BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 99-2020**

**DEL 17 DE DICIEMBRE 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; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; y Jorge Carranza González, se incorporan a la sesión a partir de los minutos 14:15 y 25:59 respectivamente.

Asisten también los siguientes funcionarios: Álvaro Alpízar Mora, Subgerente Financiero; Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausentes con justificación: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Informe mensual de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito.
2. Propuesta para la inversión de recursos de la Cuenta General del Banco en el FONAVI.
3. Continuación de análisis del informe confidencial de la Auditoría Interna, sobre el proyecto Vistas del Miravalles.

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

**1° Informe mensual de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito**

Minuto 01:36 Se conoce el oficio GG-ME-1506-2020, del 15 de diciembre de 2020, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 10 de la sesión 74-2020, del 21 de setiembre de 2020, la Gerencia General remite el informe SGF-ME-009-2020/DFNV-ME-468-2020, de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene el reporte mensual de avance del *Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI*, con corte al 30 de noviembre de 2020, requerido por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en la Circular SGF-2584-2020. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido 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 presenta los principales resultados de la atención de los cuatro objetivos específicos del plan de gestión, a saber: segmentación de la cartera de crédito por riesgo; estrategias y mecanismos de recuperación; estrategias para identificar el potencial deterioro de la cartera de crédito; y proyección de los estados financieros y del flujo de efectivo para el 2020 y 2021.

Minuto 15:44 La Junta Directiva da por conocido el referido informe sobre el avance en la ejecución del *Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI*, con corte al 30 de noviembre de 2020, para que oportunamente remita a la SUGEF.

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

**2° Propuesta para la inversión de recursos de la Cuenta General del Banco en el FONAVI**

Minuto 15:50 Se conoce el oficio GG-ME-1516-2020 del 15 de diciembre de 2020, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0006-2020/DFNV-ME-467-2020, de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene una propuesta dirigida a invertir recursos de la Cuenta General del Banco para el fortalecimiento del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien luego de una introducción al tema por parte del Subgerente Financiero, se refiere a los antecedentes de la propuesta, así como a los resultados de la ejecución del, el requerimiento de recursos para el Programa de Crédito de Corto Plazo, los fondos disponibles en el portafolio de inversiones de la Cuenta General y su rendimiento, las utilidades del Banco en los últimos cinco años y, especialmente, las justificaciones técnicas y legales que sustentan de la propuesta para utilizar recursos de la Cuenta General en la implementación de programas institucionales, concretamente, en el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, concluyendo que con base en los elementos analizados, se propone la canalización de recursos del portafolio de inversiones de la Cuenta General para el impulso y fortalecimiento de los programas desarrollados por el BANHVI considerando las siguientes condiciones:

1. a) Inversión de ¢8,000 millones en el FONAVI para el fortalecimiento del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, aplicando sobre esa inversión la misma tasa de interés que se aplica para este Programa; esto es TBP menos un punto porcentual. Evidentemente, en este caso el FONAVI no estaría obteniendo ningún rendimiento a partir de las operaciones efectuadas, pues el rendimiento generado por la cartera de crédito sería equivalente al costo de los recursos recibidos de la Cuenta General, de manera que para efectos del cálculo de los réditos que serían trasladados a la Cuenta General no se estaría considerando los ingresos financieros generados por las operaciones de crédito que serán financiadas con esos fondos. Las inversiones que sean realizadas por la Cuenta General en el FONAVI podrían efectuarse en plazos de 6 meses y serían renovadas periódicamente en función de las estimaciones sobre disponibilidades y requerimientos de la Cuenta General.

Destaca también que para el fortalecimiento del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios serían canalizados ¢2,000 millones adicionales del FONAVI, procedentes de la recuperación de los recursos del proyecto El Portillo que ingresaron en el periodo 2020, generando utilidades en ese Fondo por la misma suma. De conformidad con lo indicado, el monto total que sería canalizado hacia este Programa ascendería a ¢10,000 millones adicionales.

1. b) En relación con el Programa de crédito de corto plazo, debido a que a la fecha no se identifica una demanda asociada, se estaría poniendo la alternativa a disposición de las Entidades Autorizadas con las condiciones mejoradas que fueron comunicadas recientemente, y en caso de que eventualmente se soliciten recursos al amparo de ese Programa, el fondeo correspondiente se realizaría a través de los mecanismos regulares del FONAVI, específicamente la captación de recursos en el mercado financiero.

Minuto 46:03 El licenciado Mora Villalobos emite su criterio con respecto a la propuesta planteada, señalando que ni la Contraloría General de la República ni la SUGEF, ante las consultas que en su momento le hizo el Banco sobre la transferencia temporal de fondos, se pronunciaron en el sentido que éstas se podían realizar, sino más bien que se tenían que hacer estudios para determinar en cada caso si era posible esa transacción. Lo anterior, sumado a que la Contraloría General de la República ha venido cuestionando el traslado sistematizado del 20% de los réditos del FONAVI a la Cuenta General, y lo que ahora se propone viene a debilitar, en su criterio, la defensa que está haciendo el BANHVI sobre el traslado de ese porcentaje de recursos, puesto que es contradictorio que ahora se diga que la Cuenta General no ocupa esos fondos y que con ellos se hará una inversión en el FONAVI. Y, además, luego advierte que la inversión de recursos se propone con carácter temporal, siendo que el programa de financiamiento para familias de ingresos medios tiene un plazo de al menos 15 años.

Minuto 52:54 El licenciado González Zumbado comenta las transferencias temporales de fondos que se hizo en el pasado y los riesgos asociados, haciendo ver la utilidad de revisar este tema desde las perspectivas de las sanas prácticas financieras y de la conveniencia financiera.

Minuto 57:20 La licenciada Hernández Brenes se refiere a los anteriores comentarios de la Asesoría Legal y la Auditoría Interna, destacando que ante las consultas efectuadas tanto a la Contraloría General de la República como a la SUGEF, sobre la viabilidad de realizar este tipo de operaciones, ambas instancias indicaron que no les correspondía opinar al respecto y que eso era una decisión del Banco en función de las respectivas valoraciones. Además, indica que sobre el traslado de los réditos del FONAVI a la Cuenta General, lo que se está discutiendo con la Contraloría General de la República, es particularmente la interpretación del concepto de “réditos” y no sobre el porcentaje que se traslada a la Cuenta General, pues respecto a este último tema el Banco no está cuestionando el criterio de la Contraloría.

Por último, aclara que en este caso no se trata de una transferencia temporal de fondos, sino más bien de una inversión de recursos que puede ser renovada las veces que se necesite.

Minuto 78:50 El Director Alvarado Herrera llama la atención de la Gerencia General, sobre la necesidad de que los asuntos que se propongan a esta Junta Directiva, sean discutidos previamente con las instancias pertinentes de la Administración. Seguidamente y con base en lo expuesto, señala que, en primer lugar, está claro de que desde hace muchos años la Cuenta General tiene ingresos superavitarios, que además han sido crecientes en el tiempo y que en este momento ascienden a la suma de ¢13.000 millones sin comprometer.

En segundo término, indica que esos recursos de la Cuenta General, provenientes tanto del FOSUVI como del FONAVI, son para financiar los costos del Banco y sus inversiones, pero además se tiene que el criterio institucional durante los últimos años, ha sido el de trasladar la totalidad del 20% de los réditos del FONAVI, y lo que se ha discutido ahora es la necesidad de que ese sea el porcentaje que requiere la Cuenta General para la operación del Banco, pues hay una cantidad importante de recursos que se tienen libres en esa Cuenta y de ahí que la cuestión ahora es que, independientemente de que requiere revisarse el criterio de la Administración sobre el traslado de los réditos anuales del FONAVI, debe decidirse si una parte de esas utilidades de la Cuenta General se utilizan en programas institucionales, conforme lo establece, entre otros, los artículos 5, 6 y 7 de la Ley 7052.

En tercer lugar y con respecto a las consultas efectuadas tanto a la Contraloría General de la República como a la SUGEF, sobre la viabilidad de realizar este tipo de operaciones, la Directora del FONAVI ha afirmado que ambas instancias indicaron que no les correspondía opinar al respecto y que eso era una decisión del Banco en función de las respectivas valoraciones; y una hechas esas valoraciones por parte de la Administración, se ha determinado la conveniencia y viabilidad legal de que una porción de esos recursos que no se están utilizando en la Cuenta General y que hasta ahora se invierten en bancos del Estado, sean invertidos en el cumplimiento de los objetivos legales de la institución, mientras no exista una norma que indique lo contrario, en cuanto a fomentar programas de vivienda en condiciones preferenciales, tal y como lo propone ahora la Administración.

Minuto 102:30 Por su parte, la Directora Presidenta se manifiesta a favor de los argumentos expuestos por el Director Alvarado Herrera, señalando, en lo conducente, los siguientes hechos: a) que hay una cantidad importante de recursos en la Cuenta General que no están comprometidos; b) que esos recursos han sido aportados por las comisiones del FOSUVI y por los réditos del FONAVI; c) que los recursos de la Cuenta General que no están comprometidos se requieren para cumplir los fines propios del Banco, en cuanto a dotar de vivienda a las familias que la requieren; d) que ha sido exitoso el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios; e) que es conveniente analizar si a la Cuenta General debe trasladarse el 4% de las comisiones por la administración del FOSUVI y el 20% de los réditos del FONAVI; y f) que la Cuenta General no tiene el objetivo de tener utilidades.

Minuto 108:53 De conformidad con el análisis realizado la Junta Directiva resuelve actuar de la forma que recomienda la Administración y, adicionalmente, decide girar instrucciones a la Administración para que, considerando las necesidades propias de la institución, revise el criterio de trasladar a la Cuenta General, el 20% de los réditos del FONAVI y el 4% de la comisión por administración del FOSUVI. Lo anterior, según se indica en los **acuerdos N° 1 y N° 2** que se anexan a esta minuta.

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

**3° Continuación de análisis del informe confidencial de la Auditoría Interna, sobre el proyecto Vistas del Miravalles**

Minuto 114:05 Según lo discutido en la sesión 85-2020 del 29 de octubre de 2020 y atendiendo lo requerido por la Auditoría Interna, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros; con el propósito de continuar conociendo y discutiendo el informe confidencial de auditoría técnica sobre el proyecto Vistas del Miravalles, según lo requerido en el acuerdo N° 8 de la sesión 17-2020, del 02 de marzo de 2020. Por lo tanto, se retiran de la sesión los funcionarios Alpízar Mora, Castro Miranda, González Zumbado, Mora Villalobos y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

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

Siendo las veintiuna horas con quince minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 99-2020**

**DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2020**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-1516-2020 del 15 de diciembre de 2020, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe SGF-ME-0006-2020/DFNV-ME-467-2020, de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene una propuesta dirigida a invertir recursos de la Cuenta General del Banco para el fortalecimiento del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, señalan y recomiendan, en lo conducente, lo siguiente:

“…se considera necesario retomar el análisis de utilización de los recursos del portafolio de inversiones de la Cuenta General para el impulso o fortalecimiento de los programas dirigidos a la atención del problema habitacional del país, de conformidad con los objetivos fundamentales del BANHVI, con lo que además disminuye el riesgo de que estos recursos puedan ser requeridos por parte del Gobierno de la República para otros fines.

(…)

De conformidad con los elementos mencionados, existe una necesidad en el BANHVI de contar con recursos de bajo costo financiero para el impulso y fortalecimiento de programas dirigidos a la solución del problema habitacional del país, tales como el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios o el Programa de crédito de corto plazo para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Por otra parte, se ha determinado que la Cuenta General cuenta con recursos acumulados por las utilidades generadas en periodos anteriores que exceden en forma significativa las sumas que serán requeridas en los años de 2021 a 2025 para la financiación de los proyectos institucionales que se tienen previstos.

Como resultado de lo anterior, se ha analizado la posibilidad de direccionar una parte de los recursos de la Cuenta General hacia los programas de referencia, determinándose una reducción en el rendimiento de esos recursos por alrededor de ¢160 millones y eventualmente costos netos adicionales por la captación de recursos de hasta ¢80.8 millones por año. Al respecto, se considera que es factible para el BANHVI asumir estos efectos en función de los niveles de utilidades que se generan anualmente y considerando que los programas que serían financiados a través de estos recursos responden a la función primordial de este Banco de brindar solución a las necesidades de vivienda del país.

Con respecto a la viabilidad para la aportación de los recursos de utilidades de la Cuenta General para los fines analizados, se considera conviene destacar los siguientes aspectos:

1. Entre 2008 y 2009 el BANHVI realizó planteamientos formales a la Contraloría General de la República (CGR) y a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) sobre la posibilidad de que la Cuenta General, el FOSUVI y el Fondo de Garantías realizaran traslados de recursos que mantienen ociosos en sus portafolios de inversiones hacia el FONAVI para el desarrollo de sus funciones (Ver oficios GG-OF-0740-2008 del 24 de setiembre de 2008 y GG-OF-0212-2009 del 25 de febrero de 2009).

2. La CGR y la SUGEF atendieron la consulta realizada por el BANHVI mediante oficios CGR-FOE-SOC-1054 del 29 de octubre de 2008 y SUGEF-960-200902430, respectivamente. Al respecto, la CGR señaló que el asunto consultado es de índole netamente administrativa y que corresponde al BANHVI decidir sobre los recursos ociosos que pueden ser invertidos sin afectar el cumplimiento de los objetivos de los distintos programas y la forma o instrumentos utilizados, cumpliendo los lineamientos y sanas prácticas en materia de inversiones y valorando los riesgos financieros asociados. Por su parte, la SUGEF señaló que no es competencia de ese Órgano de Supervisión determinar si el FOSUVI o la Cuenta General pueden o no incorporar en su portafolio de inversiones valores emitidos por el FONAVI; adicionalmente, indicó la SUGEF que coincide con el criterio de la CGR respecto de tratarse de un asunto de índole administrativo y que queda bajo la absoluta responsabilidad del BANHVI las implicaciones financieras y operativas en la administración de los recursos. En contraposición de lo indicado, señaló explícitamente la SUGEF que respecto de los recursos del Fondo de Garantías no existe sustento legal ni técnico para realizar su inversión en el FONAVI, pues se encuentra en contraposición de las sanas prácticas para la administración de los recursos de un fondo de garantías.

3. De conformidad con lo anterior, sería factible la incorporación de recursos de la Cuenta General en el fondeo de los programas de financiamiento desarrollados por el BANHVI mediante la inversión temporal de esos recursos en el FONAVI.

Con base en los elementos analizados, se propone la canalización de recursos del portafolio de inversiones de la Cuenta General para el impulso y fortalecimiento de los programas desarrollados por el BANHVI considerando las siguientes condiciones:

1. a. Inversión de ¢8,000 millones en el FONAVI para el fortalecimiento del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, aplicando sobre esa inversión la misma tasa de interés que se aplica para este Programa; esto es TBP menos un punto porcentual. Evidentemente, en este caso el FONAVI no estaría obteniendo ningún rendimiento a partir de las operaciones efectuadas, pues el rendimiento generado por la cartera de crédito sería equivalente al costo de los recursos recibidos de la Cuenta General, de manera que para efectos del cálculo de los réditos que serían trasladados a la Cuenta General no se estaría considerando los ingresos financieros generados por las operaciones de crédito que serán financiadas con esos fondos. Las inversiones que sean realizadas por la Cuenta General en el FONAVI podrían efectuarse en plazos de 6 meses y serían renovadas periódicamente en función de las estimaciones sobre disponibilidades y requerimientos de la Cuenta General.

No se omite manifestar que para el fortalecimiento del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios serían canalizados ¢2,000 millones adicionales del FONAVI, procedentes de la recuperación de los recursos del proyecto El Portillo que ingresaron en el periodo 2020, generando utilidades en ese Fondo por la misma suma. De conformidad con lo indicado, el monto total que sería canalizado hacia este Programa ascendería a ¢10,000 millones adicionales.

1. b. En relación con el Programa de crédito de corto plazo, debido a que a la fecha no se identifica una demanda asociada, se estaría poniendo la alternativa a disposición de las Entidades Autorizadas con las condiciones mejoradas que fueron comunicadas recientemente, y en caso de que eventualmente se soliciten recursos al amparo de ese Programa, el fondeo correspondiente se realizaría a través de los mecanismos regulares del FONAVI, específicamente la captación de recursos en el mercado financiero.”

**Tercero:** Que una vez analizados los documentos presentados por la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, y tomando en consideración las observaciones que al respecto han planteado la Asesoría Legal y la Auditoría Interna, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, valorando, fundamentalmente y según se ha documentado, lo siguiente:

a) Que existe una necesidad en el BANHVI de contar con recursos de bajo costo financiero para el impulso y fortalecimiento de programas dirigidos a la solución del problema habitacional del país, tales como el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios o el Programa de crédito de corto plazo para el desarrollo de proyectos de vivienda.

b) Que la Cuenta General posee recursos acumulados por las utilidades generadas en periodos anteriores, que exceden en forma significativa las sumas que serán requeridas en los años de 2021 a 2025 para la financiación de los proyectos institucionales que se tienen previstos.

c) Que se ha analizado la posibilidad de direccionar una parte de los recursos de la Cuenta General hacia programas dirigidos a la solución del problema habitacional del país, determinándose una reducción en el rendimiento de esos recursos por alrededor de ¢160 millones y eventualmente costos netos adicionales por la captación de recursos de hasta ¢80.8 millones por año, estimándose factible para el BANHVI asumir estos efectos en función de los niveles de utilidades que se generan anualmente y considerando que los programas que serían financiados a través de estos recursos responden a la función primordial de este Banco de brindar solución a las necesidades de vivienda del país.

d) Que jurídicamente es factible incorporar recursos de la Cuenta General en el fondeo de los programas de financiamiento desarrollados por el BANHVI, mediante la inversión temporal de esos recursos en el FONAVI.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar la canalización de recursos del portafolio de inversiones de la Cuenta General, para el impulso y fortalecimiento de los programas desarrollados por el BANHVI, según las siguientes condiciones:

A) Inversión de ¢8,000 millones en el FONAVI para el fortalecimiento del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, aplicando sobre esa inversión la misma tasa de interés que se aplica para este Programa; esto es, Tasa Básica Pasiva (TBP) menos un punto porcentual. En este caso, el FONAVI no estaría obteniendo ningún rendimiento a partir de las operaciones efectuadas, pues el rendimiento generado por la cartera de crédito sería equivalente al costo de los recursos recibidos de la Cuenta General, de manera que para efectos del cálculo de los réditos que serían trasladados a la Cuenta General, no se estaría considerando los ingresos financieros generados por las operaciones de crédito que serán financiadas con esos fondos. Las inversiones que sean realizadas por la Cuenta General en el FONAVI, podrán efectuarse en plazos de 6 meses y serían renovadas periódicamente en función de las estimaciones sobre disponibilidades y requerimientos de la Cuenta General.

Para el fortalecimiento del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, serían canalizados ¢2,000 millones adicionales del FONAVI, procedentes de la recuperación de los recursos del proyecto El Portillo, que ingresaron en el periodo 2020, generando utilidades en ese Fondo por la misma suma. De conformidad con lo indicado, el monto total que sería canalizado hacia este Programa ascendería a ¢10,000 millones adicionales.

1. B) En relación con el Programa de Crédito de Corto Plazo, debido a que a la fecha no se identifica una demanda asociada, se deberá poner la alternativa a disposición de las Entidades Autorizadas, con las condiciones mejoradas que fueron comunicadas recientemente, y en caso de que eventualmente se soliciten recursos al amparo de ese Programa, el fondeo correspondiente se realizaría a través de los mecanismos regulares del FONAVI, específicamente la captación de recursos en el mercado financiero.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°2:

Instruir a la Administración, para que revise el actual criterio institucional de trasladar a la Cuenta General, el 20% de los réditos del FONAVI y el 4% de la comisión por administración del FOSUVI, considerando para ello las necesidades propias de la entidad.

## Acuerdo Unánime.-

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