BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 41-2020**

**DEL 04 DE JUNIO DE 2020**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las ­diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Jorge Carranza González, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausente: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno;

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Informe de seguimiento a los planes de la Autoevaluación de la Gestión 2019 y de la Autoevaluación del Control Interno 2019, con corte al 31/03/2020.
2. Solicitud de crédito de largo plazo de MUCAP.
3. Informe sobre la ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información (PETI), con corte al 31/12/2019 y avances a abril de 2020.

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

**1° Informe de seguimiento a los planes de la Autoevaluación de la Gestión 2019 y de la Autoevaluación del Control Interno 2019, con corte al 31/03/2020**

Minuto 01:30 Se conoce el oficio GG-IN14-0585-2020 del 28 de mayo de 2020, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, los siguientes reportes de la Unidad de Planificación Institucional, adjuntos a la nota UPI-IN11/IN-14-064-2020: a) informe de avance sobre la ejecución del plan de acción, con corte al 31 de marzo de 2020, para atender las debilidades detectadas en la autoevaluación de la gestión 2019; y b) informe sobre la ejecución de los planes de acción, con corte al 31 de marzo de 2019, para atender las debilidades detectadas en la autoevaluación del Control Interno 2019. Dichos documentos se anexan al expediente del acta.

Para exponer el contenido de los citados informes y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Magaly Longan Moya, jafa de la Unidad de Planificación Institucional, quien inicialmente presenta el detalle del informe de avance sobre la ejecución, del plan de acción para atender las debilidades detectadas en la autoevaluación de la gestión 2019, destacando, en resumen, que de las 53 acciones que contempla el plan de acción, se tiene un cumplimiento global del 53% y se propone la reprogramación de las acciones SC-5, SC-3, SC-18, SIG-3, P-9 y PP-1, así como suprimir las acciones asociadas al proyecto SAGF-CH, dada la reformulación de la estrategia del proyecto.

Minuto 12:18 La licenciada Longan Moya presenta el informe sobre los resultados de la ejecución de los planes de acción, con corte al 31 de marzo de 2020, para atender las debilidades detectadas en la autoevaluación del Control Interno 2019, atendiendo luego las consultas y observaciones que sobre los temas expuestos plantean los señores Directores, como parte del análisis de los informes.

Minuto 41:15 Conocido el informe de la Administración, así como las recomendaciones con respecto a la reprogramación de varias acciones incumplidas, se acuerda aprobar su reprogramación, en el entendido que durante el nuevo plazo otorgado se estarán ejecutando a cabalidad. Lo anterior, 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 Longan Moya.

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

**2° Solicitud de crédito de largo plazo de MUCAP**

Minuto 46:00 Se retira temporalmente de la sesión el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de este asunto; y se procede a conocer el oficio GG-ME-0602-2020 del 03 de junio de 2020, mediante el cual, el asistente de la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-231-2020 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de financiamiento presentada por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), por un monto de ¢2.800,0 millones y bajo la modalidad de línea de crédito revolutiva, a un plazo de veinte años y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones 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° 04-2020 del pasado 02 de junio.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, 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 a 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, contemplando en el análisis la situación particular de la emergencia por el Covid-19, 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 89:00 Conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve autorizar el crédito solicitado, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

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

**3° Informe sobre la ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información (PETI), con corte al 31/12/2019 y avances a abril de 2020**

Minuto 90:15 Se reincorpora a la sesión el señor Gerente General y se procede a conocer el oficio CTIBANHVI-0003-2020 del 26 de mayo de 2020, por medio del cual, atendiendo lo establecido en el Sistema de Información Gerencial, el Comité de Tecnología de Información remite el informe sobre la ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información (PETI) 2016-2019, con corte al 31 de diciembre de 2019 y contemplando avances al pasado mes de abril, según fue conocido por dicho Comité en su sesión N° 005-2020 del 25 de mayo de 2020. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Marco Tulio Méndez Contreras, jefe del Departamento de Tecnología de Información, quien presenta varios cuadros con datos que contienen el detalle de cada uno de los proyectos que componen la *cartera de proyectos* de T.I., atendiendo luego las consultas y observaciones que al respecto plantean los señores Directores, particularmente con respecto a los retrasos en la implementación del proyecto de Expediente Electrónico – Fase I.

Minuto 126:15 La Junta Directiva da por conocido el referido informe del Comité de Tecnología de Información, estableciendo una serie de requerimientos con respecto a algunos de los proyectos que presentan retrasos en su ejecución. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

Minuto 129:00 Siendo las diecinueve horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 41-2020**

**DEL 04 DE JUNIO DE 2020**

## ACUERDO N°1:

**1)** Dar por conocidos los informes de avance, con corte al 31 de marzo de 2020, sobre la ejecución de los planes de acción para atender las debilidades detectadas en la autoevaluación de la gestión 2019 y en la autoevaluación del Control Interno 2019, adjuntos a los oficios GG-IN14-0585-2020 de la Gerencia General y UPI-IN11/IN-14-064-2020 de la Unidad de Planificación Institucional.

**2)** Se autoriza la reprogramación de las acciones contenidas en los cuadros N° 2 y N° 4 del citado informe, y se suprimen del plan de acción de la autoevaluación de la gestión 2019, las acciones asociadas al proyecto informático SAGF-CH; esto último, debido a la reformulación de la estrategia de dicho proyecto.

**3)** Se instruye a la Gerencia General, para que establezca un sistema de seguimiento oportuno, para los planes de acción de los procesos de autoevaluación de la gestión y de autoevaluación del Control Interno, que contemple las acciones a tomar en función de eventuales incumplimientos de las áreas o los funcionarios responsables.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), ha presentado a este Banco solicitud formal de financiamiento de largo plazo por un monto de ¢2.800,0 millones, en la modalidad de línea de crédito revolutiva y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI.*

**Segundo:** Que por medio del oficio DFNV-ME-231-2020 del 03 de junio de 2020 –el cual es avalado por el asistente de la Gerencia General, con la nota GG-ME-0602-2020, 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° 04-2020 del 02 de junio de 2020, bajo las condiciones que se indican en el informe técnico de esa dependencia.

**Tercero:** Que 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 la línea de crédito revolutiva solicitada por la MUCAP, en los mismos términos señalados en el informe DFNV-ME-231-2020 de la Dirección FONAVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Otorgar la línea de crédito revolutiva en colones solicitada por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, bajo las siguientes condiciones:

1. **Tipo de financiamiento:** Línea de crédito revolutiva al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de crédito vigente en cada período.
2. **Monto del financiamiento:** Dos mil ochocientos millones de colones, desembolsados en un tracto durante el primer semestre de 2020.
3. **Plan de inversión:** Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras, y cancelación de hipotecas originadas en crédito de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada –incluyendo el terreno y la construcción– será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda, deberán ser dirigidos a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años, lo que se verificará mediante la presentación de una certificación emitida por la Gerencia General de la entidad autorizada, debidamente refrendada por su Auditoría Interna.

1. **Plazo de la línea de crédito**: Veinte años.
2. **Plazo de los subpréstamos**: Quince años.
3. **Tasa de interés para subpréstamos desembolsados en 2020**: Tasa básica calculada por el Banco Central de Costa Rica, más 2.00 puntos porcentuales, ajustable mensualmente. Las tasas de interés de los desembolsos efectuados en períodos futuros, estarán determinadas por las condiciones del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI del año correspondiente.
4. **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.
5. **Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre cada monto desembolsado.
6. **Comisión de pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros cinco años del plazo del financiamiento.
7. **Forma de pago de cada subpréstamo:** Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas por mes vencido.
8. **Garantía de cada subpréstamo:**

i.- Garantía Temporal: Por un período máximo de seis 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 Familiar 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.

**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 de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
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 Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, 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 Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones 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 Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, 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 de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
9. Si sobrevienen acciones judiciales en contra de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
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 Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, 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°3:

1) Dar por conocido el informe sobre la ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información 2016-2019, con corte al 31 de diciembre de 2019 y sus avances al mes de abril de 2020, adjunto al oficio CTIBANHVI-0003-2020, del Comité de Tecnología de Información.

2) Se instruye a la Administración para que, a más tardar el próximo 25 de junio, informe a esta Junta Directiva, sobre los resultados de la aplicación del plan piloto del proyecto *Expediente Electrónico – Fase I*, así como el cronograma de trabajo para lograr su apropiada implementación, debiendo presentar informes de avance cada dos semanas.

3) Con respecto al proyecto *Expediente Electrónico – Fase II*, la Administración deberá presentar a esta Junta Directiva, en la primera semana de julio de 2020, el cronograma de trabajo para su implementación.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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