BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 39-2021**

**DEL 27 DE MAYO 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 diez minutos, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Jorge Carranza González, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. La Directora Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta, se incorpora a la sesión a partir del minuto 08:00.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Presentación de Informe Final del Sistema de Gestión de la Seguridad de la Información (SGSI), por parte de la empresa adjudicataria Deloitte & Touche.
2. Presentación sobre el estado de los proyectos de vivienda desarrollados por FUPROVI.
3. Informe de seguimiento a los proyectos de ley en la corriente legislativa, correspondiente al primer cuatrimestre de 2021.
4. Criterio legal sobre el desarrollo de proyectos en terrenos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a la luz de lo establecido en el artículo 73 bis de la Ley 7052.

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

**1° Presentación de Informe Final del Sistema de Gestión de la Seguridad de la Información (SGSI), por parte de la empresa adjudicataria Deloitte & Touche**

Minuto 01:36 Para el conocimiento de los señores Directores, se procede a presentar el informe final del Sistema de Gestión de Seguridad de la Información (SGSI), elaborado por la firma Deloitte & Touche, y para estos efectos se incorporan a la sesión los señores Alvin Vargas y Andrés Casas, representantes de dicha empresa, así como los licenciados Marco Tulio Méndez Contreras y José Fabio Araya Chavarría, funcionarios del Departamento de Tecnología de Información.

Los señores Vargas y Casas presentan el contenido del citado informe final, refiriéndose en detalle a los alcances y objetivos del proyecto, los resultados por cada una de sus fases, las capacitaciones realizadas, las capacitaciones realizadas y la ruta de las iniciativas planteadas.

Minuto 37:25 Los señores Casas y Vargas, con el concurso de los funcionarios Méndez Contreras y Araya Chavarría, atienden una serie de consultas y observaciones de los señores Directores, sobre el nivel de madurez medio en el que se ubica el SGSI del BANHVI, la alineación de la declaratoria del apetito de riesgo con dicho Sistema, el proceso para incrementar el nivel de madurez y las acciones a seguir en los próximos meses, así como los resultados de las capacitaciones efectuadas.

Minuto 72:35 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada y se retiran de la sesión los señores Casas y Vargas, así como los funcionarios Méndez Contreras y Araya Chavarría.

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

**2° Presentación sobre el estado de los proyectos de vivienda desarrollados por FUPROVI**

Minuto 72:37 La Directora Ulibarri Pernús se excusa de participar en la discusión del presente tema, y 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 arquitecta Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI.

La arquitecta Salas Rodríguez presenta el detalle de los proyectos Santa Fe, Shikabá, Bella Vista, Fénix y Parque La Libertad, atendiendo a su vez las consultas y observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, particularmente en relación con los preocupantes retrasos que se han venido presentando en el desarrollo de estos proyectos y la urgencia de tomar acciones claras y contundentes, en coordinación con FUPROVI y las respectivas entidades autorizadas, para evitar mayores contratiempos y resolver la problemática de estos proyectos.

Minuto 189:47 De conformidad con el análisis que se realiza en torno al tema y según lo plantea el Director Alvarado Herrera, se concuerda en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración, para que, tal y como se solicitó desde el pasado 14 de enero, mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 04-2021 y según lo ha ofrecido el señor Gerente General, se le giren nuevamente instrucciones a la Administración, para que con respecto a los proyectos desarrollados por la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), 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. Lo anterior, según consta en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta, y del cual se excusa de votar la Directora Ulibarri Pernús. Acto seguido, se retira de la sesión la arquitecta Salas Rodríguez.

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

**3° Informe de seguimiento a los proyectos de ley en la corriente legislativa, correspondiente al primer cuatrimestre de 2021**

Minuto 210:14 Se conoce el oficio GG-IN32-0630-2021 del 14 de mayo de 2021, por medio del cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe UCO-IN20-039-2021 de la Unidad de Comunicaciones, que contiene un detalle de la situación, con corte al mes de abril del 2021, de los proyectos de ley que están relacionados con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender consultas sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Ronald Espinoza Ávila, jefe de la Unidad de Comunicaciones, quien presenta los proyectos de ley aprobados y aquellos que se encuentran en trámite y que son de interés para el sector vivienda, detallando la ubicación y el trámite actual de cada proyecto, así como los datos de su proponente y un resumen de cada iniciativa de ley, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto van planteado los señores Directores.

Adicionalmente, y dando continuidad a lo discutido en la sesión 16-2021, del pasado 25 de febrero, y conforme lo requerido en el acuerdo N° 1 de la sesión 10-2021, del 04 de febrero de 2021, el licenciado Espinoza Ávila repasa y somete a la aprobación de la Junta Directiva, la propuesta de estrategia que ha elaborado la Administración para darle seguimiento a los proyectos de ley que se encuentran en trámite y que, a su vez, se consideran de mayor interés para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, lo mismo que los proyectos de ley que interesa archivar.

Minuto 234:27 De conformidad con el análisis que se realiza en torno al tema, los señores Directores dan por conocido el informe de la Administración y concuerdan en la pertinencia de avalar la estrategia propuesta, consistente en gestionar la aprobación de los proyectos de ley tramitados en los expedientes 21.713, 20.553, 21.189, 21.384, y procurar el archivo de los proyectos de ley tramitados con los expedientes 21.905, 21.603, 21.913. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Espinoza Ávila.

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

**4°** **Criterio legal sobre el desarrollo de proyectos en terrenos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a la luz de lo establecido en el artículo 73 bis de la Ley 7052**

Minuto 235:27 Se conoce el oficio GG-ME-0690-2021 del 26 de mayo de 2021, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 11 de la sesión 23-2021, del pasado 22 de marzo, la Gerencia General remite el informe AL-OF-048-2021 de la Asesoría Legal, que contiene un dictamen jurídico y recomendaciones, sobre el desarrollo de proyectos de vivienda en terrenos del INVU, a la luz de lo dispuesto en el artículo 73 Bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según el cual, a las entidades autorizadas les está prohibido “*realizar directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda”*. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Masís Calderón procede a exponer el contenido del citado dictamen, al tiempo que va a tendiendo las consultas y las observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, concluyendo que, a la luz de las disposiciones legales y normas valoradas, se proponen las siguientes recomendaciones:

“**1-** Anular el acuerdo 1 de la sesión 77-2013, por ser un mecanismo improcedente para excepcionar una norma de carácter formal. Es decir, un acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, que es un acto administrativo no puede reformar, adicionar o excepcionar un artículo que es reserva de Ley, en este caso el artículo 73 bis de la LSFNV.

**2-** Valorar la aplicación del artículo 114 del Reglamento de Operaciones de la LSFNV y 10 del Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, como mecanismo de excepción (al igual que se aplica la excepción del artículo 73 bis), para que en el caso concreto, el INVU pueda realizar tareas específicas encomendadas por la Administración para la maduración y desarrollo del proyecto Duarco de Cocorí, utilizando la figura del fideicomiso irrevocable de garantías, y actuando con fideicomitente y entidad autorizada del Sistema. Lo anterior por cuanto del análisis realizado se concluye que mientras las normas estén vigentes, y no se haya demostrado la ilegalidad, inconstitucionalidad o improcedencia de la aplicación de los reglamentos supra citados y no se proceda a su derogatoria -en caso de que corresponda- por los mecanismos consultivos y legales correspondientes; no puede la Administración en aplicación del principio de inderogabilidad singular de la norma, excepcionar para uno o varios casos su aplicación.

**3-** Ante la consulta de si los artículos citados legislan más allá de lo señalado en el artículo 73 bis LSFNV, y por lo tanto son normas ilegales o inconstitucionales. Señala esta Asesoría qué, aunque pueda apreciar que los Reglamentos citados han legislado más allá de lo dispuesto en la norma reserva de ley, no es a este departamento a quien le corresponde referirse respecto a la legalidad o constitucionalidad de lo normado, ni puede por ello recomendar su no aplicación. Si se considera la ilegalidad o improcedencia de las normas, la Administración puede realizar los procedimientos necesarios para que sean derogadas o reformadas, pero no puede excepcionar su aplicación.

Recordemos además que artículo 180 de la Ley General de la Administración Pública establece quien es el competente, en la vía administrativa, para declarar la nulidad de un acto administrativo, no así para decretar el desuso o improcedencia de un reglamento o norma de un reglamento. En este sentido, no debe confundirse la técnica de anular un acto administrativo –sea porque tiene vicios– con el desuso, derogatoria o nulidad de un reglamento.

**4-** Tramitar y desarrollar los proyectos en terrenos INVU en otra Entidad Autorizada del SFNV, sin participación directa del INVU.”

Minuto 68:18 (grabación B) Conocido y suficientemente discutido el criterio emitido por la Asesoría Legal, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de solicitar el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República, en cuanto a lo indicado por la Asesoría Legal, con respecto a la legalidad de los artículos 114 del Reglamento de Operaciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y 10 del Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en relación con lo establecido en el artículo 73 bis de la LSFNV.

Complementariamente, y con el propósito de no generar mayores atrasos en el trámite del proyecto Duarco-Cocorí, se considera oportuno girar instrucciones a la Gerencia General, para que le comunique al INVU la necesidad de tramitar el financiamiento de dicho proyecto de vivienda, con alguna otra entidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

Minuto 71:14 (grabación B) Siendo las veintidós horas con quince minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 39-2021**

**DEL 27 DE MAYO DE 2021**

## ACUERDO N°1:

Instruir a la Administración, para que en relación con los proyectos desarrollados por la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), en línea con lo dispuesto en el acuerdo N° 1 de la sesión 04-2021 y según lo ofrecido por el Gerente General, analice 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, debiendo presentar a esta Junta Directiva el informe y las recomendaciones pertinentes.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**A)** Dar por conocido el informe, con corte a abril de 2021, sobre los proyectos de ley que están relacionados con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, adjunto a los oficios UCO-IN20-039-2021 de la Unidad de Comunicaciones y GG-IN32-0630-2021 de la Gerencia General.

**B)** Avalar la estrategia planteada por la Administración, tendiente a realizar acciones que contribuyan a lo siguiente:

1.- La aprobación de los proyectos de ley tramitados en los expedientes N° 21.713 “Ley para Garantizar el Acceso al Derecho de la Vivienda a la Población Adulta Mayor en Condición de Vulnerabilidad”; N° 20.553 “Reforma del Artículo 35 de la Ley N°7052”; N° 21.189 “Ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”; y N° 21.384 “Ley para la Consolidación y el Fortalecimiento del Programa de Bono Colectivo”.

2.- El archivo de los proyectos de ley tramitados en los expedientes N° 21.905 “Ley para ampliar los aportes al Régimen no Contributivo de la Caja Costarricense de Seguro Social, con el propósito de aumentar su base de beneficiarios; N° 21.603 “Ley para Fortalecer el Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte mediante transferencia del Fodesaf”; y 21.913 “Ley para el Tratamiento Especial de los Recursos del FODESAF en casos de Declaratoria de Emergencia Nacional por parte del Estado”.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del acuerdo N° 7 de la sesión 19-2021 del 08 de marzo de 2021, esta Junta Directiva dispuso, en lo conducente, lo siguiente:

“**A)** Dar por conocida la propuesta de lineamientos generales para la maduración de proyectos en terrenos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), adjunta a los oficios DF-OF-0336-2021 de la Dirección FOSUVI y GG-ME-0314-2021 de la Gerencia General, y la cual se mantiene en discusión por parte de esta Junta Directiva.

**B)** Debido a que –según lo informado por la Administración– el proyecto Duarco Cocorí se encuentra en la etapa de maduración de planos constructivos aprobados, se autoriza a la Administración para que, conforme lo indicado en la referida propuesta de lineamientos, eleve al conocimiento de esta Junta Directiva, el respectivo dictamen sobre la razonabilidad técnica y financiera de las obras de dicho proyecto, para la eventual aprobación de la reserva de recursos que le permitirá al INVU, proceder a la correspondiente licitación de construcción. (…)”

**Segundo:** Que no obstante lo anterior, mediante el acuerdo N° 11 de la sesión 23-2021, del 22 de marzo de 2021, este Órgano Colegiado emitió la siguiente resolución:

“Instruir a la Administración, para que revise y rinda criterio a esta Junta Directiva, sobre la viabilidad legal de lo indicado en el acuerdo N° 7 de la sesión 19-2021 –referido a los lineamientos para la maduración de proyectos de vivienda en terrenos del INVU–, a la luz de lo dispuesto en el artículo 73 Bis de la Ley 7052, según el cual, a las entidades autorizadas les está prohibido “realizar directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda”.

Mientras este Órgano Colegiado conoce dicho dictamen y resuelve lo que corresponda, se suspende la validez y la eficacia del referido acuerdo N° 7 de la sesión 19-2021.”

**Tercero:** Que en cumplimiento de dicho requerimiento, la Gerencia General, por medio del oficio GG-ME-0690-2021 del 26 de mayo de 2021, avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el dictamen AL-OF-048-2021 de la Asesoría Legal, que contiene el criterio y recomendaciones de esa dependencia, sobre el desarrollo de proyectos de vivienda en terrenos del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), a la luz de lo dispuesto en el artículo 73 Bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), según el cual, a las entidades autorizadas les está prohibido “*realizar directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda*”.

**Cuarto:** Que en el citado dictamen, la Asesoría Legal concluye y recomienda lo siguiente:

“**1-** Anular el acuerdo 1 de la sesión 77-2013, por ser un mecanismo improcedente para excepcionar una norma de carácter formal. Es decir, un acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, que es un acto administrativo no puede reformar, adicionar o excepcionar un artículo que es reserva de Ley, en este caso el artículo 73 bis de la LSFNV.

**2-** Valorar la aplicación del artículo 114 del Reglamento de Operaciones de la LSFNV y 10 del Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, como mecanismo de excepción (al igual que se aplica la excepción del artículo 73 bis), para que en el caso concreto, el INVU pueda realizar tareas específicas encomendadas por la Administración para la maduración y desarrollo del proyecto Duarco de Cocorí, utilizando la figura del fideicomiso irrevocable de garantías, y actuando con fideicomitente y entidad autorizada del Sistema. Lo anterior por cuanto del análisis realizado se concluye que mientras las normas estén vigentes, y no se haya demostrado la ilegalidad, inconstitucionalidad o improcedencia de la aplicación de los reglamentos supra citados y no se proceda a su derogatoria -en caso de que corresponda- por los mecanismos consultivos y legales correspondientes; no puede la Administración en aplicación del principio de inderogabilidad singular de la norma, excepcionar para uno o varios casos su aplicación.

**3-** Ante la consulta de si los artículos citados legislan más allá de lo señalado en el artículo 73 bis LSFNV, y por lo tanto son normas ilegales o inconstitucionales. Señala esta Asesoría qué, aunque pueda apreciar que los Reglamentos citados han legislado más allá de lo dispuesto en la norma reserva de ley, no es a este departamento a quien le corresponde referirse respecto a la legalidad o constitucionalidad de lo normado, ni puede por ello recomendar su no aplicación. Si se considera la ilegalidad o improcedencia de las normas, la Administración puede realizar los procedimientos necesarios para que sean derogadas o reformadas, pero no puede excepcionar su aplicación.

Recordemos además que artículo 180 de la Ley General de la Administración Pública establece quien es el competente, en la vía administrativa, para declarar la nulidad de un acto administrativo, no así para decretar el desuso o improcedencia de un reglamento o norma de un reglamento. En este sentido, no debe confundirse la técnica de anular un acto administrativo –sea porque tiene vicios– con el desuso, derogatoria o nulidad de un reglamento.

**4-** Tramitar y desarrollar los proyectos en terrenos INVU en otra Entidad Autorizada del SFNV, sin participación directa del INVU.”

**Quinto:** Que conocido y suficientemente discutido el criterio emitido por la Asesoría Legal, esta Junta Directiva estima pertinente solicitar el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República, en cuanto a lo indicado por la Asesoría Legal, con respecto a la legalidad de los artículos 114 del Reglamento de Operaciones de la LSFNV y 10 del Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en relación con lo establecido en el artículo 73 bis de la LSFNV. Complementariamente, y con el propósito de no generar mayores atrasos en el trámite del proyecto Duarco-Cocorí, se considera oportuno girar instrucciones a la Gerencia General, para que le comunique al INVU la necesidad de tramitar el financiamiento de dicho proyecto de vivienda, con alguna otra entidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Instruir a la Gerencia General, para que le comunique al INVU la necesidad de tramitar el financiamiento del proyecto Duarco-Cocorí, con alguna otra entidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**2)** Solicitar el pronunciamiento de la Procuraduría General de la República, en cuanto a lo indicado por la Asesoría Legal, con respecto a la legalidad de los artículos 114 del Reglamento de Operaciones de la LSFNV y 10 del Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en relación con lo establecido en el artículo 73 bis de la LSFNV.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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