BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 04-2021**

**DEL 14 DE ENERO DE 2021**

**(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 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; Álvaro Alpízar Mora, Subgerente Financiero; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. Los licenciados Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; se incorporan a la sesión a partir de los minutos 3:30 y 04:45 respectivamente.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Informe sobre la situación actual de los proyectos en desarrollo por parte de FUPROVI.
2. Informe sobre el estado del proyecto Vistas de Miravalles.
3. Informe sobre el estado del proyecto Las Brisas II.
4. Solicitud de incremento al tope de captación con garantía del estado de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.
5. Propuesta de renovación del contrato de fideicomiso administrado por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.
6. Tema confidencial de la Junta Directiva. (Solicitud de información requerida por la Contraloría General de la República).

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

**1° Informe sobre la situación actual de los proyectos en desarrollo por parte de FUPROVI**

Minuto 02:00 Se procede a conocer un informe sobre la situación actual de los proyectos en desarrollo por parte de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) y para estos efectos se incorporan a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, y el ingeniero Gabriel Delgado Hidalgo, funcionario del Departamento Técnico. La Directora Ulibarri Pernús se abstiene de participar en la discusión del tema.

La licenciada Camacho Murillo, con el apoyo del ingeniero Delgado Hidalgo, presenta el detalle de los proyectos Santa Fe, Valle Azul, Torres de la Montaña, Fénix, Shikabá, Bella Vista, Parque La Libertad y Residencial Platanar, exponiendo y atendiendo a su vez las consultas y observaciones que van planteando los señores Directores.

Minuto 99:00 De conformidad con el análisis que se realiza en torno al tema, se concuerda en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración, para que, con respecto a los proyectos Santa Fe, Shikabá y Bella Vista, y con el concurso de la entidad autorizada y la empresa constructora, analice los aspectos técnicos que deben subsanarse, el cronograma y el presupuesto de las obras a desarrollar, y la capacidad del desarrollador para atender cabalmente las obras pendientes, y presente el informe correspondiente a esta Junta Directiva, a más tardar el 15 de febrero de 2021. Adicionalmente, se estima oportuno girar instrucciones a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para que con respecto al proyecto de Bono Colectivo Parque Libertad, realice una fiscalización rigurosa con respecto a los plazos para el desarrollo de las obras, el cumplimiento del diseño y la ejecución del presupuesto. Lo anterior, según consta en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta, y del cual se excusa de vota la Directora Ulibarri Pernús. Acto seguido, se retira de la sesión el ingeniero Delgado Hidalgo.

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

**2° Informe sobre el estado del proyecto Vistas de Miravalles**

Minuto 122:40 Se conoce el oficio GG-ME-0028-2021 del 13 de enero de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe que se adjunta al oficio DF-OF-1415-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los antecedentes y el estado actual del financiamiento del proyecto Vistas de Miravalles, ubicado en el cantón de Bagaces, provincia de Guanacaste.

La licenciada Camacho Murillo expone el contenido del citado informe, al tiempo que va atendiendo las consultas y las observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, haciendo énfasis en el estado técnico actual y la problemática presentada, particularmente, con respecto al sistema de tratamiento de aguas residuales (PTAR), y sobre lo cual concluye que se han realizado múltiples acciones para solucionar la problemática ante las distintas instituciones involucradas, lográndose, especialmente, el haber definido un nuevo sitio para el desfogue de las aguas tratadas, que es el río Villa Vieja, y haber realizado modificaciones en el sistema pluvial con la construcción de un canal para evitar excesos de agua durante las épocas de fuertes lluvias.

Además, hace ver que en este momento se está tratando de solventar lo que ha establecido la Dirección de Aguas del MINAE, que ha indicado que el sellado del afloramiento de aguas debe hacerse hasta el nivel de la superficie del terreno de la PTAR; y el constructor está elaborando una propuesta para que no sea necesario hacerlo como lo indica el MINAE, ya que dicha solución puede tener un alto costo.

Minuto 171:55 La Junta Directiva da por conocido el informe presentado por la Administración.

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

**3° Informe sobre el estado del proyecto Las Brisas II**

Minuto 172:02 Se conoce el oficio GG-ME-0027-2021 del 13 de enero de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe que se adjunta al oficio DF-OF-1417-2020 de la Dirección FOSUVI, que contiene un detalle sobre la situación actual del proyecto Las Brisas II, ubicado en el cantón de La Unión, provincia de Cartago.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del Departamento Técnico.

La licenciada Camacho Murillo, con el apoyo de la ingeniera Segura Fernández, expone el contenido del citado informe destacando los aspectos relacionados con el avance de las obras, los aspectos sociales de los beneficiarios, la información presupuestaria, el estado actual del proyecto y las gestiones que se están realizando para ejecutar las actividades pendientes; aspectos sobre los cuales va atendiendo las consultas y las observaciones que van planteando los señores Directores.

Minuto 193:10 La Junta Directiva da por conocido el informe presentado por la Administración y se retiran de la sesión la licenciada Camacho Murillo y la ingeniera Segura Fernández.

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

**4°** **Solicitud de incremento al tope de captación con garantía del estado de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda**

Minuto 193:17 Se conoce el oficio GG-ME-0025-2021 del 13 de enero de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0006-2021/DFNV-ME-015-2021 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para incrementar el tope máximo de captación con la garantía del Estado. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Subgerente Financiero expone los alcances del citado informe, presentando el detalle de los aspectos valorados en torno a la petición de la entidad autorizada, incluyendo el análisis de la razonabilidad de la solicitud, la situación financiera de la Mutual, la calificación según modelo CAMELS y la verificación del cumplimiento de los requisitos, concluyendo que una vez realizado el estudio técnico y las correspondientes proyecciones financieras, y siendo además que el Grupo Mutual cumple con todos los requisitos establecidos para accesar la garantía del Estado, se recomienda autorizar a dicha entidad un incremento de ¢46.353,2 millones al tope máximo de captación, para llegar así a un monto total de ¢765.284,0 millones, incluyendo capital e intereses.

Minuto 201:53 Conocido el informe de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**5° Propuesta de renovación del contrato de fideicomiso administrado por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo**

Minuto 203:00 Se retira 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 SGF-ME-0007-2021 del 13 de enero de 2021, mediante el cual, la Subgerencia Financiera remite el informe DFNV-ME-010-2021 de la Dirección FONAVI, que contiene una propuesta para renovar el contrato del Fideicomiso 01-2017 (Coovivienda Unificado), administrado por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

El señor Subgerente Financiero expone el contenido de la citada propuesta, destacando que con base en la información analizada por la Dirección FONAVI, se considera conveniente renovar el referido Contrato del Fideicomiso a su vencimiento, en función de los siguientes aspectos:

1. Los activos que se mantienen pendientes de realización en los Fideicomisos 01-2017 (Coovivienda Unificado), corresponden principalmente a operaciones de crédito en cobro administrativo trasladadas por el finiquito de los contratos con Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, procesos de cobro judicial o incobrabilidad y bienes individuales con problemas de orden técnico o legal, respecto de los cuales se considera conveniente que el Fiduciario concluya las labores correspondientes en función del conocimiento y experiencia específica sobre tales casos.

2. La alternativa de traslado de estos activos para la administración directa en el BANHVI estaría generando atrasos en la gestión producto del proceso de aprendizaje interno respecto de las condiciones específicas de estos activos, así como debido a eventuales renuncias de abogados directores de los procesos judiciales y la contratación de nuevos profesionales para tales efectos. Adicionalmente, respecto de los casos en trámite de incobrabilidad, el finiquito de los contratos restringe la disponibilidad de los responsables para la atención de las consultas que surjan en el proceso de análisis, tal y como ya ha sucedido en los casos de otros Fiduciarios.

3. Actualmente, la Unidad de Bienes Inmuebles y el Departamento de Fideicomisos del BANHVI se encuentra asumiendo el proceso de administración de los activos trasladados a partir del finiquito de los Fideicomisos anteriormente administrados por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, por lo que no se considera conveniente el ingreso de nuevos activos para la administración de esas áreas en el corto plazo.

4. El traslado de los activos de referencia al BANHVI implica incurrir en costos asociados a los traspasos registrales por cesiones de hipotecas, bienes inmuebles y cesiones de derechos litigiosos de operaciones en proceso de cobro judicial.

5. La comisión mínima que se cancela en forma mensual a MUCAP en su calidad de Fiduciario del BANHVI contempla la administración de los tres Fideicomisos administrados. En este sentido, siendo que con el vencimiento del Fideicomiso 01-2017 (Coovivienda Unificado), la Entidad tendrá que mantener en ejecución la mayor parte de las labores que desarrolla actualmente, el finiquito del Contrato que se analiza no estaría generando una reducción en los gastos de comisiones fiduciarias al BANHVI.

6. Mediante oficio SFGR- 334-2020 del 11 de diciembre de 2020, MUCAP ha manifestado encontrarse de acuerdo en continuar con la administración del Fideicomiso de referencia manteniendo las condiciones vigentes.

7. Con respecto al plazo para la renovación del Contrato del Fideicomiso 01-2017 (Coovivienda Unificado), considerando la complejidad de resolución que presentan algunos bienes fideicometidos con problemáticas de índole legal y/o topográfica, se estima conveniente llevarlo a la fecha de vencimiento del Contrato del Fideicomiso Viviendacoop, esto es al 29 de marzo de 2023, esperando a esa fecha proceder con el finiquito de todos los Fideicomisos administrados por MUCAP.

Minuto 217:01 Conocido el informe de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

**6° Tema confidencial de la Junta Directiva (Solicitud de información requerida por la Contraloría General de la República)**

Minuto 218:45 Acogida en forma unánime una moción de la Directora Presidenta (minuto 01:40) para conocer este asunto, a partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros presentes, con el propósito de conocer un tema considerado confidencial. Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Alpízar Mora, Flores Oviedo, Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

La Junta Directiva conoce el oficio confidencial N° 00450 (DFOE-DI-0063), de fecha 13 de enero de 2021, remitido por la Contraloría General de la República, y al respecto toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta.

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

Siendo las veintiuna horas, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 04-2021**

**DEL 14 DE ENERO DE 2021**

## ACUERDO N°1:

**A)** Instruir a la Administración, para que con respecto a los proyectos Santa Fe, Shikabá y Bella Vista, analice junto con la entidad autorizada y la empresa constructora, los aspectos técnicos que deben subsanarse, el cronograma y el presupuesto de las obras a desarrollar, así como la capacidad del desarrollador para atender cabalmente las obras pendientes, y presente el informe correspondiente esta Junta Directiva, a más tardar el 15 de febrero de 2021.

**B)** Girar instrucciones al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para que en el proyecto de Bono Colectivo Parque Libertad, realice una fiscalización rigurosa con respecto a los plazos para el desarrollo de las obras, el cumplimiento del diseño y la ejecución del presupuesto.

## Acuerdo por Mayoría y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que en consonancia con el “Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sobre Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y Fondo de Garantías y de estabilización”, la emisión de títulos valores dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en cualquier moneda, requerirá de la autorización previa del BANHVI.

**Segundo:** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del citado Reglamento, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (en adelante Grupo Mutual), mediante oficio C-23-DD-20 del 22 de diciembre de 2020, solicita el incremento al acceso a la garantía subsidiaria del Estado para sus captaciones a plazo y a la vista, para lo cual remite la información pertinente.

**Tercero:** Que según el análisis efectuado por la Subgerencia Financiera y la Dirección del Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI), remitido a la Gerencia General de este Banco mediante el oficio SGF-ME-0006-2021/DFNV-ME-015-2021 del 13 de enero de 2021, se concluye que el Grupo Mutual cumple con los requisitos correspondientes para accesar la garantía del Estado, por lo que se recomienda autorizar a dicha entidad, un incremento máximo de captación por un monto de ¢46.353,2 millones, para una captación total de ¢765.284,0 millones, la cual incluye principal e intereses.

**Cuarto:** Que por medio del oficio GG-ME-0025-2021 del 13 de enero de 2021, la Gerencia General avala lo dictaminado por la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI y por consiguiente recomienda su aprobación.

**Quinto:** Que conocidos y suficientemente discutidos los informes que al respecto ha presentado la Administración, esta Junta Directiva considera procedente autorizar al Grupo Mutual un incremento máximo de captación con garantía del Estado, por el monto recomendado en el citado informe SGF-ME-0006-2021/DFNV-ME-015-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para que incremente su captación máxima con garantía del BANHVI y del Estado para el periodo 2021, por un monto de **¢46.353,2 millones**, para llegar a una Captación Máxima Global de **¢765.284,0 millones**, la cual incluye principal e intereses.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio SGF-ME-0007-2021 del 13 de enero de 2021, la Subgerencia Financiera remite y avala el informe DFNV-ME-010-2021 de la Dirección FONAVI, que contiene una propuesta para renovar el Contrato del Fideicomiso 01-2017 (Coovivienda Unificado), administrado por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

**Segundo:** Que según se desprende del análisis técnico y financiero efectuado por la Dirección FONAVI, la referida propuesta se sustenta, en lo conducente, en las siguientes consideraciones:

a) Los activos que se mantienen pendientes de realización en los Fideicomisos 01-2017 (Coovivienda Unificado), corresponden principalmente a operaciones de crédito en cobro administrativo trasladadas por el finiquito de los contratos con Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, procesos de cobro judicial o incobrabilidad y bienes individuales con problemas de orden técnico o legal, respecto de los cuales se considera conveniente que el Fiduciario concluya las labores correspondientes en función del conocimiento y experiencia específica sobre tales casos.

b) La alternativa de traslado de estos activos para la administración directa en el BANHVI estaría generando atrasos en la gestión producto del proceso de aprendizaje interno respecto de las condiciones específicas de estos activos, así como debido a eventuales renuncias de abogados directores de los procesos judiciales y la contratación de nuevos profesionales para tales efectos. Adicionalmente, respecto de los casos en trámite de incobrabilidad, el finiquito de los contratos restringe la disponibilidad de los responsables para la atención de las consultas que surjan en el proceso de análisis, tal y como ya ha sucedido en los casos de otros Fiduciarios.

c) Actualmente, la Unidad de Bienes Inmuebles y el Departamento de Fideicomisos del BANHVI se encuentra asumiendo el proceso de administración de los activos trasladados a partir del finiquito de los Fideicomisos anteriormente administrados por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, por lo que no se considera conveniente el ingreso de nuevos activos para la administración de esas áreas en el corto plazo.

d) El traslado de los activos de referencia al BANHVI implica incurrir en costos asociados a los traspasos registrales por cesiones de hipotecas, bienes inmuebles y cesiones de derechos litigiosos de operaciones en proceso de cobro judicial.

e) La comisión mínima que se cancela en forma mensual a MUCAP en su calidad de Fiduciario del BANHVI contempla la administración de los tres Fideicomisos administrados. En este sentido, siendo que con el vencimiento del Fideicomiso 01-2017 (Coovivienda Unificado), la Entidad tendrá que mantener en ejecución la mayor parte de las labores que desarrolla actualmente, el finiquito del Contrato que se analiza no estaría generando una reducción en los gastos de comisiones fiduciarias al BANHVI.

f) Mediante oficio SFGR- 334-2020 del 11 de diciembre de 2020, MUCAP ha manifestado encontrarse de acuerdo en continuar con la administración del Fideicomiso de referencia manteniendo las condiciones vigentes.

g) Con respecto al plazo para la renovación del Contrato del Fideicomiso 01-2017 (Coovivienda Unificado), considerando la complejidad de resolución que presentan algunos bienes fideicometidos con problemáticas de índole legal y/o topográfica, se estima conveniente llevarlo a la fecha de vencimiento del Contrato del Fideicomiso Viviendacoop, esto es al 29 de marzo de 2023, esperando a esa fecha proceder con el finiquito de todos los Fideicomisos administrados por MUCAP.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto se ha documentado que ésta es técnica y financieramente razonable, es jurídicamente viable y se ajusta a los intereses de este Banco y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar la renovación del Contrato del Fideicomiso 01-2017 (Coovivienda Unificado), administrado por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, a partir de la fecha de vencimiento y manteniendo las condiciones vigentes y con plazo hasta el 29 de marzo de 2023 o hasta que se agote su objeto, lo que suceda primero.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

Instruir a la Gerencia General, para que le suministre a la Secretaría de esta Junta Directiva, para su oportuna remisión a la Contraloría General de la República, la información requerida por ese ente contralor en el oficio N° 00450 (DFOE-DI-0063), de fecha 13 de enero de 2021.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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