

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 22 DE JUNIO DE 2017**

5
6 **ACTA Nº 44-2017**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Nicolás Murillo Rivas, Vicepresidente y quien preside; Guillermo
10 Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Oscar Saborío Saborío, Alan Thompson
11 Chacón y Ana Cristina Trejos 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; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Marcela Alvarado Castro,
16 funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente.

19 *****

20
21 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24 1. Informe sobre la gestión de riesgos del período febrero-abril 2017.
25 2. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Cocal de Duacari.
26 3. Informe sobre la gestión del FOSUVI al 31 de mayo de 2017.
27 4. Informe de la Auditoría Interna sobre la evaluación del proceso de individualización de
28 Bonos del proyecto La Hoja Dorada.

29 *****

30
31 **ARTÍCULO PRIMERO: Informe sobre la gestión de riesgos del período febrero-abril**
32 **2017**

33

1 Se conoce el oficio CR-IN02-011-2017 del 02 de junio de 2017, mediante el cual, el
2 Comité de Riesgos de este Banco remite el informe sobre la Gestión de Riesgos,
3 correspondiente al período comprendido entre los meses de febrero y abril de 2017,
4 según fue conocido y aprobado por ese Comité en sus sesiones N° 06-2017 del
5 27/04/2017 y N° 07-2017 del 01/06/2017. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

6
7 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
8 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Vilma Loría Ruíz, jefa de la
9 Unidad de Riesgos, quien expone los alcances del citado informe, presentando los
10 resultados más relevantes del análisis efectuado a los riesgos de liquidez, crédito,
11 solvencia, capital, mercado, operativo, legitimación de capitales, así como el riesgo
12 financiero del FOSUVI, concluyendo que, en términos generales, la institución continúa
13 presentando niveles tolerables de riesgo, pues no hay mayor exposición en ninguna de
14 sus áreas y las proyecciones para los próximos meses (por el comportamiento de los
15 principales indicadores de riesgo) evidencian que la situación se mantendría estable y no
16 genera alertas importantes.

17
18 Seguidamente la licenciada Loría Ruiz atiende varias observaciones de los señores
19 Directores sobre los datos expuestos y particularmente en relación con el riesgo de tasa y
20 las actividades del proceso de gestión de riesgo operativo, así como con respecto a la
21 elaboración del apetito de riesgo del Banco (cuyo avance a la fecha –según afirma– es
22 satisfactorio) y la reprogramación de actividades por parte de las unidades responsables;
23 y sobre esto último los señores Directores realizan varios comentarios sobre la
24 importancia de establecer y someter a la aprobación de esta Junta Directiva un
25 procedimiento que permita regular el tema de las reiteradas reprogramaciones de
26 actividades relacionadas con los planes de mitigación de riesgos.

27
28 Adicionalmente, la licenciada Loría Ruiz comenta que la Unidad de Riesgos está
29 trabajando en la elaboración de dicho procedimiento y en este se contempla que las
30 actividades de los planes de mitigación se incorporen a los planes operativos de las
31 respectivas unidades administrativas.

32

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe del Comité de Riesgos, solicitándole a la Administración dar un adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO SEGUNDO: Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto
Cocales de Duacarí

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Loría Ruiz.

Se conoce el oficio GG-ME-0456-2017 del 04 de junio de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0388-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coocique R.L. para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, obras adicionales no contempladas en el presupuesto original del proyecto habitacional Cocales de Duacarí, ubicado en el distrito Duacarí del cantón de Guácimo, provincia de Limón, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015. 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, quien se refiere al detalle y los costos de las actividades que se requieren financiar, por un monto total de \$76,4 millones, y que comprende obras relacionadas con la colocación de la línea de conducción (1.100 metros) para tubería de agua potable de 150 mm de diámetro a colocar en la calle pública solicitado por la ASADA, así como la instalación de zacate en los antejardines de los lotes, para prevenir la erosión.

Por otra parte, señala que según lo hace constar el Departamento Técnico en su informe, los costos adicionales están debidamente justificados técnica y financieramente, y además son de importancia para proceder a la liquidación del proyecto.

Seguidamente, los señores Directores realizan varios comentarios sobre la inconveniencia de solicitar el financiamiento de obras que se debieron prever desde su origen,

1 especialmente en un proyecto ubicado en una zona rural y cuyos costos ya son muy
2 elevados. En este sentido, se cuestiona que el requerimiento de la ASADA se haya
3 presentado luego de haber otorgado la disponibilidad de agua potable y, peor aún, que
4 sea para desarrollar obras fuera del proyecto y justificadas en el crecimiento de la
5 expansión y alto crecimiento de la comunidad.

6
7 En segundo lugar, se cuestiona que la colocación del zacate en los antejardines no se
8 haya previsto desde un inicio, con base en los resultados de los estudios de suelos que se
9 realizaron cuando se diseñaron y presupuestaron las obras. Además de que, con vista del
10 diseño de sitio, es cuestionable el área total que se pretende enzacatar y además hubiera
11 sido conveniente que se valoraran otras opciones menos onerosas que el enzacatado,
12 luego de verificar las áreas que son las estrictamente necesarias para prevenir la erosión
13 del terreno.

14
15 Sobre estos razonamientos, la ingeniera Quirós Espinoza explica primero que en efecto el
16 Banco financió el desarrollo de las obras de agua potable que en su momento fueron
17 requeridas por la ASADA y todas ellas están debidamente ejecutadas.

18
19 Adicionalmente y en cuanto al enzacatado de los antejardines, comenta que la solicitud de
20 financiamiento original contemplaba el enzacatado de algunas áreas del proyecto, pero el
21 entonces jefe del Departamento Técnico rechazó esa partida presupuestaria.

22
23 No obstante estas explicaciones y de conformidad con el análisis que se realiza al
24 respecto, los señores Directores concuerdan en la conveniencia de solicitar a la
25 Administración, para resolver esta solicitud de financiamiento, un informe complementario
26 que abarque los siguientes aspectos:

- 27 a) La evidencia de que este Banco aprobó el financiamiento de todas las obras
28 solicitadas por la ASADA en el documento que otorga la disponibilidad de agua
29 potable al proyecto, así como de que esas obras han sido desarrolladas en su
30 totalidad y de forma satisfactoria.
- 31 b) La confirmación de que la solicitud de financiamiento original contemplaba el
32 enzacatado de algunas áreas del proyecto en razón de las condiciones del suelo,
33 (indicando la cantidad y ubicación de ese enzacatado) y que ese rubro presupuestario
34 fue rechazado por la jefatura del Departamento Técnico.

- 1 c) La verificación de la superficie (en lotes, zonas públicas y parques) que ahora se
2 propone enzacatar en el proyecto, así como la comprobación de que esas áreas son
3 las estrictamente necesarias para prevenir la erosión del terreno.
- 4 d) Las valoraciones que permitieron determinar que la colocación de zacate y no otro
5 elemento, es lo más apropiado para evitar la erosión del terreno en este proyecto.

6
7 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

8
9 **ACUERDO N° 1:**

10 Con el propósito de resolver la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto
11 Cocales de Duacarí, contenida en el oficio DF-OF-0388-2017 de la Dirección FOSUVI, se
12 instruye a la Administración para que presente a esta Junta Directiva un informe
13 complementario que abarque los siguientes aspectos:

- 14 e) La evidencia de que este Banco aprobó el financiamiento de todas las obras
15 solicitadas por la ASADA en el documento que otorga la disponibilidad de agua
16 potable al proyecto, así como de que esas obras han sido desarrolladas en su
17 totalidad y de forma satisfactoria.
- 18 f) La confirmación de que la solicitud de financiamiento original contemplaba el
19 enzacatado de algunas áreas del proyecto en razón de las condiciones del suelo,
20 (indicando la cantidad y ubicación de ese enzacatado) y que ese rubro presupuestario
21 fue rechazado por la jefatura del Departamento Técnico.
- 22 g) La verificación de la superficie (en lotes, zonas públicas y parques) que ahora se
23 propone enzacatar en el proyecto, así como la comprobación de que esas áreas son
24 las estrictamente necesarias para prevenir la erosión del terreno.
- 25 h) Las valoraciones que permitieron determinar que la colocación de zacate y no otro
26 elemento, es lo más apropiado para evitar la erosión del terreno en este proyecto.

27 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

28 *****
29

30 **ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre la gestión del FOSUVI al 31 de mayo de 2017**

31
32 Se conoce el oficio GG-ME-0482-2017 del 14 de junio de 2017, mediante el cual, la
33 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-IN-
34 0417-2017 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de la gestión del Fondo

1 de Subsidios para la Vivienda, con corte al 31 de mayo de 2017. Dichos documentos se
2 adjuntan a la presente acta.

3
4 La ingeniera Quirós Espinoza expone los datos del citado informe, destacando la
5 información relacionada con los Bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona
6 geográfica, propósito, rango de edad y género, así como el comportamiento de la emisión
7 y la formalización de operaciones durante el pasado mes de marzo, concluyendo que, en
8 términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 42,2% con
9 respecto a la meta anual.

10
11 Posteriormente, la licenciada ingeniera Quirós Espinoza expone los datos de los
12 proyectos de vivienda aprobados durante el pasado mes de marzo, así como las
13 solicitudes de financiamiento que se encuentran en trámite en el Banco y en las entidades
14 autorizadas; luego de lo cual, atiende varias consultas de los señores Directores sobre la
15 situación actual de los proyectos que se encuentran en trámite dentro del BANHVI,
16 destacando que éstos siguen su trámite normal de revisión y aclaraciones en coordinación
17 con las entidades autorizadas, pero ninguno de ellos está generando gastos
18 extraordinarios a la institución.

19
20 Por otra parte, el Director Alvarado Herrera solicita llama la atención que bajo la
21 proporcionalidad en la ejecución del presupuesto, el cumplimiento al mes de mayo en
22 artículo 59 debería ser cercano al 41% y sin embargo se tiene una ejecución del 20%.
23 Agrega que esta observación la hace porque le preocupa no solo el bajo nivel de
24 colocación de los recursos del presente año, sino también porque los datos en el informe
25 evidencian también la incapacidad institucional para adjudicar los recursos del superávit
26 libre de años anteriores; lo que se contrapone con los principios de eficacia y eficiencia
27 que en materia de ejecución presupuestaria debería actuar este Banco.

28
29 Sobre esto último, el señor Subgerente de Operaciones explica –secundado luego por el
30 señor Subgerente Financiero– que se están realizando gestiones permanentes con las
31 entidades autorizadas, para garantizar que mensualmente se presenten al Banco entre
32 seis y ocho solicitudes de financiamiento de proyectos, pero con el énfasis en que
33 también se vele por el tema de la calidad de los proyectos.

34

Con base en lo anterior, se acoge una propuesta del Director Thompson Chacón para que lo antes posible se programe una sesión extraordinaria de esta Junta Directiva, con el propósito de analizar la situación actual del trámite de proyectos de vivienda y en la que se aporte, como base para discutir el tema, un informe que contenga las principales razones que están condicionando la cantidad de solicitudes para financiar proyectos habitacionales, así como una propuesta de acciones tendientes a subsanar esas limitaciones en el menor plazo posible y a lograr no solo la ejecución de los recursos del FOSUVI presupuestados para el presente año, sino también a disminuir el superávit libre de períodos anteriores.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Dirección FOSUVI y toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración para que lo antes posible programe una sesión extraordinaria de esta Junta Directiva, con el propósito de analizar la situación actual del trámite de proyectos de vivienda y en la que se aporte, como base para discutir el tema, un informe que contenga las principales razones que están condicionando la cantidad de solicitudes para financiar proyectos habitacionales, así como una propuesta de acciones tendientes a subsanar esas limitaciones en el menor plazo posible y a lograr no solo la ejecución de los recursos del FOSUVI presupuestados para el presente año, sino también a disminuir el superávit libre de períodos anteriores.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Informe de la Auditoría Interna sobre la evaluación del proceso de individualización de Bonos del proyecto La Hoja Dorada

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

Se conoce el oficio AI-OF-093-2017 del 08 de junio de 2017, mediante el cual, la Auditoría Interna somete a la consideración de esta Junta Directiva el estudio FO-OP-FI-003-2017 denominado "Evaluación del proceso de individualización de bonos proyecto Condominio

La Hoja Dorada”, 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 exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna, quien 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) Que dada la procedencia de la propiedad correspondiente al proyecto La Hoja Dorada, su desarrollo debió acarrear toda la problemática ligada a dicha propiedad, debiendo ser analizada en diferentes momentos con el objetivo de tratar de solventar aspectos cuestionables sobre la capacidad y disposición de las familias para el pago de una cuota condominal, los costos asociados al sistema de bombeo de aguas pluviales y las causas para no formular un diseño con mayor densificación del terreno, aspectos justificados por la Administración y la entidad autorizada.

b) Que de acuerdo con los términos de aprobación del proyecto, la Junta Directiva del BANHVI estaba informada de todas las condiciones especiales que presentaba el proyecto, por lo que en términos legales y formales, y por recomendación de la Administración, se establecieron todas las medidas pertinentes en las regulaciones del financiamiento.

c) Que el proyecto fue conformado bajo el Régimen de Condominio Horizontal por parte de Grupo Mutual – Alajuela La Vivienda, incorporando dentro de la creación de los reglamentos de Condominio y Administración, las regulaciones necesarias para la adecuada operación del condominio, sobre los diferentes aspectos detallados.

d) Que durante la constitución del condominio y en la misma escritura, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda se constituyó como Asamblea de Condóminos procediendo a nombrar a la Asociación Habitacional Nuevo Milenio, como Administrador del Condominio, nombramiento que se dio de forma irregular, debido a la carencia de personería jurídica de parte de dicha Asociación; no obstante, tal nombramiento no tuvo ningún efecto porque la Asociación no ejerció su función durante el periodo de nombramiento.

e) que en la asamblea de condóminos del 29 de abril de 2016, se procedió al nombramiento del Administrador del Condominio, sus honorarios, la definición por primera

1 vez y en forma unánime de una cuota condominal de ¢35.000.00 y el nombramiento de la
2 empresa de seguridad y mantenimiento, sin que se evidenciara en el acta,
3 cuestionamiento alguno de parte de los participantes.

4 f) Que la cuota condominal establecida por la asamblea de condóminos, a pesar de no
5 mostrar oposición por parte de los asistentes, podría presentar algunas características
6 irregulares que afecten al menos a parte de los beneficiarios del Condominio, por cuanto:
7 muestra un incremento superior al 90% de la cuota calculada por expertos de la entidad
8 autorizada; podría estar generando una condición ruinosa para al menos 12 familias de
9 las beneficiarias del proyecto cuyos ingresos son inferiores a ¢100.000.00, con el
10 consecuente riesgo de pérdida de la vivienda y dejando al BANHVI en estado de
11 indefensión a estas familias en el corto plazo, ante la posible de pérdida de recursos
12 públicos y el incumplimiento del objetivo para el cual fue otorgado el subsidio.

13 g) Que la falta de formalización de un grupo de 33 filiales del Condominio, las cuales se
14 encuentran registradas a nombre de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, ha permitido
15 que, desde la fecha del establecimiento de la cuota condominal por parte de la Asamblea
16 de Condóminos al pasado 30 de abril, se haya acumulado un monto no pagado por
17 concepto de cuota condominal de estas propiedades de ¢13,9 millones, condición que ha
18 generado problemas a la Administración del Condominio para atender obligaciones
19 relacionadas con los servicios de vigilancia y mantenimiento, servicios de administración y
20 contabilidad, así como otras desatenciones, como el establecimiento del Fondo de
21 Reserva para el mantenimiento y sustitución del sistema de bombeo de aguas pluviales.

22 h) Que la Asesoría Legal del BANHVI considera ilegal el pago de las cuotas condominales
23 sobre las propiedades registradas a nombre de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda,
24 argumentando que los beneficiarios, aún sin haber formalizado las escrituras de los
25 subsidios, adquieren su derecho como tal y por ende las obligaciones, por lo que son
26 éstos quienes deben realizar la cancelación de las cuotas correspondientes. Esto, a pesar
27 de que el Reglamento del Condominio indica que el propietario debe iniciar el pago
28 mensual, cuando se haya firmado la escritura de traspaso.

29 i) Que a criterio de la Auditoría Interna, el pago de las cuotas condominales sobre las
30 propiedades registradas a nombre de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda es procedente.

31 j) Que las causas relacionadas con el atraso en el proceso de formalización de las 33
32 operaciones correspondientes a este condominio, corresponden al financiamiento de 31
33 viviendas no incluidas en el financiamiento original, la sustitución y cambio de modalidad
34 de financiamiento de al menos 42 beneficiarios y la ampliación de plazo aprobada por la

1 Junta Directiva en marzo de 2017, por lo que no son imputables al Grupo Mutual Alajuela
2 – La Vivienda, por lo que de igual manera, no considera la Auditoria Interna que dicha
3 entidad deba asumir con sus propios recursos el pago de las cuotas condominales
4 correspondientes a esas propiedades.

5 k) Que los registros contables correspondientes a la administración del condominio, a
6 pesar de que muestran una serie de debilidades de control y el incumplimiento de
7 principios contables básicos, muestran un deterioro importante en las finanzas del
8 condominio.

9 l) Que la falta de aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo octavo del
10 "Reglamento de Condominio" por parte de la administradora, donde se establece el
11 mecanismo de cobro y acumulación de intereses moratorios a los condóminos moroso,
12 así como la aplicación del Régimen de Sanciones, establecido en el artículo decimosexto
13 de ese mismo Reglamento, podría estar generando los incumplimientos señalados y la
14 falta de atención a estas y otras obligaciones que tienen los habitantes del condominio.

15 m) Que debido a las condiciones de deterioro financiero del condominio, por falta de cobro
16 de las cuotas condominales, no se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo noveno del
17 "Reglamento de Condominio", en cuanto a la creación y administración del fondo de
18 reserva para la reparación o sustitución de las bombas de agua correspondientes al
19 sistema de bombeo de aguas pluviales del proyecto.

20 n) Que en relación con las denuncias y la petitoria de atención planteada por la
21 Administradora del Condominio, con excepción del tema de pago de las cuotas
22 condominales correspondientes a las filiales registradas a nombre de Grupo Mutual
23 Alajuela – La Vivienda, corresponde a esa administración la aplicación de las
24 disposiciones normativas contenidas en la "Ley Reguladora de la Propiedad en
25 Condominio" Ley 7933, su reglamento y en el Reglamento de Administración del
26 Condominio, para aplicar los cobros de intereses moratorios o definir las medidas legales
27 aplicable.

28
29 Posteriormente, el licenciado González Zumbado da lectura a las recomendaciones
30 dirigidas a esta Junta Directiva; y con base en el análisis que se realiza al respecto, los
31 señores Directores concuerdan en que lo pertinente es acoger lo propuesto por la
32 Auditoría Interna, estableciendo además que para los efectos de atender lo apuntado en
33 la recomendación 4.1 del citado informe, dirigida a valorar la conveniencia de continuar
34 desarrollando proyectos de vivienda bajo la modalidad de condominio, es conveniente

1 girar instrucciones a la Administración para que lo antes posible programe una sesión
2 extraordinaria de esta Junta Directiva, en la que se aporte la siguiente información:

3 i) La normativa vigente y aplicable al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en
4 materia de propiedad en condominio.

5 ii) Un detalle de los proyectos en condominio financiados al amparo del artículo 59 de la
6 Ley 7052, así como, en lo que corresponda, de aquellos que se encuentren en trámite en
7 la corriente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, presentando para cada uno
8 ellos los siguientes datos: parámetros del financiamiento, perfil de las familias
9 beneficiarias, tipo de acompañamiento brindado a las familias para asumir sus
10 responsabilidades, cuota condominal y rubros que la componen, problemas de
11 convivencia o de administración del condominio que se hayan identificado, y el
12 comportamiento de pagos por parte de las familias beneficiarias; esto último, conforme lo
13 dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 3 de la sesión 68-2016 del 26 de
14 setiembre de 2016. En el caso particular del proyecto La Hoja Dorada, deberá aportarse
15 una explicación sobre el incremento de la cuota condominal a ¢35.000,00.

16 iii) El criterio de la Administración acerca de la conveniencia de continuar financiando
17 proyectos habitacionales bajo la modalidad de condominio y, en caso de que considerara
18 viable mantener esta modalidad de financiamiento, deberá valorar y proponer las
19 condiciones o disposiciones que este Banco podría establecer para evitar que se repitan
20 los problemas identificados por la Auditoría Interna en el proyecto la Hoja Dorada y, a su
21 vez, procurar que se desarrollen proyectos con soluciones habitacionales más adecuadas
22 a los fines de este Banco y que además generen menores costos a las familias
23 beneficiarias y al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

24
25 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

26
27 **ACUERDO N°3:**

28 **Considerando:**

29 **Primero:** Que mediante el oficio AI-OF-093-2017 del 08 de junio de 2017, la Auditoría
30 Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado el informe N° FO-OP-FI-003-
31 2017 denominado "*Evaluación de proceso de individualización de bonos proyecto*
32 *Condominio La Hoja Dorada*", el cual contiene los hallazgos, conclusiones y
33 recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría.

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

5
6 **Por tanto, se acuerda:**

7 **1)** Acoger en todos sus extremos las recomendaciones del informe de la Auditoría Interna
8 FO-OP-FI-003-2017, denominado “*Evaluación de proceso de individualización de bonos*
9 *proyecto Condominio La Hoja Dorada*”, y se instruye a la Administración para que de
10 inmediato proceda a la ejecución de las recomendaciones indicadas en dicho estudio.

11
12 **2)** Para los efectos de atender lo apuntado por la Auditoría Interna en la recomendación
13 4.1 del citado informe, dirigida a valorar la conveniencia de continuar desarrollando
14 proyectos de vivienda bajo la modalidad de condominio, se instruye a la Administración
15 para que lo antes posible programe una sesión extraordinaria de esta Junta Directiva, en
16 la que se aporte la siguiente información:

17 **a)** La normativa vigente y aplicable al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en
18 materia de propiedad en condominio.

19 **b)** Un detalle de los proyectos en condominio financiados al amparo del artículo 59 de la
20 Ley 7052, así como, en lo que corresponda, de aquellos que se encuentren en trámite en
21 la corriente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, presentando para cada uno
22 ellos los siguientes datos: parámetros del financiamiento, perfil de las familias
23 beneficiarias, tipo de acompañamiento brindado a las familias para asumir sus
24 responsabilidades, cuota condominal y rubros que la componen, problemas de
25 convivencia o de administración del condominio que se hayan identificado, y el
26 comportamiento de pagos por parte de las familias beneficiarias; esto último, conforme lo
27 dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 3 de la sesión 68-2016 del 26 de
28 setiembre de 2016. En el caso particular del proyecto La Hoja Dorada, deberá aportarse
29 una explicación sobre el incremento de la cuota condominal a ¢35.000,00.

30 **c)** El criterio de la Administración acerca de la conveniencia de continuar financiando
31 proyectos habitacionales bajo la modalidad de condominio y, en caso de que considerara
32 viable mantener esta modalidad de financiamiento, deberá valorar y proponer las
33 condiciones o disposiciones que este Banco podría establecer para evitar que se repitan
34 los problemas identificados por la Auditoría Interna en el proyecto la Hoja Dorada y, a su

1 vez, procurar que se desarrollen proyectos con soluciones habitacionales más adecuadas
2 a los fines de este Banco y que además generen menores costos a las familias
3 beneficiarias y al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 *****

6
7 Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.

8 *****

9