BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 80-2021**

**DEL 28 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.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones; 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. Informe del diagnóstico sobre Gobierno Corporativo del BANHVI elaborado por la firma consultora KPMG: Evaluación de la gestión de la Junta Directiva y Marco de trabajo para la atención de recomendaciones.
2. Informe de resultados sobre la evaluación del Clima Organizacional, realizada en setiembre de 2021.
3. Solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para la autorización de un nuevo programa de emisiones de títulos valores con garantía subsidiaria del Estado.
4. Informe de avance del Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios, al 30 de setiembre de 2021.
5. Propuesta inicial para establecer un tope a los bonos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052. – CONTINUACIÓN.

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

**1° Informe del diagnóstico sobre Gobierno Corporativo del BANHVI elaborado por la firma consultora KPMG: Evaluación de la gestión de la Junta Directiva y Marco de trabajo para la atención de recomendaciones**

Minuto 01:15 De conformidad con el plan de trabajo que ha venido ejecutando la firma externa KPMG, correspondiente a la contratación de “Servicios profesionales para una consultoría en servicios de Gobierno Corporativo del BANHVI”, se proceden a conocer los informes con los resultados de los siguientes entregables: N° 5 “Evaluación de la Junta Directiva” y N° 6 “Marco de trabajo (memoria)”. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido de los citados informes, se incorporan a la sesión la licenciada Merlyn Jiménez Pérez, titular de la Unidad de Cumplimiento Normativo, así como los siguientes representantes de la firma KPMG: Esteban Sandoval, Federico García, Juan José Morales y Paola Mejía.

El licenciado Morales repasa inicialmente el entregable N° 5, presentando los resultados de la aplicación del mecanismo de evaluación de la Junta Directiva, destacando que la calificación global es de una gestión aceptable y, además, expone las recomendaciones que se plantean para atender las oportunidades de mejora, tanto al nivel de la Junta Directiva como de los comités de apoyo.

Minuto 19:19 El licenciado Morales expone los principales contenidos del entregable N° 6, y luego el licenciado García atiende varias consultas de la Directora Ulibarri Pernús, con respecto a las recomendaciones que se plantean tanto sobre los comités de Auditoría y de Riesgos, así como en relación con la programación anual de las agendas de la Junta Directiva.

Minuto 33:11 El licenciado Morales atiende una inquietud de la Directora Presidenta sobre la aparente discrepancia entre las recomendaciones que se plantean en materia de cultura de la Junta Directiva y desarrollo continuo, con respecto a las recomendaciones en torno a la composición del Órgano de Dirección, particularmente sobre las políticas de idoneidad y la forma de ejecutar una política o protocolo en esta materia, incluyendo el tema de la capacitación; y sobre lo cual el señor Morales toma nota para revisar la conveniencia de revisar la redacción de la respectiva recomendación.

Minuto 41:46 Se retiran de la sesión los señores Sandoval, García, Morales y Mejía; y la licenciada Jiménez Pérez procede a exponer, con el apoyo del señor Gerente General, el plan de acción que se está implementando para atender las recomendaciones de la consultoría externa, atendiendo las consultas y las observaciones que al respecto van planteando los señores Directores.

Minuto 63:36 La Junta Directiva da por conocidos los documentos presentados y, acto seguido, se retira de la sesión la funcionaria Jiménez Pérez.

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

**2° Informe de resultados sobre la evaluación del Clima Organizacional, realizada en setiembre de 2021**

Minuto 63:39 Se conoce el oficio GG-IN20-1535-2021 del 20 de octubre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe de resultados del diagnóstico del clima organizacional, correspondiente al año 2021, el cual se anexa a la nota DAD-ME-687-2021 de la Dirección Administrativa. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los resultados de la citada evaluación, se incorporan a la sesión la licenciada Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa, así como la licenciada Leyla Arguedas Solís, representante del Grupo Dando Consultores, empresa contratada para realizar el citado estudio.

Inicialmente, la licenciada Arguedas Solís hace un repaso de los objetivos que persigue esta medición del clima organizacional, así como la metodología que en este caso fue aplicada para realizar la evaluación. Luego procede a exponer los factores evaluados por el personal de cada unidad, así como los principales resultados que se obtuvieron con la encuesta, concluyendo que, en términos generales, se ha alcanzado una calificación global del 82% que supera levemente la calificación del año tras anterior.

Minuto 103:54 Conocidos los resultados del estudio y sus recomendaciones, las licenciadas Arguedas Solís y Campos Barrantes, con el concurso del señor Gerente General, atienden varias consultas y observaciones de los señores Directores, con respecto a los datos obtenidos de la encuesta y, particularmente, acerca de las actividades que se tomarán para atender las recomendaciones y las oportunidades de mejora identificadas, en el entendido que la ejecución de los planes de acción será indispensable, no solo para promover un mejor clima institucional, sino también para darle credibilidad a este instrumento.

Minuto 127:35 La Junta Directiva da por conocido el informe presentado y, acto seguido, se retiran de la sesión las licenciadas Campos Barrantes y Arguedas Solís.

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

**3° Solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, para la autorización de un nuevo programa de emisiones de títulos valores con garantía subsidiaria del Estado**

Minuto 146:42 Se conoce el oficio GG-ME-1564-2021 del 25 de octubre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-430-2021 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para implementar un nuevo programa de emisiones con garantía subsidiaria del BANHVI y del Estado, denominado *Programa de Emisiones de Contratos de Participación Hipotecaria con Garantía Global de Largo Plazo, Series Z en Colones*, por un monto total de ¢60.000 millones, dentro del tope de captación autorizado con la garantía del Estado. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien presenta las características del nuevo programa de emisiones que plantea el Grupo Mutual, detallando los aspectos analizados por parte de la Dirección FONAVI, relacionados con la justificación del producto financiero y la verificación del cumplimiento de los respectivos requisitos, concluyendo que la Administración recomienda autorizaral Grupo Mutual este programa de emisiones, bajo el entendido que esta emisión debe considerarse como parte del Tope Máximo de Captación vigente para esa Mutual.

Minuto 154:50 Conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve actuar según lo plantea la Dirección FONAVI en el citado informe y, en consecuencia, toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**4°** **Informe de avance del Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios, al 30 de setiembre de 2021**

Minuto 156:12 Se conoce el oficio GG-ME-1565-2021 del 26 de octubre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DFNV-ME-431-2021 de la Dirección FONAVI, que contiene un detalle, con corte al 30 de setiembre de 2021, de los resultados de la aplicación del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Hernández Brenes expone el contenido del citado informe, presentando el detalle de las entidades participantes, las actividades de promoción y comercialización efectuadas, el número de operaciones formalizadas, las características de las operaciones y su evolución mensual, el perfil de los beneficiarios y las principales limitaciones que se han identificado, atendiendo luego las consultas y las observaciones que al respecto plantea la Directora Presidenta, fundamentalmente, relacionadas con la forma satisfactoria en la que ha ido evolucionando el referido programa de financiamiento y el perfil de los beneficiarios.

Minuto 167:12 La Junta Directiva da por conocido el referido informe de la Administración y, acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

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

**5° Propuesta inicial para establecer un tope a los bonos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052. – CONTINUACIÓN**

Minuto 167:23 De conformidad con lo resuelto en la sesión 74-2021 del pasado 07 de octubre, se procede a continuar analizando la propuesta de la Administración, para establecer un tope al valor de las soluciones de vivienda financiadas con recursos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

El señor Subgerente de Operaciones se refiere inicialmente a los valores de referencia utilizados para elaborar la propuesta, presentando varias tablas con datos sobre el número y monto de los bonos promedios otorgados al amparo del artículo 59, entre los años 2016 y 2021, dentro y fuera de la Gran Área Metropolitana, y tanto de proyectos horizontales como en condominio y casos individuales.

Con base en lo anterior, expone los alcances de la propuesta de tope que se plantea en función del monto del bono ordinario para cada tipo de solución (proyectos verticales, horizontales, casos individuales rurales, casos individuales urbanos y casos del programa Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible), así como los aspectos relacionados con la vigencia de la eventual disposición que al respecto se emita

Minuto 181:39 Los señores Directores proceden a analizar la propuesta presentada, comentando, en resumen, lo siguiente:

a) El provecho de actuar en la dirección recomendada por la Administración, estableciendo topes en función del monto del bono ordinario, con el propósito de maximizar los limitados recursos del FOSUVI y procurar que de esta forma se reduzca la presión que existe en el mercado, mediante la especulación normal, al aumento de los precios de los terrenos y de la construcción. Aunado esto, a que el establecimiento de un tope permitirá promover iniciativas novedosas para la construcción de viviendas de interés social a menores costos.

b) La exigencia de enfrentar de la mejor forma, con mecanismos adecuados, el reto de que las diferencias que eventualmente existan entre los montos de los subsidios y el valor de las soluciones de vivienda sean asumidas con créditos por parte de los beneficiarios. Y en este sentido, se comenta –por parte del Director Alvarado Herrera– la necesidad de considerar la problemática del acceso al crédito por parte de muchas familias de bajos ingresos, debido no solo a las limitaciones de salarios fijos que enfrenta una proporción importante de estas familias, sino también los indicadores de pobreza y de endeudamiento que tiene una gran parte de la población que requiere un subsidio para resolver su problema habitacional; así como el apetito de riesgo que tienen las entidades autorizadas y que, sin duda, puede afectar negativamente el otorgamiento de créditos para un segmento de la población cuya atención para este Banco es prioritaria.

c) La conveniencia de reconsiderar, hacia la baja, el monto que se propone para el tope de los proyectos del programa Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible.

d) La oportunidad de tomar en cuenta, como parte de los valores de referencia, los proyectos que actualmente se encuentran en análisis en el Banco.

e) La necesidad de considerar en conjunto con las entidades autorizadas, algunos mecanismos financieros, tales como la implementación de avales o del ahorro previo, para garantizar, especialmente, que las familias que eventualmente no tengan acceso al crédito puedan tener la posibilidad real de resolver su problema de vivienda.

f) El interés de valorar la forma de evitar que los proyectos de vivienda, aumenten durante su desarrollo los costos aprobados originalmente, con el fin de proteger no solo los recursos del FOSUVI, sino también de las familias beneficiarias.

Minuto 08:25 (grabación B) De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva suspende por ahora la discusión del tema, quedando a la espera de que la Administración valore las observaciones realizadas y presente a esta Junta Directiva, en una próxima sesión, una nueva propuesta sobre el tema.

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

Minuto 10:21 (grabación B) Siendo las veintiuna horas con quince minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 80-2021**

**DEL 28 DE OCTUBRE DE 2021**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el oficio C-569-DPC-2021 del 06 de octubre de 2021, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) solicita la aprobación de esta Junta Directiva, para implementar un nuevo programa de emisiones con garantía subsidiaria del BANHVI y del Estado, denominado *Programa de Emisiones de Contratos de Participación Hipotecaria con Garantía Global de Largo Plazo, Series Z en Colones*, por un monto total de ¢60.000 millones, dentro del tope de captación autorizado con la garantía del Estado.

**Segundo:** Que por medio del informe DFNV-ME-430-2021 del 25 de octubre de 2021 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-1564-2021, de esa misma fecha– la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presenta los resultados del estudio realizado a la referida solicitud de Grupo Mutual, concluyendo que la entidad cumple a cabalidad con los requisitos correspondientes para efectuar la emisión de los citados contratos de participación hipotecaria y por ende recomienda otorgar la debida autorización.

**Tercero:** Que con vista de los documentos que sobre el tema han sido presentados a esta Junta Directiva, no se encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, por lo que se procede a emitir la autorización correspondiente, bajo los mismos términos y modos señalados por la Dirección FONAVI en el informe adjunto al oficio DFNV-ME-430-2021.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, la emisión de ¢60.000.000.000,00 (sesenta mil millones de colones), mediante el *Programa de Emisiones de Contratos de Participación Hipotecaria con Garantía Global de Largo Plazo, Series Z en Colones*, de conformidad con las características que se detallan en el documento adjunto al oficio DFNV-ME-430-2021 de la Dirección FONAVI y en el entendido que esta emisión será consideradas como parte del tope máximo de captación vigente de esa Mutual o de los que le sean aprobados en el futuro.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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