BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 14-2023

DEL 02 DE MARZO DE 2023

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las dieciséis horas con diez minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez. La Directora Lina Rosa Barrantes Castegnaro, se incorpora a la sesión posteriormente. La Directora Grillo Espinoza, asiste virtualmente a la sesión, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. La señora Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal, se incorpora posteriormente a la sesión.

Ausentes con justificación: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

****

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1º. Ajustes al orden del día.

2º. Informe de seguimiento de los planes de la Autoevaluación del Control Interno 2021, con corte al 30/06/2022.

3º. Informe sobre el procedimiento de desembolso de recursos a las entidades autorizadas.

4º. Presentación de informe sobre el estado de los proyectos pendientes de liquidar.
5º. Presentación sobre los antecedentes y el estado de situación del proyecto El Porvenir.
6º. Informe de avance del Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios al 30/09/2022 y al 31/12/2022.
7º. Propuesta de nuevo borrador de los contratos de administración de recursos y de obra determinada.

****

1° <u>Ajustes al orden del día</u>

Director Alvarado Herrera: Doña Eloísa.
Directora Ulibarri Pernús: Sí señor...
Director Alvarado Herrera: Para cambiar el orden, ¿tenemos que estar todos?, ¿verdad que no?, gracias. Es que yo me tengo que retirar a las siete, entonces quería más bien que adelantamos los dos últimos puntos, en el que me gustaría estar, si me lo permitieran. El Porvenir ya lo conozco, el cuarto es lo de los contratos.
En el punto podemos pasarlo como punto tres y cuatro, si me lo permiten. Y dejamos después El Porvenir y el borrador de contrato. Si así me lo permite los miembros de junta.
Directora Ulibarri Pernús: Marco.
Director Carazo Campos: Sí, sí. No hay problema, es pasar el punto el cinco y seis al tres y cuatro.
Sr. López Pacheco: Exactamente.
Directora Ulibarri Pernús: Mariana, ¿estás de acuerdo?
Directora Grillo Espinoza: Sí, estoy de acuerdo.
Directora Ulibarri Pernús: Rodolfo.
Director Rojas Jiménez: De acuerdo.
****

2° <u>Informe de seguimiento de los planes de la Autoevaluación del Control Interno 2021, con corte al 30/06/2022</u>

[Se incorpora a la sesión el señor Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General]
Directora Ulibarri Pernús: Buenas tardes, Carlos.

Sr. Castro Miranda: Buenas tardes. En realidad, esto es un informe que tenemos de seguimiento de una autoevaluación que realizamos. Voy a hacer una introducción muy breve. Se refiere a la autoevaluación de Control Interno.

En la Ley General de Control Interno 82-92 establece que las instituciones públicas debemos tener un sistema de control interno que incorpora una serie de factores y que, dentro de esto, el Banco debe buscar proteger el patrimonio de la institución, exigir confiabilidad en la oportunidad de la información, garantizar eficiencia y eficacia en las operaciones y cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.

Básicamente, la introducción es para ustedes que nunca han recibido una autoevaluación de este tipo y/o han visto en un seguimiento siquiera, quería mencionarlo.

En realidad, es un tema que todos conocemos, pero como tener idea de qué es lo que estamos hablando acá.

Este sistema de Control Interno que nosotros tenemos implementado, que nos obliga a la Ley de Control interno, tiene que ser evaluado para saber si funciona adecuadamente y es efectivo evaluando todos los controles que lo componen y de esa forma la Contraloría nos exige que cada año hagamos una autoevaluación a nivel institucional, entonces el Banco se autoevalúa para saber si su control interno está funcionando y es efectiva.

Esta evaluación se hace de acuerdo con nuestro sistema de información gerencial a diciembre de cada año, entonces nosotros hicimos la del 2021 y le damos un seguimiento cada seis meses.

Este seguimiento que tenemos acá es el de junio, que estaba rezagado por recarga de temas en la Junta Directiva, pero igual hay que presentarlo y debemos cumplir con el proceso de tenerlo.

La presentación va a ser relativamente breve, porque precisamente ya viene la nueva autoevaluación del control interno, que se hace para el 2022 con corte a diciembre y se presenta simultáneamente el seguimiento de diciembre del segundo semestre, relacionado con la autoevaluación que se hizo el año anterior al año 2021.

Precisamente, repasando la autoevaluación tiene el objetivo de verificar el estado de cumplimiento del sistema de control interno, identificar debilidades en medidas de control e identificar también la falta de controles para garantizar la eficiente y eficaz gestión del Banco.

Si nosotros repasamos brevemente los resultados de la autoevaluación del 2021, que se hizo en marzo 2022 y que conoció la Junta Directiva anterior, por eso lo traigo aquí, a primer

paso, tenemos que esta autoevaluación se hace con la participación de todas las dependencias involucradas en el proceso de gestión del Banco.

Ahí tenemos los resultados. Esos resultados que tenemos ahí son relativamente altos. Tenemos que en promedio da un 93.3, lo cual quiere decir que el sistema de control interno nuestro es este relativamente fuerte.

Esta autoevaluación es realizada incluso por la Auditoría Interna, que es una entidad de control, de los más importantes que tenemos a nivel interno y nos señala que lo que falta por hacer son mejoras en controles.

De esta autoevaluación que se hizo a diciembre de 2021, con esa evaluación de 93 en promedio, resultaron unos planes de acción, dirigidos a corregir las debilidades.

Uno podría pensar, para ponerlo más sencillo es que si tuvimos en 93, los planes de acción que vamos a darle seguimiento ahorita, buscan, precisamente, corregir ese 7% que nos falta para estar en una supuesta perfección.

Aquí tenemos el resumen de esos planes de acción. Nosotros en ese plan de acción establecemos 39 acciones que, a ese momento, estamos hablando de 30 junio 2022, que tenía un cumplimiento de un 51%, lo cual quiere decir que es un cumplimiento aceptable.

Estamos a la mitad del año. Recordemos es el informe con corte 30 junio y un cumplimiento de 51 en promedio, andamos con un cumplimiento que podríamos llamar razonable, donde teníamos a esa fecha 11 acciones cumplidas, 20 en proceso y ocho no iniciadas por alguna razón, porque se van a ejecutar en el segundo semestre.

Ya luego veremos, en el informe que nos trae que la Unidad de Planificación, con corte a diciembre, como es el resultado final.

En la mayoría de las acciones de mejora que tenemos eran para fortalecer componentes de ambientes de control, actividades de control.

El ambiente de control se refiere, tal vez, rápidamente a la actitud y valores que tengan los funcionarios del Banco para desarrollar el sistema control.

Las actividades de control se refieren a políticas, procedimientos que vienen a hacer que, efectivamente, se cumplan las metas relacionadas con el sistema control.

Sistemas de información se refieren a la comunicación, precisamente, de información para la eficiente gestión y el seguimiento es algo como las actividades que usamos para verificar que el sistema control funcione.

Este es precisamente una actividad de control interno que es un seguimiento a la autorización.

Dentro de este informe, la Gerencia solicitó a la Unidad de Planificación que también diera seguimiento a los planes de acción que quedaron pendientes de 2020, y aquí está el resultado.

En esto se tiene algunas acciones que están pendientes todavía.

Tenemos un cumplimiento, a esa fecha, de un 70%, 69% como información adicional para saber exactamente, porque cada vez que se hace una autoevaluación se corta y se agregan las actividades pendientes hacia nuevo plan, va el plan de 2022, 2021 perdón, están hechas 2020, pero también era conveniente ver si efectivamente, a esa fecha, las que estaban detectadas en el 2020 habían sido atendidas ya o estaban en proceso o en este caso hay unas que están suspendida que tienen que ver con la estructura de la Unidad de Planificación.

Básicamente eso es. La conclusión de este seguimiento es que el grado de cumplimiento es aceptable o razonable. Teníamos un 51 a la mitad del año, pero algunas actividades se mantenían en proceso con una solicitud de ampliación de plazo que, en este caso, estamos solicitando ampliarlo el 30 de abril 2023.

Estas personas son las que se reseñan en el informe. Es el informe muy rápido.

Director Carazo Campos: Carlos, yo tengo una consulta. Cuando veo que el informe, tiene fecha 31 agosto 2022 y la nota de Gerencia, creo que tiene fecha 15 de setiembre de 2022. ¿Por qué pasan tantos meses y lo vemos hasta ahora?

Y el otro tema, el seguimiento, para vos decir 2020 y ese seguimiento se lo da a la Oficialía de Cumplimiento a esas que no están cumplidas y que quedan ahí aún o se los da a la Gerencia o quién hace seguimiento para saber que hoy, tres años después, todavía estamos ahí, en veremos, con metas de 2020.

Entonces me gustaría saber ¿qué pasa y por qué seguimos ampliando esa fecha y diciendo 2020 ya eran de estar muchas cumplidas o al 100% deberíamos estar, no hablando ahorita de 2020?

Sr. Castro Miranda: Okey. Eran esas dos preguntas. Primero ¿por qué hasta ahora? Dos razones. Primero, la Junta se integró un poco tarde. Realmente, la gran mayoría son nuevos miembros de Junta, lo cual hizo que había que priorizar en los primeros meses temas a tratar y asuntos a tratar.

Y la segunda, es que el tema de Control Interno es un tema que requería de, precisamente, preparación y conocimiento de los miembros de Junta en lo que es el Banco o cómo funciona, etcétera, antes de traerles un tema tan complejo, nada más para que lo vean.

Ustedes vieron el informe y tiene una serie de complejidades. Yo lo que hice fue repasar para ubicarnos en lo que ustedes pudieron haber leído. Esa es una de razones.

Lo otro es que la autoevaluación del Control Interno está a cargo de la Unidad de Planificación Institucional, se hace cada año y se hace una evaluación que genera planes de acción para corregir debilidades.

Efectivamente, la Gerencia le da seguimiento con los informes que prepara la Unidad de Planificación Institucional para hacer que las actividades se atiendan o se cumplan de acuerdo con el plan, excepto, cuando se le autorice una ampliación de plazo como la que estamos solicitando ahora, debido a la complejidad de las acciones.

Normalmente, la autoevaluación incorpora acciones del año anterior que no se han podido cumplir, en este caso en particular, la Gerencia solicitó a la Unidad de Planificación que preparara esa información adicional del año anterior, solo para verificar cómo venía el resultado del cumplimiento y ver si, efectivamente, muchas de las acciones habían sido incorporadas porque se reiteran o siempre fueron atendidas, que es lo que podemos verificar y el seguimiento que la Gerencia dio en su momento para esto en el momento que recibió el informe.

De hecho, hay otra situación y es de que el incumplimiento de estas acciones, de los planes de autoevaluación de Control Interno está siendo incorporado en los factores de evaluación que se van a aplicar al personal en el presente año, de forma tal que, no solamente verificar si se hizo o no se hizo, sino obtener justificaciones como pueden haberlas o existirlas y si no, aplicar las medidas que correspondan, de acuerdo con el esquema de relación que estamos aplicando.

Director Carazo Campos: Sí, porque leyendo el documento hay hasta un artículo de sanciones, responsabilidades, sanciones de Control Interno, entonces, cuando uno ve esto de que 2020, que hay un reglamento y que hay sanciones y todo lo demás, y todavía no tenemos cumplidas, me queda la duda si realmente se está llevando conforme a esto.

Porque dice hay un reglamento qué estipula reglamento para las sanciones, ¿Cuánto tiempo se puede estar atrás y atrás en la acción?

Esa duda la tengo leyendo todo el documento y otra que tengo si existe una de esas condiciones del reglamento, se dice cuánto tiempo se puede atrasar una acción y la otra es cuando dice suspendida.

¿Suspendida significa que la Gerencia la autorizó que suspendiera o tiene una justificación para suspenderla? Me imagino que sí, y esa justificación de cada departamento, me imagino, porque aquí una de la Unidad de Planificación se las tiene que decir a la Gerencia,

por qué la va a suspender, ese control sí debería llevarlo a la Gerencia, me imagino. Entonces eso es lo que quería saber Carlos.

Sr. Castro Miranda: De hecho, parte de la evaluación que se hace a la Gerencia sobre su gestión y la autorización de la gestión, que fue lo que hablamos una semana atrás, en la evaluación del gerente es, si efectivamente hace o no hace este tipo de seguimientos y para eso es que le pide estos informes, este y otros informes de la Unidad de Planificación para verificar.

La Unidad de Planificación toma un tiempo importante valorando y revisando, digamos evidencia de lo que hace en cada una de las unidades para determinar si, efectivamente, esto se cumple o no.

Igual, la Auditoría verifica ese resultado de las autorizaciones que nos hacemos. Eso, obviamente, lleva a que tengamos que verificar, pedir autorización para precisión de plazos.

En el caso de las suspendidas, le aclaro que son tres que hay suspendidas y las tres son de la Unidad de Planificación y tienen que ver con las cargas de trabajo que tiene la Unidad de Planificación y que ha señalado como elemento necesario para corregir alguna situación del sistema de control interno y que fueron suspendidas porque estaban supeditadas al estudio de cargas de trabajo y de Manual de Puestos que se están realizando actualmente. Ese estudio había pasado por un periodo de atraso y que ya está ejecutando. Creo que les trajeron un informe de hace poco también. Entonces, el corregir una debilidad en una unidad particular, tuvo que ser suspendido, precisamente, para supeditarlo el estudio general de la institución.

Esas son las tres que se suspendieron porque fueron relacionadas todas con el tema estructural.

Directora Ulibarri Pernús: Carlos, algunas preguntas. Viendo rápidamente el cuadro, veo que, en el 20, ese 69% de cumplimiento, lo tienen ahora que se hizo el corte en el informe último...

Sr. Castro Miranda: Hace ocho meses. Sí, sí.

Directora Ulibarri Pernús: Este año solamente tenían el 69% avance.

Carlos: Sí, claro.

Directora Ulibarri Pernús: Después, cuando nos explica el siguiente año, nos dice que usted considera que 51% de cumplimiento es bueno o correcto o adecuado, ¿por qué eso es muy, muy bajo?

Sr. Castro Miranda: Sí, sí. No, no. Recordemos que la calificación fue de un 93. En general, nos faltaría un siete para lograr una situación, digamos, relativamente cómoda en materia de control interno.

De ese 7% generamos unos planes de acción con esas 39 actividades para ejecutar en el plazo del año 2022.

Al 30 de junio 2022, que es el corte, teníamos ejecutadas la mitad de las acciones o algunas en proceso a un 50%. Eso quiere decir, que el porcentaje de cumplimiento razonable. Si a la mitad del plazo que nos dimos para ejecutar el plan, teníamos la mitad del trabajo realizado, andamos en un nivel de cumplimiento razonable.

Directora Ulibarri Pernús: Digamos que eso es correcto, pero en el 2020, 69%, casi dos años después.

Sr. Castro Miranda: No, no, no, lo que indica fue que nosotros no cumplimos con en el plazo que se dio para ese plan, pero las acciones están incorporadas en el nuevo.

Cada vez que usted hace una autoevaluación, si no ha cumplido las vuelve a incorporar y ya este es el resultado de haber incorporado esas acciones en el nuevo plan.

Directora Ulibarri Pernús: Digamos sí, okey, el plan viejo muere y continúa es una manera, pero eso no quiere decir que sea una buena manera, digamos de administrar en este tipo de situaciones.

Sr. Castro Miranda: Claro, para eso, fue que pedimos esa información de 2020, para revisar si, efectivamente, era que simplemente vamos pasando y pasando año con año o es que el año anterior no se terminó de cumplir.

Directora Ulibarri Pernús: Ahora si hay sanciones establecidas en el reglamento y se ve que no se cumplieron, quiero preguntar más bien ¿cuántas veces han aplicado estas sanciones?,¿se aplican esas sanciones o nunca se han aplicado?

Sr. Castro Miranda: Sí, sí, hay algunas ocasiones, incluso a nivel gerencial, que se han aplicado. Usted las conoce de hace unos cuatro o cinco años, por incumplimientos en materia de control interno, precisamente.

Directora Ulibarri Pernús: Esos son los planes de acción para corregir las situaciones, entiendo que tendrían sanciones si no se cumplen.

Sr. Castro Miranda: Efectivamente.

Directora Ulibarri Pernús: El no cumplirlas, como por ejemplo las del 2020 que se pasan al 2021, esas instancias, esas áreas o esas personas responsables de ejecutarlas ¿no reciben ninguna sanción?, digo yo, llamada de atención escrita, no sé cualquier cosa que no sé cuáles son, pues no tengo el detalle, porque eso me parece a mí, que hace que la

persona que no pudo cumplir, diga que lo deja para la próxima, entonces realmente no hay hasta ahora que será parte del desempeño.

Sr. Castro Miranda: En realidad se va a formalizar, siempre ha existido la posibilidad de establecer las sanciones, ya sea por la Ley de Control Interno o por las regulaciones de personal del Banco.

Sin embargo, en los casos que se han tenido de atrasos, ha habido justificaciones. De hecho, el informe debe incorporar justificaciones por los atrasos incurridos, y si usted ve en una gran mayoría de 2020, son acciones de la Unidad de Planificación Institucional que presenta justificaciones asociadas a limitaciones de personal, que no podemos sancionar al funcionario, si es que no cuenta con el personal suficiente para desempeñarse y, obviamente, la Gerencia acepta ese tipo de justificaciones.

Directora Ulibarri Pernús: Supongo porque no han sido sancionadas. Pero digamos, si una Unidad de Planificación establece que van a hacer 12, pero en su momento puso 12 pero sería irracional poner tantas si no con quién ejecutar eso, porque no de ahora que tiene un problema de personal, es anteriormente, porque sería más conveniente que ponga menos de lo que pueda realizar.

Eso se analiza con las instancias porque ella es la que le toca darles seguimiento a todos y resulta que está incumpliendo.

Carlos: Sí.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces es medio complicado si le toca darle el seguimiento y cumple.

Sr. Castro Miranda: Lo que ocurre es que, poner pocas acciones sería engañarse, autoengañarse. La autoevaluación señala debilidades que hay que corregir y, si usted dice no lo pueden corregir, no va a poner tantas para no dispararme en el zapato, sería como decir voy a dejarlo a medias.

Directora Ulibarri Pernús: Pero, Carlos, a final de cuentas, no lo hace porque no tiene con qué…

Sr. Castro Miranda: Sí, sí, sí. La idea era corregir incluso el tema de cargas de trabajo, vean que señalamos eso y se suspendió esa corrección, entonces eso trae cola que es también suspender actividades.

En esto, 2020, en realidad las actividades que tenían atraso eran más asociadas al cumplimiento normativo. Recuerden que la Oficialía de Cumplimiento Normativo era nueva, tenía que arrancar con una serie de actividades base, como la creación del árbol de normativa, esquemas de seguimiento, etcétera, que, en este momento de haberlas

corregido, entonces ella tenía suficiente justificación como para atrasarse en algunas actividades que tenía que haber encontrado, porque era una unidad nueva para nosotros. De verdad que son cinco, en realidad, que tenía en proceso en ese momento.

Directora Ulibarri Perús: Una unidad como la oficina de la Oficialía de Cumplimiento Normativo

Sr. Castro Miranda: Esa es la que estaba mencionando.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, correcto, quería ver si ese plan de acción llega a nosotros, a la Junta.

Sr. Castro Miranda: Sí lo presentamos en su momento, en marzo del año pasado.

Directora Ulibarri Pernús: Los resultados no los recuerdo yo, como que los haya presentado como que tuvo problemas, pero bueno. En realidad, tiene tres, dos cumplidas y en proceso, de acuerdo.

Directora Ulibarri Pernús: Dagoberto.

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias, doña Eloísa. Tal vez hay que partir por la naturaleza de esta evaluación o autoevaluación de Control Interno.

Esto no es una auditoría, es una medición sobre la efectividad o no del sistema de control interno que, en general, tiene la organización. Eso es importante tenerlo en cuenta.

¿Qué busca esto? Busca ver si hay falencias importantes, si hay fallas y si hay debilidades o si, por el contrario, en general, el sistema de control interno institucional está funcionando relativamente bien.

¿Por qué hago el comentario? Esto no se mide con una sola actividad o con dos actividades. En primera instancia, se mide global.

Cuando uno ve que tiene un cumplimiento ¿de cuánto Carlos en total y en el global 22?,¿al corte 51?, lo que te dice es estás a mitad del camino y vas por la mitad de cumplimiento. Eso, eso es razonable.

En primera instancia de lo que organizacionalmente se mide y se ve. Y voy a usar un ejemplo, si como parte de los mecanismos de control que tiene la organización, por ejemplo, tenemos grandes falencias en temas, por ejemplo, de cumplimiento de recomendaciones de la Auditoría Interna o aquellos elementos que tienen un alto nivel de criticidad, alto nivel de riesgo, etcétera, etcétera, uno profundiza y detalla sobre cada uno de esos elementos.

Del resultado obtenido, uno lo que concluye es que es razonable. Es mejorable, por supuesto, claro que es mejorable, pero cuando uno se va, ahora sí, a estudiar el detalle de las acciones que se establecieron para cerrar brechas de resultado de la medición del 2021,

uno se da cuenta de que las actividades que no se han terminado o que por A o por B no se han iniciado, tienen siempre una justificación razonable.

Cosas que están en proceso, por ejemplo, ahí creo don Carlos, que los tenemos en proceso el estudio de modernización institucional lo tenemos en proceso.

Eso tiene una explicación y uno podría decir ¿Qué hacemos con eso? ¿Castigamos al funcionario que tiene eso? No, no vale la pena, porque hay una explicación de una decisión tomada, incluso aquí a nivel de la Junta Directiva.

A lo que voy con esto es que todas las acciones que se han establecido en los planes de trabajo para ir cerrando brechas en este control interno, uno las valora individualmente. Tan es así que, como explicó Carlos, aunque aquí estábamos valorando el periodo 2021, nos fuimos un año atrás y a mí me interesó ver qué había pasado en el 2020, ¿cuáles actividades se habían trasladado? y ¿si había o no una justificación razonable del por qué seguirla manteniendo?, porque no son actividades puntuales, infinitas, que se terminen y en un plazo tan corto como el ejemplo que puse ahora del estudio de modernización.

Entonces, en general, en el global, el resultado es razonable, mejorable, por supuesto, y, además, cada una de las actividades por cada dependencia han sido analizadas, han sido documentadas, quienes han tenido que pedir una ampliación de plazo, una posposición, una suspensión, las hemos valorado y se han formalizado en los respectivos planes de seguimiento.

Yo lo que quiero con esto es señalar que el resultado es bastante razonable.

Por supuesto que es mejorable. Ahora que hablaba con Mauricio, informalmente, y ver que hay dos unidades que tienen 100, la Auditoría Interna y la Asesoría Legal, lo que lo lleva a concluir es que, de pronto, el nivel de seguimiento y el nivel de control que están estableciendo estas unidades, pues ha sido, de pronto más agresivo, y eso es lo que nos lleva a trabajar en cada una de las restantes unidades.

Por los resultados en el global, salvo el tema puntual de la Unidad de Planificación, que tiene una justificación relativamente válida, yo no he determinado acciones de alto riesgo, de alto impacto que pongan en peligro la organización y que ameriten aplicar algún tipo de sanción.

Hay otras cosas en las que tenemos que trabajar y hay otras cosas en las que, eventualmente, tenemos que tomar medidas, pero no son temas de control interno.

Hoy, dichosamente, el Banco en materia de control interno, en general, no tiene una situación compleja, como sí la tuvimos en su momento, de manera que vamos a seguir haciendo la evaluación individual, vamos a seguirle dando seguimiento a las acciones

individuales, pero siempre sin perder de vista que esto es una evaluación institucional y, que en general, hemos tenido un resultado razonable, aunque claramente todo es perfectible.

Directora Ulibarri Pernús: Una última pregunta y que me llama la atención que haya unidades que tienen un 100. Hay unas que están muy altas, por eso es porque yo me estoy autoevaluando. Sí, allí están Asesoría Legal, Comunicación Interna, el área de Comunicaciones.

Yo no sé cuáles serán las preguntas para autoevaluación, pero autoevaluación 100 uno debiera ser...

Director Carazo Campos: Me extraña Riesgos con un 86.

Directora Ulibarri Pernús: No por eso, pero es que Riesgos me suena lo más lógico, porque hay que hacer análisis más complejos. Entonces no sé sobre qué se califican, pero, en todo caso, mi pregunta es ¿esas calificaciones que se hacen cada una de las áreas son avaladas por la Gerencia, ¿Ponen esas calificaciones y la Gerencia dice si me parece o no?

Sr. Hidalgo Cortés: No, no. La Unidad de Planificación hace todo un proceso de seguimiento con cada una de las de las unidades, solicita la prueba y el respaldo correspondiente y al final esos son los resultados.

Sr. Castro Miranda: Hay un tema, tal vez cuando presenten la evaluación del año 2022, pueden ahondar más en lo que es el sistema.

El sistema de Control Interno tiene una serie de factores ya mencionados, tienen que ver con el ambiente de control, con las actividades de control, seguimiento, etcétera, que en algunas unidades son mucho menores, porque la gestión del Banco, la gestión de la institución está más; se involucran más algunas unidades.

Pensemos, por ejemplo, la Unidad de Comunicaciones, etcétera; también hay unidades como la Asesoría Legal o Auditoría Interna que tienen mucha más especialidad en hacer las cosas mejoren en ese campo.

Sería bastante difícil que la Auditoría Interna tenga fallos o elementos de control, que tenga debilidades importantes en materia de control interno, siendo que ellos son una autoridad, más bien una Unidad de Control Interno.

No podría esperar fallos en eso, además de que se han perfeccionado precisamente en dar seguimiento, en hacer cumplir la ley, en hacer cumplir los temas de control interno, entonces yo pienso que es un resultado razonable por esas dos razones que mencionaba.

Directora Ulibarri Pernús: Algún día me gustaría ver la evaluación nada más, para ver cuál es la autoevaluación que se hacen.

Necesitamos esto nada más darlo por recibido.

Sr. Castro Miranda: Hay que aprobarlo y autorizar la ampliación de plazo.

Directora Ulibarri Pernús: Okey ¿abril, es para que se cumpla lo del 2022? ¿Y salimos seguro?, dado que en setiembre fue que hicieron la evaluación?

Sr. Castro Miranda: Sí, sí, sí.

Directora Ulibarri Pernús: Sí. Debe estar muy avanzado ya.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Sí, Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Como lo he señalado en otras oportunidades, con informes de mediados del año pasado, quisiera llamar la atención, otra vez, de la necesidad de conocer estos informes en forma oportuna.

Este no es de aprobación, ¿verdad, Carlos, es informativo?

Sr. Castro Miranda: Si hay que pensar en la ampliación de plazo

Director Alvarado Herrera: Digamos que en este tenemos que aprobar ampliar el plazo de ejecución de las que quedaron ahí, sujetas a cumplimiento. Pero por eso siempre me parece oportuno que los documentos los veamos oportunamente. Gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Don Carlos ¿cuándo se van a tener el corte de diciembre?

Sr. Castro Miranda: La autoevaluación se realiza ahora en marzo. Se ejecuta la autoevaluación con corte al 31 de diciembre 2022; un tema de acomodo de tiempos es para no digamos traslapar demasiado procesos institucionales como el POI y cosas de esas, y se estaría trayendo supongo en abril la autoevaluación 2022, con un nuevo plan resultados de la autoevaluación.

Ahí podrán ver qué se pregunta, de los factores, cómo resultó cada unidad, etcétera y un nuevo plan asociado a las debilidades detectadas en ese momento, que pueden ser intervenciones de éstas o puede ser unas nuevas porque se haya fallado puede ser también porque las preguntas que se hacen van variando conforme pasa el tiempo y uno espera que el Banco madure, que el Sistema de Control Interno del Banco madure y eso hace que las preguntas que se hacen, en cada ocasión, sean cada vez más exigentes y se detecten debilidades que no se habían detectado antes.

Directora Ulibarri Pernús: De acuerdo, perfecto. Vamos a votar la solicitud que nos están haciendo, de que este informe de cierre que será el 30 de abril de este año.

Directora Ulibarri Pernús: Guillermo.

Alvarado Herrera: Aprobada en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Mariana, por favor.

Directora Grillo Espinoza: Aprobado en firme.

Director Rojas Jiménez: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Gracias, Carlos.

[De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Castro Miranda]

****

3° <u>Informe sobre el procedimiento de desembolso de recursos a las entidades autorizadas</u>

Directora Ulibarri Pernús: ¿Quién presenta?

[Se incorpora a la sesión la licenciada Yoi Agüero Céspedes, jefe a.i. del Departamento de Análisis y Control]

Sr. Muñoz Caravaca: Muy buenas tardes a todos. Me acompaña Yoi por cualquier consulta ya más detallada de lo que vamos a presentar acá.

Básicamente, la presentación versa para las consultas que han estado haciendo ustedes en semanas anteriores, con respecto a la cantidad de desembolsos y los problemas que se han suscitado en algunos de estos desembolsos que han estado trayendo aquí a Junta.

Para eso hice una breve presentación, con el aporte de Yoi, en el sentido de mostrarles de que, en este momento, actualmente, estamos haciendo desembolsos a 28 proyectos. De esos 28 proyectos están repartidos en ocho entidades, tal y como nos muestra la tabla en este momento. Entonces, de estos 28 proyectos.

Director Alvarado Herrera: Para verlos un tirito, Walter. Hay alguno muy viejitos. Hay Algunos muy, muy viejitos.

Director Alvarado Herrera: Okey. Gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: En proceso de desembolso, actualmente, tenemos ¢812.672.841 colones, de estos digamos que están en trámite y que no ha tenido ningún tipo de problemas en los diferentes bancos, de lo que es el proceso de desembolso, tenemos ¢641.665.745,36 céntimos, los que sí ya hemos detectado o por una u otra razón hemos tenido problemas son los...

Director Alvarado Herrera: Perdón, don Walter, ese cuadro anterior ¿es lo que nos falta por desembolsar o los que están en solicitud?

Sr. Muñoz Caravaca Lo que está en solicitud. Están en diferentes procesos de esa solicitud.

Director Alvarado Quesada: Espere un tirito, por favor. Juanito Mora, Kilómetro 20 es cualquier cosa.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Tiene los avances de esos proyectos?

Sr. Muñoz Caravaca: No, hoy nos centramos, directamente, en la parte de desembolsos de esos proyectos.

Director Alvarado Herrera: Bueno, Tierra Prometida acaba de empezar. Okey, gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Estos que están en el cuadro, con fondo azul, son los que hemos tenido problemas, para un total de 171.007.095 colones con 60 céntimos.

¿Cuáles son esos problemas? Patronos morosos, plazos vencidos, pendiente de factura o una factura que viene con problemas, básicamente, corrección de una factura, saldo partida mayor al disponible, devuelto al DT.

Han sido detalles que, en su gran mayoría, corresponden o al desarrollador o a la responsabilidad de la entidad autorizada. La entidad autorizada es la que debe velar porque los plazos de contrato no se venzan.

Desgraciadamente, actualmente, estamos ya en ese proceso de cambio a quien se había acostumbrado, que es el BANHVI el que tiene que estar avisando, a la entidad autorizada, que mire se va a vencer el contrato, mire que se va a vencer la garantía.

Estamos en ese proceso de cambiar, para que sea la entidad autorizada, la que está administrando el contrato, que haga, que mantenga vigente los contratos y nosotros, obviamente, estar velando, nada más, de que eso se cumpla.

Pero, básicamente, lo que hemos detectado, al corte de hoy, son estos proyectos que hemos tenido estos problemas de desembolsos.

Como les digo, patrón moroso, plazos vencidos, procesos paralizados, por dos casos de postulación. Este básicamente, pero no ha sido, el monto, como ustedes, los pueden ver, son 171 millones versus lo que se tiene hasta el momento, que eso había sido una gran duda que se decía, que no se están haciendo buenos desembolsos, o que la cantidad de desembolsos no era suficiente. Hemos generado.

Director Alvarado Herrera: 3.482

Sr. Muñoz Caravaca: Hemos generado, no. Yoi ha generado 38 desembolsos, por un monto de 1.482.000.000

Director Alvarado Herrera: Para ver el cuadro anterior nada más, porque si hay algunos casos en que incluso, esos 107 millones, ya no me acuerdo dónde era José Villalobos.

Ahora es una notificación. De los 171 (millones de colones), 107 (millones) son de ese proyecto, el otro es 17 millones, Hojancha, ¿ese qué era de las obras pendientes que tenía?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí era por obras pendientes y que el informe de liquidación no llegó.

Director Alvarado Herrera: Después tenemos ahí 10 millones, ah no ese era Hojancha. Después tenemos Jardines del Río, 6 millones. Saldo ¿qué dice?

Sr. Muñoz Caravaca: Saldo de partida mayor al disponible presupuestario.

Director Alvarado Herrera: ¿De lo que se tenía aprobado inicialmente?

Sra. Agüero Céspedes: No, les explico. Se supone que la entidad manda a cobrar un monto, nosotros tenemos ciertas restricciones. De acuerdo a las proyecciones que nosotros teníamos ellos estaban pidiendo un saldo mayor al que estaba disponible para girar en esa restricción. Esto se devolvió al DT para que DT lo revisara, para no girarnos en una partida presupuestaria.

Directora Ulibarri Pernús: Pregunta ¿si el monto que están solicitando ya no pasó por el DT? O sea que ellos no se dieron cuenta de que no tenían ya contenido, ¿o qué?

Sra. Agüero Céspedes: Sí o que esta partida podría estar compuesta de varias partidas, pero en la solicitud de desembolso viene con conceptos, viene obra viene, obra vieja, obra de infraestructura.

Y entonces cuando yo hago el registro a nivel de la hoja de resumen, a mí me faltaba o yo giraba, me sobregiraba en la partida presupuestaria, entonces, para evitar eso, se devuelve al DT para que ellos hagan la aclaración correspondiente.

Directos Alvarado Herrera: Entonces, de los 1482, que eran 38 desembolsos, entre enero y febrero, lo que queda pendiente son los 171 millones, es 1482.

Sr. Muñoz Caravaca: Esos 1482 ya son pagados, ya están desembolsados.

Sra. Agüero Céspedes: A las diferentes entidades autorizadas.

Sr. Muñoz Caravaca: Los 171 es lo que está pendiente de desembolsar.

Director Alvarado Herrera: Si a mí me parece importante ese dato. Perdón. A mí me parece importante ese dato, que en algún momento damos la oportunidad de hacérselo ver a organizaciones del sector privado, porque realmente yo también he escuchado esa generalización que ustedes señalan y es importante, entonces, señalar esos datos, que, entre enero y febrero, se desarrollaron desembolsos por 1.482.000.000 y lo que, queda por desembolsar entonces, son 171, que si vemos, mayoritariamente, está concentrado en esos tres proyectos.

Gracias.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Alguna pregunta más?

Sr. Hidalgo Cortés: Muchas gracias, Walter, y Yoi. Este tema de los desembolsos siempre ha sido un tema en el Banco y, particularmente, desde que se tomó la decisión de que los desembolsos los hiciera directamente el BANHVI, a raíz de, a mi criterio, y siempre he sostenido, una mala interpretación de lo que fue un informe de la Contraloría General de la República. Pero bueno, eso ya no tiene sentido, echar para atrás.

Nosotros tenemos, a nivel de procesos, uno de los riesgos más importantes es la concentración de esta actividad en una dependencia y, peor aún, en una persona, que es justamente Yoi, que hoy nos acompaña.

Este dato de 1.500.000.000 desembolsados en los primeros dos meses del año, les aseguro, que, si lo revisamos en algunos momentos del año, es mucho más, es mucho más dinero, son muchos más desembolsos y aquí a veces no cuenta el tamaño del desembolso, porque un desembolso pequeño, un desembolso de 100 millones, lleva exactamente el mismo procedimiento.

Y todo motivado porque, el proceso que teníamos y que ahora vamos a cambiar, creo que, a partir del 15 de marzo, ya vamos con las entidades, es el primer elemento que sí nos ha generado problemas, porque sí hemos tenido, y en esto nosotros hemos sido muy autocríticos a lo interno y hemos dicho sí hemos tenido algunos, sí hemos tenido algunos inconvenientes, claramente, hay oportunidad de mejorar.

Lo segundo, tiene que ver con Walter lo señaló, brevemente, los errores que a veces se presentan. Yo he recibido llamadas, comentarios que está atrasado, que no salimos, pero cuando me voy a revisar la letra menuda, uno se da cuenta de que hay de todo, de todo. Uno siempre barre la casa de adentro hacia afuera y tratamos de ver dónde tenemos el problema acá. Pero también he encontrado casos donde el que está solicitando desembolsos está moroso o está atrasada la obra y esas cosas, a veces, aunque no guste, hay que pararlas, porque es nuestra responsabilidad y es nuestra obligación.

Y así Walter señaló algunos ejemplos. Hay otros casos donde uno se encuentra errores en la parte administrativa, entre el informe técnico, el informe fiscal de inversión, la facturación y además la aprobación interna.

Y esto no es para decir que es responsabilidad de una entidad o de un desarrollador o de nosotros. No, es un conjunto de elementos que, a veces, uno tiene que ir a la letra menuda, analizar caso por caso y entender qué es lo que está pasando, para no para no generalizar.

El primer dato que le consulté a Walter que yo quiero saber cuántos desembolsos hemos hecho, cuánto dinero hemos inyectado a la economía y medir, de una vez, cuál es el nivel de productividad del funcionario o funcionaria que tenemos en esto.

El problema no está en una sola parte del rompecabezas, si no está en el proceso que nosotros adoptamos para ejecutar los desembolsos y yo espero que ahora, de una vez por todas, podamos resolver esto. No es lo mismo, no es lo mismo que tengamos una institución haciendo el desembolso a 40 proyectos, además, en una sola persona, que cada entidad maneje sus cuatro o cinco proyectos.

Si el desarrollador es muy rápido y necesita desembolsos todas las semanas, pues, entonces, la entidad autorizada le hará desembolsos todas las semanas.

Pero, desde el punto de vista de planificación interna de los recursos en el Banco, es sumamente difícil hacer todos los desembolsos en una semana, aún más, es casi imposible hacerlo.

Y eso no es una excusa. Yo he llamado la atención, cuando hemos tenido que llamarla, porque hemos tenido problemas internos, pero ahí los hemos ido corrigiendo uno por uno.

Y el otro tema está en que, definitivamente, cuando la planificación es así de compleja operativamente y engorrosa, como tiene que ser, porque se está manejando fondos públicos, muchas veces nos ha tocado agarrar la lista de desembolsos, sentarnos con Yoi y con el subgerente y decir vamos a priorizar y priorizamos sobre aquellos desembolsos de proyectos que están en fase constructiva, aunque todos deberían recibirlo de manera inmediata, a veces hay que priorizar los que están en fase constructiva.

Si el monto es relevante, si el proyecto está atrasado o si hay que comprar materiales, si hay que pedirles a los proveedores, hay que pagar obligaciones.

Muchas veces nos ha tocado decir, tenemos que brincarnos la planificación, prioricemos pensando en que prevalezca siempre el avance de los proyectos, por lo que siempre hemos hablado del cumplimiento de los cronogramas.

Así que, en esto, yo lo que quisiera es que, primero todos tengamos conciencia de lo que esto representa, desde el punto de vista operativo y, segundo, que, de verdad, la solución, y lo he dicho siempre, la solución no está en tener más personas y más personas haciendo desembolsos, porque esos son los costos que a veces no vemos, con los cuales de pronto decimos que FOSUVI es deficitario.

No, FOSUVI no es deficitario. FOSUVI tiene un montón de actividades de control interno, operativas que no generan y que no hacen sonar la caja registradora, pero que son sumamente importantes dentro del proceso.

Entonces la solución y aquí están ellos, que saben siempre se he dicho, no se resuelve con más gente, se resuelve con poner los procesos donde tienen que estar y de nuestra parte implementar los medios de control que sean suficientes.

En todos los casos, cuando un desarrollador, una entidad autorizada, ha hecho una gestión, nos ha advertido y nos ha señalado, hemos hecho todo lo posible por irlos por ellos atendiendo y claro, repito, hemos encontrado oportunidades de mejora del interno, hemos encontrado oportunidades de mejora con las entidades y hemos encontrado oportunidad de mejorar con los desarrolladores.

Pero bueno, al final de cuentas, nuestra responsabilidad es que los proyectos avancen, que los recursos se ejecuten rápido, que vayan a la economía y que los procesos constructivos no se detengan por situaciones de ese tipo. Así que yo esperaría que con este cambio en el procedimiento podamos mejorar, sustancialmente, este proceso y podamos mejorar también y dedicar nuestros recursos a ejercer un control mucho más cuidadoso del proceso de inversión en los proyectos.

Estos proyectos aquí no contabilizamos casos individuales, aquí no contabilizamos otros desembolsos que estamos ejecutando, pero bueno, al final de cuentas esto se trata de quitar grasa del camino y también tenemos una tarea importante por resolver, que es esta concentración de funciones que además nos generan un riesgo de continuidad del negocio, si algo llegara a pasar con el recurso que se está ejecutando el proceso. Era eso.

Sr. Muñoz Caravaca: Era algo que yo había conversado con Yoi, ahora en la mañana. También se habla de que se dura mucho el proceso de pago aquí dentro del Banco.

El Banco tiene 15 días para pagar y más bien a mí me asombra la rapidez, porque yo estoy acostumbrado, ahora que estuve colaborando al MOPT o en el mismo MEP, los días son de 30 días en adelante, 30 días.

El MOPT está pagando 56 días y se está durando hasta 90 días a pagar. Aquí cuando entra el proceso ya de desembolso aquí, son 15 días los que se está durando, si todo marcha bien, obviamente, si ya hay un patrón moroso y si hay un contrato vencido que la entidad tenía que haber advertido, desde su inicio, para que estuviera vigente, ahí es donde ya se empieza a complicar un poco pero, aun así, ustedes pueden ver, del total un poco dinero, lo que se está quedando entrabado en ese proceso, pero cabe mencionarlo, igual que aquí el proceso son 15 días para el pago o el desembolso de una vez que entren al Banco.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Naturales?

Sr. Muñoz Caravaca: No, son hábiles, hábiles.

Directora Ulibarri Pernús: Son tres semanas para un desarrollador. Hay que meterse en los zapatos del que está construyendo para entender la preocupación.

Director Alvarado Herrera: Cuando el proceso está en construcción es mucho, es mucho tiempo.

Sr. Hidalgo Cortés: Por eso vemos el proceso de desembolso en las entidades, nosotros entendemos eso...

Director Alvarado Herrera: Cuando no se está en construcción, no es tanto, pero cuando está en construcción sí.

Sr. Hidalgo Cortés: Las planillas se pagan todas las semanas y los materiales y los proveedores se pagan todas las semanas, nosotros lo entendemos perfectamente, así que esto tiene que ir a donde tiene que estar y cada entidad maneja sus cinco proyectos y eso es mucho más eficiente que un banco manejando 40, esto lo tenemos súper claro.

Director Alvarado Herrera: Y más si hay pago de aguinaldo y hay pagos de...

Sr. Bolaños Sandoval: Tal vez un último comentario. También estamos revisando los procedimientos de revisión interna de los desembolsos, a efectos de agilizar y evitar reprocesos en la información que se remite, principalmente, para la persona que está haciendo los desembolsos.

Lo que queremos es buscar la forma de que la persona que haga desembolsos únicamente haga el desembolso y que la responsabilidad del desembolso no corresponda exclusivamente a ella, sino que hay áreas anteriores que deben asumir la responsabilidad. Con esto y con la revisión, de tal forma que a, por ejemplo, a Yoi le tenga disponible un formulario, por ejemplo, para la asignación presupuestaria y que ya venga aprobado y todo, porque es algo muy sencillo y que venga firmado por una persona con autoridad suficiente para que ella no tenga que comenzar a revisar, punto por punto, de cada uno, entonces, para que no haga reprocesos, yo creo que eso es un aspecto sumamente importante que podemos implementar no solamente en proyectos, sino también en casos individuales y.lo vamos a hacer pronto.

Director Alvarado Herrera: Muy bien y además así debería ser ¿verdad?, porque el proceso de control y supervisión está en la Administración Pública, don Guillermo, está anclada al cargo jerárquico.

Si al final le llegó a Yoi es para que realice la acción, porque ya alguien le dio el visto bueno y ese alguien era el que, efectivamente, debía tener el control.

doña Yoi lo que tiene que hacer es ver que, efectivamente, se le indicó todo, que tiene todo y desarrolle el desembolso porque, efectivamente, voy a hacer un comentario de algo que me comentaron un día de estos, por eso esta es una entidad financiera con un manual de puestos financiero. No es crear normativa de política pública, manejo de recursos, por eso es la diferencia a escala salarial.

Y de ahí entonces que quienes tienen mayor rango son los que se les paga para eso.

Más bien quería hacerle la pregunta a Yoi ¿qué pasa si al final tiene que salir de vacaciones o Dios la cuida para que no se enferme o le pase nada, Amén, ¿quién la reemplaza?

Sra. Agüero Céspedes: En estos momentos, estoy capacitando a una compañera para que asuma, pero antes de eso, nadie.

Director Alvarado Herrera: Y ¿qué pasaba cuando usted salía a vacaciones?

Sra. Agüero Céspedes: Casi no salgo de vacaciones.

Director Alvarado Herrera: ¿Cuántas vacaciones tiene?

Sra. Agüero Céspedes: Como ciento noventa y resto de días.

Director Alvarado Herrera: Bueno, eso es parte de lo que hablamos la otra vez, don Marcos. Hay puestos estratégicos aquí que hay que buscar cómo abrir una plaza temporal, capacitar a la persona que tenga la misma idoneidad, no, idoneidad no se llama, ¿cómo se le llamaba? Que tiene las mismas, ahorita me acuerdo, y capacitarlas.

Porque es más fácil, entonces, trasladar esas personas que están en plaza fija, que tienen las mismas destrezas y cuando salen de vacaciones las personas que están en este tipo de cargos usted la traslada, interinamente es más fácil llenar esa. Y eso hay que hacer lo urgente.

Yo ya lo había identificado con Walter Bolaños, lo he identificado con don David, con Yoi ahora, y me falta uno. Ah, bueno, que se nos pensione ahora, Alexis.

Gracias.

Director Carazo Campos: No sé si falta algo que presentar, ¿no, no falta nada, no? A mí me gustaría ver cuál va a ser el procedimiento para los desembolsos, pensé que era lo que íbamos a ver hoy, ¿cuál va a ser el procedimiento? y ¿cómo se va a trabajar?

Yo pensé que cuando el título decía procedimiento desembolso para entidades, pensé que era eso lo que venían a explicarnos, pero no, entonces a mí sí me gustaría que nos traigan a explicarnos ¿cómo se va a hacer? y ¿cuál, si va a haber una normativa, un reglamento pequeño?, ¿cómo se va a trabajar este tema?, para no tener, el día de mañana, a las entidades, también ahora diciéndonos a nosotros, es que ya nos dijeron tal cosa y no lo están cumpliendo.

Nosotros le vamos a desembolsar, pero deben cumplir con esto, con esto, con esto o esto hace la forma que es de negociado con todo eso que se han hablado con las entidades y llegaron a algo porque, al final no es nada más le voy a desembolsar.

Yo creo que tiene que haber una regulación interna, de cómo va a hacerse desembolsos y el seguimiento que le vamos a dar también a esos desembolsos, porque tiene que haber un seguimiento de lo que no controla se nos sale de las manos, entonces a mí me gustaría

saber cuál va a ser el proceso para desembolsar y cuál va a ser el proceso de seguimiento de estos desembolsos de cierre total del proyecto y control del proyecto, en todo el largo de la construcción y, al final un cierre total del proyecto con los desembolsos que tiene que existir.

Yo pensé que eso es lo que íbamos a ver hoy. Entonces me queda la duda Dagoberto y eso que ojalá podamos verlo pronto, porque ya 15 de marzo vamos a empezar a disparar como dicen y si no tenemos eso claro, tal vez ustedes sí lo tienen, pero por lo menos en Junta no lo conocemos, entonces a mí sí me gustaría conocerlo en la Junta para estar todos claros cómo va a ser el tema este.

Gracias.

Sr. Hidalgo Cortés: Si tal vez, tal vez.

Directora Ulibarri Pernús: Hay que darle vuelta.

Sr. Hidalgo Cortés: El tema es que tal vez fallamos a la hora de poner el tema agenda. Este punto surge a raíz de un de una solicitud, que no recuerdo si fue doña Lina, sí, que nos dijo que es que los desembolsos estaban parados o que no había habido desembolsos durante lo que llevamos del año, entonces yo le solicité al equipo que trajéramos esto y que analizáramos qué habíamos hecho, qué teníamos pendiente, qué problemas estábamos teniendo y demás. Y ese era el objetivo.

Yo no había entendido, sinceramente, que querían repasar el procedimiento. El procedimiento fue el que vimos aquí y que se aprobó por esta Junta para trasladarlos a las entidades, sin embargo, después de que eso se aprobó, se ha estado haciendo una serie de sesiones de trabajo con las entidades, han tenido algunas dudas, se han ido aclarando. Por ejemplo, creo que ayer vino una duda de COOPENAE, por ahí, un par de comentarios. Puedo don Marcos y yo le pediría a don Guillermo Bolaños que, para una siguiente sesión, nos muestre otra vez el esquema y de una vez repasemos esos temas que de pronto las entidades han tenido alguna duda, porque va a empezar a funcionar el 15 de marzo, creo.

Puedo traerlo, pero sinceramente lo que yo me llevé y lo anoté y lo discutí con Roy porque llevamos un control ahí de todo lo que ustedes van pidiendo, era para responder el tema de si había desembolsos paralizados y si no habíamos ejecutado algo por ahí. Pero bueno, vamos a llevarnos la tarea y nos lo ampliamos con mucho gusto.

Director Carazo Campos: Sí, yo lo decía porque, en efecto, lo que ha pasado es que las entidades han dicho sus inquietudes, entonces, para ver si al final hubo modificaciones y en qué quedamos.

De que quede claro, al final, si va a haber un reglamento, cómo lo vamos a hacer y de que, de ahí en adelante, ya todo vaya sobre ruedas. Es en ese sentido lo hacemos.

Sr. Hidalgo Cortés: Lo traemos, está bien.

Sr. Muñoz Caravaca: Para adicionar, nada más, ya el procedimiento está, pues estábamos esperando nada más enviar la nota a las a las entidades, ya a partir del 15 de marzo tienen, cada una, tener su procedimiento debidamente aprobado, por sus gerencias, de cada entidad y estamos esperando eso precisamente para ya oficializar nuestro procedimiento interno.

Ya estamos en eso, ya el procedimiento está listo, nada más que ahora parece que Ciany, que es la encargada de procedimiento, se nos enfermó de COVID, Es un asunto que ya lo tenemos, pero ya está totalmente finiquitado, para decir lo que el procedimiento está.

Hemos recibido todavía observaciones, inclusive desde que mandamos la nota, casualmente empezaron a venir un par de observaciones más ahí, un par de dudas más de dos entidades, pero, en la gran mayoría que hemos estado consultando informalmente, nos dicen que ya tienen listo el procedimiento, nada más están esperando que se haga efectivo.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Las mismas atinencias, hay que buscar Dago, qué personal tiene las mismas atinencias, traerlas temporalmente y, por supuesto, tienen que hacer de planta.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, ¿puede repetir lo último? No te entendí ¿tiene que ser qué?

Director Alvarado Herrera: De planta, es decir, personal en propiedad que podamos cuando se sacan vacaciones o alguien se enferma de estos puestos, poder nombrarla interinamente y en la plaza, si es necesaria, nombrar interinamente a alguien.

Ese es el tema, bueno y pidiéndole a Dios que cuide a Ciany.

Gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Conozco muchas instituciones, donde lo que se tiene es una persona comodin, o sea, que está preparada, pero que es funcionaria, entonces, cuando se necesita, que normalmente, a cada rato, esa persona, uno o dos personas preparadas pueden jugar, pero ustedes lo verán, pero efectivamente se requiere.

Yo tenía algunas preguntas, porque yo también iba en la línea de que pensé que era los desembolsos de las entidades, pero me parece muy bien eso, porque esto también nos faltaba.

De esos proyectos que aparecen ahí, ¿cuáles van a que a entrar en el sistema nuevo o en sistema ya de desembolso para las entidades, de ellos cuáles?, ¿cuántos? Me gustaría saber, porque me imagino que la idea es llegando a los mínimos y los que ya están casi terminando.

Sr. Muñoz Caravaca: Así es doña Eloísa. Los nuevos entrando nuevos ya van con el nuevo procedimiento y los que ya están bastante avanzados, en desembolsos que faltan poco de desembolsar eso nos lo estamos dejando nosotros.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero de ese listado que usted nos presentó ¿cuáles están? Porque veo que están muy avanzados muchísimos de ellos, no sé cuál, porque no aparece el monto que falta desembolsar, entonces uno no sabe si ese monto de desembolso que están pidiendo qué porcentaje de lo que falta o todavía no han tomado la decisión de cuáles no quieren, no tienen los nombres y apellidos de los proyectos que se van a quedar aquí, dentro del proceso de desembolso.

Sr. Hidalgo Cortés: Definimos algunas líneas generales, Yoi usted me aclara o Walter. Creo que habíamos dicho que todo proyecto que estuviera por debajo de 70 u 80% no me acuerdo que definimos.

Sr. Muñoz Caravaca: Del 80%, creo.

Sr. Hidalgo Cortés: Que esté por debajo de 80% trasladarlos al nuevo mecanismo de desembolso en avance de obra, evidentemente, dándole prioridad a aquellos que tienen menor porcentaje de avance.

Ayer lo hablé con Mariela, casualmente, y me dijo que ya había tirado la lista de todos los proyectos que ya habían seleccionado cuáles pasarían al nuevo esquema.

Recordemos que un proyecto de esos que ya está iniciado con el actual proceso de desembolso, vamos a tener que adendar porque los contratos tienen un procedimiento desembolso, entonces vamos a priorizar, vamos a empezar por los proyectos de menor avance y trasladarlos.

Ese es un trabajo que se está terminando. Yo sugiero doña Eloísa y señores de la Junta, que más bien, para este tema que nos acaba de pedir don Marcos, incorporemos un apartado sobre el detalle de cuáles son los proyectos en proceso de desembolso y cuáles son los que van a ir el nuevo modelo y lo vemos junto para incorporarlo en la misma presentación.

Directora Ulibarri Pernús: Me acuerdo que en el procedimiento que ustedes nos presentaron, hablaban de 70%, pero a veces me gustaría, bueno, creo que en ese momento comentamos que el 70 podría ser todavía un número, dependiendo del proyecto, podría

ser, no sé, que vaya a ser un 50 desembolso, una cosa así, para dejarnos lo menos posible, porque esto es montos muy altos.

Sr. Hidalgo Cortés: No, más bien, entre más alto el porcentaje, nos dejaríamos, menos.

Directora Ulibarri Pernús: Ah**,** Es que estamos hablando al revés.

Sr. Hidalgo Cortés: Así es. 70..

Directora Ulibarri Pernús: Que ya se habría desembolsado el 70.

Sr. Hidalgo Cortés: Esa es la idea que, si hace falta 30 nos lo decimos nosotros y si es 70 o menos que se quede en el proyecto.

Directora Ulibarri Pernús: Tengo otra pregunta ¿Qué área, aquí en el Banco?, ¿quién va a encargarse de los desembolsos de los proyectos? ¿El área financiera?

Sr. Hidalgo Cortés: Financiero.

Directora Ulibarri Pernús: Okey.

Sr. Hidalgo Cortés: De hecho, mayoritariamente, financiero es que tal vez hay que tener presente que el procedimiento tiene, Yoi usted me corrige.

El procedimiento tiene varias partes. Uno, la solicitud que hace la entidad autorizada. Dos, la revisión del área técnica Departamento Técnico para verificar que el monto solicitado un desembolso coincide con el avance de obra.

Después viene tercero, la dirección FOSUVI, en manos de Yoi, que tiene la preparación administrativa del desembolso.

Cuarto, viene una solicitud de contenido presupuestario en la Subgerencia Financiera, en el departamento Financiero Contable. Una vez que tenemos contenido presupuestario regresa, nuevamente, a la dirección FOSUVI, donde Yoi y, a partir de ahí, se ejecutan las firmas que autorizan el desembolso. Eso es, digamos, un poco alta gerencia tiene algún componente y finalmente aterriza y termina en Tesorería.

Sra. Agüero Céspedes: Tiene que ir a financiero presupuestario para que le den el sellado presupuestario.

Sr. Hidalgo Cortés: Okey, entonces me brinqué un paso. Regreso Financiero y de último Tesorería.

Sra. Agüero Céspedes: Sí, lo devuelven a FOSUVI y de FOSUVI lo pasamos a Tesorería y Tesorería hace la gestión ante Hacienda, para que Hacienda le gire al cliente.

Sr. Hidalgo Cortés: O sea, en realidad esos son todos los pasos que damos y cada uno de esos pasos tiene un formulario, tiene un visto bueno, tiene firmas mancomunadas, tiene registros, hay que hacer y hay que actualizar unas hojas de Excel para que Yoi pueda saber

cuánto es el saldo disponible de cada proyecto y garantizar que los desembolsos solicitados no superen el monto que programamos.

Como entenderán, por eso duramos diez o 15 días haciendo un desembolso. Es complejo y además de tener todos los desembolsos, por eso digo la solución no está en llenarnos de gente. La solución está en poner esto en manos de las de las entidades.

Directora Ulibarri Pernús: Bien, lo que quería preguntar es lo que siempre en manos de FOSUVI queda todo hasta solicitar el desembolso, de revisar que técnicamente sea y que el financiero, en la parte de la Subgerencia Financiera, básicamente, sea el de contenido.

Sr. Hidalgo Cortés: Sea contenido.

Directora Ulibarri Pernús: De contenido.

Sr. Hidalgo Cortés: De contenido, autoriza el giro y aplica en coordinación con Hacienda desde la Tesorería.

Directora Ulibarri Pernús: Y en la solicitud el desembolso de que se dé el desembolso desde FOSUVI, es donde le entendí que también viene la autorización de la subgerencia

Sr. Hidalgo Cortés: Hay un apartado donde ahí hay personas que firman.

Directora Ulibarri Pernús: Firman de forma mancomunada para que se haga el….

Sr. Hidalgo Cortés: Si no están esa firma mancomunada, no se aplica en Tesorería, no lo aplica, digamos Ana Julia Fernández de Tesorería.

Sra. Agüero Céspedes: No me lo reciben en Presupuesto. Si no dan las autorizaciones ya ahí lo devuelvo Ana Julia ni siquiera lo ve.

Sr. Hidalgo Cortés: Ni siquiera le llega. Es complejo, en realidad.

Directora Ulibarri Pernús: Es la parte delicadísima. Ahorita todo lo que son desembolsos de bonos ordinarios, ¿usted los hace también?, ¿quién hace esos desembolsos a las entidades autorizadas?

Sra. Agüero Céspedes: Otra compañera, Karina Coto, ella es la que hace el giro de pago de los bonos individuales.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, que al final de cuentas, es el 60% del mínimo de lo que se mueve al año. Okey, entonces es otra compañera que tiene alguien que sí sabe cómo se hace también bien o es como usted que no tiene quien la sustituya.

Sra. Agüero Céspedes: La sustituta renunció. En este momento está en período de concurso la plaza, porque en Análisis y Control había dos oficiales dos, entonces uno era que emitía bonos y el otro era el que pagaba y como tenían la misma categorización eran "back up" entre ellos.

En este momento, ella está en mí misma condición, pero ella sí, cuando entre la persona, ella sí va a tener sustituto, porque obviamente ser la persona que entre nueva va a tener que capacitarse en la parte de pago de bonos, a como Karina se ha tenido que capacitar en la parte de misión por si, eventualmente, le pasara algo así, a esa persona, que esperemos que no sea.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, con la diferencia que casos individuales un solo desembolso. Usted aprueba un bono y es un solo desembolso a la entidad y la entidad lo administra.

Ahora la entidad recibe esos recursos, los administra en cuentas separadas, totalmente fuera de sus balances, los invierte con reglas de inversión que están definidas por el Banco y mes a mes nos liquida las inversiones que se inyectan nuevamente al Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Hay más volumen, ese 60% del dinero, hay más volumen en cantidad de casos, pero no lleva toda esta maraña interna tan larga es un poquito, la mitad tal vez, pero no es tan compleja como como la de proyectos y es un sólo desembolso.

Directora Ulibarri Pernús: Quería pedir que nos envíen la presentación ¿por favor? Si es tan amable.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Alguien más? Estaríamos entonces con este tema.

Directora Ulibarri Pernús**:** Muchas gracias

Sra. Agüero Céspedes: Con mucho gusto.

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias.

Sra. Masís Calderón: Doña Eloísa me voy a presentar, que no lo había hecho. Ericka Masís, Asesoría Legal.

[Se retira de la sesión la licenciada Agüero Céspedes]

****

4° <u>Presentación de informe sobre el estado de los proyectos pendientes de liquidar</u>

Directora Ulibarri Pernús: Por favor, Guillermo. Adelante.

[Se incorporan a la sesión los licenciados Marianela Badilla Valverde, funcionaria de la Dirección FOSUVI; y Cristian Solano Sancho, asesor de la Gerencia General]

Sr. Bolaños Sandoval: Bueno, muy buenas tardes. Les traemos una estrategia institucional para el cierre de proyectos.

Este trabajo ha sido elaborado por un grupo de personas de diferentes áreas directamente involucrados, con lo que son el trámite de cierre de proyectos.

Han trabajado doña Marianela, don Cristian, del área legal, nos acompañaron en varias sesiones y también del área técnica. ¿Por qué digo eso? Porque en realidad esto, el cierre de proyectos es una actividad o un proceso complejo, si se quiere y que requiere la participación de cada una de esas áreas, en los aspectos medulares que les compete para definir algo que sea realmente realista, algo que sea alcanzable y que ponernos de acuerdo en esa estrategia.

Básicamente, tal vez algunos antecedentes, muy puntual. La Junta Directiva del Banco acordó en…

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, Guillermo, vamos a esperar que los compañeros dejen de conversar para que lo puedan escuchar.

Sr. Bolaños Sandoval: Acordó en el plan, en agosto del 2019, pues leo textualmente "la inclusión de capital humano a la dirección FOSUVI, con el objetivo de desarrollar una estrategia de grupo de trabajo, para la atención de las recomendaciones de la Auditoría Interna y Externa, asignadas a la Dirección FOSUVI" y para el cierre del proyecto se hace una plaza para el seguimiento y cierre administrativo contable, así como el seguimiento de las recomendaciones de la auditoría externa.

Esto es, en resumen, lo que lo que se ha hecho. Se tenían inicialmente 306 proyectos. De esos 306, una vez que comenzó a trabajar este grupo, determinaron que había 204 casos que ya habían sido cerrados, 128 que habían cerrado antes de la fecha que ellos iniciaron y después de la fecha que, hasta ahora, hasta hoy se han cerrado 76 proyectos que han sido liquidados técnica y financieramente.

Tal vez para resumirles, tenemos de esos 76 casos, perdón, hay saldos de cuentas por pagar que son retenciones que se hacían a los proyectos, saldo liquidado de la línea de crédito del Artículo 59 y de Bono Colectivo y un total liquidado de 12 mil millones de colones, que se han liquidado, de agosto del 19 para acá.

Nos quedan una serie de proyectos que nos vamos a referir y que están en proceso, que son 102 casos que vamos a verlos seguidamente, pero tal vez un poquito ver la evolución que ha tenido y el logro que se ha alcanzado desde que María Elena tiene a cargo este proceso, pues en el 2020 se cerraron 36 proyectos, en el 2021, 20, 2022, 20 y un total general de 76 proyectos.

Eso para un total liquidado completo de 7.957.000.000, como se los mencioné anteriormente.

Como lo vieron anteriormente, el alcance, el porcentaje de logro es un 67%. Es un alcance bastante satisfactorio.

¿Qué fue lo que hicimos en este trabajo de definición de esta estrategia?, buscar la forma de cómo clasificar los proyectos que faltaban por liquidar en grupos que fueran homogéneos, o sea, para no entrarle a todo y para dilucidar, de alguna forma más clara, cuál va a ser la estrategia que vamos a seguir de aquí en adelante con esos proyectos.

Yo diría que se ha tenido éxito en un 67%, o sea, se ha alcanzado de lo que se había puesto como meta los 305 casos y creo que es hora también de definir algunos aspectos importantes que hay que incluir dentro de esta estrategia, como lo vamos a ver seguidamente.

De estos 102 casos hay en gestión. En gestión significa que están en el área técnica gestionándose 45 proyectos, eso representa un 44%. Esos proyectos van a continuar en el área técnica, gestionándose hasta que se vayan completando los procesos que ellos tienen interno, para cada uno de los proyectos, según su naturaleza y según sus características y lo que les falte, hasta concluir el proyecto y para posteriormente pasar al proceso de liquidación.

Hay 54 proyectos que están por liquidar con saldos, es decir, que pueden tener saldos de cartera, que pueden tener saldos de retenciones que se han hecho a los desarrolladores y también hay tres casos por cerrar sin saldos.

Con respecto a estos 54 proyectos, los hemos clasificado en las siguientes categorías, básicamente, hay casos de proyectos, ahorita los vamos a ver más detalladamente, que lo que se requiere es un cierre interno.

Cierre interno lo definimos como que está en el área técnica y lo que quiere es un informe o que está en proceso ya de liquidarse y que no requiere, digamos, traer a Junta Directiva como para hacer para liquidarlo, sino que sigue siguiendo el proceso normal, se liquidaría.

Hay cuatro casos pendientes de informe de cierre por parte de la entidad autorizada, es decir, falta el informe técnico de la entidad autorizada para proceder con el cierre de esos cuatro proyectos.

Hay un informe pendiente que se está trabajando para presentar a Junta Directiva. Ese se requiere traer a Junta a Junta Directiva por su naturaleza y por sus características y hay siete proyectos con problemas legales de resolver y aquí hago una aclaración, tal vez los problemas legales no significan que todos tienen juicios, sino que tienen aspectos que resolver. Ahora los vamos a ver un poco más puntual.

Hay 19 casos de liquidación de proyectos antiguos y hay 18 casos de problemas técnicos y sociales, conforme lo vamos a ver para cada uno de ellos en forma detallada.

Si ustedes ven acá, por ejemplo, la cantidad de proyectos son 54, en cuentas por pagar, es decir, en retenciones se tienen esos proyectos 1.771.000.000 de colones.

El saldo de cartera que se tiene pendiente de liquidar, internamente, contra la formalización que son 5000. 700.000.795 y en Bonos Colectivos son 4.750.000.000 de colones.

Vamos a ir, uno por uno, conversándoles sobre qué significa cada uno y cuál es la estrategia que hemos definido para atender y para buscar cerrar cada grupo de ellos.

El primero es el proceso de cierre interno. Aquí tenemos cinco proyectos por liquidar, estos proyectos en cuentas por pagar, es decir, en retenciones tienen 80 millones o 80.8 millones. Son proyectos finalizados que no presentan ningún problema técnico ni legal.

Hay tres proyectos que tienen pendiente el informe de cierre técnico del departamento técnico, por lo tanto, hemos definido, conjuntamente, con el área técnica cuáles van a ser las fechas de cumplimiento de eso y quiénes son los responsables, para efecto de proceder con el cierre de estos tres proyectos.

Al 31 enero el departamento técnico debe entregar el informe técnico de cierre. Hay un informe cierre administrativo financiero interno, eso lo vamos a llevar el 30 de abril y hay dos informes con informes que requieren un cierre administrativo financiero, nada más. El 31 de marzo van a estar listos.

Como ustedes pueden ver, los primeros tres, tendríamos liquidados estos al 30 de abril y los segundos, es decir, los dos últimos, los tendríamos listos a finales del 31 de marzo, o sea, al final de este mes.

Hay cuatro proyectos por liquidar, estos los hemos denominado "Pendiente de Informe de la Entidad", como ustedes vieron, anteriormente, era un informe interno clasificados en el área técnica y uno que es de parte de Marianela, son dos y están en trámite.

Aquí es que están pendiente informes de la entidad. Estos proyectos tienen en cuentas por pagar 115 millones y 1.034.000.000 de bono colectivo. Estos proyectos no presentan, tampoco, problemas técnicos ni legales para su cierre, pero sí hay que hacer una gestión con las entidades autorizadas que tienen esos proyectos, a efectos de solicitarles el informe correspondiente para el cierre de sus proyectos.

Hemos definido que vamos a solicitar ese informe, lo vamos a hacer a más tardar el 6 de marzo, o sea esta semana. La entrega del informe de cierre va a ser el 31 de marzo, le vamos a dar hasta el 31 de marzo para que nos remitan ese informe.

La elaboración y entrega de informe de cierre es por parte del área técnica, que lo tenga listo el 5 de mayo y proceder con el cierre administrativo y financiero. Aquí no es necesario,

como les mencioné al principio, traer nada a Junta porque es un informe que se siguen los procedimientos normales y podemos liquidarlos

Directora Ulibarri Pernús: Sí, Guillermo

Director Alvarado Herrera: Comprendo en el primer cuadro, en los cinco proyectos que son trámites internos a cargo entonces de la dirección FOSUVI, es decir, que tiene que estar vigilante de que haya los informes del departamento técnico, ahí está claro.

En el segundo de los cuatro ¿Ahora que se trasladan las responsabilidades de liquidación al área suya, don Guillermo, ¿quién estaría a cargo del seguimiento para que las entidades entreguen el informe?

Sr. Bolaños Sandoval: Es muy buena pregunta, don Guillermo, porque yo creo que, si bien es cierto, el proceso que se ha venido ejecutando ha sido exitoso, yo creo que puede ser mucho más exitoso si damos un seguimiento directo con las entidades autorizadas, a efectos de, no solamente remitirle solicitudes de información sobre sentarse con ellos y ya lo hemos hecho don Walter y yo, tuvimos la oportunidad de sentarnos con la Fundación Costa Rica, Canadá, aproveché la oportunidad, eso fue hace un par de semanas con Walter, que nos sentamos ellos y saqué los proyectos y yo lo que les dije que nos vamos a sentar a ver cómo nos presentan ustedes y liquidar, ver qué es lo que está faltando para liquidar su proyecto y que se desarrolle. ¿Es bueno eso? Por supuesto que sí. No es solamente mandar la nota, yo que la nota pues si hay que llevarla, pero más que eso hay que sentarse y hay que invertir.

Director Alvarado Herrera: Seguimiento, sí sí.

Sr. Bolaños Sandoval: Hay un seguimiento estricto y tal vez a un nivel digamos alto ejecutivo.

Director Alvarado Herrera: Pero eso es una labor que pasa, ahora la responsabilidad de la Subgerencia Financiera, ¿es cierto? Todo el tema financiero va a estar trasladado en la Dirección FOSUVI, don Dago si no mal no recuerdo, y este sería uno las liquidaciones de los proyectos o sigue estando en FOSUVI.

Sr. Hidalgo Cortés: Recordemos, don Guillermo, que los procesos de liquidación de los proyectos tienen varios componentes.

Tiene un componente técnico...

Director Alvarado Herrera: La aceptación técnica.

Sr. Hidalgo Cortés: Técnico de tareas de la Gerencia de Operaciones.

Director Alvarado Herrera: Eso lo tengo claro.

Sr. Hidalgo Cortés: Y luego viene el componente financiero, es cuando, contablemente, nos toca cerrar y liquidar nuestros proyectos. Eso está en la Subgerencia Financiera, de hecho, hoy es así.

Director Alvarado Herrera: En este caso, ¿qué es el informe de cierre de la entidad?

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, sí, exacto.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí. Vamos a ver. Primero, se le solicita que, digamos, que la pelota en este momento está en la entidad autorizada y tiene que presentar un informe a nosotros para que el área técnica lo revise.

Director Alvarado Herrera: Entonces, sí es previo al anterior. Por eso sigue estando en FOSUVI. Okey.

Sr. Bolaños Sandoval: Okey. Pero si, aun así, sí es importante sentarse con ellos y sentarse revisar cada uno de los procesos. Y también tener una contraparte con conocimiento, porque, por ejemplo, tal vez en este caso no son los casos, pero hay casos, vamos a ver más adelante, que tienen aspectos técnicos que resolver, entonces es muy importante que el área técnica participe como la contraparte de la entidad autorizada, a efectos de llegar a un acuerdo de cómo podría plantearse una estrategia de liquidación de sus proyectos, en las diferentes modalidades para resolverlo

Director Alvarado Herrera: Pero, digamos con Guillermo, comprendiendo esto en este tema, está claro que es un informe técnico, que tiene que ser revisado entonces por el área técnica, avalado por la dirección FOSUVI y para darle el cierre correspondiente, seguirá estando entonces en manos de la Gerencia de Operaciones y que todo el seguimiento estará a cargo de la dirección FOSUVI.

Directora Ulibarri Pernús: El cierre administrativo, porque financiero me imagino, ¿cuál es como la idea?

Sr. Bolaños Sandoval: En la parte de cierre administrativo-financiero, eso es, una vez que se tenga el informe correspondiente se efectúa un informe, una conciliación de todos los saldos. Se ve qué hay que liquidar, que todo esté bien, etcétera, para presentar y proceder con el cierre.

Director Alvarado Herrera: Eso es posterior a que la Dirección FOSUVI da visto bueno al informe presentado por la entidad y que técnico dijo que, efectivamente se cumple con toda la parte contractual y entonces se cierra el proyecto y entonces es un cierre administrativo que es básicamente contable.

Ese cierre administrativo contable, le corresponderá, entonces a usted, don Guillermo. Escapa ya de la labor de la Dirección FOSUVI si se hacen los cambios que ustedes han venido analizando.

Sr. Bolaños Sandoval: Claro. Recordemos que una vez que ellos presenten la alternativa de liquidación del proyecto, nosotros revisamos porque se liquiden todas las partes o todas las cuentas que están pendientes de liquidar del proyecto, que se haga de acuerdo con la técnica contable y respaldando que se cuente con respaldo correspondiente para tal efecto.

Director Alvarado Herrera: Pero eso ya sería cargo suyo, ya no de Walter.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita, como es el sistema de cierre administrativo-financiero y ustedes estarán haciendo desde sus áreas los desembolsos, haciendo los giros de los desembolsos a las entidades, ¿lo entendí así?

Sr. Bolaños Sandoval: Sí.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces cuando llega ese cierre ¿podría ser que tiene que hacer con Dirección FOSUVI o más bien es con ustedes que hacen los cierres?

Sr. Bolaños Sandoval: Vamos a ver. El cierre contable financiero Lo haríamos nosotros, el cierre técnico de parte lo haría la parte de FOSUVI.

Directora Ulibarri Pernús: Okey. Podría ser la parte que, por ejemplo, en este caso el responsable de Dirección FOSUVI es el cierre administrativo financiero, esto es por la modalidad actual.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí.

Sra. Badilla Valverde: Sí. Perdón y aparte de eso, estamos viendo que son proyectos complejos, que lo que falta es el cierre, no entrarían en los proyectos nuevos de ejecución que entrarían con el otro modelo.

Directora Ulibarri Pernús: Exacto. Estos son parte de un modelo anterior. Okey, de acuerdo.

Sr. Bolaños Sandoval: Okey. Hay un proyecto pendiente de liquidar, vean el monto. Tal vez se lo pusimos en 6.086 millones, fue un proyecto lo separamos porque es un proyecto tramitado por Banca PROMERICA que ya no es una entidad autorizada.

Hemos definido aquí un procedimiento, ahora vamos a ver tal vez la línea de tiempo que sea mejor porque hemos tratado, en los plazos y todo, para tener un cronograma que analizamos conjuntamente con todas las áreas, a efectos de que no se traslaparan y tuviéramos problemas de concentración en algunas semanas o fechas que impidieran el cumplimiento de este informe, pues ahí tenemos que remitir un informe con la propuesta legal para su criterio, eso le corresponde a su FOSUVI hacerlo para este proyecto.

Legal haría un informe puntual al 17 de abril, después se prepara el diagnóstico para presentarlo a la Junta Directiva y se haría una presentación que va a ser en Junta Directiva el 5 de junio, lo estamos pidiendo para esa fecha y se procedería con el cierre administrativo- financiero ya el 30 de junio.

Hay siete proyectos con problemas legales. Esto presenta algún tema legal, en el sentido de pueden ser juicios o entrega de viviendas en ocupación irregular, que hay que verlo es un tema legal, de abordaje legal.

Estos siete proyectos tienen cuentas por liquidar de 26 millones, hay Artículo 59, 59 millones y 1321 de Bono Colectivo.

Lo que se quiere hacer es que FOSUVI prepare un informe detallado de estos proyectos, para a solicitar a criterio legal y después este informe tenerlo, ojalá, de estos siete proyectos, el 14 de abril.

Son informes que, por su naturaleza, tienen sus problemas. Estamos ya dando un plazo, hasta el 31 de mayo, para que nos den respuesta de esos proyectos.

Director Alvarado Herrera: ¿Qué tipo de ejemplo tenemos ahí?, ¿A qué se refieren con ocupación irregular o resolver juicios?

Sr. Bolaños Sandoval: Que no son, tal vez, al menos

Sr. Hidalgo Cortés: Tal vez si nos dice ¿cuáles son los proyectos o nombres?

Sra. Badilla Valverde: Por ejemplo, tenemos Las Amelias que ya la entidad agotó la vía administrativa, por decirlo así, para poder calificar a los beneficiarios y nos queda la situación irregular de unas familias.

Director Alvarado Herrera: ¿Cuál era Las Amelias?, recordarme.

Sra. Badilla Valverde: Las Amelias está en Cartago

Sr. Hidalgo Cortés: No, está en San José.

Sr. Hidalgo Cortés: En San José

Sra. Badilla Valverde: Purral, Guadalupe. Correcto

Y es una propiedad BANHVI, entonces ahí tenemos la indicación legal que la propiedad está nombre de BANHVI. Después tenemos...

Director Alvarado Herrera: No recuerdo Las Amelias, sinceramente. Y eso que es mi pueblo.

Sra. Badilla Valverde: Si es muy viejito.

Sr. Hidalgo Cortés: Guillermo ¿eh? Cheo, le dicen.

Director Alvarado Herrera: ¿Guillermo Arguedas?

Sr. Hidalgo Cortés: Ese es, Guillermo Arguedas. Es un limonense.

Director Alvarado Herrera: Pero ese tiene años.

Sra. Badilla Valverde: Aprobado en el 2001.

Director Alvarado Herrera: Creo que ese fue que aprobaron, déjenme ver si es que aprobaron un frente de lote muy grande y, entonces, el constructor construyó en el centro y las familias construyeron dos casas a los lados. ¿Ese es?

Sr. Hidalgo Cortés: Tiene algunos casos con eso.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Invasiones, también?

Director Alvarado Herrera: Y ese es el problema que me recuerdo, sí.

Sra. Badilla Valverde: Si sigo con ejemplos, por ejemplo, Reformadores y Los Pioneros, que es un proyecto de PROMERICA que la propiedad, no sabemos, porque es parte del análisis que tenemos que hacer, la propiedad quedó a nombre de la constructora, que en ese momento se llamaba Triángulo del Sur, o bueno, Los Prado...

Directora Ulibarri Pernús: De Solidaridad ¿no?

Sra. Badilla Valverde: Ajá Triángulo del Norte, correcto y ahora las propiedades están con embargos y no tenemos más información de las familias, probablemente ...

Director Alvarado Herrera: ¿Cómo se llaman?

Sra. Badilla Valverde: Se llaman Los Pioneros y los Reformadores.

Los Pioneros están en San Vito y Los Reformadores, en Puntarenas

Sra. Badilla Valverde: En Parrita, correcto.

Después tenemos La Campiña que ya estamos saliendo, por dicha, nada más es de documentar bien en qué quedó el juicio...

Director Alvarado Herrera: La Campiña por aquel tema de la planta y de la calle de asfalto, que inicialmente, era de cemento, pero ya se había llevado el Colegio de Ingenieros y Arquitectos el diferendo.

Sra. Badilla Valverde: Sí, y de hecho ya tenemos la resolución de que se da por desestimado el juicio, pero es parte de lo que ahora Mariela ya, con libertad tiene que sentarse a ver, técnicamente, cómo se hace el cierre.

Sr. Hidalgo Cortés: Desistido.

Sra. Badilla Valverde: Okey. Pero es uno de esos proyectos que tiene esos componentes. Después tenemos Los Lirios que ya la entidad está tomando las garantías que tiene, pero es un proyecto bastante nuevo, entonces no tiene una complejidad muy grande.

Y tenemos otro que es de PROMERICA, que se llama Los Geranios, que eran casos individuales, pero quedaron a retenciones y no sabemos nada de la empresa porque la empresa inclusive aparece morosa, tiene años de estar inactiva, entonces probablemente,

más bien, esos sean recursos que se llegue a determinar que más forma parte de recursos FOSUVI, porque no se lo vamos a devolver a una empresa que ni siquiera está activa desde hace un montón de tiempo. [

Directora Ulibarri Pernús: ¿Cómo se llama la empresa?

Sra. Badilla Valverde: Pero básicamente, eso es como un pequeño resumen de las situaciones que muestran esos proyectos.

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita, ¿cómo se llama la empresa? Nada más por curiosidad.

Sra. Badilla Valverde: Sí, se llama Soluciones Dos por Tres.

Director Carazo Campos: Dos por Tres, está en Guápiles.

Sra. Badilla Valverde: Pero creo que, no sé si fue que el propietario creó otra empresa, entonces, a la que realmente tramitó este está apareciendo morosa e inactiva desde hace bastante tiempo, pero es parte de lo que vamos a hacer en este análisis.

Directora Ulibarri Pernús: Y una pregunta ¿Si tenemos ahí 26 millones de cuentas por pagar y 59- 28 de Artículo 59, quiere decir que la en la liquidación queda a favor, ya? ¿Es así?

Sr. Bolaños Sandoval: En realidad, las cuentas por pagar son retenciones que tenemos de esos proyectos, es decir, tenemos platas del proyecto y todo, acá.

Directora Ulibarri Pernús: Correcto. ¿Y los 59 y 28, de Artículo 59?

Sr. Bolaños Sandoval: Esos de Artículo 59 son cartera, esos son adelantos que le hemos dado.

Directora Ulibarri Pernús: Ah, pero ya fueron desembolsados, entonces están favorables para…

Directora Ulibarri Pernús: Sí, Guillermo.

Director Alvarado Herrera: ¿Y qué pasó, por qué si La Campiña nos fuimos a un proceso de conciliación, pidiéndole al colegio que hiciera el análisis de la planta, de la capa de rodamiento, de las calles, por qué si se tuvo el informe conciliatorio del Colegio, por qué duró tanto?

Sra. Masís Calderón: Ese proceso, primeramente, no lo tramitamos en la Asesoría Legal acá del BANHVI, porque si recuerdan, parte de las personas denunciadas en proceso fue don Rodolfo Mora, a título personal, entonces, en ese momento, la Asesoría Legal se inhibió de conocer el proceso por esa circunstancia.

Lo único que tenemos conocimiento es que la empresa constructora, interpuso la demanda en el Tribunal Contencioso.

Director Alvarado Herrera: ¿La demanda interrumpió el proceso de liquidación?

Sra. Masís Calderón: Exacto, correcto, por eso no se había liquidado. Ahora la empresa interpone la demanda en el Tribunal Contencioso y ellos mismos, a finales del año pasado o a principios de este, no recuerdo, presentó al Tribunal Contencioso una solicitud de desistimiento de la demanda y nos dan traslado para ver si estamos anuentes nosotros con el desistimiento y obviamente indicamos que sí, que solamente que se establezca la condenatoria el pago de costas, porque…

Director Alvarado Herrera: ¿Por qué el proceso de demanda para el proceso de liquidación?

Sra. Masís Calderón: En costas.

Director Alvarado Herrera: ¿Por qué el proceso de demanda para el proceso de liquidación?

Sra. Masís Calderón: No, no, no habría que pararlo.

Director Alvarado Herrera: O sea, una cosa es una cosa y otra cosa es otra cosa.

Sra. Masís Calderón: Exacto. Yo le decía eso a las compañeras cuando comenzamos a revisar estos casos, que por ejemplo también estaba el de Pochol.

El de Pochol era diferente, porque sí había una retención de los de los lotes, pero igual hicimos la liquidación, entonces yo le decía a la compañera que, dependiendo del caso y la demanda, no debía suspenderlo.

No sé cuál fue el análisis que en su momento hizo el asesor legal o cuál fue la instrucción que giró al Fusovi para que no se liquidara.

Director Alvarado Herrera: Es una lástima. Yo creo que una cosa es una cosa y otra cosa es otra cosa. La verdad, en el proceso de liquidación era recibir obras y otra cosa es que el administrado haya planteado un proceso de denuncia por algún tema relacionado que no tiene que ver. Y creo que ese estudio del colegio puede tener, ya que sus... Estaba Carlos de DT, Carlos Cortés. Eso puede tener sus siete años.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, eso debe ser como desde el 2014.

Director Alvarado Herrera: Si ocho o nueve años. Sí, eso no está bien, lo digo por los subgerentes nuevos, para que vean que a veces no hacemos las cosas como deben de ser verdad y perdón.

Y lo último, ver lo que son las cosas, como hemos aprendido en el sistema, que en aquel proyecto de Purral, don Walter, se le exigió al constructor el ancho de frente de calle cuando en el terreno se podían hacer más casas, pero se le planteó un ancho mínimo y ese ancho mínimo lo que provocó es que se construyeran ranchos a la par de las casas, porque

quedaba suficiente terreno y para no dejar tan mal a don Guillermo, porque siempre ha sido un luchador de dar vivienda en Goicoechea, hoy lo declaran Hijo Predilecto de Goicoechea. Así que para que no piensen mal del constructor.

Gracias.

Sr. González Zumbado: El tema de La Campiña es que son como tres etapas diferentes. La Campiña se desarrolló primero en S-01 que fue el que tuvo todo el tema que tiene que ver de la planta, el tema del proceso de liquidación. Después hubo...

Director Alvarado Herrera: Unos individuales.

Sr. González Zumbado: Una serie de llave en mano que se tramitaron de forma diferente. Y, por último, toda la demanda que realizó el constructor que tenía que ver con la presentación de otra parte del proyecto, como S-02 y que ahí fue donde se dieron los inconvenientes de que no se aceptaba la forma en que se estaba presentando el proyecto y de ahí fue donde se realizó la demanda contra el Banco, incluyendo el asesor legal.

Director Alvarado Herrera: Pero sí estamos claros que eso no detenía el proceso de liquidación...

Sr. González Zumbado: No debería, porque son totalmente diferentes los procesos.

Director Alvarado Herrera: Una cosa es una cosa y otra cosa es otra cosa.

Directora Ulibarri Pernús: Guillermo, por favor.

Sr. Bolaños Sandoval: La idea de esto es hacer un informe, presentarlo, trabajarlo con Legal, a efectos de tomar criterios sobre la estrategia que se debe seguir con respecto a cada uno de estos casos.

En algunos casos, podrían presentarlos para liquidación, otros, según lo determine la Asesoría Legal, podría llevar otro rumbo. La idea es presentarlo lo antes posible y del 31 al 6 de julio a la Junta Directiva para la resolución correspondiente.

Hay proyectos antiguos, que datan de los años 90, y aquí son 19 proyectos que suman en cartera, son 958.8 millones de colones.

El problema principal que existe en nuestros proyectos es que no hay información, no hay información. Lo que vamos a hacer es solicitarle, a cada una, documentar que, efectivamente no hay...

Director Alvarado Herrera: Esos son los datos de la Comisión Especial de Vivienda.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí señor. Son de 1990. Documentar que, efectivamente, no hay información en las diferentes áreas: departamento Financiero Contable, FONAVI, Archivo, Unidad de Bienes, Auditoría Interna, etcétera, mediante un oficio que vamos a remitir el 10 de marzo.

Vamos a darle un plazo para que revisen adecuadamente, que no efectivamente no tengan información o si la tienen, pues que no la suministren para efectos de ver lo que procede, pero lo que hemos indagado, con las diferentes áreas es que efectivamente, no hay información que respalde nada de esos proyectos.

Sí señora.

Directora Pernús: ¿Son los mismos 19?

Sr. Bolaños Sandoval: Sí, siempre con los 19. Lo que queremos también es, pues, preparar un informe, que lo haga FOSUVI con respecto a la información que se recibe trabajar con el departamento lega una propuesta de esto.

Presentar en un informe diagnóstico a la Junta Directiva por parte de FOSUVI se presenta también a la Junta Directiva y a un informe final sobre el tratamiento que se le va a dar a estos casos.

Como ustedes pueden comprender son casos muy viejos. En realidad, hay que sentarse con el Área Legal.

Cuando trabajamos con Ericka, conversamos sobre la forma de cómo entrarle a esto y definitivamente tenemos que hacer algo con esto, porque lo cierto del caso es que son proyectos tan viejos que no hay información y que, si no hacemos algo, ahí van a seguir por forever, esa es la idea y tratarlo de documentar lo más que se pueda, para efectos de que quede documentado por qué se hizo de esa forma y presentar su sede para que se tomen una decisión con respecto a esos casos.

Director Alvarado Herrera: ¿Cuánta plata es?

Sr. Bolaños Sandoval: 958 millones.

Directora Ulibarri Pernús: Guillermo hay dos personas que eran de aquella época, de la Comisión Nacional de Vivienda, yo trabajé en el Ministerio de Vivienda, en esa época cuando se creó.

Esta Comisión, él era director nacional, que hizo la liquidación, cierre, vive en Cartago, Ronald y la otra persona que maneja información es Ana Yancy Valverde.

Son personas que fueron de la CEV él fue el director de la Comisión Nacional de Vivienda y Ana Yancy era Asesora Legal en esa época; debe haber más personas, pero lo que quiero decirle que yo tengo el teléfono de él, que vive en Cartago.

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Don Ronald qué?

Directora Ulibarri Pernús: Segura, de Paraíso.

Sobre todo, porque cuáles son los proyectos. Pero creo que con ellos podrían, de hecho, ellos hicieron todos los informes de cierre.

Recuerdo que entregaron unos informes, unos grandes, al Ministerio y aquí al Banco entregaron los informes, que no aparezcan no entiendo y no creo que eso lo hayan botado ni nada, pero, en todo caso, con ellos podría ser, eso está bien, pero sobre todo un poco de la historia, ¿qué pasó? y ¿cómo quedaron las cosas? y tener más elementos para entender cómo quedó cada cosa, porque eso lo hicieron como el Banco Anglo o no, ¿cómo se llama el de Cartago?

Sres. Hidalgo Cortés y Bolaños Sandoval: Bancrédito.

Directora Ulibarri Pernús: El Banco Crédito era la entidad autorizada de esos proyectos y los terrenos eran INVU y eran IMAS, todos los terrenos eran de esas dos y los compró la CEV. Entonces ahí podría obtener muchísima información con ellos. Si gusta el teléfono de ellos, se lo doy.

Sr. Bolaños Sandoval: Claro, claro que sí. Algunos proyectos de ahí de los...

Sra. Badilla Valverde: Valle Azul, 22 de octubre, Dulce Nombre, Alejandra, Samaria, Metrópoli, 26 de Abril, Alto la Victoria, Tirrá, son 19.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, me acuerdo. Muchos eran asentamientos precarios, que fueron atendidos con estos recursos y se les olvidó el proyecto habitacional con esos recursos.

Sra. Badilla Valverde: Acá, tal vez la complejidad que tenemos es que hay que tratar de aplicar el cierre de acuerdo con el procedimiento, pero no tenemos la estructura para poder cerrarlos.

Por eso es por lo que se les tienen que dar un tratamiento diferente y también someterlos a consideración de la Junta, obviamente, si se procede a la liquidación.

Directora Ulibarri Pernús: Totalmente de acuerdo, eso tiene que hacerse. Cuando estaba haciendo historia de la dirección de FOSUVI yo decía, por qué no lo llevan esto a Junta, lleven planteamientos especiales a la Junta para ir cerrándolos, para qué íbamos a esperar si no había información.

Director Alvarado Herrera: No. Pero incluso la Auditoría ya lo había dicho.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, claro. Estamos ahí, los de PROMERICA también y todos ellos. Estamos esperando a las dos mil no sé qué para cerrarlos, allí hay que llevarle, definitivamente, algún tema legal, que la Junta apruebe eso y cerrarlos.

Sr. Hidalgo Cortés: Exacto

Director Alvarado Herrera: No es tanta la plata, pero son 19 proyectos.

Directora Ulibarri Pernús: Claro es un montón.

Director Alvarado Herrera: Es decir, que si vos tenés la lista y te dicen hay 19 proyectos más los demás, ya es mucho el impacto por número de proyectos.

Sr. Bolaños Sandoval: Hay 14 proyectos más. Estos son 18 proyectos como lo hubo anteriormente, lo estamos dividiendo en dos partes; 14 proyectos de entidades que están activas en este momento. Ahí separamos lo que es PROMERICA, ahora lo vamos a ver, estos tienen cuentas por pagar de 1.500 millones, 4.300 millones en Bono Colectivo en Artículo 59 y 1.994.56 en el bono colectivo.

¿Cuál es la situación de estos proyectos? Tienen áreas pendientes de entregar a municipalidades, ocupación de vivienda por familia sin calificar, ya que se han dado cambios en el núcleo original.

Son proyectos que tienen fechas. Son viejos también, algunos y la estrategia que nosotros hemos definido es solicitar a las entidades autorizadas un diagnóstico y propuesta de atención para el cierre de estos proyectos.

Que ellos nos digan cuáles son los problemas actualizados, que quede bien documentado esto que sea analizado por parte del departamento técnico de nosotros y del área legal y para presentar una propuesta definitiva a la Junta Directiva sobre el cierre de estos proyectos.

Sra. Badilla Valverde: Sí, particularmente tenemos una agrupación importante en proyectos de la Fundación Costa Rica-Canadá, que coinciden con desarrollo de propiedades en precario.

Pues sí, particularmente está cayendo con la Fundación, pero tiene esa particularidad que estamos hablando de proyectos como El Futuro, Las Victorias, que entonces es la ocupación e inclusive de zonas que eran destinad para calles y para parques, la Fundación nos dice que han tenido muchos problemas en tratar de normalizar la situación con las familias y obviamente la entrega de las dos áreas.

También tenemos otros del INVU como Nueva Jerusalén, Juan Rafael Mora y que, aunque ellos han presentado sus planes de acción y que les hemos dado seguimiento el avance es muy muy lento. Están retomando con esta nueva propuesta y básicamente porque hay algunos proyectos como, por ejemplo, Los Robles y los Dragones, del INVU, que quedan dos o tres casos por formalizar.

La idea es sentarse con esas entidades, retomar esos planes de acción que no han funcionado muy bien y también ir definiendo acciones, ya en concreto, para las familias que efectivamente no califican o que, por su situación, pues habrá que ver si se tiene que hacer el desalojo en esas áreas.

Directora Ulibarri Pernús: Precisamente una de las preocupaciones son las familias, porque hacer la liquidación, puede ser cualquier cosa y ya cerramos, pero el problema ahí son familias que están ahí y que han estado ahí a vista y paciencia de todo el mundo. Eso es una cosa que también hay que tomar en cuenta.

O sea, no es que se han hecho gestiones acá y no. La gente ha estado ahí por años y años. Creo que lo que hay que hacer es un análisis muy bueno para ver qué decisiones tomamos con respecto a esos casos. Porque no es tan sencillo como decirles si no califican las sacamos.

Creo que en eso vamos a tener que hacer un nuevo análisis desde el punto de vista social, ver realmente cuáles son las opciones técnico-sociales para estas familias que no sabemos si califican o no califican, pero ya tienen demasiados años y si uno se pone a ver...

¿Cómo se llama eso cuando invaden en terrenos públicos, no, ¿verdad?

Sra. Badilla Valverde: Derecho de Posesión

Directora Ulibarri Pernús: Sí. Es muy delicado el tema ese y me imagino que además de estos casos que están poniendo, también encontramos esas situaciones de familias ubicadas y me acuerdo, por ejemplo, de Metrópoli, que íbamos a atender a treinta y pico de familias que habían recibido, que tenían casa y todo, pero no se ha podido formalizar.

Y ahí nadie los volvía a ver, de eso estoy hablando de hace 15 años. Hay muchos casos, en los que me imagino, que muchos de esos proyectos tenemos esta situación, familias que están viviendo en esas casas y que no necesariamente califican ahora, obviamente no las originales, porque eso no es tan importante como que no califiquen. porque qué terrible tener que sacarlas.

Sr. Bolaños Sandoval: Y quedan cuatro de PROMERICA, que son básicamente proyectos, ahí los ponemos abajo: Valle Dorado, Los Ingleses, Vista Hermosa, Bella Vista y el número de soluciones que están pendientes son 119.

Director Alvarado Herrera: Cuando cierra PROMERICA ¿quién se hizo cargo? ¿Qué pasó cuando entonces quién asumió Promerica?

Sra. Badilla Valverde: De lo que me he encontrado documentar en los ampos ha sido algo de buena voluntad de las entidades y por eso es por lo que también ha costado, porque están heredando un problema que no es de ellos.

Valle Dorado y Vista Hermosa, nos ha ayudado MUCAP pero tramitando los casos prácticamente individuales, porque ellos mandan el expediente.

Los Cipreses, COOPEALIANZA, pero COOPEALIANZA sí tramitó unos cuantos, porque es lo mismo, es un precario, ya que las familias algunas han construido con propios recursos,

entonces ahí hay que ir y revisar qué casas corresponden a recursos FOSUVI y qué casas, inclusive, fueron construidas por recursos propios.

En esa liquidación o en ese cierre entre comillas de PROMERICA, no hubo una entidad asignada o no se le pasó la cartera a alguien, porque inclusive si ustedes ven, contablemente, son saldos que aparecen todavía a nombre de PROMERICA.

Entonces inclusive el cierre es complejo porque no se le pueden asignar recursos a una entidad extinta, entonces sí ha sido bastante compleja esa situación que por lo que he viso, en ese momento, cuando se dijo que PROMERICA sale, no se asignó...

Director Alvarado Herrera: Totalmente.

Sra. Badilla Valverde: Todo el paquete, por decirlo así, la verdad.

Director Alvarado Herrera: Fue un error, un gran error.

Director Carazo Campos: Yo tengo sólo un par de consultas. Cuando hablan así de PROMERICA, después de tantos años, cuando uno de los proyectos de PROMERICA, yo tengo aquí desde el 2013, algunos Cielo Azul y Los Pioneros y estos que son de PROMERICA también, PROMERICA todavía existe, o sea, no es un banco que está extinto, o sea, está PROMERICA.

¿Por qué ha sido tan difícil? ¿Pueden hacer algo con PROMERICA si el banco ha estado?

Sra. Badilla Valverde: Es que ellos renunciaron.

Director Carazo Campos: Estoy claro y, pero...

Sra. Badilla Valverde: El asunto le autorizó.

Director Carazo Campos: Estoy claro, pero legalmente tiene un compromiso con el Banco, no, porque se le dieron fondos y se le dio proyecto y demás, entonces, yo lo que no entiendo, hoy 20 años después, porque aquellos, Los Pioneros en 2004, 20 años después, todavía estamos diciendo qué hacemos con PROMERICA.

¿Ha habido algún acercamiento antes?, ¿se le ha llamado?, ¿se le ha dicho algo? Es que yo no me explico cómo, 20 años hoy, decir nosotros no, es que ya nosotros autorizamos a que se fuera y Dios lo acompañe y llévese todo y nada más. No sé, Ericka ¿y en la vía legal?

Sra. Masís Calderón: El tema es que cuando una entidad autorizada solicita de dejar de ser, des inscribirse como entidad autorizada, en ese momento es cuando se tiene que hacer la liquidación de todos los proyectos.

Director Alvarado Herrera: Allí es donde se tuvo que pasar la cartera.

Sra. Masís Calderón: Ahí no se hizo en ese momento. Por ejemplo, hace poquito tuvimos un caso con la ASEDEMASA que ellos estaban solicitando ya no ser más entidad autorizada

y tenían un caso en formalización. Ellos estaban detrás de nosotros, tratando ver cómo hacían para liquidar ese caso, porque mientras que no se liquidaran, todos los procesos que ellos tuvieran no podían des inscribirse.

Ahora, entonces, el asunto es que, si la persona jurídica sí existe y eventualmente ahí tendría que ser de buena fe, solicitarles a ellos que igual si quisieran, participar, pero eventualmente en aquel momento, cuando ellos hacen el cierre, era cuando teníamos que hacer eso y donde ellos tienen el compromiso, porque nosotros en ese momento le dimos el aval para decirle ya no hay más entidad autorizada, que ya no tiene más responsabilidad con el sistema.

Director Carazo Campos: Nada más para terminar. En esto que ustedes metieron, ¿dónde queda Pitahaya y dónde queda Rótulo? Porque de una lista que tenía por ahí, Pitahaya tenía 1.989 millones y El Rótulo 1.040 millones, tienen mucho dinero esos dos proyectos.

¿En toda esa ruta que dijeron dónde están metidos esos dos?

Sr. Bolaños Sandoval: Don Marcos eso está en otra cartera. Eso está en gestión todavía.

Sr. Hidalgo Cortés: Están en gestión.

Sr. Bolaños Sandoval: Están en los 45 que les mencioné al principio, que están en gestión de área Técnica.

Sr. Muñoz Caravaca: Exactamente.

Director Alvarado Herrera: Pitahaya es porque está en maduración. Ya se invirtieron los mil y pico de millones, que, por cierto, mañana vamos a hacer la visita, sin cobrar viáticos, porque esta institución nos tiene..., no quiere que los directores vayamos a visitar proyectos, pero Eloísa me va a invitar a desayunar y El Rótulo está en construcción, aunque eso lo ponemos entre comillas.

Directora Ulibarri Pernús: Dago, nos había pedido palabra.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señora, gracias, doña Eloísa. Vean este tema ¿ya terminamos compañeros?

Sr. Bolaños Sandoval: Nada más el cronograma.

Sr. Hidalgo Cortés: Si quiere lo muestra.

Directora Ulibarri Pernús: Don Guillermo, si quiere termina y después pasamos…

Sr. Bolaños Sandoval: En realidad el cronograma es la fecha que les he expuesto ya en una línea de tiempo con responsables y todo para verificar que, efectivamente, no haya carga en algunas actividades y en algunas áreas responsables de ejecutarlas. Eso se vio.

Esto va a ser muy probable que tengamos que reorganizar algunos proyectos o pasarlos a otro grupo, etcétera, dependiendo del análisis que se vayan haciendo.

Eso va a ser dinámico, porque efectivamente, los problemas que puedan tener este tipo de proyectos son múltiples y esto es una primera aproximación de lo que queremos hacer con fechas y todo y responsables, como les decía al principio, y la idea es darle un seguimiento estricto, de tal forma, que tengamos claro que si algo no se puede, todos estemos claros que vamos a tener que esperar, por ejemplo, si hay un proceso legal que hay que resolver y todo eso tenerlo claro, pero no estar y lo vamos a programar en esa línea de tiempo para ver cuándo lo vamos atender.

La idea es darles a ustedes, periódicamente, retroalimentando con informes del avance de esto.

Nosotros estamos sugiriendo que podría ser trimestral, con cortes a junio, setiembre y diciembre, marzo, etcétera del avance, sin perjuicio de que apenas tengamos casos para presentarles a ustedes, los vamos a traer conforme vayan saliendo, no vamos a esperar todo el grupo, si sale uno, pues traemos uno y tratamos de ver si lo vamos limpiando y todo para ir avanzando en esto.

La idea es retomarlo con esfuerzo y también con continuidad en la gestión que podamos hacer.

Es muy puntual, en realidad, para que ustedes vean que hay un cronograma y todo lo demás, pero no sé si.

Directora Ulibarri Pernús: Lo de la flechita ¿lo van a mostrar?

Sr. Bolaños Sandoval: Sí, los vamos a mostrar, sí.

Directora Ulibarri Pernús: La idea de entregar informe trimestral y todo lo vamos a decir una vez, para que nos quede ya claro si....

Sr. Bolaños Sandoval: Este es el cronograma que tenemos. Son la misma fecha que pusimos ahí, están los responsables, las áreas, la fecha de inicio y la fecha final. Está, no se ve muy bien, pero esta con colores, se puede visualizar mejor en la computadora individual.

Sra. Badilla Valverde: Los colores están por responsable en diferentes áreas.

Sr. Bolaños Sandoval: La idea es darle seguimiento a esto. Sí queremos decirle que le hemos puesto cariño a este trabajo, o sea, hemos dedicado bastante tiempo a tratar de reorganizarlo y queremos que esto tenga un avance significativo de acuerdo a lo que hemos programado.

Vamos a estarle informando a ustedes, creo que es lo más importante.

De parte de la Gerencia, pues hemos recibido instrucciones, tanto don Walter como yo, de priorizar estos temas para ir saliendo de ellos porque son muy importantes tenerlo liquidando e irlo tomando las decisiones que correspondan, presentando a ustedes los informes correspondientes de respaldo para que se tomen las decisiones que ustedes consideren pertinentes.

Muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Eso sería perfecto. Quisiera felicitar a la Administración porque, realmente, este es un trabajo que se ve que ha sido amplio muy complejo, este tema es muy bastante complicado y me parece un trabajo conjunto muy bueno, muy bien.

Esperemos que podamos cumplir con los plazos que ya solo el ejercicio, el ordenamiento por situaciones, etcétera. Me parece muy muy bien y excelente, y tener yo un flujo que actividades todavía mejor.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, Marco, por favor.

Director Carazo Campos: Bueno, yo igual creo que esto ha sido un tema, hace rato que venimos conversando y bueno, agradecerle a igual a la Gerencia y a Guillermo y a los compañeros que le han puesto empeño en esto.

Creo que es algo importante y ojalá que podamos darle seguimiento como usted lo hizo Guillermo, que ojalá que podamos ver avances acá con esos 45 proyectos también que decías que tienen ahí en ejecución, pero me imagino que lo llevar don Walter, el control de ese tema que en algún momento sí me gustaría ver ese tema de esos proyectos que quedan ahí, por lo menos ya lo he mencionado dos, pero hay más ahí todos los sabemos.

Sí sería importante es de esas metas verlas plasmadas y este año que ojalá podamos cumplir muchas de todas las que ustedes están diciendo y creo que la Junta ha estado insistiendo bastante en eso y que yo creo he sido uno que también de los que han insistido muchísimo en este tema de desde el año pasado, bastante en este tema y he estado insistiendo, insistiendo y muchas gracias por este trabajo que sabemos que no es fácil, como dice doña Eloísa, pero que no se queda ahí.

Yo sí quisiera pedirles que no se quede ahí, que no se quede en papel, que no se quede en actores, que, si alguien no cumple con lo que debe cumplir, pues don Guillermo, que hacer el seguimiento, que se hable con la Gerencia y si es de parte de la Junta yo creo que nosotros estamos totalmente anuentes a respaldar cualquier acción que tenga que ver con esto y si tenemos que tomar alguna decisión, pues yo creo que la vamos a tomar para que esto se cierre lo más pronto posible.

Porque hablar de proyectos de 20 años, creo que por lo menos en mi persona y creo que la mayoría acompañados estamos con la decisión de que cuando nos vayamos de aquí, por lo menos esto sea una parte importante, las que queden selladas.

Agradecerles y esperar que el seguimiento, los informes, sigan siendo parte importante de lo que nos traigan, porque creo que es tema importante y que, si se atrasan que sea por algo, que no lo traigan igual y que lo digan por qué no y si hay que llamarle la atención a una entidad y que tenemos que hacer nosotros para que se ponga la camisa como decimos con esto, entonces que nosotros podamos hacerlo como Junta Directiva,

Cuenten con el apoyo total de nuestra parte para que esto salga lo más pronto posible.

Director Alvarado Herrera: Yo también quiero felicitar a la administración porque por lo menos ya tenemos una estrategia de abordaje que creo que era lo que faltaba. Así que mis felicitaciones públicas.

Ahora veamos que efectivamente, podamos cumplir con la estrategia y los tiempos.

Nada más quería volver a reiterar para la administración que yo no veo por qué el proceso de maduración se tenga que liquidar hasta que venga el proceso constructivo. Me parece que son dos cosas diferentes. Uno es los recursos que utilizamos para madurar y otro es los recursos para construir y una cosa es una cosa y otra cosa es otra cosa, deberíamos de liquidar el proceso, según lo que sea. Si es maduración, liquidemos y después, cuando aprobemos el proceso constructivo, le cargamos entonces a la partida de construcción como cualquier otro proyecto.

Eso lo podemos hacer tanto en proyectos nuestros, tierra BANHVI, como en los proyectos de bono colectivo, que, si mal no me recuerdo, la mayoría hemos primero solicitado el diseño para ir al proceso constructivo. Así que bajo este plan y los que están en construcción deberíamos de ver si aplicamos eso. No sé si me expliqué.

Gracias.

Sr. Hidalgo Cortés: Muy bien. Gracias, Guillermo y al equipo que ha trabajado esto.

Este es un tema que, efectivamente, hemos venido arrastrando y parte de los cambios ha implicado entrar con un mayor nivel de detalle a darle acompañamiento al personal que ha estado en esto, Marianela y otros compañeros.

¿Por qué? Porque nos estaba faltando algo muy importante y es un mayor nivel de involucramiento, con visión estratégica y de alta gerencia, visión global de lo que esto implica, desde todo punto de vista.

No es solo decir tenemos 104 proyectos por liquidar, es saber lo que eso implica desde el punto de vista financiero, operativo, riesgos de imagen, confusiones con el famoso superávit

específico, procesos internos, organización del personal y esta tarea yo se la encomendé a don Guillermo justamente, para tratar de imprimirle esa visión.

Lo segundo es que era fundamental hacer un proceso de clasificación de todo lo que tenemos aquí por cerrar, porque uno siempre dice proyectos pendientes de liquidar y nos quedamos en la generalidad, pero clasificar los proyectos, agruparlos, buscar características que los hagan relativamente homogéneos, también nos permite focalizar los esfuerzos y distribuir los recursos que vamos a destinar y ese fue un paso importante.

Ahora viene una etapa donde tenemos que hacer ya un análisis más fino, un análisis individual para saber si lo que estamos estimando aquí, como fechas probables de atención, podemos cumplirlas o si, por el contrario, tenemos que replantear algo y ese análisis individual no se puede hacer desde un simple *dash board* o una hoja de Excel donde tenemos los datos, pero uno valora cómo va cambiando y cómo se va modificando la fotografía de un mes a otro y ve que no hay mucho cambio.

Y conforme uno avanza en este tipo de trabajos, que son trabajos antiguos, viejos, donde el acceso a la información es restringido, ya llega un momento donde se empieza como a agotar la gasolina y se va quedando como uno desde la pega, se van quedando los casos más complejos y, naturalmente, hay que decidir entre liquidar lo nuevo o sentarse a liquidar lo viejo.

Entonces hemos separado la estrategia. Lo nuevo tiene que seguir, no se puede acumular, no podemos volver a cometer errores del pasado y destinar recursos con esta estrategia de abordaje, pero sin perder de vista de que los casos deben ser analizados individualmente y ahí es donde uno puede tomar decisiones, ajustar procedimientos y medir los impactos y los riesgos que implica tomar una decisión en estos casos.

Y uso un ejemplo, Amelias nos quedan, usted me corrige Marianela, nos quedarán nueve, diez, 11 casos por liquidar.

Sra. Badilla Valverde: Nueve.

Sr. Hidalgo Cortés: Okey y no se han liquidado, simple y sencillamente porque las nueve familias que están habitando esas viviendas, por A o por B no han calificado al bono, no tienen interés, tienen alguna situación técnica en sus viviendas, los impuestos están atrasados y entonces no lo liquidamos, pero uno perfectamente podría tomar la decisión, liquidemos todo lo demás, dejemos eso pendiente y tomamos la decisión con la división del impacto social que podría provocar esto, pero, no decir, vamos a mantener el cierre financiero, el cierre contable pendiente durante n años, porque no podemos formalizar a nueve familias.

Lo que parecía un abordaje técnico, financiero o administrativo se convierte en un asunto social y esa decisión hay que tomarla y la decisión que tenemos que tomar es qué pasa si no califican, ¿hay que calificarlos?, ¿hay que identificarlos?, ¿hay que sentarse a hablar con la gente? Si no califican al subsidio, ¿qué hacemos con esa gente?, ¿si están dispuestos a pagar el precio que tenemos registrado, para hacerse dueños de sus propiedades?, ¿si las propiedades son aptas o no?, ¿si la situación de los linderos, el aspecto legal-técnico es correcto o no?, pero si hay que abordarlo y hay que abordarlo con una visión global, eso nos estaba faltando.

Y así puedo citar otros ejemplos, como Vista Hermosa, donde tenemos dos temas grandes, importantes, de resolver.

Tenemos 34 familias que no han podido formalizar, pero, por otro lado, tenemos la recepción de áreas públicas y comunales y todos esos elementos sumados más los problemas constructivos que ya por dicho se resolvieron, aprovecho para informarles, por lo menos de manera paliativa y creo que efectiva, usted suma todos esos elementos y se dice que no se puede hacer nada, pero no es cierto. Sí se puede hacer y por eso participé, hace poco en una sesión del Concejo Municipal, para tratar de llegar a un acuerdo con la municipalidad, con relación a la recepción de las áreas públicas y comunales, en acatamiento de una disposición de la Sala Constitucional.

Pero si nosotros no nos levantamos aquí del Banco y vamos a sentarnos con la Municipalidad y vamos al campo a analizar, esto nunca se va a cerrar.

Y eso era lo que teníamos. ¿Por qué? Porque decimos es muy complejo, entones mejor dejémoslo ahí y avanzamos.

Esa situación esperamos que con esta estrategia de abordaje no se nos repita y así podría seguir poniendo otros elementos.

Un cuarto aspecto importante son los procedimientos. Marianela fue una de las primeras cosas que nos dijo, cuando abordamos esto, es que no lo puede liquidar porque procedimiento dice esto, entonces cambiamos el procedimiento y listo. Ajustamos el procedimiento, excepcionalmente, para poder cerrar esto.

No podemos quedarnos en que no hay información. Hay que tomar una decisión y ciertamente, habrá que asumir algunos riesgos. Esos riesgos tenemos que asumirlos de manera controlada, pero si hay que cambiar procedimientos para poder hacer esto, tenemos que hacerlo.

Don Guillermo tocó un ejemplo ahora, el procedimiento para el caso de la preinversión o la maduración de los proyectos, perfectamente podemos poner en nuestros procedimientos

internos que todos aquellos casos que llevan preinversión que lleva a maduración se liquidarán al cumplirse el objeto para el cual fueron otorgados los recursos y listo y lo liquidamos y sería mucho más sencillo.

Ahora es mucho más fácil y también quitamos de la mesa aquello del BANHVI tiene proyectos de 20 años que no logramos cerrar.

Director Alvarado Herrera: De 20 años, exacto.

Sr. Hidalgo Cortés: Y ese es el comentario generalizado. Por eso aparece de pronto, el ministro de Hacienda, diciendo al BANHVI hay que quitarle plata porque tienen proyectos viejos, sin entender la realidad de cada caso, toma de decisiones.

Liquidaciones parciales un tema que hemos venido implementando.

Director Alvarado Herrera: Ese proceso de maduración, quitando eso, puede quitarnos tres años.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, sí, claro, los temas de maduración, más las apelaciones que se dan en el proceso de adjudicación.

Las liquidaciones parciales es un tema también que hemos venido impulsando, tratando de hacer liquidaciones parciales, porque yo conversaba con ellos y les decía, vean, conforme pasa el tiempo y pasa el tiempo y pasa el tiempo, se hace más difícil el cierre. No nos quedemos pegados en hacer una liquidación, si nos falta un caso por formalizar, cerremos todo lo demás y después hacemos un cierre adicional y cerramos el proyecto con el caso formalizado.

Hay un asunto de fondo acá que es un tema de imagen, de imagen institucional. Es importante hablar de proyectos de 20 años. A nadie le importa si lo que le queda es un colón de saldo. La gente dice hay tantos proyectos con 20 años.

Este tema de imagen también tenemos que cuidarlo y, sin duda, todo lo que hagamos tiene que quedar debidamente documentado y ese ha sido por eso lo que mostraron ahora en presentación es todo documentado, para que las decisiones puedan ser informadas y si el día de mañana pasa algo, que tengamos la información a mano, porque a veces no nos sucede, porque tenemos la poca disciplina, a veces, de documentar las cosas o simplemente mandamos un correo, pero el correo nos archiva en el expediente en que tiene que estar y no le damos el nivel de formalidad y por eso, a veces sucede, que queremos tomar alguna acción correctiva y no se puede aplicar un debido proceso porque las cosas no están bien documentadas, no están sistematizadas, no están en el expediente, cuesta hacer los informes, porque la documentación no está a mano.

Y sin duda, el tema más importante es el seguimiento y conversaba con el equipo de que, trimestralmente, vamos a generar un reporte de cómo va esto y vamos a ir viendo y los planes, como todo plan, estará hecho también para cambiarse. Si tenemos que ajustarlo, lo ajustamos, en el tanto, haya evidencia razonable y fundamentos suficientes para poderlo ajustar.

Lo que no se vale es ajustar solo para decir ya no está vencido, está en proceso, pero seguimos en proceso, un proceso en proceso y no vemos los avances, de manera que, nuestra solicitud en la Administración ya ha sido que trimestralmente veamos informes de avance para ver si esto lo vamos cambiando poco a poco.

No va a ser sencillo, pero si lo documentamos, si lo formalizamos yo creo que podemos ver un cambio importante de gestión y la Subgerencia Financiera va a estar de lleno en esto para poderle dar, no solo el seguimiento, sino el soporte también al equipo que está detrás de esto, porque a veces también el acompañamiento, el liderazgo que se ejerza para estos procesos, para la toma de decisiones es fundamental.

No podemos delegar esto en nuestros funcionarios y además los tenemos atados con procedimientos, si no hay un involucramiento de la alta gerencia y también de la Junta, así cuando corresponda.

Directora Ulibarri Pernús: Claro, claro, allí estaremos. Perfecto entonces creo estaríamos.

[Se reirán de la sesión los licenciados Solano Sánchez y Badilla Valverde]

****

5° <u>Presentación sobre los antecedentes y el estado de situación del proyecto El Porvenir</u>

Sr. Hidalgo Cortés: Walter va a atender un asunto súper urgente, dura cinco minutos en Porvenir. Si podemos, por favor, darle chance de Walter para algo urgente. Seis minutos.

Directora Ulibarri Pernús: De acuerdo, Walter.

[Se retira temporalmente de la sesión el Director Carazo Campos y se incorpora la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del Departamento Técnico]

Sr. Hidalgo Cortés: Primero, Porvenir nos lo han venido solicitando todas las semanas, dos veces por semana, así que prefiero de una vez que lo saquemos.

Director Alvarado Herrera: Si me envían el informe de ingresos medios, porfa.

Sr. Hidalgo Cortés: Pues sí terminamos. Walter es muy rápido. Sí, si lo sacamos.

Directora Ulibarri Pernús: Okey. ¿Qué hora es?

Director Alvarado Herrera: Faltan 20 para las siete.

Sr. Hidalgo Cortés: Cinco y es suficiente para que a Guillermo le dé tiempo.

Sr. López Pacheco: El Porvenir.

Directora Ulibarri Pernús: Don David nos envía esa información también, la presentación que hizo Guillermo.

Sr. López Pacheco: Con mucho gusto.

Director Alvarado Herrera: Qué bien que haya una estrategia de abordaje. Me gustó eso. Eso nos da una pésima, pésima, pésima imagen..

Directora Ulibarri Pernús: Y además de inoperante.

Director Alvarado Herrera: No es que, vos sabes que en la política pública lo que más espera de la gente es la eficacia, es decir, que el Estado sea eficaz y las mayores críticas vienen de ahí.

Directora Ulibarri Pernús: Walter, por favor.

Sr. Muñoz Caravaca: Buenas noches. Voy a presentarles un estatus actual de lo que es el proyecto El Porvenir, que es un proyecto que ya hemos hablado aquí, ya en Junta, y para ello también me acompaña María Segura, pero a través de Teams, ella está haciendo teletrabajo el día de hoy.

El Porvenir, como les digo, es más que todo lo que es el tramo final, lo que es la planta de tratamiento que hemos estado con problemas a la hora de poder entregar la planta como tal. Ya tiene un avance el 100%.

Vamos a recordar el monto que es de 4.653.000.000 y el contrato venció el 31 octubre del 2022.

Aquí están los antecedentes, sin embargo, esto ya lo habíamos visto anteriormente, otros antecedentes, entonces voy a adelantar para no ir tal vez, al último antecedente y, a partir de ahí, hablar un poco de lo que estamos actualmente con los antecedentes de la planta de tratamiento de aguas residuales de El Porvenir.

Como les digo, les voy a leer el último nada más que dice que el desarrollador indica que se ha realizado una serie de solicitudes y reuniones con la Dirección Jurídica del AyA y otras áreas, entre ellas con el señor Jorge Zapata, gerente general del AyA.

En dicha reunión se expuso la situación con el atraso del proceso de formalización y el traspaso de la planta de tratamiento al AyA y se le brindó una copia del presente convenio de gestión efectuado durante el año 2022.

Cabe recordar de que el problema que estamos teniendo aquí es que en la inscripción de la servidumbre quedó inscrita como una servidumbre de tuberías y en lo que estaba

solicitando la asesoría legal del AyA que fuera más específico, que es tubería sanitaria eso es que nos ha estado frenando la recepción de la planta tratamiento hasta el día de hoy.

Como actualización y con esfuerzo de don Dagoberto que ha estado insistente con Walter Céspedes, alcalde de Matina ya se logra tener un acuerdo entre las partes, tanto Municipalidad como el AyA, para confeccionar un convenio para poder formalizar, adecuadamente, la servidumbre de paso y ya con esto estaríamos allanando el camino para que se haga la posible formalización o entrega o recepción de la planta de tratamiento al AyA como tal.

Es lección aprendida, pero es algo que uno no comprende.

Básicamente, para recordarles cuál es la...

Director Alvarado Herrera: El sentido más malo de la administración pública, el sentido común.

Sr. Muñoz Caravaca: El menos común de los sentidos.

Director Alvarado Herrera: El menos común de los sentidos.

Sr. Muñoz Caravaca: Para recordar cuál es el conjunto de planos de catastro, que conforman la servidumbre, como ustedes pueden ver acá en negrito, ahí es donde inicia la servidumbre y se va trasladando, poco a poco, a lo largo de la parte este del residencial, para poder llegar a lo que es la planta de tratamiento.

Como les decía, básicamente, eso es, la actualización y por acá viene lo que lo que son las ampliaciones de plazo y el análisis ante la solicitud actualizado.

Estábamos solicitando una actualización, de diez meses, para lo que es el financiamiento adicional liquidables, esto con una reserva liquidable, en el sentido de que, si se logra ese convenio antes, obviamente no se estaría gastando todo el monto total, pero el monto que estaríamos pensando para este momento sería para hasta mayo del 2023, un monto total de 20.924.773,30 céntimos, que sería el financiamiento liquidable para cubrir con todos los gastos incurridos hasta mayo.

La recomendación: se recomienda aprobar el financiamiento adicional para el proyecto El Porvenir, por ese monto 20.924.773,30 céntimos, para el mantenimiento y operación de la planta de tratamiento, mientras se realiza el trámite de recepción definitiva ante el AYA.

Eso conlleva una ampliación de plazo seis meses para, posteriores a la adenda, para finalizar el trámite de recepción de la planta ante el AyA.

Ampliación de tres meses, más posteriores al punto anterior, para la elaboración y entrega del cierre técnico y financiero al proyecto, por parte de la entidad y una última ampliación,

de dos meses, para la elaboración de la entrega del cierre técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI.

Eso es así, a grandes rasgos y disculpando lo tan ejecutivo que está siendo la presentación.

Sr. Hidalgo Cortés: Este es el tipo de cosas que, de verdad uno no comprende, porque termina el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda asumiendo costos que no corresponden, pese a que hay un informe técnico que dice que la planta se puede recibir, que está operando, que los informes operacionales...

Los informes operacionales dan bien y tiene hasta acuerdo de la Junta Directiva para recibirlo, pero tenemos la situación de que hay que seguir pagando el mantenimiento.

Nos reunimos hace unos días, en conjunto con la ministra de Vivienda, con el nuevo presidente Ejecutivo del AYA, y debo decir que, don Alejandro tiene muy claro este tipo de temas y que tienen que abordarlos y que tenemos que corregirlo.

De hecho, nos solicitaron un detalle de todos los casos de plantas de tratamiento e incluso de solicitudes de disponibilidad del servicio agua potable que hubiese en trámite para tratar de agilizarlo.

Este fue uno de los casos que llevamos y en menos de una semana, creo, después de esa reunión, ya los técnicos del AYA estaban reunidos con los técnicos y abogados de la Municipalidad y el acuerdo al que llegaron fue este elaborar un convenio entre la AYA y la Municipalidad, donde autorizan el uso de las propiedades para servidumbre de alcantarillado y dos, un convenio donde la Municipalidad asume el mantenimiento de las zonas verdes y la delimitación de las propiedades, es decir, un convenio con esos dos elementos como objeto del convenio para poder hacer el traspaso.

No quisiera uno estar en esta situación, pero lo cierto es que la operación hay que seguir dando, porque si suspendemos la operación, se suspenden los resultados y después no lo van a querer recibir porque nos van a pedir los informes actualizados a la fecha de la firma de la escritura.

Y, por otro lado, es claro que el desarrollador ha estado asumiendo estos costos de operación. Lo mandamos a mayo pensando en que logremos esto entre las obras en marzo, pero esto es impredecible, así que lo mandamos mayo mejor para tener ahí un colchón y no tener que estar regresando aquí a la Junta en caso de que se nos atrase un poquito.

Así que este es un poco el informe.

Gracias, Walter.

Directora Ulibarri Pernús: Por cierto, Marco se retiró porque el proyecto…

Director Alvarado Herrera: No, más bien hay que señalar que Marcos se retiró de conocer el punto.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, Marco se retiró de conocer el punto, exactamente fue que se retiró desde el principio.

Director Alvarado Herrera: Sí.

Directora Ulibarri Pernús: Muy bien, como que eso es un tema que habíamos conversado anteriormente, entonces...

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la persona...

Director Rojas Jiménez: Nada más una consulta. Este financiamiento adicional está por un contrato adicional o como está con respecto a lo que hemos venido hablando y hemos conversado, porque como no estaba dentro de los documentos, no lo pude revisar, no sé cómo está el tema de los financiamientos adicionales, cómo está lo de los contratos, como está eso. esa situación con este tema.

Director Alvarado Herrera: No, sería un adendum porque ya venció el contrato.

Director Rojas Jiménez: ¿Pero es un financiamiento no un contrato adicional lo que se está aprobando?

Sr. Muñoz Caravaca: Tengo entendido que es un contrato adicional.

Director Rojas Jiménez: Para poder aprobar financiamiento, no un contrato.

Director Alvarado Herrera: Ah no, no como el contrato venció hay que hacer un nuevo contrato...Al fin y al cabo, eso es un adicional al proyecto original.

Director Rojas Jiménez: Sí, porque a mí me hubiera gustado como ver el documento para leerlo y estudiarlo.

Sra. Masís Calderón: Aquí no es, vamos a ver, eso no es un contrato de obra pública, o sea, no aplica el 208 ni el 209 de antes, ni la Ley General de Contratación, o sea, es un contrato financiamiento y ahora nosotros tenemos que adjudicarlo o entregar la construcción al desarrollador o quien lo vaya a hacer y, obviamente, eso está en facultades porque es un contrato financiamiento.

Ahí queda a criterio la Junta nada más, si se amplía o no se amplía, y aquí lo que hacemos es un contrato adicional, porque el contrato anterior ya estaba vencido, entonces es un contrato nuevo.

Director Rojas Jiménez: Okey, bueno. Tal vez para futuros proyectos que traigan, sí es importante que hagan esa aclaración para saber que es por medio de contratos de financiamiento o que sí son aplicables por medio de la contratación administrativa para poder también verificar esas cosas y estar consultando el tema.

Directora Ulibarri Pernús: Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Lamentando la actuación del AyA, me veo en la obligación y necesidad de acoger la recomendación de la Administración.

Gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Mariana.

Directora Grillo Espinoza: Es que yo tenía también la misma duda que José, tal vez es un tema que no estaba para poderlo estudiar y entonces me quedan algunas dudas.

En lo particular a mí, siempre me gusta comparar este tipo de financiamientos adicionales, aunque ya lo hayamos visto, siempre vendrán otros como estos puntos para yo poder tener la base para poder votar.

Directora Ulibarri Pernús: Sí.sí. Este es un tema que se vio anteriormente.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, lo que se actualizó fue el monto. Estaba para marzo.

Sr. Muñoz Caravaca: Estaba para marzo 2023. Nada más se ajustó unos meses.

Directora Ulibarri Pernús: Una cosa importante aclarar aquí, que se aplica la Ley de Contratación Administrativa Ley de Protección de Iniciativas son básicamente, a los bonos colectivos y a los proyectos que son con dinero BANHVI, porque tienen todo un procedimiento de contratación administrativa. Estos no, esos son proyectos BANHVI, que pueden recibir recursos adicionales, para efectos de tranquilidad.

Director Alvarado Herrera: Pero bueno, como no creo que como no podamos darle firmeza, veamos esto el próximo lunes. Así entonces, Mariana y Rodolfo pueden ver el documento técnico.

Directora Ulibarri Pernús: Me parece muy bien y vemos en lo que podamos para el lunes. Muchas gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Me tengo que retirar. Buenas noches.

Director Alvarado Herrera: Yo también, como lo señalé anteriormente.

Directora Ulibarri Pernús: Necesitamos a Marcos para continuar.

Director Alvarado Herrera: No, no, ya puede entrar. No, no, no, ya van a ser las siete. Me voy. Dejo constando que me retiro a las 18 52. Buenas noches y buen regreso a sus casas. Hasta luego.

Director Carazo Campos: Dago, nada más para apuntar, como un recordatorio, que no viene hoy aquí y que pidió Jose el lunes, el tema de lo del abogado externo y el 208 y el 209 que él ya mandó un criterio.

Sr. López Pacheco: Estaba en la agenda.

Sr. Hidalgo Cortés: Lo agendamos.

Sr. López Pacheco: Apenas me llegó la agenda lo llamé para confirmarle y está fuera de San José.

Director Carazo Campos: Okey.

Sr. López Pacheco: Pero dice que la próxima semana.

Sr. Hidalgo Cortés: Ya entró para el lunes.

Director: Carazo Campos. Y está la respuesta de Ministerio de Trabajo, entonces para ver si lo agendamos. Para agendarlo y verlo.

Directora Ulibarri Pernús: Que hemos puesto de la semana pasada, que pedimos pasar para acá Dagoberto, pedimos pasar dos temas que eran de la cuestión de normativa de...

Sr. López Pacheco: Sí, de Merlyn.

Directora Ulibarri Pernús: Que pedimos que se pasara para hoy, pero no lo vi, no la veo. De hoy en ocho, okey.

[Se retiran de la sesión el Director Alvarado Herrera, así como los funcionarios Muñoz Caravaca y Segura Fernández]

****

6° <u>Informe de avance del Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios al 30/09/2022 y al 31/12/2022</u>

[Se reincorpora a la sesión el Director Carazo Campos]

Directora Ulibarri Pernús: Guillermo.

Sr. Bolaños Sandoval: Voy a presentarles el informe del Programa Integral de Financiamiento de Familias de Ingresos Medios, con corte a diciembre del 2022, al 20 de diciembre 2022.

Al corte del 20 de diciembre del 2022 tenemos formalizados 4170 casos.

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Está presentando, Guillermo? Es que no se ve.

Sr. Bolaños Sandoval: Muchas gracias, don David; 4170 casos, por 110 mil millones en el monto de créditos. El monto total de bonos formalizados 26.062 millones. El promedio de crédito, de todo este programa 26, 492.000 colones y el bono familiar promedio 6.250.000 colones.

La distribución de casos, de los 4.170 casos formalizados, el 68.5% corresponde al sector mutualista y el 29.2% restante resto de entidades, sector bancario y también cooperativo.

Este es como la campana de Gauss, o sea, el comportamiento de las formalizaciones mensuales, desde que inició el programa en setiembre del 2019, si ustedes pueden ver ahí

la máxima colocación fue en noviembre del 2020, con 20,259 casos y pues ha venido en una reducción.

Importante, tal vez, en el último trimestre del 2022, el 92% de los 143 casos formalizados corresponde a Grupo Mutual y el BCR fueron ellos los que formalizaron la mayor cantidad de casos.

¿Cuáles son las características de estas operaciones? Básicamente, 41% corresponde a comprar lote y construcción compra de casa 38%, construcción en lote propio 20% y un 0.4 apenas en mejoras.

Si vemos la disminución de casos por provincia, las provincias que acumulan en forma integral, 75.9% son Alajuela, San José y Cartago. Esas tres provincias se han formalizado casos en esa provincia por el 75.9%. Si lo vemos por tipo de montos en el gráfico de abajo, el 48% son viviendas con valores que alcanzan hasta 30 millones de colones y el 5.9 son viviendas que superan los 60 millones de colones.

Aquí están en el Gráfico los diferentes montos según los rangos que se establecieron en esta gráfica.

¿Cuál es el perfil de los beneficiarios? Aquí predominan núcleos familiares pequeños de 2 a 3 personas, en un 82.2% y el total de personas beneficiadas aquí son 11.168 más o menos. Son como 2.67% por núcleo.

Directora Ulibarri Pernús: Una consulta. Del tercer estrato ¿qué salarios tienen?

Sr. Bolaños Sandoval: ¿Perdón?

Directora Ulibarri Pernús: Del tercer estrato ¿qué monto de ingresos tienen?

Sr. Bolaños Sandoval: Tercer estrato hasta 915.000 colones. El tercero es 915.630 Ingresos brutos.

Directora Ulibarri Pernús: 775 son ingresos.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí, hasta el dos y medio. El tres es de 915.630.

La distribución del caso formalizado, según género, 55.2% masculinos y 44.8 y femeninos. 71% son deudores que van entre los 18 y 35 años. Es una cartera muy sana. 91.7%. Son operaciones que se encuentran totalmente al día y solamente el 0.4% tiene morosidad de mayor a 90 días. Si ustedes ven, es una sumamente, sana.

Esa es la presentación. Cualquier duda, con mucho gusto.

Directora Ulibarri Pernús: Usted se puede devolver hasta el monto de los salarios. Entiendo que de uno y medio en adelante, aplicaba este programa, de un salario y medio para acá.

Es que me interesaría saber un poquito más de la gente de uno y medio, por estratos.

Sr. Bolaños Sandoval: Perdón.

Directora Ulibarri Pernús: Para mí muy agradable saber que la gente de tres salarios para abajo son los que más aprovechan este programa.

Sr. Hidalgo Cortés: Está más o menos bien distribuido. Estratos 2,3,4 y 5 tienen una participación muy similar.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, por eso, cuando se discutía este programa, recuerdo que lo querían hacer del 3 en adelante, pero alguien metió cabeza y metimos el uno y medio para adelante y veo que en ese sector bastantes familias están tomando su crédito y resolviendo con bono-crédito.

Me parece un muy buen programa, quisiera ubicarme un poco mejor en general en el Banco, porque me parece que, a ese programa, obviamente, hay que darle muchísima más fuerza.

Deberíamos colocar mucho más bono en un sistema de bono- crédito, aunque se haya hecho muy moda que sea artículo 59, pero realmente, si queremos y la lógica de atender deberíamos atender entonces muchas más familias que puede tener un crédito y claro, con un bono más pequeño y tener muchas familias que era como nació el sistema, que era bono- crédito, es el modelo original.

Se sabe qué es lo que hace, que, aunque es un número importante e interesante de familias, no es suficiente, para mi gusto. Deberían ser mucho más familias pudieran optar a este programa que sean de dos y tres salarios, bueno, de uno y medio en adelante.

¿Hay alguna limitante, porque el Banco de Costa Rica ha estado dispuesto con sus recursos y las entidades ya iban a poner sus recursos también?

¿Qué es lo que hace que no se vuelva un programa mucho más grande, más y más impacto?

Sr. Bolaños Sandoval: Claro. Aquí es indiscutible que el bono ayuda mucho a la colocación de cartera de crédito, pero hay un componente, sumamente importante, que es el crédito.

Por cierto, estuvimos viendo algunos casos específicos de los diferentes estratos, hay algo importantísimo que es que hay mucho endeudamiento en los grupos familiares, a todo nivel, o sea, no solamente en estrato tres, cuatro o cinco, a todos los niveles y eso de alguna forma, y lo digo por experiencia, limita la colocación de más cartera o crédito o de financiamientos para compra de viviendo, lote y construcción, etcétera, todo lo que es construcción y adquisición de vivienda.

Lo que pasa es que ese análisis es mucho más fino. Hay que verlo caso por caso, pero muchos de los casos que se llegan, tal vez cumplen con todo lo que es el bono, pero no

cumplen necesariamente con ser sujetos de crédito, tienen que llevar dos componentes que son sumamente importantes y yo creo que ahí está el secreto de esto, pues el programa de clase media tenía un componente interesantísimo que era una tasa de interés muy atractiva y eso hacía que muchas de las personas que tal vez no entraban con condiciones normales, entraban con ese programa, por la relaciones, cuotas, ingreso y todo lo que tienen que cumplir a nivel de sistema financiero lo hacían muy atractivo.

Directora Ulibarri Pernús: Pero yo entiendo que el Banco Costa Rica siguió con su recurso en una tasa en la que venían colocando originalmente.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí, sí,

Directora Ulibarri Pernús: Es decir, por el Banco de Costa Rica se hubieran podido ir mucho portaje de familias a ese programa.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí, claro y de hecho que una de las mayores competencias que existen en sistema financiero es el Banco de Costa Rica, por la tasa de interés y por el atractivo que es el programa que tienen ellos, o sea. Pero sí, de alguna forma, siempre hay una limitación de tratar de colocar más por el endeudamiento y otras calificaciones que puedan tener los distintos potenciales deudores que puedan adquirir una vivienda.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y eso lo hemos conversado con las entidades?, ¿todas las entidades opinan lo mismo? Un Banco Costa Rica, que es para mí después las mutuales, la de Alajuela, que es la que ha colocado.

Sr. Bolaños Sandoval: Las condiciones financieras son diferenciadas. Evidentemente, en el Banco Costa Rica tiene una forma de financiamiento mucho más barato que tiene el resto de las entidades, por su estructura y por también la forma de captaciones que tiene, entonces el costo de los recursos de ellos puede competir de mejor forma.

Directora Ulibarri Pernús: Si nosotros quisiéramos que este programa fuera más grande, más fuerte. ¿Qué han pensado ustedes?, ¿qué han analizado?

¿Cuál sería la estrategia que deberíamos de utilizar aquí en el Banco para hacer que, si uno inventara algo que un Banco de Costa Rica que está dispuesto a eso, que coloca muchísimo más casos en crédito o no sé qué otras entidades?

Banco de Costa Rica obviamente, sé que tienen otros intereses, en todo caso, en vivienda, porque ese era un programa original y en aquellas épocas también había gente pobre y la gente tenía sus deudas, pero ahora hay más limitaciones en aquella época, cuando inició el sistema

Sr. Bolaños Sandoval: Estamos trabajando en varias alternativas con el fin de ver cómo se abaratan los proyectos, que sean proyectos pequeños que puedan conseguir financiamiento a tasas interesantes.

Estamos trabajando, todavía no hemos avanzado mucho, pero yo creo que es una buena alternativa que tenemos ahí porque el secreto en esto está en dos partes.

Una es el financiamiento a los pequeños constructores, dándoles financiamiento que puedan obtener recursos baratos para construir viviendas a pequeña escala y lo otro es el financiamiento a largo plazo, que hemos tenido trabajando, pero que efectivamente requerimos de alguna fuente externa, adicional a tasa dinero en condiciones financieras mejores a las que estamos obteniendo.

Tal vez aprovecho para contarles, la semana pasada sacamos una subasta pública, don Dagoberto, que sería importante para esta pregunta que hace doña Eloísa, no hacíamos subasta desde hace mucho tiempo y nos llevamos una gratísima sorpresa.

En realidad, sacamos 15 mil millones y hubo ofertas por 20 mil millones de colones de invertir en el Banco.

Cortamos a un monto de 11.400 millones.

Directora Ulibarri Pernús: ¿A qué tasa?

Sr. Bolaños Sandoval: 10,65 a dos años plazo, cuando estábamos nos estaban ofreciendo 10.90 en alguna posible inversión que teníamos y nos llevamos una gratísima sorpresa.

Yo creo que en esto y conste que cuando íbamos a lanzarla, las recomendaciones que nos hicieron el puesto y todo mirá es que el Banco necesita venderse más y todo eso, hagámoslo, porque eso es un buen termómetro y si no lo hacemos nunca nos damos cuenta cómo nos ve el mercado.

Nos sentimos realmente bastante bien porque vemos que el termómetro que tiene el mercado es bueno para con nosotros. Podemos seguir, periódicamente, sacando subastas en donde ponemos una tasa de referencia, en este caso la cortamos en 11.400.000.000 porque nos ganamos un premio, es decir, pagaron más del 100% y eso es buenísimo.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Quién compró las...? ¿Se puede decir?

Sr. Bolaños Sandoval: No se puede decir. Eso no lo tenemos nosotros, porque esos se lo compran en los puestos y todo y no tenemos.

Directora Ulibarri Pernús: A mí me avisan de subastas, pero del Banco de Costa Rica y eso.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí, es que lo tiramos por el Banco Costa Rica, pero eso se tira al mercado todo y entonces ahí cada uno oferta. Exacto.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Antes se había dado en que FONAVI puede colocar recursos para desarrollar proyectos de corto plazo?

Sr. Bolaños Sandoval: Sí, precisamente eso era lo que le comentaba anteriormente. Nosotros estamos trabajando en un proyectito ahí, tal vez no es el momento, pues no hemos definido cosas, pero estamos trabajando.

Hay alguna alternativa ahí que me gustaría presentársela, tal vez después, cuando ya esté mucho más maduro y todo, porque en ese momento nada más estamos como en negociaciones, pero eventualmente sí lo podemos comentar.

Directora Ulibarri Pernús: Si porque cuando uno ve la ley y ve toda la parte esta, es clarísimo que FONAVI puede colocar, las entidades pueden utilizar recursos de FONAVI para proyectos, entonces los desarrolladores conseguirían recursos en un poco más, un poco mejor para después la solución tenga un precio mejor para la familia.

Sr. Bolaños Sandoval: Sí, así es.

Directora Ulibarri Pernús: Pero a mí me parece una lástima que nunca, siempre hemos dado para que coloque el individual, pero nunca para proyecto entonces no promovemos esa parte para llegar a proyectos que el sector de población que nos interesa a nosotros.

Pero bueno, estaremos escuchando las mismas noticias. ¿Alguna pregunta señores?

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Para reforzar un poquito lo que señalaba Guillermo en cuanto a su pregunta y qué más hacer? ¿Qué más hacer?

Este programa ha demostrado, primero que sí se puede llegar a distintos estratos, con sólo el 20%, los recursos del FOSUVI y el 80% de los recursos de crédito. Eso nos permite optimizar y nos permite también dinamizar la cartera de crédito. Eso está demostrado.

Está demostrado también que la clase media no requiere las cosas regaladas, lo que requiere son condiciones razonables para hacerse de su vivienda 4000 y tanto de familias.

Para poder promover esto hay que combinar muchas cosas y ahí es donde el muñeco hay que saberlo hacer.

Por un lado, los recursos del FOSUVI que nosotros destinamos para esto.

Claro está y lo vimos en el gráfico, después de que vienen los recortes presupuestarios, automáticamente se hace así. Un componente, una parte del Banco, es los recursos del FOSUVI y que utilizamos como complemento al crédito para completar la solución.

Lo segundo, son los recursos que disponen las entidades autorizadas para colocar sus créditos. No es casualidad que el Banco de Costa Rica y la Mutual de la Alajuela colocaron más del 90% de los recursos en el último trimestre del año pasado y eso tiene una explicación.

Tienen fuentes de fondeo que les permite competir a una tasa razonable.

¿Cómo se fondea?, cómo se compone la cartera de captación de las entidades es fundamental para poder promover esto. En eso nosotros no tenemos mucho control.

El único control que tenemos es cuánto podemos prestarles a las entidades del FONAVI dentro del 20% máximo permitido y de acuerdo con la capacidad nuestra de prestar, a tasa razonable para que ellos puedan trasladar ese beneficio al cliente. Tenemos un segundo elemento.

Tercero, tiene que ver con la tasa de interés que finalmente reciben las familias. Cuando salió de clase media, con el programa que, lamentablemente, por los temas de la Contraloría, que ya conocemos y que no voy a devolver en él, tuvimos que parar, tuvo éxito porque perdimos una tasa razonable a las entidades para que pudieran trasladarlo a los clientes finales.

Juntar la oferta, los recursos del FOSUVI, la captación de las entidades y una tasa razonable de interés para el cliente, lo que hace que estos productos sean atractivos.

A pura tasa no funciona, a pura oferta no funciona, a puros recursos de FONAVI no funciona y a puros recursos de bono no funciona. Todo eso hay que combinarlo y hay que saber desarrollar una estrategia para que todo eso se integre y sea razonable.

Cuando teníamos todos los elementos juntos, logramos hacer que algunos oferentes o desarrolladores que no estaban en ese segmento, unos de arriba bajaron y unos que estaban abajo subieron para llegar aquí y si vemos la mayoría de soluciones están por debajo de los 40 millones.

Y ahí hay un segmento que sigue estando desatendido y que es un reto y que es un reto nuestro. ¿Entonces, a dónde tenemos que ir? Definitivamente el reto nuestro está en dos lados, cómo fondear eventualmente las entidades y, por otro lado, destinar recursos del FOSUVI para esto, caso contrario, no hay forma de fortalecerlo.

Guillermo no lo quiso decir muy directo, porque está trabajando en eso, pero estamos viendo a ver si podemos echar mano de algún tipo de convenio o alianza, acuerdo de cooperación con Banca para el Desarrollo y los bancos privados, para utilizar recursos del daño bancario y generar oferta.

Tendríamos acompañarla con algo más. Los bancos privados no han estado muy fuertes en colocación de subsidios, pero si nos dan recursos de alguna manera para fortalecer la oferta, nosotros vamos a tener que tomar la decisión de fondear un poquito más con recursos del FOSUVI para que ellos puedan llegar al cliente final, al que va a comprar la vivienda.

En eso estamos. Es un tema que Guillermo tomó desde que llegó y que algo ha avanzado. Ya avanzó con Banca para el Desarrollo, ya tuvo la reunión con el BAC San José y está trabajando en eso.

Lo que quiero decir es que, para fortalecer clase media, uno tiene que tener claro todos esos elementos, si uno se queda afuera no hay forma.

Y, por otro lado, es una cartera sumamente sana y una morosidad inferior al 0.5% 0.4%. quiere decir que este segmento sí puede pagar y sí paga y no solo eso, paga bien y solo destinamos el 20% de los recursos del FOSUVI.

De manera que todo eso hay que integrarlo. No es tan sencillo a veces, porque uno a veces dice FONAVI presta, sí, FOANVI puede prestar, pero tenemos un problema de descalces de plazos.

Nosotros no podemos captar de estos 11 mil millones, que nos comentó Guillermo, los captamos a 24 meses, a 2 años, pero evidentemente a las entidades les funciona nuestro financiamiento a plazos más largos, porque ellos van a prestarle a sus clientes 30 años.

Si nosotros decimos que nuestra oferta es a un plazo muy corto para las entidades, definitivamente ellos van a tener un problema descalce y esa es la función de un banco de desarrollo, esa es la función de un banco de segundo piso, es cómo entrar en la dinámica del negocio para que al final se logre esto.

Nosotros no podemos pensar como un banco comercial, nuestro rol es ser, sin descuidar la suficiencia, sin descuidar nuestros indicadores y por supuesto, los niveles de rentabilidad, aún con todo y todo vimos que el Banco tuvo utilidades el año pasado por encima de los 6.400.000.000.

Tenemos que ver cómo traducimos eso en términos de nuestra población objetivo, así que eso podemos ir viendo. Yo sé que cuando Guillermo haya avanzado un poco más lo vamos a discutir.

Y termino con esto. Ahora doña Eloísa usted decía cómo hacemos para colocar más bono-crédito; en la siguiente presentación Guillermo podemos traerlo, porque esto es solo clase media.

Pero si a esto le incorporamos toda la cartera de bono-crédito que tienen todas las entidades que no es de clase media, les aseguro que nos vamos a sorprender del resultado, bastante dinero.

Tal vez Guillermo, en el siguiente informe, agreguemos clase media y el bono crédito puro y duro, es decir, aquellos casos donde el monto del crédito es menor al monto del bono.

Aquí son casos donde el monto del crédito es mayor, al monto del bono. Tenemos que complementarlo para que puedan ver el tamaño de esa cartera.

Estoy seguro que hay entidades autorizadas que tienen el 15, 14 hasta 20% quizás, de su cartera total de crédito, en operaciones que tienen el bono como complemento al crédito.

Pero eso podemos verlo en otro informe.

Directora Ulibarri Pernús: Esa información no nos la traen ¿verdad?

Sr. Hidalgo Cortés: No, viene agregada en los informes de FONAVI, no lo hemos agregado. Vamos agregarlo para atender a su consulta.

Directora Ulibarri Pernús: Ahora, una de las cosas importantes que este famoso programa de clase media que incluye lo del salario medio, entonces estamos hablando del bono-crédito, así deberíamos nosotros manejar nosotros esos bono-crédito y se acabó.

¿Cuál es la ventaja? La entidad revisa los expedientes. Eso les permitió, colocar el crédito más rápido. En ese momento se hizo un ajuste a la tabla, que era un poco más alto y el otro es que lo podés aplicar a la prima.

¿Por qué bono-crédito puro, ¿cómo decís vos? es exactamente igual. No le veo ninguna razón por la cual el bono-crédito no se va a manejar de la misma manera, si cuando las entidades autorizadas son las responsables del análisis y de revisión de todos los casos y expedientes que son responsables, como les corresponde.

Si hacen la revisión post bueno, todo lo mismo como se hace en ese programa, que lo formaron así porque yo creo que en ese momento se quería un programa de clase media y darles a las entidades posibilidad de ser más rápida ellas y nosotros hacer un post, para efectos de ver si están haciendo las aprobaciones, los expedientes, con el muestreo para ver si está saliendo todo correcto. La entidad que no se le llama la atención y la que está bien perfecto.

Sr. Hidalgo Cortés: Por ahí vamos a ir en una propuesta que les vamos a presentar a ustedes en los próximos días, con relación al producto de reparación, ampliación y mejoras. Ocupamos potenciarlo, no invertimos más del 10% de los recursos, cada año en ese programa, entonces vamos a mejorar ese producto y mejorar los procesos y podemos implementar un proceso de aprobación directa de la entidad con supervisión y control post, precisamente para para impulsarlo. Pero vamos a ir poco a poco.

Directora Ulibarri Pernús: Yo lo generalizaría.

****

7° <u>Propuesta de nuevo borrador de los contratos de administración de recursos y de obra determinada</u>

[Se incorpora a la sesión el Lic. Marco Mora Gamboa, funcionario de la Asesoría Legal]

Sr. Hidalgo Cortés: Tal vez mientras se acomodan Ericka y Marco, este tema también, pues nos lo habían requerido ustedes en algún momento, creo que fue una solicitud de don Marcos para revisarlo.

Conformamos un equipo de la Administración para que le diera una revisada completa a los dos modelos de contratos, especialmente el de Administración de recursos BANHVI-entidad y el de obra determinada.

La semana anterior, Érika les compartió ¿la semana pasada fue?

Sra. Masís Calderón: El lunes.

Directora Ulibarri Pernús: El lunes nos lo pasó.

Sr. Hidalgo Cortés: Ericka les compartió los documentos. De lo que ustedes recibieron a lo que van a ver ahorita hay algunos ajustes y cambios, algunas mejoras que hicimos, porque lo que ustedes hicieron estaba en proceso de construcción.

¿Cuál sería la idea hoy? La idea es, Ericka me corrige, pero creo que debemos empezar por entender un poquito cuál es la naturaleza jurídica de estos contratos para saber qué es lo que se puede, lo que no se puede y segundo, ver la estructura general del contrato, saber si ustedes tuvieron la oportunidad de ver lo que recibieron, si hay alguna observación y que hoy por lo menos abramos la discusión, porque es un proceso que requiere leer en detalle cada cláusula, esa es la idea; todavía no es hoy aprobar los modelos, si no es que tengamos discusión para ver qué más mejoramos.

Directora Ulibarri Pernús: Y, sobre todo, la idea era que nos presentara para empezar a leer, pero nos dice que es mejor oír ahora y llevarse este documento que mandaron el sábado y en una reunión estaremos planteando, más bien. Estaremos más bien.

Sr. Hidalgo Cortés: Exacto. Esa es la idea, esa es la idea.

Sra. Masís Calderón: No sé si nos esperamos uno momentito, para que venga José Rodolfo para…

Sr. López Pacheco: Como ahora estamos en video es muy evidente si se rompe el quorum y sólo hay tres.

Directora Ulibarri Pernús: Ah, no sí.

Sr. Hidalgo Cortés: Okey, esperamos.

Directora Ulibarri Pernús: No podemos empezar todavía, esperemos que venga Rodolfo.

Sr. Hidalgo Cortés: Listo Marco.

Sra. Masís Calderón: A Marco sí lo conocen los compañeros. ¿A don Guillermo no lo conocía? Sí. Los demás sí lo conocían.

Sra. Masís Calderón: Marco me va a colaborar. Hacemos la presentación general de la naturaleza jurídica de los contratos y la definición de la naturaleza jurídica, esto básicamente es con criterios ya emitidos por la Contraloría.

Vamos a hacer la presentación. Marco me va a ayudar igual con la presentación y con el modelo del contrato.

Queríamos arrancar con modelo de administración de recursos, primeramente, y como dice don Dagoberto es un trabajo bastante extenso y entonces hay que ir viendo norma por norma para que ustedes vean la propuesta que tenemos, o sea, estamos trabajando sobre los modelos aprobados por la Junta Directiva en el 2008 y ahora le hemos hecho algunas modificaciones, recientemente, que para conocimiento de ustedes también, esos contratos, a como estaban redactados, que los pasamos a ustedes, es lo que estamos firmando ahorita con las entidades autorizadas, o sea que no hay y hasta el momento no ha habido ningún inconveniente por parte de las entidades, ni ninguna objeción en cuanto a ese modelo.

Ahora, como dice Dagoberto, en esta semana estuvimos trabajando con don Walter y con don Dagoberto para afinar algunos detalles e incorporar algunos acuerdos y directrices tomados, que no estaban en los contratos, los estaríamos incluyendo.

Esta presentación inicialmente, como les decía, la intención de nosotros es conversar o explicarles el tema de la naturaleza jurídica de los contratos de administración y los contratos de obra.

Vamos a ver para tal vez don José Rodolfo cuando nosotros hablamos, en el Banco tenemos dos modalidades, por decirlo así, cuando nosotros desarrollamos proyectos, S-01, que es para comprar terreno en verde, construcción, urbanización y los S-02, que son compra lotes urbanizados y construcción de viviendas, esos proyectos nacen por cuenta o por iniciativa de un constructor.

O sea, el Banco no saca un concurso para decirle necesitamos un desarrollo de un proyecto en Guápiles y vamos a sacar a concurso. No, sino que es el constructor o el desarrollador, según su criterio y según la oportunidad que tenga, ofrece ese proyecto a una entidad autorizada.

Esos contratos son contratos de financiamiento y los contratos que tenemos, cuando ya son en terrenos del BANHVI o en terreno bono colectivo, son los que sacábamos nosotros,

anteriormente, bajo los principios de la contratación administrativa, porque no podíamos aplicar la ley de contratación al 100%, debido a que las entidades autorizadas son entes privados y hasta en diciembre de este año, SICOP no había habilitado o Hacienda no había habilitado la posibilidad de que esas entidades privadas subieran a SICOP o a la plataforma que existiera para hacer contrataciones.

Los que son en terrenos de nosotros BANHVI o bono colectivo, que es un terreno municipal, normalmente, esos sí tenemos que sacarlos a un concurso y lo que hacemos es ir a una entidad autorizada, para que la entidad autorizada saque un pliego de condiciones en su página e invite a los desarrolladores que estén interesados y presentamos el pliego condiciones.

Aquí, la naturaleza de los contratos del modelo de estos contratos de financiamiento lo ha desarrollado la Contraloría en diversas consultas, en su momento, la Administración y la Junta Directiva de la institución le hizo a la Contraloría, porque teníamos esa discrepancia de criterios en cuanto a que aquí los desarrolladores decían yo necesito reajuste precios y no hay reajuste, necesito liquidación de imprevistos, no los tengo que liquidar y como surgieron varias dudas, en esos temas específicos, se hicieron algunas consultas a la Contraloría y es cuando recibimos los dictámenes que tenemos.

Hay varios, pero los más relevantes son estos cuatro que citamos acá que dice el dictamen FOE-SO 174, del 6 de mayo del 2005, de la División de Contratación Administrativa.

Luego tenemos el dictamen FOE-SO, del 24 de enero del 2006, de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, Áreas de Servicios Sociales; el dictamen DCA 0975, de abril del 2008, de la Dirección de Contratación Administrativa y el dictamen DCA 4516, del 21 de diciembre del 2018, de la División de Contratación Administrativa.

En el 2005 y el 2006 son criterios, básicamente, donde ellos señalan o definen la figura del contrato y de la relación contractual BANHVI- entidad autorizada y entidad autorizada constructor.

En el 2008, me parece que también el criterio va dirigido en esa línea y en el del 2018 se le hace la consulta sobre la liquidación de los imprevistos y ese es el último dictamen, que básicamente está enfocado a eso.

Y esos documentos, nosotros se los remitimos a don David, el día de ayer, el martes o ayer para que se los hiciera llegar a ustedes y tuvieran conocimiento de esos dictámenes de la Contraloría para que no fueran más antes, porque aquí estamos citando solamente aspectos puntuales.

En el 2005, la Contraloría dice que los proyectos de vivienda que se derivan de la aplicación del Artículo 59 son, normalmente, iniciativas privadas que están a cargo del desarrollador, un proyecto privado que uno tiene que aplicar en su giro ni en su actividad propia, reglas o principios de la contratación administrativa.

Ahí es donde vamos a que, efectivamente, es un contrato privado, que es una oferta que presenta el desarrollador, por decirlo así, y que es por cuenta y riesgo del constructor.

Igualmente, dice que los proyectos a financiar con recursos del FOSUVI no son propiedad del BANHVI ni de las entidades autorizadas, sino que son proyectos de iniciativa privada que deben estar acordes con las necesidades de vivienda de la población vulnerable.

Posteriormente, en el 2018, en el resumen del dictamen es que dice la Contraloría: "Es claro que en los contratos en cuestión no hay una relación jurídica directa entre el BANHVI y los desarrolladores, sino que la relación es entre los desarrolladores y las entidades autorizadas. Así, al encontrarnos ante una iniciativa privada que está a cargo de un desarrollador, que es un sujeto privado, no es necesario que se aplique en el giro de su actividad las reglas de la contratación administrativa serían varios y, es obligación de las entidades autorizadas, aplicar los principios de la contratación administrativa dentro de los procedimientos que realicen para escoger a los constructores de los proyectos, como por ejemplo, que se dé publicidad de las necesidades de vivienda para garantizar la participación de los eventuales desarrolladores interesados".

Luego dice: "los contratos objeto de estudio no son de obra pública, ya que se generan al amparo del Artículo 59, por lo que no es necesario que exista un llamado a concurso por parte del BANHVI y no media un cartel de licitación con especificaciones puntuales para los proyectos, sino que el contratista, por su cuenta y riesgo, elabora sus especificaciones técnicas, evidentemente se le impone el cumplimiento de una serie de requisitos técnicos mínimos, en procura salvaguardar la inversión de los fondos públicos".

Aquí, cuando hablamos de los principios de la contratación, sí es cuando estamos refiriéndonos a los contratos en terrenos BANHVI o bono colectivo.

Director Rojas Jiménez: Pregunta, de acuerdo entonces, a lo que explicabas ahora, antes, como no tenía SICOP, hacían el pliego cartelario y lo sacaba en entidad autorizada.

Ahora ya se ha establecido SICOP y ahora tiene que hacerlo por medio de SICOP pero de igual forma solamente para terrenos BANHVI y bono colectivo. Las demás iniciativas...

Sra. Masís Calderón: Sí, porque son privados, o sea, es un terreno privado o pertenece a tercero, ajeno a ese constructor y al BANHVI, evidentemente que ofrecen el servicio, que

dicen voy a desarrollar este proyecto, en este terreno tengo este terreno, hay una posible necesidad habitacional en la zona y entonces eso es lo que le propongo y se lo propongo. Obviamente, es ahí donde dice que, como no hay un pliego condiciones, la entidad autorizada deberá hacer el análisis para determinar que cumpla con todas las especificaciones técnicas que el sistema ya establecido para el desarrollo de proyectos de interés social.

Director Rojas Jiménez: Muchas gracias.

Sra. Masís Calderón: Okey, con gusto.

En el 2006 y en el 2008, concluye igualmente diciendo que la relación que se da entre las entidades autorizadas y los desarrolladores y que es la que posibilita en última instancia la construcción de esos proyectos de vivienda de interés social, está también tiene condiciones que le caracterizan y que resultan fundamentales para definir la naturaleza jurídica.

Así tenemos que, en primer término, partiendo que el asunto se refiere a proyectos de vivienda de interés social, se debe de tener presente que, en estos casos, el proyecto realizado por un desarrollador por su cuenta y riesgo.

Segundo, dice la Contraloría lo que le confiere el sistema es un financiamiento de acuerdo con lo planteado por el mismo desarrollador, por lo que los ajustes o actualizaciones al financiamiento deben de ser algo sumamente excepcional ante eventos o situaciones totalmente fuera de control para el desarrollador y que puedan afectar la terminación del proyecto en detrimento de las familias beneficiarias.

Esto aquí es importante, que es lo que hablábamos ahora antes del proyecto, que como aquí nosotros no estamos en apego a ninguna normativa, obviamente estamos manejando fondos públicos, pero con el fin que como es un financiamiento, nosotros le decimos, sí le estamos financiando el proyecto hasta por este monto, si el constructor por causas no imputables a él, no sé, algún incremento de precio, como ahora con la situación del COVID y todo lo demás, ellos justifican que no estaba previsto en el presupuesto de ellos, porque no contaban con una situación como esa que tienen que pedir un financiamiento adicional, ¿para qué?, para poder culminar el proyecto de interés social y como son fondos públicos, que la Junta Directiva o el BANHVI es cuando se habilita o haciendo la competencia para aprobar ese financiamiento.

Pero eso es un análisis básicamente de financiamiento y de costo oportunidad. No es que estemos sujetos a una norma específica que, como la ley General, que dice no se puede pasar del 50% porque eso es contratación pública ahora al 20%.

Y luego dice la especie no se trata de un reajuste del costo del proyecto ni del monto del financiamiento, sino más bien de la aprobación de un financiamiento adicional para cubrir la situación excepcional que se pudiera haber presentado.

Ahí lo que dice la Contraloría es ustedes, la Junta no aprueba ningún reajuste de precios, sino que lo que hace es aprobar un financiamiento adicional para que el constructor pueda terminar el proyecto que se presentó.

Sr. Mora Gamboa: Con el tema de las garantías, la Contraloría, en el dictamen del 2018, nos dice que, de alguna manera, el sistema comparte el riesgo del proyecto, para lo cual solicita la garantía hipotecaria, por supuesto, para salvaguardar el uso de fondos públicos en proyectos constructivos que de alguna forma escapan a manejo directo de las obras, como lo sería si se tratara de verdaderos contratos de administración de obras o de obras públicas propiamente dichas.

Sra. Masís Calderón: En esta, tal vez hay nada más para hacerle la observación; ahorita la garantía que otorga la entidad autorizada, que es con la que nosotros trabajamos, es una garantía para garantizarnos la administración de los recursos, es el pagaré, que nosotros señalamos ahí un pagaré institucional que se establece por un monto, un porcentaje X que define la Administración y que es por el plazo del proyecto, más seis meses más para garantizarnos los recursos de la Administración que tiene la entidad autorizada.

Efectivamente no hablamos de garantía hipotecaria, sí en esos artículos, de los cuales va comentar Marco, sí se habla de dos tipos de garantía, pero es básicamente lo que entrega el constructor a la entidad autorizada por ese financiamiento, por esa línea de crédito que se está otorgando.

Sr. Mora Gamboa: Si en los contratos están reguladas específicamente las garantías que podemos encontrar en el artículo 83 y en el artículo 133, del Reglamento de Operaciones del Sistema Nacional para la Vivienda

Sra. Masís Calderón: Perdón, perdón. Tengo que ir aquí, perdón.

Sr. Mora Gamboa: El artículo 83 nos habla del tema de las garantías de las pólizas.

Específicamente nos dice que las entidades autorizadas otorgarán su financiamiento con garantía hipotecaria, de primer grado, sobre el terreno donde se desarrolla el proyecto. siempre y cuando, la adquisición del inmueble de parte del desarrollador, no la haya generado el respectivo financiamiento. Caso contrario, deberá solicitar garantías reales suficientes para debido el respaldo de la operación.

Acá es donde generalmente en los contratos solicitamos el tema de una garantía de un pagaré.

Sra. Masís Calderón: Ahí es donde aquí básicamente como ahora, en algún momento tuvimos problemas también con el tema de que el constructor presentaba o daba una garantía hipotecaria sobre el terreno en que se iba a construir, tuvimos algunos procesos judiciales porque no formalizaron, porque habían presentado algún proceso judicial por financiamientos adicionales y no formalizaron a favor de las familias, entonces ahora el terreno sobre el cual construimos nosotros lo que se hace es trasladarlo a un fideicomiso de administración de garantía para tener la garantía, valga la redundancia y la certeza de que el BAHVI no expone riesgo a la compra del terreno y que efectivamente se va a formalizar a favor de las familias.

Sr. Mora Gamboa: Artículo nos impone el monto mínimo del porcentaje de garantía que debe ser aplicado, que es de un 5%.

A su vez, nos dice que todo bien, en proceso constructivo deberá contar con las pólizas de incendio, terremoto y otras que pudieran ser procedentes Presentes en esta etapa constructiva o a juicio de la empresa.

Sra. Masís Calderón: Y esto ahora lo vamos a ver en los contratos. Efectivamente, la garantía, bueno las pólizas sí, cuando hablamos de si es para la compra del terreno verde, o sea, cuando es el terreno en verde, el BANHVI lo que hace es aprobar la constitución de un fideicomiso de administración de garantías, en donde el BANHVI paga el terreno y se traslada a ese fiduciario la administración de ese terreno para que, cuando se finalicen las obras, esté ese fiduciario que tiene la autorización de suscribir la escritura para hacer las cesiones a cada una de las familias.

Cuando eso esa S-02, igual se paga el terreno y se traslada de una vez a las familias beneficiarias. Se construye estando ya el terreno a nombre de cada uno de los beneficiarios.

Y en cuanto a la retención, que ya esto es una garantía para el constructor también, es una garantía básicamente de cumplimiento de las obras. Se constituye, como no puede ser menor al 5% al precio total de las obras constructivas. Así lo indicamos en los contratos, se excluye el monto del valor del terreno y eso se va conformando con retenciones que se le hacen al constructor en cada desembolso de del avance de obra.

Me va a preguntar Don José Rodolfo.

Director Rojas Jiménez: Gracias. Una pregunta. Aquí también aplican las garantías que cuando se compra un proyecto en un terreno que no está urbanizado, S-1 y que se les retiene para que hagan las obras, para las calles, las aceras y toda la infraestructura. ¿Esa es aquí también dónde aplica esa esta garantía o es otro artículo?

Sra. Masís Calderón: No. Vamos a ver. En esa pretensión que cuando no tiene obras urbanísticas, digamos ese S-02 o que normalmente dice es que somos terrenos supervisados, pero falta algunas obras, lo que se hace es hacer una retención sobre el valor de los lotes, pero es distinta a esta.

Director Rojas Jiménez: Es distinta y ¿ahorita la vamos a ver más adelante o esa no se ve por aquí?

Sra. Masís Calderón: Está en el contrato.

Director Rojas Calderón: Pero se ve más adelante.

Sra. Masís Calderón: Normalmente no se ponen, o sea, no estaban los contratos porque es para cada caso en específico. Cuando hay que hacer una retención sobre el precio de la venta de los lotes, así lo solicita el informe del FOSUVI y la del departamento técnico y así queda presentado a la Junta y así se toma el acuerdo.

Cuando nosotros preparamos el contrato eso es una especificación. Para ese caso en particular.

Director Rojas Jiménez: Okey. ¿Acá no lo vamos a ver entonces?

Sra. Masís Calderón: No.

Director Rojas Jiménez: Tal vez para aprovechar y hacer la pregunta que estamos en este tema.

Es que a mí me llama la atención que muchas veces la retención que se le hace por cada propiedad es como de 1 millón y medio millones, por ahí, que al final suma una cantidad de dinero que, evidentemente, no es significativa para las obras que se tienen que hacer.

Esas obras, si él es el dueño de la propiedad o el desarrollador dice, prefiero que se dejen esa plata porque me sale muchísimo más barato perder eso que desarrollar las obras que tengo que hacer, entonces prácticamente es como una retención significativa, pero que, si el desarrollador pierde, no le afecta, porque como le digo, le sale más barato perder eso que construir las obras.

¿Cómo se tasa o cómo se define esa retención?, ¿por qué es tan pequeña?, ¿por qué no se hace una retención más alta, o no sé cómo es que la define, para poder garantizar que, de verdad, se haga, porque después aquí es cuando llegan a pedirles un financiamiento adicional para terminar las obras.

¿Eso se puede arreglar, tal vez dentro de los dentro de estos contratos para que sean retenciones más grandes o más significativas?

Sr. Hidalgo Cortés: Nada más para ver, don José Rodolfo, si comprendí bien la inquietud.

¿Habla usted de casos donde nosotros aceptamos el financiamiento de un proyecto con obras pendientes? Okey.

Lo primero es considerar que son casos excepcionales, única y exclusivamente utilizado para aquellos contratos que se autorizan o se firman o financiamientos que se aprueban bajo la modalidad de lote totalmente urbanizado, es decir, un S-02, donde de pronto decimos bueno, es lógico dejar las aceras y el cordón sin construir mientras hacen las casas.

Eso se autoriza, excepcionalmente.

¿En función de que se determina el valor de la retención? Es una combinación de criterios. Uno, la complejidad de las obras; dos, el valor de las obras, eso se hace con un análisis del departamento técnico.

Tres, el plazo requerido para llevar a cabo las obras, la experiencia del desarrollador, el volumen del proyecto, etcétera. Es decir, es un análisis de tipo técnico financiero que se hace en momento de la valoración para aprobación del proyecto.

Normalmente, normalmente, se trata de que el valor de la garantía supere hasta, en un ejemplo, 20%, 50%, el costo total de las obras. No es una regla, don José. Lo que quiero decir es no es una regla que esté siempre definida en un monto único o un porcentaje, sino que es una combinación de todos esos elementos.

Ejemplo, hace un tiempo tuve un caso, donde me lo presentan y la relación era uno a uno. Evidentemente no lo autoricé porque está uno y yo le retengo uno es mejor dejarlo y que lo haga otro y no me complico haciendo las otras obras.

El análisis es casuístico, es puntual y tiene una combinación de criterios.

Yo he venido con la idea y lo he discutido con el equipo, de que ese tipo de casos deben ser muy excepcionales, sumamente excepcionales. No es lo mismo dejar pendiente una acera o un cordón que te digan está pendiente obra del sistema de tratamiento sanitario, porque eso tiene más complejidad, el proceso de recepción es diferente, etcétera, etcétera.

Aquí lo que lo que priva es el análisis técnico financiero y de riesgos y ayer, justamente, lo discutimos en la reunión de que justamente para hacer ese tipo de análisis es que creamos un equipo, un grupo interdisciplinario en organización que puede ver todos esos temas, porque antes era una decisión que se tomaba y pongámosle ahí 500.000 por lote y sin un análisis de riesgo real, para decidir cuánto retener.

Al final, esto es crédito. Esto es financiamiento y se maneja igual que el que el análisis de crédito. Si nosotros vamos a un banco a pedir 80, nos pide una garantía de 100, al menos, porque te financian hasta el 80% del valor de la garantía.

Aquí debe ser eso y un poco más. Me parece a mí que este análisis debe ser casuístico, pero la regla es que nunca puede ser uno a uno, eso hay que considerarlo.

Yo por lo menos no estaría en disposición de aprobar proyectos donde o recomendar proyectos, porque los que no son ustedes, recomendar proyectos donde el nivel de complejidad de las obras pendientes eran muchas.

Director Rojas Jiménez: Gracias por la aclaración y sí es bueno que se haga así, en casos muy puntuales. Yo pienso que eso ha sido parte de la regla, en muchos de los proyectos que se han presentado tienen esa situación, entonces no es tan casuístico, pero ojalá que se pueda llegar a eso; a analizar esos proyectos, porque también muchos de los problemas que tenemos hoy...

Sr. Hidalgo Cortés: Se originan ahí.

Director Rojas Jiménez: Se originan por esas cuestiones.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí hemos tenido. Ayer o antier, Walter justamente, analizó un caso y dijimos, mire tiene que replantearlo, porque son muchas las obras pendientes.

El espíritu de desacuerdo, en Junta Directiva, era otro. El espíritu de ese acuerdo era qué iban a hacer aceras y cordón si se puede hacer las casas.

¿El espíritu era para qué vas a colocar las tapas de la alcantarilla si lo van a robar? ¿Para qué vas a colocar las luminarias si las van a quebrar? o ¿para qué vas a colocar? Ese era el espíritu, y la lógica, pero el espíritu no es haga la calle, ahí otro día, porque la calle debe tener un nivel mínimo de conformación o termine de meter el agua más adelante, entonces no es que sin agua no hay proyecto.

El espíritu de ese acuerdo de Junta Directiva yo creo que, en algún momento, algo hemos perdido de la marcha y en la aplicación.

Sí, estamos poniendo mucha, mucha más atención a eso y el valor de la garantía debe ser bastante superior. El monto de retención debería ser en los casos en que así se recomiende, bastante superior al valor de las obras para que haya una obligatoriedad de hacerlo. Totalmente de acuerdo.

Sra. Masís Calderón: Tal vez ahí, don José Rodolfo ...

Directora Ulibarri Pernús: Perdón Ericka, nada más quiero decir una cosa. ¿Sabes qué es el problema más importante?, que le pasamos las utilidades durante el proceso constructivo.

Me parece que es una locura total. Las utilidades es lo que te queda al final del proyecto.

Pero claro, mientras en cada desembolso van las utilidades, utilidades que se supone quedarían de ese monto, si no tenés ningún problema.

Para mí no se debería pagar, al final se quedó, bueno veamos a ver según el caso.

Eso es un tema que yo creo que tenemos que tomar y cambiar eso. Me interesa montones porque es complicado.

Ericka, cuando usted dice cuenta y riesgo del desarrollador ¿a qué se refiere? Yo no creo que aquí haya ningún riesgo.

Sra. Masís Calderón: Lo que dice la Contraloría es, el análisis, o sea el análisis, o sea que es por iniciativa del constructor, esa es interpretación de la Contraloría, lo que dice es que él hace su presupuesto, hace su diseño, hace la oferta y que eventualmente, como dice don Dagoberto, eso es un financiamiento; él tiene que estar muy seguro de que lo que él está pidiendo le va a alcanzar para desarrollar las obras.

Por eso es que ellos dicen es por cuenta y riesgo, o sea, él presenta, a criterio personal privado, una solicitud privada y él asume, en principio el riesgo de que su presupuesto está correcto, porque no debe haber... Y sí, por supuesto.

Directora Ulibarri Pernús: Aquí vienen y piden los ajustes, es que debemos cambiar totalmente la perspectiva que tenemos y de la forma en que trabajamos.

Sra. Masís Calderón: Es a nivel interno. Yo creo que, igual el análisis que se hace, por parte del FOSUVI es el que...

Directora Ulibarri Pernús: No, es que es el modelo donde el constructor no arriesga nada.

Sra. Masís Calderón: El modelo de contrato está bien, lo que pasa es que aquí las solicitudes que muchas veces nosotros en la Asesoría Legal hacíamos observaciones de que era financiamiento todo se aprueba y que no es un análisis.

Directora Ulibarri Pernús: Hay que detenerse en el proceso administrativo.

Sra. Masís Calderón: Por supuesto, por supuesto. Y de hecho hoy estuvimos viendo lo de los contratos con Mayela y con los compañeros del FOSUVI y que incluso estábamos trabajando en un reglamento de financiamiento adicional, o sea, hemos tratado de decir, vea esto financiamiento y es potestativo, no es que nosotros tenemos que darlo. La única excepción por la que podría darse es porque el constructor dice yo hice un presupuesto acorde con lo que voy a hacer. La única excepción es que de no sé...

Director Carazo Campos: Por caso de fuerza mayor, fortuito.

Sra. Masís Calderón: Subió el cemento y que era algo que no estaba previsto o que los salarios se dispararon y él hizo el presupuesto durante los dos años que iba a tener un ajuste, que era el salario de los funcionarios de tanto y entonces, de no sé, el Ministerio de Trabajo aprobó un incremento altísimo.

Director Rojas Jiménez: Pero también hay que hacer un análisis de esos incrementos, porque también cuando uno hace un presupuesto, debe tener un supuesto o un colchoncito, donde uno presupuesta un poquito más para cubrir esos imprevistos o alzas en los costos y demás. Pero evidentemente, si es, que yo ahora estoy teniendo que asumir los costos que fueron, porque yo he dejado la construcción allí rezagada, o que los planos han tenido problemas, o se han elevado los costos que hemos contemplado. No es un problema del Banco, además es un problema del desarrollador, de la entidad.

Ahí es donde tenemos que hacer más análisis a las cosas que entraran acá.

Directora Ulibarri Pernús: Cuando usted dice financiamiento ¿es financiamiento a quién?

Sra. Masís Calderón: Al constructor.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces ¿por qué firma un contrato que debe de terminar, si es financiamiento?

Sra. Masís Calderón: Nosotros hacemos un contrato de financiamiento con la entidad autorizada, para que la entidad autorizada haga un contrato de obra determinada porque tiene que construir eso, porque para eso se aprobó.

Directora Ulibarri Pernús: Pero hasta eso vamos a tener que discutir.

Director Carazo Campos: ¿Por qué nosotros debemos de determinar si es la entidad?

Sra. Masís Calderón: No, nosotros no lo hacemos, es la entidad autorizada.

Director Carazo Campos: Pero nosotros estamos haciendo el contrato.

Sr. Hidalgo Cortés: El modelo.

Director Carazo Campos: ¿Por qué nosotros?

Sr. Hidalgo Cortés : Para garantizar los contenidos mínimos

Director Carazo Campos: Pero al final nos van a echar la culpa a nosotros. Porque van a decir usted me lo dio.

Sr. Hidalgo Cortés: Más bien es para mitigar los riesgos de que algo que para nosotros sea importante y que alinee con el contrato de administración de recursos, no lo deje por fuera.

Hay cláusulas que cada entidad podrá moldear, pero nunca en detrimento del sistema. Por ejemplo, que las garantías mínimas de retención de desembolsos del 5%. Si yo soy la entidad y hago un análisis de riesgos y término con el desarrollador es más riesgoso, yo posiblemente a usted le exijo siete.

Son cláusulas, como se llaman, cláusulas genéricas tienen un nombre -pero bueno-, para que nos aseguramos de que la entidad los lleve el contrato de obra terminada, pero al final firman ellos y asumen la responsabilidad cada quien con lo que firma.

Directora Ulibarri Pernús: Le voy a dar la palabra a Marco, pero creo que lo que debemos hacer es escuchar a Ericka porque tiene miles de observaciones y si no nunca vamos a terminar.

Director Carazo Campos: Sí.

Directora Ulibarri Pernús Si quiere para que termine usted porque esto se ocupa toda una sesión.

Sra. Masís Calderón: Claro, aquí quería aclararle, a José Rodolfo, que la retención de la que habla del artículo 83, es una retención para este tipo de garantías, distinta a la retención que hacemos cuando hay obras pendientes, como la S-02 o comprar botas urbanizados, que ahí lo que decimos es, como dice don Dagoberto, el terreno no tiene las aceras o se van a destruir porque van a ser la construcción de las casas, entonces hay que reconstruirlas y como se supone que están vendiendo lotes urbanizados eso debería estar ya terminado.

Nosotros para garantizarnos que el constructor nos va a entregar ese lote urbanizado por el precio que pagamos o, por ejemplo, las áreas comunes o las áreas de juegos que normalmente los parques no tienen las áreas de juegos tienen que dejarlas instaladas.

Para ese tipo de cosas es que nosotros hacemos una retención, pero sobre el valor del terreno.

Este artículo 83 y esa retención, en la que hace referencia, es de garantía sobre la construcción de las viviendas. Se ha hecho, aquí está esta directriz del artículo 83 que señala que no puede ser por un monto menor del 5% el precio total de las obras constructivas ya dejamos por fuera lo del lote y son un 5% sobre el costo de las obras de urbanización, un 5% sobre el costo de las viviendas y un 5% sobre el valor de la planta de tratamiento.

Igual se establece el mecanismo de cómo será la devolución de esa retención y esa retención, el 5% es la que hacemos, mes a mes, con los desembolsos o conforme se vayan haciendo los pagos que se le hace al constructor, de ahí se hace la retención para ir completando ese 5%.

Y más para abajo tal vez don David, dice cómo se hace la devolución de esas garantías, en qué tiempo.

Entonces dice la garantía sobre las obras de urbanización tres meses después de haber sido recibida las obras por la autoridad competente, la garantía de las viviendas transcurrido tres meses después de haber sido recibidas las viviendas por la entidad, se volverá un 2.5% y transcurridos tres meses de ocupada las viviendas por parte de las familias, mediante

cualquier modalidad contractual, tal efecto se firma en el entendido que en ese plazo no se tienen evidencias de problemas constructivos pendientes de resolver por parte de la empresa constructora se devolverá el restante 2.5%.

Y finalmente es cuando la garantía que tomamos para una planta de tratamiento cuándo es la devolución y como la devolución de un 2.5% del monto al cabo de seis meses de operación, siempre y cuando, el reporte operacional, elaborado por un laboratorio cuyas pruebas de interés estén debidamente acreditadas, muestra que la planta está operando en forma satisfactoria.

Esta retención es para estas garantías que son diferentes a la retención del valor de los lotes.

Sr. Hidalgo Cortés Perdón. ¿Esos 50% de la plata se da cuando se haya recibido la planta?

Sra. Masís Calderón: Un 1.25 de la garantía se devolverá al año, siempre y cuando el reporte operacional elaborado por un laboratorio y después del restante 1.25, al momento que la planta de tratamiento sea recibida.

Sr. Hidalgo Cortés: Mucho picadillo, es como revisarlo 1.25, 1.25, si nunca reciben entonces el 1.25 ahí queda forever.

Directora Ulibarri Pernús: No y entonces no liquidaz el proyecto porque tenés ahí pegada… A mí, otra cosa, por eso hay que aprobar la planta de tratamiento por lado y otro el proyecto. Se liquida el proyecto y después la planta de tratamiento lo que queda.

Sra. Masís Calderón: Sí, que el contrato sea para la planta de tratamiento, de manera específica, además, porque eso nos garantizamos otros problemas judiciales.

Sr. Hidalgo Cortés: Si liquidación parcial, eso arreglémoslo, si yo estaba que era 50% y 50%, pero hay que verlo, es un picadillo eso. No es atractivo para un desarrollador y además en el nivel de seguridad, de inseguridad jurídica, con temas como los del AyA, etc.

Sra. Masís Calderón: Bueno. Ya casi. Sí, es que nos salimos de allí para que pudieran ver la directriz.

Sr. Hidalgo Cortés: No pasamos de la parte general. Lo del contrato es larguísimo.

Directora Ulibarri Pernús: Nos lo pueden pasar, por favor.

Sra. Masís Calderón: ¿El contrato o esto? ¿La versión nueva del contrato?

Sra. Masís Calderón: Claro. La presentación nosotros habíamos pasado los documentos, pero la presentación no, porque habíamos pensado que queríamos hacer algo muy rápido de previo, pero sabíamos que también, para los miembros nuevos, sí era reconocimiento, no tenían tal vez conocimiento de esos dictámenes y estas cosas que se han hecho.

Igual, por ejemplo, el Colegio Federado, el año pasado o antepasado, sí hace dos años, nos hizo una consulta sobre los imprevistos y ellos, de hecho, no conocían ese dictamen, entonces ya nosotros se la compartimos porque, igual a veces son criterios que no de conocimiento para todas las personas,

Directora Ulibarri Pernús: No mejor nos mandás la presentación porque es el antecedente para ver lo del contrato ¿Qué te falta?

Sra. Masís Calderón: Dos. Bueno, el artículo el 133. Pero igual ahí lo que.

Este 133 es el que dice, es bastante extenso, por el 133 del reglamento para que no lo leamos todo.

Sr. Mora Gamboa: Son las condiciones que establece el contrato de línea de crédito. Sería la firma de un contrato de la Junta Directiva quejará las condiciones generales de crédito a las entidades autorizadas, el cual deberá tener cualquiera de las siguientes garantías:

A) Títulos valores, propiedad de la entidad deudora, emitidos por bancos públicos.

B) Garantías de cumplimiento a favor del BANHVI, emitidas por las mismas entidades indicadas en el acápite anterior.

C) Sesión de hipotecas comunes o cédulas hipotecarias propiedad de la entidad deudora de corto y largo plazo.

D) Hipotecas comunes de primer grado o cédulas hipotecarias de primer grado a favor del BANHVI.

E) Hipotecas comunes de primer grado sobre el inmueble en el que se determinará el proyecto colectivo de vivienda.

F) Se podrá aceptar que las modalidades de garantías o una combinación de ellas, se podrá aceptar que la modalidad de las garantías de una combinación de ellas, que llegue a aceptar en el BANHVI, se encuentre administradas a favor de esta entidad mediante un fideicomiso de garantías constituidas especialmente, para el efecto o ya constituidas

Sra. Masís Calderón: Básicamente es eso.

Sr. Mora Gamboa: El BANHVI se reserva el derecho de valorar la clase de garantía y el monto por el cual recibirán el respaldo.

Sra. Masís Calderón: Igual, esto es cuando hacemos adelanto que, en algún momento, antes, para hacer adelantos o desembolsos se ponía, cada una garantía adicional, pero, pro y lo establecía y aparecían hipotecas a favor de la entidad autorizada, pero que la entidad autorizada lo recibe a nombre del BANHVI.

Básicamente eso lo vemos y después aquí el contrato de obra pública, la Contraloría igual hace la referencia que por qué no es un contrato de obra pública y define lo que es el contrato.

Sr. Mora Gamboa: Y la misma Contraloría nos dice que la doctrina define contratos de obra pública como aquellos referidos a un bien, cosa mueble o inmueble y objetos materiales que pertenecen a una entidad pública estatal, no estatal y tiene por finalidad satisfacer un interés colectivo.

También el contrato de obra pública se refería a un procedimiento en el cual el Estado, entidades públicas, no estatales indirectamente, a través de terceros, llevan a cabo la mencionada obra.

En esos contratos tiene que haber un proceso de licitación que establece aspectos necesarios, particulares y generales para proceder y determinar las condiciones de negocio, entre ellos el tema de reajuste de precios y dentro de esta corresponden dientes referencia mecanismo de cálculo que se pretende aplicar de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Ajuste de Precios promulgado por la Contraloría.

Sra. Masís Calderón: Si eso es para ahora, cuando aplicará. Pero igual, nosotros a los contratos que están bajo los principios utilizábamos los principios, que es, por ejemplo, el de Las Brisas y el de Limón 2000 que tenemos ese caso que eventualmente, utilizamos los principios no es la ley al 100%.

Eventualmente podríamos jugar con esa normativa para extender o no extender los contratos.

Nosotros en este híbrido de contratos para esos contratos que es que manejamos, sí vamos manejando el modelo que utilizamos nosotros para los internos, o sea, el de administración y el de obra determinada, porque efectivamente no eran obra pública ahora.

Ahora sí, cuando con la reforma de la nueva ley, con la publicación de la nueva ley va a hacer esos contratos 100% ley, siempre y cuando se supere el estrato de 83 millones, ahí sí nos vamos a lo que establece la ley al 100% y tenemos que tener la consideración de sí aplicar el referendo, perdón, l Reglamento de Ajuste de Precios de la Contraloría no el que tenemos nosotros, previamente reglamento financiamiento adicional, que es diferente.

Directora Ulibarri Pernús: Pero eso pasó cuando estábamos con terrenos BANHVI…

Sra. Masís Calderón: Es que antes no lo hacíamos, por eso le decíamos, porque antes lo hacíamos siempre igual con el financiamiento adicional de nosotros, a pesar de que utilizábamos los principios.

Sr. Mora Gamboa: Y el contrato se desprende de SICOP y ya no va a haber un contrato hecho por nosotros, realizado por nosotros, va a ser el mismo sistema que lo va a generar.

Director Rojas Espinoza: Pregunta ¿eso es para terrenos BANHVI y bono comunal?

Sra. Masís Calderón: Sí, señor.

Director Rojas Jiménez: ¿Y si es un terreno del INVU, por ejemplo, o algo así, también aplica eso o no?

Sra. Masís Calderón: No, porque el INVU es entidad autorizada y tendría que ser igual. El INVU, como entidad autorizada, no propone el desarrollo del proyecto, es un constructor, entonces nosotros ahí no.

Ahora lo que pasa es que por ejemplo ahí el INVU tiene una diferencia, el INVU siempre, cuando nosotros hacemos un proyecto BANHVI y la entidad autorizada es el INVU, el INVU sí aplicaba siempre ha aplicado la Ley de Contratación Administrativa y ahora la nueva Ley General.

¿Por qué? Porque ellos eran un ente público, entonces ellos sí tenían que subir hacer la contratación por la plataforma que estuviera, el INVU.

Directora Ulibarri Pernús: El INVU tiene precalificadas las empresas.

Sra. Masís Calderón: Sí, ellos tienen un mecanismo especial, pero a lo que me refiero es que ellos sí utilizaban la Ley de Contratación Administrativa, porque ellos son un ente público. Esa es la diferencia.

Director Rojas Jiménez: La composición de esos contratos son en base a la Ley de Contratación Administrativa.

Sra. Masís Calderón Cuando eran terrenos BANHVI, nada más, nada más

Director Rojas Jiménez: Aunque fuera de terrenos INVU, ¿esos no?

Sra. Masís Calderón: No.

Eso era la presentación general.

Director Rojas Jiménez: Muchas gracias.

Sr. Hidalgo Cortés: Les mandamos los dos modelos y la presentación, en un solo correo para que puedan....

Sra. Masís Calderón: Se las podamos pasar con mucho gusto. El de administración ya lo tenemos revisado por don Walter y por don Dagoberto y la presentación.

El de obra determinada todavía estuvimos trabajando y no terminamos de concretar. No sé si nos da tiempo para dárselos mañana o el lunes, apenas lo veamos con don Walter.

Directora Ulibarri Pernús: Dagoberto traeríamos este tema para el próximo jueves para darles un espacio.

Sr. Hidalgo Cortés: Para el próximo jueves tengo que hacer la agenda, porque esto es muy largo.

Director Carazo Campos: Creo que yo tengo varios puntos que traía la compu pero que se me apagó y no traje el cargador que quería preguntar.

Sr. Hidalgo Cortés: Sería una agenda con dos, tres temas, porque esto si es largo y se lleva una sesión completa, para que lo puedan discutir con amplitud

Directora Ulibarri Pernús: Claro y conceptualmente tiene otras tantas cosas

Director Carazo Campos: Porque si vamos a empezar a partir de 15, hay que dejarlo lo más pronto posible eso.

Sra. Masís Calderón: Por ejemplo, estos días las sesiones de trabajo con don Dagoberto y el equipo de técnico cuatro horas, cuatro horas y media, cinco horas, seis horas.

Directora Ulibarri Pernús: Ericka, pero vamos a ver conceptualmente la relación BANHVI entidad autorizada, en su lógica de normativa también, ¿me explico? ¿Cuáles es la relación entre una entidad autorizada y el BANHVI también a la hora de pagar esos recursos, ese el financiamiento a la entidad? ¿Por qué lo es? ¿En qué parte de la ley lo dice?

Sra. Masís Calderón: No es financiamiento a entidad autorizada, porque por eso lo que nosotros decimos es que es de administración, por eso se llama Contrato de administración, porque la entidad autorizada lo que hace es administrar los recursos que va a dar en línea de crédito al constructor y por eso es por lo que pagamos la comisión del artículo 49 que dice que no es comisión y ya como lo indicamos, es pago por costos administrativos.

Directora Ulibarri Pernús: Ericka, después lo vemos, pero yo estoy segura que hay una ley, que es de Financiamiento a la Entidad Autorizada, que la vamos a estudiar.

Vamos a cerrar.

****

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

****

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 14-2023

DEL 02 DE MARZO DE 2023

ACUERDO N°1:

Dar por conocido el informe sobre el avance en la ejecución de los planes de acción, con corte al 30 de junio de 2022, de la Autoevaluación del Control Interno 2021, el cual se adjunta a los oficios GG-IN35-1161-2022 de la Gerencia General y UPI-IN11-086-2022 de la Unidad de Planificación Institucional.

Se autoriza una ampliación, hasta el 30 de abril de 2023, al plazo de ejecución de las acciones que se encuentran en proceso de implementación.

Acuerdo Unánime y Firme.-

****