BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 27-2020**

**DEL 16 DE ABRIL DE 2020**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Por medio de videoconferencia que consta en los archivos de la Secretaría de la Junta Directiva y al amparo de las consideraciones y disposiciones señaladas en el acuerdo N° 10 de la sesión 21-2020, del 16 de marzo de 2020, se inicia la sesión a las diecisiete horas, con la participación de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Jorge Carranza González, se incorpora a la sesión a partir del minuto 23:00.

Participan también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Solicitud para la reactivación del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos del proyecto El Portillo.
2. Propuesta alternativa para el desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos del BANHVI, con la participación de la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos (UNOPS).
3. Solicitud de crédito presentada por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, dentro del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios.
4. Análisis de la matriz de “Estrategia de acción por crisis del COVID-19”.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**1° Solicitud para la reactivación del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos del proyecto El Portillo**

Minuto 02:30 Se conoce el oficio GG-ME-0393-2020 del 07 de abril de 2020, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0412-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para reactivar el plazo constructivo y el contrato de administración de recursos del proyecto El Portillo, ubicado en el distrito Turrúcares del cantón Alajuela de la provincia de Alajuela. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien presenta inicialmente los antecedentes del tema y la condición actual del proyecto El Portillo, haciendo ver luego, que de conformidad con las valoraciones efectuadas por el Departamento Técnico, se recomienda revocar la suspensión del contrato del proyecto, para continuar con las siguientes etapas según lo estipulado en el cronograma: 27 días naturales para el trámite del permiso municipal (vencidos el 7 de febrero de 2020); 175 días hábiles para las obras constructivas; y 90 días naturales para el cierre técnico y financiero del proyecto. Atiende luego las consultas y las observaciones que al respecto van planteando los señores Directores.

Minuto 23:20 Conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Dirección FOSUVI, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**2° Propuesta alternativa para el desarrollo de proyectos habitacionales en terrenos del BANHVI, con la participación de la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos (UNOPS)**

Minuto 27:14 Se conoce el oficio GG-ME-0401-2020 del 14 de abril de 2020, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en los acuerdos N° 15 de la sesión 65-2019, N° 3 de la sesión 70-2019 y N° 3 de la sesión 81-2019, la Gerencia General remite una propuesta para la gestión y desarrollo de proyectos en terrenos propiedad del BANHVI, como una alternativa viable adicional para complementar los esfuerzos que hasta la fecha ha realizado el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para este tipo de desarrollos. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

El señor Gerente General expone los alcances de la referida propuesta, haciendo ver que con el fin de generar alternativas de trabajo más apropiadas para la gestión de los proyectos de vivienda en terrenos institucionales, se plantea una propuesta de cooperación que podría llevarse a cabo por medio de la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos (*UNOPS* por sus siglas en inglés). Agrega que esta alternativa ha sido discutida y analizada con la Dirección FONAVI, la Dirección FOSUVI y la Asesoría Legal del BANHVI, y además se realizaron varias reuniones con UNOPS, a efectos de analizar las posibles alternativas que permitan agilizar el desarrollo de los proyectos en terrenos BANHVI, debido a la antigüedad que presentan y la prioridad que su desarrollo y recuperación representan para este Banco.

En este sentido, expone la opción de solución, la cual consiste en la eventual contratación directa con la UNOPS**,** organización pública internacional de carácter intergubernamental que no tiene fines de lucro, y que es un órgano subsidiario de la Organización de las Naciones Unidas (ONU); opción que puede ser utilizada no solo para el desarrollo de proyectos de vivienda en terrenos institucionales, sino también en los proyectos de Bono Colectivo, dado que acelera los procedimientos y asegura en mayor grado, la correcta consecución del fin.

De conformidad con lo expuesto, recomienda formular a UNOPS una solicitud formal para que, a su vez, presente al BANHVI una alternativa de trabajo para el desarrollo del o los proyectos piloto, la cual sería analizada y de ser aceptada se firmaría una carta de intenciones para los efectos de iniciar el procedimiento correspondiente.

Minuto 59:00 Los señores Directores proceden a analizar el informe de la Administración, valorando como interesante la alternativa que se propone, aunque en su momento deberán revisarse aspectos relacionados con los costos de las obras, el derecho de los grupos organizados a seleccionar los beneficiarios de los proyectos, el proceso para la confección de los expedientes de las familias postuladas, así como a otros asuntos sobre los que plantea dudas la Directora Ulibarri Pernús y las cuales son atendidas por parte del señor Gerente General.

Minuto 96:20 De conformidad con el análisis realizado al respecto, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma que recomienda la Administración y, por consiguiente, toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**3° Solicitud de crédito presentada por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, dentro del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios**

Minuto 98:50 Se conoce el oficio GG-ME-0400-2020 del 14 de abril de 2020, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-0157-2020 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de financiamiento presentada por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, por un monto de ¢4.300,0 millones y al amparo del *Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios del FONAVI*. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron analizados y respaldados por el Comité de Crédito, en su sesión N° 03-2020 del 14 de abril de 2020.

Para exponer el contenido del citado informe se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien se refiere a las condiciones de plazo, tasa de interés, forma de pago y garantías del financiamiento requerido, así como los resultados del análisis efectuado a la capacidad de pago de la entidad y los indicadores de morosidad, comportamiento histórico de pago, garantías aportadas, límite de crédito, situación financiera y aplicación de la política Conozca a su Cliente, concluyendo que la solicitud de crédito se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el BANHVI, y por lo tanto recomienda su aprobación.

Minuto 131:20 Conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, la Junta Directiva estima pertinente autorizar el crédito solicitado. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la funcionaria Hernández Brenes.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**4° Análisis de la matriz de “Estrategia de acción por crisis del COVID-19”**

Minuto 154:00 Luego de un receso y de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo N° 10 de la sesión 26-2020 del pasado 13 de abril, se procede a conocer el contenido de la matriz “Estrategia de acción por crisis del COVID-19”, cuya base de información fue aportada por la Directora Chavarría Núñez y la cual es expuesta por el señor Gerente General, quien presenta el detalle de cada una de las acciones concretas dentro de las medidas generales y las operativas, incluyendo los responsables, el nivel de prioridad, la posibilidad de implementación y los plazos; al tiempo que atiende las consultas y las observaciones que al respecto van planteando los señores Directores.

Minuto 207:00 De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de girar instrucciones a la Gerencia General, para que cada dos semanas presente a esta Junta Directiva un informe de avance de las acciones contenidas en dicha matriz, agregando una columna que indique el porcentaje logrado a cada fecha de corte, y adicionando un análisis –según lo planteado por los Directores Ulibarri Pernús– de aspectos internos del Banco en materia de T.I., así como las gestiones para que la entrega de las viviendas de los proyectos sea lo más ágil posible y la aplicación efectiva y simple del artículo 66 BIS del ROSFNV. Esto, sumado a un seguimiento al tema de la liquidez, así como a las iniciativas de ley que vayan surgiendo y que sean de interés del Banco y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

Minuto 209:20 Siendo las veinte horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 27-2020**

**DEL 16 DE ABRIL DE 2020**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0393-2020, del 07 de abril de 2020, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0412-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud presentada por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para reactivar el plazo constructivo y el contrato de administración de recursos del proyecto El Portillo, ubicado en el distrito Turrúcares del cantón Alajuela, provincia de Alajuela.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, recomendando autorizar 27 días naturales para el trámite del permiso municipal, 175 días hábiles para las obras constructivas y 90 días naturales para el cierre técnico y financiero del proyecto.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado al Grupo Mutual para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1.-** Revocar la suspensión del contrato del proyecto de vivienda El Portillo y autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para continuar con las siguientes etapas, de conformidad con lo estipulado en el cronograma y según el siguiente detalle:

a) 27 días naturales para el trámite del permiso municipal (vencidos el 11 de febrero de 2020).

b) 175 días hábiles para las obras constructivas.

c) 90 días naturales para el cierre técnico y financiero del proyecto.

**2.-** Deberá realizarse un contrato de administración de recursos, consignando los plazos indicados en el presente acuerdo.

**3.-** Deberá dársele seguimiento a las condiciones actuales de la infraestructura del proyecto, de tal forma que, tal y como se dispone en el acuerdo N° 1 de la sesión 70-2017, éstas se entreguen en las mismas condiciones, luego de la construcción de las viviendas.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°2:

De conformidad con lo recomendado por la Gerencia General en el oficio GG-ME-0401-2020, del 14 de abril de 2020, se autoriza a la Administración, para que formule a UNOPS una solicitud formal para que, a su vez, esa organización presente al BANHVI una alternativa de trabajo para el desarrollo de uno o varios proyectos piloto. Esa alternativa sería analizada y de ser aceptada, la Gerencia General firmaría una carta de intenciones para los efectos de iniciar el procedimiento correspondiente.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), ha presentado a este Banco, solicitud formal de financiamiento de largo plazo por un monto de ¢4.300,0 millones, al amparo del *Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios.*

**Segundo:** Que por medio del oficio DFNV-ME-0157-2020 del 14 de abril de 2020 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0400-2020, de esa misma fecha–, la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presenta los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y por lo tanto recomienda su aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de Crédito en su sesión N° 03-2020 del 14 de abril de 2020, bajo las condiciones que se indican en el informe técnico de esa dependencia.

**Tercero:** Que una vez analizados los documentos suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es autorizar el crédito solicitado por el Grupo Mutual, en los mismos términos señalados en el informe DFNV-ME-0157-2020 de la Dirección FONAVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Otorgar el crédito en colones solicitado por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, bajo las siguientes condiciones:

1. **Monto del financiamiento:** Cuatro mil trescientos millones de colones, desembolsados en dos tractos durante el año 2020.
2. **Plan de inversión:** Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote y construcción, y construcción de vivienda en lote propio. El monto máximo de cada solución habitacional financiada –incluyendo el terreno y la construcción– será equivalente al tope de vivienda de interés social.
3. **Plazo del financiamiento:** Quince años.
4. **Población objetivo:** Familias de los estratos 1.5 al 6, según definición de la Ley 7052.
5. **Tasa de interés corriente para subpréstamos desembolsados en el período 2020**: Tasa básica pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica, menos 1.00 punto porcentual, ajustable mensualmente.
6. **Tasa de interés moratorio:** Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales. En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará al nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.
7. **Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.
8. **Comisión de pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario, durante los primeros cinco años del plazo del financiamiento.
9. **Forma de pago:** Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas por mes vencido.
10. **Garantías:**

i.- Garantía Temporal: Por un período máximo de doce meses, el subpréstamo será respaldado con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma equivalente al 115% del monto desembolsado.

ii.- Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con bono de vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1 y B1, según Acuerdo SUGEF 1-05, cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, por un monto equivalente al 110% del saldo adeudado. En caso de que las operaciones de crédito cedidas incorporen el bono de vivienda, se aplicará un requerimiento de cobertura adicional del 10%.

**2)** Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la entidad autorizada deberá suscribir el respectivo contrato de apertura de línea de crédito, la adenda asociada a cada subpréstamo y otorgar la garantía correspondiente, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente. En relación con el primer aspecto, con el objeto de propiciar un mayor resguardo de los intereses del BANHVI, se incorporarán al documento las siguientes cláusulas de vencimiento anticipado y remisión de información al BANHVI:

**«***VENCIMIENTO ANTICIPADO:* El BANHVI podrá tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda, sin que sean necesarios requerimientos u otros requisitos previos, lo cual la Entidad Autorizada acepta de manera expresa e irrevocable, en los siguientes casos:

1. El incumplimiento en el pago de una cuota periódica de amortización o de los intereses.
2. El incumplimiento del plan de inversión aprobado por el BANHVI.
3. Ante cambios desfavorables en la situación financiera de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Crédito.
4. En el caso que la categoría de riesgo de la Entidad Autorizada, según Acuerdo SUGEF 1-05, deba ser ajustada de su nivel actual A1 o B1, en aplicación de los criterios de la normativa referida.
5. El incumplimiento en el envío de información financiera o cualquier otra requerida por el BANHVI, para valorar la capacidad de pago de la Entidad Autorizada y mantener debidamente actualizado su expediente de crédito, de conformidad con la normativa vigente.
6. Si se verifica el suministro de información deliberadamente inexacta al BANHVI para efectos de la aprobación del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Crédito, o asociada al seguimiento posterior de esta operación crediticia.
7. En caso de que la garantía otorgada en respaldo del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Crédito sufriere alguna desmejora, desvío o deprecio, cualquiera que sea la causa, de tal manera que no se cumpla con las condiciones de calidad y cobertura señaladas en este Contrato de Crédito, a no ser que la Entidad Autorizada la sustituya o complemente en forma oportuna.
8. Ante situaciones de ventas o fusiones de parte o la totalidad de los activos de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Crédito.
9. Si sobrevienen acciones judiciales en contra de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Crédito.
10. Si la Entidad Autorizada solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de sus activos; si hace una cesión general o parcial de sus activos en beneficio de acreedores; si incurre en suspensión de pagos o es declarada en quiebra o insolvencia; si propone un convenio judicial y/o extrajudicial a sus acreedores; si presenta una petición voluntaria de quiebra o convenio preventivo de acreedores, aun cuando éste no fuera acogido por la Autoridad Judicial correspondiente.
11. El incumplimiento general de cualquier disposición del Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda o de las cláusulas y términos especificados en el presente Contrato de Crédito, o bien ante la violación de lo que establece el artículo 777 del Código Civil en lo aplicable a una persona jurídica.

*GRUPOS DE INTERES ECONÓMICO:* La Entidad Autorizada se obliga a proporcionar al BANHVI la información necesaria, en caso de que conforme o sea parte de grupos de interés económico, para lo cual la Entidad Autorizada deberá mantener disponible para el BANHVI, la información que demuestre la propiedad accionaría, así como las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, comprometiéndose a presentar en forma anual una declaración acerca de la conformación de Grupos de Interés Económico. Asimismo, la Entidad Autorizada faculta al BANHVI para que investigue del modo que estime conveniente sobre las circunstancias precitadas.

*OBLIGACIÓN DE PRESENTAR INFORMACION FINANCIERA:* El BANHVI queda autorizado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar, información financiera u otra información o documentación que considere pertinente para analizar la capacidad financiera de la Entidad Autorizada para hacerle frente a sus obligaciones.

*OBLIGACION DE PRESENTAR DOCUMENTACION DEL EXPEDENTE:* El BANHVI queda facultado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar, información del órgano directivo, información financiera, documentación asociada a la Política Conozca a su Cliente e información relacionada con garantías, con el fin de mantener debidamente actualizado el expediente de crédito según la normativa vigente.

*DOMICILIO CONTRACTUAL:* Para efectos de lo dispuesto en el artículo cuatro de la Ley de Notificaciones número siete mil seiscientos treinta y seis, de mil novecientos noventa y seis, la Entidad Autorizada declara que su dirección para recibir notificaciones personalmente o por medio de cédula es la siguiente: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Asimismo, se obliga a notificar al BANHVI de cualquier cambio de domicilio. En caso de que el indicado cambiare, o fuera impreciso o inexistente, sin que ello conste en el documento obligacional, podrá ser notificado por medio de un edicto que se publicará en el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional.»

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°4:

Dar por conocida la matriz “Estrategia de acción por crisis del COVID-19” y se instruye a la Administración, para que cada dos semanas informe a esta Junta Directiva, sobre el avance de las acciones contenidas en dicha matriz, agregando una columna que indique el porcentaje logrado a cada fecha de corte y considerando los aspectos planteados durante la presente sesión, por parte de los Directores Ulibarri Pernús y Alvarado Herrera.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***