BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 76-2021**

**DEL 14 DE OCTUBRE 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. El Director Jorge Carranza González se incorpora a la sesión a partir del minuto 45:00 y, según consta en el minuto 00:19 de la grabación B, ha estado de acuerdo en la incorporación del primer tema a la sesión.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. Los funcionarios Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; y Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal, se incorporan a la sesión a partir del segundo tema.

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. Informe del Área de Recursos Humanos, sobre la verificación de requisitos del puesto de Subgerente Financiero.
2. Consulta de criterio sobre el texto del proyecto de ley “Autorización a la Municipalidad de Matina a donar y segregar terrenos de su propiedad a beneficiarios que conforman familias que residen en el cantón de Matina”, tramitado mediante el expediente No. 22.631.
3. Consulta de criterio sobre el texto sustitutivo del proyecto de “Ley para la gestión y regularización del patrimonio natural del Estado y del derecho de utilidad ambiental- (Ley DUA)”, tramitado mediante el expediente No. 22.391.
4. Consulta de criterio sobre el texto base del proyecto de ley “Fortalecimiento del proceso de titulación mediante financiamiento para la venta de terrenos del INVU a las familias ocupantes en condición de pobreza y pobreza extrema”, tramitado mediante el expediente No. 22.496.
5. Criterio sobre el texto sustitutivo del proyecto de “Ley de vivienda municipal”, tramitado mediante el expediente No. 22.487.
6. Informe mensual de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI, al 30 de setiembre de 2021.
7. Términos de Referencia para la Contratación del Servicio de Auditoría Operativa para proyectos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
8. Informe final de la Auditoría Interna AC-CUM-005-2020 denominado “Auditoría de Cumplimiento del Acuerdo SUGEF 16-16”.

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

**1° Informe del Área de Recursos Humanos, sobre la verificación de requisitos del puesto de Subgerente Financiero**

Minuto 01:38 Acogida de forma unánime una moción de la Directora Presidenta para entrar a conocer este asunto, a partir de este momento y al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y el señor Gerente General. Por consiguiente, se retira de la sesión el funcionario López Pacheco y se suspende la grabación de la sesión.

Se procede a conocer el oficio confidencial DAD-REH-ME-310-2021 del 12 de octubre de 2021, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 70-2021 del 23 de setiembre de 2021, el Área de Recursos Humanos remite el informe sobre la verificación de requisitos del puesto de Subgerente Financiero.

Para estos efectos, se incorporan a la sesión las siguientes funcionarias: Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa; Silvia Mora Moya, jefa del Área de Recursos Humanos; y Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento.

De conformidad con el análisis realizado a documento presentado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**2° Consulta de criterio sobre el texto del proyecto de ley “Autorización a la Municipalidad de Matina a donar y segregar terrenos de su propiedad a beneficiarios que conforman familias que residen en el cantón de Matina”, tramitado mediante el expediente No. 22.631**

Minuto 00:15 (grabación B) Se incorporan a la sesión los funcionarios Barrantes Villarevia, González Zumbado, Alvarado Castro y López Pacheco; y se procede a conocer el oficio GG-ME-1480-2021 del 13 de octubre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones, con respecto al proyecto de ley denominado “Autorización a la Municipalidad de Matina a donar y segregar terrenos de su propiedad a beneficiarios que conforman familias que residen en el cantón de Matina”, tramitado mediante el expediente No. 22.631. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas sobre éste y los siguientes tres temas, se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General, quien presenta el criterio positivo de la Administración con respecto a la referida iniciativa de ley, así como las observaciones que se proponen señalar a la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, de la Asamblea Legislativa.

Minuto 07:01 (grabación B) Los señores Directores proceden a analizar el documento presentado y, en resumen, se concuerda en la pertinencia de comunicarel criterio formal de este Banco sobre el referido proyecto de ley, en los mismos términos que se indican en el oficio GG-ME-1480-2021, adicionando las siguientes consideraciones y ajustes:

a) Que este Banco estima conveniente esta iniciativa de ley, en el tanto las familias beneficiadas podrían postularse ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para obtener un subsidio que les permita construir una vivienda mediante el programa de Bono Ordinario, lo cual –por la particularidad de este programa de financiamiento– no solamente redundará en un trámite más sencillo y expedito, sino que también contribuirá a maximizar los recursos del FOSUVI que administra este Banco, en el tanto no se tendrá que invertir en subsidios para el pago de terrenos.

b) Que sobre el otorgamiento de prioridad (artículo 15) en el otorgamiento de bonos para las familias beneficiadas con las donaciones, debe indicarse a dicha Comisión Legislativa, que aunque cada familia que se postule al bono de vivienda deberá cumplir las normas y procedimientos vigentes para este subsidio, el BANHVI implementaría un mecanismo para brindarles a las familias postuladas, en conjunto con la Municipalidad de Matina, un adecuado acompañamiento y una expedita atención al trámite de los subsidios.

Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**3° Consulta de criterio sobre el texto sustitutivo del proyecto de “Ley para la gestión y regularización del patrimonio natural del Estado y del derecho de utilidad ambiental- (Ley DUA)”, tramitado mediante el expediente No. 22.391**

Minuto 19:03 (grabación B) Se conoce el oficio GG-ME-1473-2021 del 12 de octubre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones, con respecto al proyecto de ley denominado “Ley para la gestión y regularización del patrimonio natural del Estado y del derecho de utilidad ambiental- (Ley DUA)”, tramitado mediante el expediente No. 22.391. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

El licenciado Castro Miranda expone el contenido del citado informe, refiriéndose tanto a los aspectos que a la Administración le permitieron dictaminar positivamente el referido proyecto de ley, así como las observaciones que se proponen señalar, básicamente de forma, a la “Comisión especial de investigación de zonas costeras y fronterizas que ocupan terrenos de dominio público y lo relativo a terrenos pertenecientes al patrimonio natural del Estado en situación de conflicto”.

Minuto 07:01 (grabación B) Los señores Directores proceden a analizar el documento presentado y, en resumen, se concuerda en la pertinencia de comunicarel criterio formal de este Banco sobre el referido proyecto de ley, en los mismos términos que se indican en el oficio GG-ME-1473-2021, adicionando (según consta en el minuto 28:32), la consideración de que, en el artículo 30, se aclare la autorización para el otorgamiento créditos y bonos de vivienda a los titulares de los derechos contemplados en esta nueva ley. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

**4°** **Consulta de criterio sobre el texto base del proyecto de ley “Fortalecimiento del proceso de titulación mediante financiamiento para la venta de terrenos del INVU a las familias ocupantes en condición de pobreza y pobreza extrema”, tramitado mediante el expediente No. 22.496**

Minuto 29:13 (grabación B) Se conoce el oficio GG-ME-1481-2021 del 13 de octubre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones, con respecto al proyecto de ley denominado “Fortalecimiento del proceso de titulación mediante financiamiento para la venta de terrenos del INVU a las familias ocupantes en condición de pobreza y pobreza extrema”, tramitado mediante el expediente No. 22.496. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

El licenciado Castro Miranda expone el contenido del citado informe, refiriéndose tanto a los aspectos que a la Administración le permitieron dictaminar negativamente el referido proyecto de ley, así como las observaciones que se proponen señalar a la Comisión Especial Investigadora de la Provincia de Limón.

Minuto 07:01 (grabación B) Los señores Directores proceden a analizar el documento presentado y, en resumen, se concuerda en la pertinencia de comunicarel criterio formal de este Banco sobre el referido proyecto de ley, en los mismos términos que se indican en el oficio GG-ME-1481-2021, reforzando (según consta en el minuto 49:50), las observaciones indicadas en dicha nota, con la respectiva fundamentación técnica y legal. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta.

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

**5° Criterio sobre el texto sustitutivo del proyecto de “Ley de vivienda municipal”, tramitado mediante el expediente No. 22.487**

Minuto 66:10 (grabación B) Se conoce el oficio GG-ME-1478-2021 del 13 de octubre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio con respecto a la moción de fondo presentada al proyecto de **“*Ley de vivienda municipal*”**, tramitado mediante el expediente No. 22.487. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

El licenciado Castro Miranda expone el contenido del citado informe, refiriéndose tanto a los aspectos que a la Administración le permitieron dictaminar negativamente la moción presentada por el Diputado Thompson Chacón, para reformar el artículo 13 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Minuto 71:50 (grabación B) Los señores Directores proceden a analizar el documento presentado y, en resumen, se concuerda en la pertinencia de avalar el criterio formal de este Banco sobre la referida moción, en los mismos términos que se indican en el oficio GG-ME-1478-2021, adicionando una instrucción a la Gerencia General, para que busque el mecanismo más adecuado –– para plantear a los señores Diputados el criterio de este Banco sobre dicha moción, adicionando las dudas de este Banco en cuanto a la representatividad que tiene la Unión Nacional de Gobiernos Locales con respecto a las municipalidades del país, así como la preocupación por la disminución de los representantes del Poder Ejecutivo, quienes cumplen una función relevante en función de la coordinación interinstitucional, la puesta en marcha de la política pública asociada a vivienda y combate a la pobreza, e incluso a la política económica del país.

Minuto 97:25 (grabación B) De conformidad con el análisis realizado al respecto, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira a la sesión el licenciado Castro Miranda.

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

**6° Informe mensual de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito del BANHVI, al 30 de setiembre de 2021**

Minuto 98:30 (grabación B) Se conoce el oficio GG-ME-1466-2021, del 11 de octubre de 2021, 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 DFNV-ME-409-2021 de 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 setiembre de 2021, 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, 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 año 2021.

Minuto 102:21 (grabación B) 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 setiembre de 2021. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

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

**7° Términos de Referencia para la Contratación del Servicio de Auditoría Operativa para proyectos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

Minuto 102:38 (grabación B) Atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 8 de la sesión 52-2021, del 17 de junio de 2021, se procede a conocer una propuesta de “Términos de referencia para la contratación del servicio de auditoría operativa para proyectos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

El señor Subgerente de Operaciones expone el contenido de dicha propuesta, refiriéndose en detalle a la justificación de la contratación, los objetivos, la estrategia a implementar, los alcances del estudio, las diferentes etapas de ejecución y los plazos previstos.

Minuto 110:33 Los señores Directores proceden a analizar la referida propuesta, planteando, en resumen, las siguientes observaciones y requerimientos:

1) La importancia de verificar la pertinencia y la calidad (en un sentido amplio), de los procesos que aplica el Sistema, en términos de oportunidad, beneficio y eficiencia, para el trámite de los proyectos de vivienda, desde su formulación (etapa de prefactibilidad).

2) La necesidad de incluir dentro del estudio, la revisión de proyectos que presentan o han presentado problemas para concluirse y liquidarse dentro del plazo original, con el propósito de determinar oportunidades de mejora.

3) Eliminar la obligación de que la empresa consultora tenga experiencia en el control de proyectos de vivienda financiados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, puesto que podría limitar la participación de empresas calificadas.

4) Gestionar que esta auditoría operativa se complemente con los siguientes instrumentos: a.- El programa que está tramitando el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, para evaluar los productos que están en el Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública, y que para el año 2022 incluye el Bono Familiar de Vivienda; y

b.- La auditoría que realiza el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, sobre el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda.

Minuto 145:38 (grabación B) De conformidad con el análisis realizado al respecto, la Junta Directiva resuelve aprobar los citados términos de referencia según el documento presentado por la Subgerencia de Operaciones y adicionando las observaciones que se han estimado pertinentes. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta minuta.

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

**8° Informe final de la Auditoría Interna AC-CUM-005-2020 denominado “Auditoría de Cumplimiento del Acuerdo SUGEF 16-16”**

Minuto 166:19 (grabación B) Se conoce el oficio AI-OF-201-2021 del 06 de octubre de 2021, mediante el cual, la Auditoría Interna somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el estudio N° AC-CUM-005-2020, denominado *“Auditoría de Cumplimiento Acuerdo SUGEF 16-16”*, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones, derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe, se incorpora a la sesión el licenciado Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la Auditoría Interna, quien presenta los antecedentes, hallazgos y resultados del mencionado informe de auditoría.

Minuto 162:11 (grabación B) Considerando la relevancia del tema y lo avanzado de la noche, se concuerda en la conveniencia de continuar analizando dicho informe en una próxima sesión.

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

Minuto 163:30 (grabación B) Siendo las veintiuna horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 76-2021**

**DEL 14 DE OCTUBRE DE 2021**

## ACUERDO N°1:

Una vez discutido y analizado el informe DAD-REH-ME-310-2021, se instruye a la Gerencia General para que amplíe lo relativo a la normativa, tanto del BANHVI como de la SUGEF, con relación a los hallazgos de dicho informe.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

Instruir a la Gerencia General, para que comunique a la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, de la Asamblea Legislativa,el criterio formal de este Banco sobre el proyecto de ley denominado “*Autorización a la Municipalidad de Matina a donar y segregar terrenos de su propiedad a beneficiarios que conforman familias que residen en el cantón de Matina*”, tramitado mediante el expediente No. 22.631, en los mismos términos que se indican en el oficio GG-ME-1480-2021, adicionando las siguientes consideraciones y ajustes:

a) Que este Banco estima conveniente esta iniciativa de ley, en el tanto las familias beneficiadas podrían postularse ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para obtener un subsidio que les permita construir una vivienda mediante el programa de Bono Ordinario, lo cual –por la particularidad de este programa de financiamiento– no solamente redundará en un trámite más sencillo y expedito, sino que también contribuirá a maximizar los recursos del FOSUVI que administra este Banco, en el tanto no se tendrá que invertir en subsidios para el pago de terrenos.

b) Que sobre el otorgamiento de prioridad (artículo 15) en el otorgamiento de bonos para las familias beneficiadas con las donaciones, debe indicarse a dicha Comisión Legislativa, que aunque cada familia que se postule al bono de vivienda deberá cumplir las normas y procedimientos vigentes para este subsidio, el BANHVI implementaría un mecanismo para brindarles a las familias postuladas, en conjunto con la Municipalidad de Matina, un adecuado acompañamiento y una expedita atención al trámite de los subsidios.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

Instruir a la Gerencia General, para que comunique a la *Comisión Especial de Investigación de Zonas Costeras y Fronterizas que ocupan Terrenos de Dominio Público y lo Relativo a Terrenos Pertenecientes al Patrimonio Natural del Estado en situación de Conflicto*, el criterio formal de este Banco sobre el proyecto de ley denominado “Ley para la gestión y regularización del patrimonio natural del Estado y del derecho de utilidad ambiental- (Ley DUA)”, tramitado mediante el expediente legislativo No. 22.391, en los mismos términos que se indican en el oficio GG-ME-1473-2021, adicionando, la observación de que, en el artículo 30, debe aclararse la autorización para el otorgamiento créditos y bonos de vivienda a los titulares de los derechos contemplados en esta nueva ley.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

Instruir a la Gerencia General, para que comunique a la *Comisión Especial Investigadora de la Provincia de Limón*, el criterio formal de este Banco sobre el proyecto de ley denominado “Fortalecimiento del proceso de titulación mediante financiamiento para la venta de terrenos del INVU a las familias ocupantes en condición de pobreza y pobreza extrema”, tramitado mediante el expediente No. 22.496, en los mismos términos que se indican en el oficio GG-ME-1481-2021, reforzando las observaciones indicadas en dicho oficio, con la respectiva fundamentación técnica y legal.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

Avalar el criterio remitido por la Administración en el oficio GG-ME-1478-2021, con respecto a la moción de fondo presentada al proyecto de **“*Ley de vivienda municipal*”**, expediente N° 22.487, referida a la reforma del artículo 13 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Dado que el referido proyecto de ley ya fue dictaminado por la Comisión Permanente Especial de Asuntos Municipales y Desarrollo Local Participativo, se instruye a la Administración, para que comunique dicho escrito a las señoras y señores Diputados, haciendo ver, además, las dudas de este Banco en cuanto a la representatividad que tiene la Unión Nacional de Gobiernos Locales, con respecto a las municipalidades del país, así como la preocupación por la disminución de los representantes del Poder Ejecutivo en la Junta Directiva del BANHVI, quienes cumplen una función relevante en función de la coordinación interinstitucional, la puesta en marcha de la política pública asociada a vivienda y combate a la pobreza, e incluso a la política económica del país.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°6:

**I-)** Aprobar la propuesta de “**Términos de referencia para la contratación del servicio de auditoría operativa para proyectos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**”, de conformidad con el documento presentado por la Administración y que se adjunta al expediente de la presente sesión.

**II-)** Instruir a la Administración, para que con respecto a dicho documento considere los siguientes aspectos:

1) Verificar la pertinencia y la calidad (en un sentido amplio), de los procesos que aplica el Sistema, en términos de oportunidad, beneficio y eficiencia, para el trámite de los proyectos de vivienda, desde su formulación (etapa de prefactibilidad).

2) Incluir dentro del estudio, la revisión de proyectos que presentan o han presentado problemas para concluirse y liquidarse dentro del plazo original, con el propósito de determinar oportunidades de mejora.

3) Eliminar la obligación de que la empresa consultora tenga experiencia en el control de proyectos de vivienda financiados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, puesto que podría limitar la participación de empresas calificadas.

4) Gestionar que esta auditoría operativa se complemente con los siguientes instrumentos: a.- El programa que está tramitando el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, para evaluar los productos que están en el Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública, y que para el año 2022 incluye el Bono Familiar de Vivienda; y

b.- La auditoría que realiza el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos, sobre el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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