiles, pues con el personal disponible no es posible realizar la inspección más de una vez al mes, lo cual se considera poco, sobre todo en las fases críticas del proyecto cuando se requiere la presencia de los profesionales al menos en dos ocasiones.

Sobre estas acciones y atendiendo una inquietud del Director Thompson Chacón sobre la cadena de inspección y fiscalización que tienen los proyectos financiados por el Banco, la ingeniera Quirós Espinoza reconoce que en primera instancia está el profesional responsable del proyecto y luego intervienen el ingeniero de planta de la entidad autorizada (especialmente en asuntos de orden administrativo para verificar la información de los proyectos), así como el fiscal de inspección de la entidad autorizada, básicamente en lo que corresponde al avance de las obras constructivas; y por otra parte se tiene al inspector de calidad del BANHVI y al ingeniero eléctrico del BANHVI.

Adicionalmente y atendiendo otra consulta del Director Thompson Chacón sobre la calidad de la gestión de los profesionales responsables de las obras y de los fiscales de inspección de las entidades autorizadas, así como la cantidad óptima de visitas que debería realizar el inspector de obras del BANHVI a los proyectos, la ingeniera Quirós Espinoza señala, en primer lugar, que el objetivo primordial de la inspección de calidad de obras es asegurar al Banco que la inversión de los fondos públicos está en sitio y con calidad; aún y cuando tanto el profesional responsable del proyecto como el fiscal de inspección de la entidad autorizada también intervienen en esta materia, cada uno en el ámbito de sus competencias.

También señala –respondiendo otra inquietud del Director Thompson Chacón sobre la inversión del FOSUVI en la inspección y fiscalización de los proyectos– que el 5,25% del costo de los proyectos contempla, entre otras cosas, la dirección técnica de los proyectos, y por otra parte la fiscalización de la entidad tiene un costo equivalente al 0,75% monto total del proyecto (más viáticos), mientras que el Departamento Técnico consume cerca del 0,75% de los recursos colocados anualmente por el BANHVI en casos del artículo 59. Afirma además que todos estos rubros son asumidos con recursos públicos del FOSUVI.

En este sentido, el Director Presidente opina que el tema de la verificación de la calidad es esencial en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y ciertamente se han identificado proyectos de vivienda en los cuales se presentaron problemas de calidad (y menciona algunos de ellos), por lo que en su criterio se justifica invertir recursos en la inspección de las obras constructivas por parte del BANHVI.

Posteriormente y en relación con la **inversión de recursos en personal de planta respecto a contrataciones externas** por servicios profesionales, la ingeniera Quirós Espinoza destaca que en caso de contratar un profesional externo para la inspección de tres proyectos simultáneamente, tendría un costo aproximado de ¢9,2 millones al mes, sin incluir viáticos y otros costos asociados; mientras que el costo de los profesionales a contratar en el BANHVI, se tiene que aproximadamente el salario mensual incluyendo cargas sociales, para un profesional en planta del BANHVI que inspeccione tres proyectos al mes ronda los ¢2,2 millones (que incluye salario base, anualidades, salario escolar, cargas sociales y aguinaldo); costo significativamente menor con respecto a una posible

contratación externa, aún y cuando reconoce que al costo del personal de planta se le debería adicionar otros rubros relacionados con materiales, equipo, combustible, entre otros.

Agrega que a lo anterior se debe sumar que un profesional de planta permite la asignación de varias labores simultaneas (tales como ejecución de avalúos, verificaciones de campo solicitadas por clientes internos y externos, valoraciones de terrenos para financiamientos de proyectos, entre otras labores de campo), lo que agrega un mayor valor a la organización, al permitir la delegación de diversas tareas en caso de que el flujo de proyectos de inspección llegara a disminuir, asunto que según los registros, la cantidad de visitas de inspección se ha incrementado con los años.

Más adelante y con respecto a la implementación de **estrategias de trabajo en el Departamento Técnico**, la ingeniera Quirós Espinoza presenta un cuadro con base en el cual explica que con las nuevas plazas que se solicitan, se tendrían, en resumen, los siguientes resultados: a) en materia de análisis de proyectos, se lograría mantener la inversión del tiempo con personal especializado, mejorando así el rendimiento; b) en cuanto a la prospección de proyectos con las entidades autorizadas se tendría un incremento del 100%; c) en lo relacionado con la gestión de clientes internos y externos, se lograría mantener la inversión del tiempo con personal especializado, mejorando así el rendimiento; d) con respecto a la inspección de casos individuales, se obtendría un incremento del 37,5%; e) en inspección de obras, se alcanzaría una mejora del 17%; f) En lo que respecta a la inspección de casos indígenas, se tendría un incremento del 100%: g) en lo que concierne al programa de Bono Colectivo, se lograría una mejora del 75%; y h) sobre el análisis e inspección de obra eléctrica, se tendría una mejora del 100%.

Agrega que la anterior estrategia de trabajo se complementa con mejoras en la coordinación de metodologías de trabajo con las entidades autorizadas, la reducción de plazos de respuesta, el mejoramiento de la calidad y la optimización de los fondos; así como con el aumento en la asignación presupuestaria anual de recursos del FOSUVI para artículo 59 (a partir de la gestión de los proyectos en conjunto con las entidades autorizadas), el seguimiento detallado de gestiones de clientes internos y requerimientos de órganos de control externos, mejoras en la gestión de proyectos, y optimización de la inspección de calidad de obras en proyectos del artículo 59 y de Bono Colectivo.

Concluye afirmando que las plazas propuestas vienen a ser los recursos mínimos que requiere el Departamento Técnico para cumplir lo ordenado por la Contraloría General de la República en el informe DFOE-EC-IF-12-2013, en cuanto a "lograr una fiscalización oportuna de los proyectos de vivienda financiados amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".

Seguidamente, la ingeniera Quirós Espinoza acoge y toma nota de dos observaciones del Director Murillo Rivas; la primera, en cuanto a la conveniencia requerir que uno de los profesionales tenga un grado de especialidad (más que solo experiencia) en ingeniería sanitaria; y la segunda, para que al asignar los puntajes para calificar a los profesionales que concursen en las plazas, se incluya un porcentaje de la calificación a la experiencia en sistemas de construcción sostenible.

Por otra parte, el Director Thompson Chacón comenta que desde hace varios años la Auditoría Interna identificó algunas debilidades y limitaciones en materia de recursos humanos y de gestión en el Departamento de Análisis y Control, área que sin lugar a dudas también es muy relevante por cuanto por ella pasan todas las solicitudes de Bono Familiar de Vivienda. Y en este sentido, consulta sobre la situación actual de ese Departamento y si existe algún estudio que vaya a conducir en el corto plazo a se pueda estar gestionando la contratación de más personal.

Al respecto, el señor Gerente General responde, en lo conducente, que se ha estado valorando la forma de optimizar la labor del Departamento de Análisis y Control, y si se llegara a determinar la necesidad de contratar plazas adicionales será con base en un análisis exhaustivo y completamente justificado; pero en este momento no podría afirmar si realmente se requiere más personal.

Por otra parte y con vista del *Reglamento de acciones correctivas en cuanto al trámite de proyectos de vivienda ante la Dirección FOSUVI*, el Director Thompson Chacón comenta que con el fin de mejorar la labor de las entidades autorizadas, se estableció la obligación de "monitorear y remitir trimestralmente a los gerentes generales de las entidades autorizadas los datos sobre la cantidad de expedientes enviados al BANHVI durante ese periodo, indicando de manera precisa cuántos fueron devueltos por defectos y los tipos de

defectos detectados". Sin embargo, dentro de los anexos al oficio GG-ME-0288-2017 no encuentra evidencia de esta acción y por ello solicita que se le explique en cuál de los anexos se incluye esta información.

Al respecto, la ingeniera Quirós Espinoza comenta que los informes se hacen con una periodicidad mensual (en vez de trimestral) y se exponen a los funcionarios de todas las entidades autorizadas durante las reuniones del Comité de Calidad que realiza el BANHVI todos los meses. Sin embargo –revisando los anexos enviados a esta Junta Directiva – reconoce que no se incluyeron todos esos informes y, por consiguiente, se compromete a enviarle la información completa de los últimos períodos.

No obstante, el Director Thompson Chacón señala que este tema es importante porque en la medida en que el BANHVI documente y comunique a las entidades autorizadas las faltas que comenten y se insista en propiciar que mejoren su labor dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se va a incidir en que se simplifiquen las funciones de inspección y fiscalización del Banco.

En otro orden de cosas y valorando que algunas de las tareas que vendrían a desarrollar los cuatro profesionales se refieren a asuntos que aparentemente son temporales, como la atención del rezago que se tiene en la inspección de casos individuales ordinarios, lo que además excede el requerimiento de la Contraloría General de la República que solo se refiere a casos del artículo 59, el Director Thompson Chacón consulta sobre la posibilidad de contratar personal por servicios especiales por tiempo definido (tal y como se hizo recientemente en el Departamento de T.I. y en la Unidad de Planificación) y que a más tardar en abril del próximo año, una vez que se tengan los resultados del levantamiento de los procesos institucionales y la puesta en marcha de la implementación de la respectiva propuesta de mejoras, se pueda revisar si existen nuevos elementos para confirmar o variar el requerimiento que ahora se plantea sobre la contratación de personal adicional.

Sobre esto último, el Director Presidente opina que hay muchas labores que se han dejado de hacer por mucho tiempo (y a manera de ejemplo cita la inspección de casos ordinarios y en territorios indígenas, así como la gestión de proyectos de Bono Colectivo), y de ahí que en su criterio esas gestiones no se deben seguir posponiendo. Agrega que

en lo que respecta a la contratación de profesionales por tiempo definido, el problema que se presenta gira en torno al mercado de trabajo, pues los profesionales en informática o en ingeniería industrial que se dedican al análisis de procesos, están acostumbrados y dispuestos a que se le contrate por tiempo definido debido al tipo de labores que desarrollan, lo que en general no sucede en el caso de ingenieros civiles, quienes para el tipo de labores que requiere el BANHVI prefieren posiciones permanentes. Esta última observación es secundada luego por la ingeniera Quirós Espinoza.

Posteriormente, la Directora Trejos Murillo opina que la Administración ha aclarado satisfactoriamente las dudas que durante las discusiones de este asunto se han venido planteando y considera que la propuesta para contratar dos especialistas en áreas (sanitaria y eléctrica) que han venido presentando debilidades. Además, le parece valioso que se haya elaborado una estrategia que contempla los porcentajes de mejora que se esperan obtener en la parte operativa y que en lo que corresponde a la prospección de proyectos y de revisión de proyectos con las entidades autorizadas, estima importante que exista un compromiso formal por parte de la Administración para mejorar los indicadores de gestión de la institución, lo mismo que para propiciar mejoras en la labor de las entidades autorizadas.

Concluye señalando que naturalmente la decisión conlleva un riesgo y una inversión importante de recursos, pero en su criterio la inversión está plenamente justificada y se han asumido importantes compromisos para optimizar la eficiencia del Banco; razones por las cuales está de acuerdo en acoger la recomendación de la Administración.

En esta misma dirección se pronuncia la Directora Chavarría Núñez, quien opina que las dudas han sido suficientemente aclaradas y la propuesta está debidamente justificada. Añade que en su criterio la gran cantidad de recursos que administra el FOSUVI y que se asignan a proyectos de vivienda, requiere de un Departamento Técnico que esté fortalecido y, en consecuencia, en este momento no tiene dudas de que la necesidad de contar con los cuatro profesionales que se recomiendan contratar.

Por su parte, el Director Presidente señala que los cerca de ¢100 millones anuales que implica la contratación de los cuatro profesionales, es mínimo en comparación con el volumen del presupuesto que estará distribuyendo el FOSUVI cada año (no inferior a los

¢110.000 millones), y además se trata de una labor sustantiva que está en centro de la gestión del Banco. Agrega que está de acuerdo en votar a favor de la propuesta, pues este último documento responde a las inquietudes que se plantearon en otra sesión acerca del compromiso que asume la Administración con respecto a acelerar y mejorar los procesos de gestión; y por consiguiente da por entendido que la Administración velará por el cabal cumplimiento de esos compromisos.

Seguidamente, el Director Thompson Chacón señala que la *Ley contra la corrupción y el enriquecimiento ilícito en la función pública*, en su artículo 3, obliga a administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia. En este sentido, opina que si se le consulta a todos los departamentos del Banco si ocupan más plazas para hacer bien su función, está casi seguro de que todos van a responder afirmativamente, pues incluso en esta Junta Directiva se han externado requerimientos de más personal por parte de varias dependencias y dado que la creación de plazas en el sector público es una inversión prácticamente irreversible, considera que es deber de la Junta Directiva, bajo los citados principios de eficacia, economía y eficiencia, ser incisiva y cuestionar cuando se propone la creación de nuevas plazas.

Agrega que no obstante lo anterior, reconoce el esfuerzo que ha venido haciendo la Administración para atender los cuestionamientos que han surgido en torno a este tema, mediante la emisión de informes más específicos y contemplando una serie de compromisos que sin duda implican una gran responsabilidad para el Departamento Técnico y el Subgerente de Operaciones.

Por otra parte, manifiesta su preocupación por la ejecución del proceso de selección y nombramiento de los cuatro profesionales, porque en el pasado se ha carecido de eficacia y agilidad para realizar este tipo de contrataciones, y de ahí que tiene dudas sobre el plazo que se va a tomar la Administración para concluir el proceso de contratación; y además considera que las áreas involucradas deben ser muy cuidadosas en cuanto a procurar que este proceso sea abierto, transparente, y que realmente se seleccionen las personas idóneas para esos puestos.

Además, reconoce que le causa cierto sinsabor el hecho de aprobar nuevas plazas sin que haya una conclusión y una claridad sobre el tema de los procesos institucionales, el

cual se ha venido atrasando, en parte, por los atrasos que se han dado en los procesos de contratación anteriores. Y en esta línea de ideas, solicita que la Administración haga un esfuerzo para que las gestiones dirigidas a seleccionar y contratar a estos cuatro profesionales se realicen con agilidad, con prioridad y con el mayor cuidado posible.

456

7

8

9

10

11

12

13

14

15

1

2

3

Concluye señalando que en su criterio lo ideal hubiera sido vincular esta propuesta con el tema de los procesos institucionales, pero lamentablemente, por las razones que se han dado y que constan en los informes presentados, eso no es posible; lo mismo que también hubiera preferido realizar una contratación de profesionales de forma temporal mientras se concluye el tema de los procesos, pero también se le ha hecho ver que eso atentaría contra la mejor selección de los profesionales y por eso acoge a la recomendación de la Administración y vota positivamente. Esto, en el entendido que tanto la Subgerencia de Operaciones como el Departamento Técnico velarán por el estricto cumplimiento de los compromisos de gestión que se han contraído y están documentados, así como porque esta contratación no implique duplicar o sustituir las funciones que le corresponden a las entidades autorizadas.

161718

19

20

Finalmente, de conformidad con el análisis realizado a los documentos presentados y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

212223

ACUERDO N°2:

- 24 Considerando:
- 25 Primero: Que por medio de los oficios GG-ME-0212-2017 del 13 de marzo de 2017 y
- 26 GG-ME-0316-2017 del 19 de abril de 2017, y en cumplimiento de lo dispuesto por la
- 27 Contraloría General de la República en el informe DFOE-EC-IF-12-2013, la Gerencia
- 28 General somete a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta para crear las
- 29 siguientes cuatro plazas de profesionales en ingeniería o arquitectura en el Departamento
- 30 Técnico de la Dirección FOSUVI, con los siguientes perfiles:
- 31 i. Inspección de obra civil, análisis de proyectos y verificación de casos individuales
- 32 (profesional para la verificación de casos individuales de bono ordinario): un profesional
- 33 ii. Inspección de obra eléctrica y análisis de proyectos: un profesional.
- 34 iii. Inspección de vivienda indígena: un profesional.

- 1 iv. Inspección de obra civil, análisis de proyectos y verificación de casos individuales
- 2 (profesional para el reforzamiento del área de prospección, análisis e inspección de
- 3 proyectos Artículo 59 y Bono Comunal): un profesional.

- 5 Segundo: Que para sustentar su propuesta, la Administración señala en el informe GG-
- 6 ME-0316-2017, en lo conducente, lo siguiente:

7

- 8 "1. La contratación de profesionales externos, representa un costo mayor que el invertido
- 9 en la contratación de cuatro funcionarios de planta, que permiten la asignación de varias
- 10 tareas simultáneamente.
- 11 2. Debido a la complejidad de los proyectos, el incremento de la cantidad, la demanda de
- 12 inspección y seguimiento que requieren los proyectos en ejecución, el Departamento
- 13 Técnico tiene asignado gran cantidad y diversidad de funciones a realizar por parte de sus
- 14 colaboradores.
- 15 3. Con la distribución actual de las funciones y cargas de trabajo, los profesionales del
- 16 Departamento Técnico desempeñan tareas de análisis de proyectos y a su vez inspección
- 17 de calidad obras.
- 4. El fortalecimiento del área técnica solicitada por la Contraloría General de la República
- 19 y los señalamientos que ha realizado la Auditoría Interna del BANHVI, en relación a que el
- 20 análisis del financiamiento de proyectos está en manos de una unidad, se considera
- 21 necesario realizar una desagregación de funciones, donde se genere independencia de
- 22 procesos, de tal forma que un equipo de profesionales dictamine los proyectos
- 23 técnicamente y otros profesionales realicen la inspección de calidad de obras, una vez
- 24 avalados los financiamientos por parte de la Junta Directiva del BANHVI.
- 25 5. Con el personal que dispone el Departamento Técnico, no es posible solucionar
- oportunamente, en el tiempo requerido la atención la diversidad de tareas que ejecutan
- los profesionales, a saber:
- i. Dictamen de proyectos en todas las modalidades
- 29 ii. Inspección de calidad de obras.
- 30 iii. Avalúos de bienes inmuebles.
- 31 iv. Atención de casos Individuales
- v. Requerimientos de Auditoría Interna.
- vi. Solicitud de análisis y valoración de bienes inmuebles en propiedades del BANHVI
- 34 (fideicomisos y bienes inmuebles vía donación).

- 1 vii. Atención de requerimientos de la Unidad de Riesgos.
- viii. Seguimiento de acciones de la Planificación Institucional.
- 3 ix. Coordinación con Entes Autorizados (Capacitaciones)
- 4 x. Formulación de normativa para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- 5 xi. Seguimiento y planificación de proyectos de Bono Comunal.
- 6 6. El levantamiento de procesos del FOSUVI, es una herramienta de organización de las
- 7 tareas del Departamento Técnico, que considera una proporción del proceso de
- 8 concepción de las soluciones habitacionales; y al respecto, la prospección de proyectos
- 9 impactaría positivamente en la cadena de valor, en la que debe estar enfocado el BANHVI
- 10 para incrementar su productividad.
- 7. Con la inclusión de las nuevas plazas, se atenderían temas pendientes y se mejorará la
- 12 productividad en tiempos de respuesta a los plazos establecidos en la norma vigente.
- 13 8. Respecto a las visitas a territorios indígenas, se han realizado esporádicamente, sin
- 14 aplicación de un proceso de verificación constante durante los procesos constructivos.

- 16 Tercero: Que adicionalmente, el informe adjunto al oficio GG-ME-0316-2017 de la
- 17 Gerencia General, contiene una estrategia de trabajo tendiente a mejorar la coordinación
- 18 de metodologías de trabajo con las entidades autorizadas, reducir los plazos de
- 19 respuesta, mejorar la calidad de la gestión y optimizar la eficiencia de las labores del
- 20 Departamento Técnico.

21

- 22 Cuarto: Que esta Junta Directiva considera que la propuesta de la Administración es
- razonable y se ajusta a las necesidades actuales de la institución y a lo ordenado por la
- 24 Contraloría General de la República, pero se estima oportuno girar instrucciones a la
- Administración para que el proceso de contratación se realice de forma ágil, transparente
- y procurando la mejor selección de profesionales, así como para que vele por el estricto
- cumplimiento de los compromisos de gestión que se han contraído y que se consignan en
- 28 el informe adjunto al oficio GG-ME-0316-2017.

29

30

Por tanto, se acuerda:

- 31 1) Autorizar la creación de cuatro plazas de profesionales en ingeniería o arquitectura en
- 32 el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, según el siguiente resumen de perfiles
- de puestos, los que se detallan en el informe adjunto al oficio GG-ME-0212-2017 de la
- 34 Gerencia General:

Acta Nº 27-2017 20 de abril de 2017 18

1 i. Inspección de obra civil, análisis de proyectos y verificación de casos individuales

- 2 (profesional para la verificación de casos individuales de bono ordinario): un profesional
- 3 ii. Inspección de obra eléctrica y análisis de proyectos: un profesional.
- 4 iii. Inspección de vivienda indígena: un profesional.
- 5 iv. Inspección de obra civil, análisis de proyectos y verificación de casos individuales
- 6 (profesional para el reforzamiento del área de prospección, análisis e inspección de
- 7 proyectos Artículo 59 y Bono Comunal): un profesional.

8

10

11

12

13

2) Se instruye a la Gerencia General para que el proceso de contratación se realice de

forma ágil, transparente y procurando la mejor selección de profesionales, así como para

que vele por el estricto cumplimiento de los compromisos de gestión que se han contraído

y que se consignan en el informe adjunto al oficio GG-ME-0316-2017.

Acuerdo Unánime.-

14 ********

15 16

ARTÍCULO CUARTO: Informe de la Auditoría Interna sobre financiamiento adicional del proyecto Bajo Tejares

17 18 19

20

21

22

Se conoce el oficio Al-OF-056-2017 del 23 de marzo de 2017, mediante el cual, la

Auditoría Interna somete a la consideración de esta Junta Directiva, el estudio 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. Copia de dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

2324

28

29

30

25 Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter

26 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Hamilton Gross Noguera,

27 funcionario de la Auditoría Interna, quien procede a presentar 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) Los trabajos de ampliación en la planta de tratamiento del proyecto Bajo Tejares fueron
- realizados en los meses de abril y mayo del año 2012 y durante el desarrollo de las obras
- 33 que motivaron la solicitud de financiamiento adicional, no hubo visitas técnicas para
- 34 corroborar la efectiva inversión de los recursos, según presupuestos.

- 1 b) Durante el desarrollo de las obras, el Ing. Gabriel Delgado Hidalgo no laboraba para el
- 2 BANHVI, por lo tanto asignó en el informe una responsabilidad total a la entidad
- 3 autorizada, y aunque este profesional hizo visitas posteriores, de tales visitas lo único que
- 4 se determina es que no se construyó el acceso vehicular presupuestado en ¢325,000.00,
- 5 rebajándose ese monto de lo solicitado por la entidad autorizada. Se hace referencia a
- 6 informes del Fiscal de Inversión; sin embargo, el informe DF-DT-IN-0023-2014 se
- 7 fundamenta en presupuestos, propuestas técnicas y estudio del AyA.
- 8 c) Se recomendó llevar a cabo el pago pendiente por la realización de obras adicionales
- 9 en la planta de tratamiento por un monto de ¢15,2 millones como financiamiento adicional
- y el mismo se ejecutó utilizando la figura "reasignación de partidas", la cual es inexistente
- 11 a nivel reglamentario del BANHVI.
- 12 d) El informe técnico DF-DT-IN-0023-2014 presenta debilidades por cuanto se trata de
- 13 trabajos ya ejecutados, que la entidad autorizada indicó como pendientes de pago; sin
- 14 embargo en el referido informe técnico, no se hizo referencia alguna a si el BANHVI había
- 15 autorizado previamente la ejecución de las obras, lo cual habría generado
- 16 necesariamente condicionamientos técnicos que garantizaran la calidad de las obras
- 17 ejecutadas por VENTESA.
- e) No hay evidencia de que el BANHVI se haya comprometido a cancelar el costo de esas
- 19 obras con posterioridad a su desarrollo, ni se hace referencia al cumplimiento de las
- 20 recomendaciones técnicas del informe DF-DT-IN-0083-2012 del 21/03/2012.
- 21 f) El informe se sustenta en lo indicado por la entidad autorizada, de tal manera que no se
- trata de un informe derivado de una inspección técnica que hubiera permitido comprobar
- 23 la inversión efectiva de los recursos públicos, sino de un documento fundamentado en lo
- 24 que la entidad autorizada señaló como cumplido, lo cual debilita su contenido para la toma
- 25 de decisiones.
- 26 g) No se logró demostrar que los recursos fueron efectivamente invertidos, dado que no
- 27 es posible demostrarlo, como se intentó, con documentos que corresponden a
- 28 presupuestos y propuestas técnicas, basando su criterio en los informes del fiscal.
- 29 h) Se trata entonces de obras ya realizadas, en un escenario atípico, puesto que lo normal
- 30 es solicitar recursos para el desarrollo de obras constructivas.
- 31 i) No se observa la existencia de un procedimiento formal para la atención de este tipo de
- 32 situaciones a lo interno de la Dirección del FOSUVI, que sirva de guía para los efectos
- pertinentes, lo cual deja el análisis al criterio del profesional responsable.

j) No se utilizaron los formularios aprobados por la Junta Directiva del BANHVI (formularios F-DT-001-11 y F-DT-002-11) y por consiguiente se concluye que no existen controles que, a lo interno de la Dirección FOSUVI, permitan detectar incumplimientos a la norma, ya que ninguno de los profesionales que tuvieron bajo su responsabilidad el análisis de la solicitud presentada por la entidad, se percató de que la solicitud se estaba presentando mediante un formulario diferente al aprobado por la Junta Directiva del BANHVI.

- k) El informe DF-DT-IN-0023-2014 que sirvió de base para aprobar el uso de recursos remanentes del artículo 59, no se encuentra debidamente sustentado en documentación que confirme la efectiva inversión de los recursos, sino en cálculos anticipados de costos de obras adicionales para reparar la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Bajo Tejares, así como en estudios y propuestas técnicas, con lo cual es poco factible dictaminar si los recursos fueron debidamente invertidos.
- I) Existen debilidades en el proceso de revisión, por cuanto la actuación del Ing. Cortés
 Ortiz se encuentra amparada en el procedimiento P-FOS-DT-18 para la verificación de la
 calidad de obras, y se observa la inexistencia de controles que permitan detectar excesos
 sobre el 5% autorizado en dicho procedimiento, lo cual permitió que se presentara una
 autorización por encima de ese límite.
 - m) La aprobación y autorización por parte de la Dirección FOSUVI para el uso de recursos remanentes del financiamiento originalmente aprobado por la Junta Directiva, al amparo del Artículo 59, representa un típico financiamiento adicional de obras, requerido para la ejecución de reparaciones a la planta de tratamiento, que no cumplió de manera integral con el trámite y procedimientos para financiamiento adicional, establecido en el respectivo reglamento. Igualmente dicha acción se contrapone a lo dispuesto en las directrices emitidas por la misma jefatura de la Dirección del FOSUVI y lo dispuesto por la Junta Directiva del BANHVI en el acuerdo 9 de la sesión 71-2011 del 03/10/2011.
- 27 n) Únicamente la Junta Directiva del BANHVI tiene la potestad legal de autorizar el uso de 28 recursos remanentes de proyectos financiados al amparo del artículo 59, cuyo destino 29 natural es su liquidación y reintegro al BANHVI, según lo dispuesto en el "Procedimiento 30 para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del Artículo 59 de la 31 Ley 7052 y sus reformas".
- o) En lo referente al reintegro por ¢8,9 millones que debía ejecutar la entidad autorizada,
 la evidencia obtenida señala que la instrucción emitida por la Dirección del FOSUVI no fue
 acatada, ni se fijó un plazo cierto para su reintegro, lo cual dejó sin efecto la aplicación del

procedimiento PFOS-14; lo que permite concluir que en esta materia, no existen controles que garanticen a lo interno de la Dirección del FOSUVI la culminación exitosa del proceso. p) En lo que respecta a la autorización para el uso del remanente por ¢8,9 millones destinados al mantenimiento y operación de la planta de tratamiento, la consideramos improcedente, ya que a pesar de existir un procedimiento, el mismo de acuerdo con el criterio de esta Auditoría Interna, no es concordante con lo que establece la Ley y los Reglamentos, en donde la Junta Directiva del BANHVI, es el único ente autorizado para aprobar financiamientos al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

q) Como conclusión final, tenemos que a lo interno del BANHVI, no se cumplió con las disposiciones legales, técnicas y administrativas establecidas, para el financiamiento de obras adicionales, partiendo del hecho fundamental de que el mismo análisis de la solicitud presentada por la entidad trascendió de manera extraordinaria los plazos establecidos en la directriz DF-CI-1085-2011 del 05/07/2011, extendiéndose a lo largo de aproximadamente 2,5 años, sumado esto a que no se tramitó mediante los formularios aprobados por la Junta Directiva del BANHVI.

Posteriormente, el licenciado Gross Noguera da lectura a las cinco recomendaciones dirigidas a esta Junta Directiva, las cuales se relacionan, en resumen, con la solicitud de criterio a la Asesoría Legal sobre la viabilidad de delegar a la Administración la aprobación, previo al conocimiento y ratificación de la Junta Directiva del BANHVI, de recursos del artículo 59 para casos excepcionales de urgencia y/o emergencia, que requieran de acciones inmediatas; así como en la emisión de normas reglamentarias sobre este tema y el requerimiento de un informe sobre los recursos remantes de la referida planta de tratamiento.

Seguidamente y consultada al respecto, la ingeniera Quirós Espinoza explica que este estudio de la Auditoría Interna data del año 2015, y lo cierto es que al día de hoy se han realizado mejoras sustanciales en torno a muchas de las debilidades detectadas por la Auditoría Interna en ese momento, particularmente en cuanto a la administración de los recursos del FOSUVI, y por consiguiente la mayoría de las recomendaciones han sido atendidas por la Administración.

Con base en esta observación, la licenciada Agüero Salazar propone que la Auditoría Interna se reúna con la ingeniera Quirós Espinoza para valorar los avances que se han dado por parte de la Administración en relación con las conclusiones y recomendaciones de este estudio, de forma tal que luego se presente a este órgano colegiado una ampliación del informe con las recomendaciones que actualmente sean pertinentes.

Posteriormente, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de actuar de la forma propuesta por la licenciada Agüero Salazar y, en consecuencia, se resuelve suspender por ahora la discusión y resolución del citado informe, quedando a la espera de que en una próxima sesión y una vez concluida la revisión de tema en conjunto con la Administración, la Auditoría Interna presente a este Órgano Colegiado las recomendaciones correspondientes.

Adicionalmente y siendo que queda pendiente de conocer el informe de la Auditoría Interna sobre el seguimiento a los problemas en la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Bajo Tejares, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°3:

Trasladar la sesión ordinaria correspondiente a la semana comprendida entre el 24 y el 28 de abril del año en curso, para el miércoles 26 de abril a partir de las 18:00 horas, y sesionar en forma extraordinaria el lunes 24 de abril, con el propósito de conocer, al menos, el informe de la Auditoría Interna sobre el seguimiento a los problemas en la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Bajo Tejares, así como el criterio de la Administración sobre la propuesta de "Reglamento de la metodología para la verificación y/o confección de listados de familias potenciales beneficiarias para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052".

Acuerdo Unánime y Firme.-

28 ********

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

31 ********