BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 84-2021**

**DEL 11 DE NOVIEMBRE 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; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Jorge Carranza González se incorpora a la sesión a partir del minuto 44:20.

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.

Ausente con justificación: Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Propuesta de modificaciones al Plan Operativo Institucional 2021 y al Plan Estratégico Institucional.
2. Temas relevantes de riesgos para conocimiento del Órgano Director.
3. Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2022.
4. Informe mensual de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito, con corte al 31 de octubre de 2021.
5. Presentación de la situación y propuesta sobre el proceso judicial relacionado con el Proyecto Guapinol.

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

**1° Propuesta de modificaciones al Plan Operativo Institucional 2021 y al Plan Estratégico Institucional**

Minuto 01:06 Se conoce el oficio GG-ME-1653-2021 del 05 de noviembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe UPI-ME-133-2021 de la Unidad de Planificación Institucional, que contiene una propuesta para modificar el Plan Operativo Institucional (POI) 2021 del Banco, así como el Plan Estratégico Institucional vigente. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Magaly Longan Moya, titular de la Unidad de Planificación Institucional, quien hace énfasis en que esta modificación se plantea como producto del proceso de revisión del POI 2021 por parte de las diferentes unidades administrativas del Banco, con el fin de ajustar sus metas a la realidad del entorno y a la situación actual del Banco, así como a las acciones estratégicas contenidas en el Plan Estratégico Institucional.

Procede a comentar en detalle las principales metas que se modifican, eliminan o incorporan a los planes operativos de cada dependencia, luego de lo cual, atiende varias consultas y observaciones de los señores Directores sobre algunos de los cambios efectuados.

Minuto 45:00 Conocido y suficientemente discutido el informe de la Unidad de Planificación Institucional 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 y, en consecuencia, toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Longan Moya.

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

**2° Temas relevantes de riesgos para conocimiento del Órgano Director**

Minuto 46:11 Se conoce el oficio CR-ME-032-2021 del 1° de noviembre de 2021, mediante el cual, el Comité de Riesgos remite un informe sobre temas relevantes que han sido revisados por ese Comité de Riesgos, y que a criterio de ese órgano colegiado deben ser de conocimiento de esta Junta Directiva. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Vilma Loría Ruiz, jefe de la Unidad de Riesgos, quien se refiere a las conclusiones del análisis efectuado a las principales situaciones del entorno externo y las potenciales situaciones de riesgos, atendiendo las consultas y observaciones que al respecto plantean luego los señores Directores, particularmente sobre los riesgos asociados al cambio de Gobierno, así como al incremento del precio del petróleo y de los componentes del proceso de construcción.

Minuto 66:26 La Junta Directiva da por conocido el referido informe del Comité de Riesgos y se retira de la sesión la licenciada Loría Ruiz.

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

**3°** **Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2022**

Minuto 67:30 Se conoce el oficio CABANHVI-046-2021 del 04 de noviembre de 2021, mediante el cual, el Comité de Auditoría somete al conocimiento de esta Junta Directiva, el Plan Anual de Trabajo para el año 2022 de la Auditoría Interna, el cual se adjunta al oficio AI-OF-218-2021 de esa Auditoría y que fuera conocido por el citado Comité en su sesión Nº 13-2021 del 28 de octubre de 2021. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Selene Serrano Delgado, funcionaria de la Auditoría Interna, quien, con el concurso del señor Auditor Interno, expone los principales alcances del referido plan de trabajo, detallando los objetivos de los estudios programados en cada una de las áreas contempladas durante el año 2022 en el universo auditable, así como el desglose de los informes a ejecutar durante el período.

Minuto 87:56 La Junta Directiva da por recibido el citado Plan de Trabajo y se retira de la sesión la licenciada Serrano Delgado.

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

**4° Informe mensual de avance del Plan de Gestión de la Cartera de Crédito, con corte al 31 de octubre de 2021**

Minuto 68:33 Se procede a conocer el oficio GG-ME-1658-2021, del 09 de noviembre 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-451-2021 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 31 de octubre 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 97:29 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 31 de octubre de 2021. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

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

**5° Presentación de la situación y propuesta sobre el proceso judicial relacionado con el Proyecto Guapinol**

Minuto 97:46 Se conoce el oficio GG-ME-1663-2021 del 11 de noviembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, un informe y recomendaciones, sobre el análisis efectuado a la propuesta de conciliación presentada por el señor Guillermo Puchol, representante de la empresa Promociones de Viviendas Económicas S.A., con el fin de desistir de manera total del proceso judicial que se tramita en el Tribunal Contencioso Administrativo contra el BANHVI, en relación con el proyecto de vivienda Guapinol. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Luego de aclarar que este tema es público, la licenciada Masís Calderón expone los antecedentes del tema, así como los alcances de la propuesta de conciliación que se recomienda aprobar, al tiempo que va atendiendo, con el concurso del señor Gerente General, las consultas que al respecto plantean los señores Directores.

Minuto 150:30 Conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de actuar en los mismos términos recomendados, en el tanto, según lo ha expuesto la Gerencia General en el citado oficio GG-ME-1663-2021, se tiene que las obras referidas en los acuerdos N° 4 de la sesión 83-2012 y N° 6 de la sesión 87-2012, emitidos por esta Junta Directiva, se encuentran debidamente ejecutadas. Y además, el proceso judicial puede tardar varios años con el desgaste que ello representa para las partes, las cuales, se encuentran en disposición de firmar la referida transacción judicial parcial, como el medio más adecuado para concluir con dicho proceso.

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

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

Minuto 151:35 Siendo las diecinueve horas con cuarenta minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 84-2021**

**DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 2021**

## ACUERDO N°1:

Autorizar las modificaciones propuestas por la Administración al Plan Operativo Institucional 2021, así como al Plan Estratégico Institucional vigente, de conformidad con lo planteado por la Gerencia General y la Unidad de Planificación Institucional, en los oficios GG-ME-1653-2021 y UPI-ME-133-2021, respectivamente.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**CONSIDERANDO:**

**A)** Que la Junta Directiva del Banco Hipotecario para la Vivienda (EL BANHVI) dictó los acuerdos N° 4 de la sesión 83-2012, aprobación de 9 bonos extraordinarios en el proyecto Guapinol y acuerdo N° 6 de la sesión 87-2012, aprobación de un bono extraordinario en el proyecto Guapinol (en lo que ahora interesan):

***“ ACUERDO N. 4: Considerando: Primero:*** *Que mediante los oficios UV-9-2012 y UV-173-2012, Coocique R.L. presenta solicitud para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, nueve Bonos de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste …* ***Por tanto, se acuerda: 1)*** *Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, nueve operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para compra de vivienda existente, en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste, dando solución habitacional a igual número de familias que viven en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada …* ***4)*** *El BANHVI realizará una retención del 10% del monto de las soluciones habitacionales, con el fin de que el propietario-vendedor de los terrenos, ejecute lo siguiente: a) obras hidráulicas necesarias para asegurar el paso a través de la quebrada; y b) colocación de las tapas de pozos pluviales faltantes. El monto de dicha retención, se liberará cuando el BANHVI reciba el informe técnico de la entidad autorizada, con el cumplimiento por parte del vendedor, en la ejecución de las obras de infraestructura pendientes …*  ***Acuerdo Unánime”.***

***“ ACUERDO N.6: Considerando: Primero:*** *Que Coocique R.L. ha solicitado la autorización de esta Junta Directiva, para tramitar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV) y bajo los lineamientos para financiar la compra de viviendas ubicadas en un mismo proyecto o lotificación en la modalidad “llave en mano”–, un Bono de extrema necesidad para compra de vivienda existente a favor de la familia que encabeza el señor Pedro Jesús Gazo Hernández, cédula número 5-0398-0242, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el proyecto habitacional Guapinol, ubicado en el distrito Garita del cantón de La Cruz, provincia de Guanacaste, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢120.000.00, proveniente de las labores que realiza el señor Gazo Hernández como jornalero...****Por tanto, se acuerda:* 1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, por un monto de **¢11.050.201,00** (once millones cincuenta mil doscientos un colones) para la familia que encabeza el señor **Pedro Jesús Gazo Hernández**, cédula número 5-0398-0242, actuando Coocique R.L. como entidad autorizada…***5)*** *El BANHVI deberá hacer una retención del 10% del monto de la solución habitacional, con el fin de que el propietario-vendedor del terreno, ejecute las obras hidráulicas necesarias para asegurar el paso a través de la quebrada, y coloque las tapas de pozos pluviales faltantes. El referido monto de retención, se liberará una vez que el BANHVI reciba el informe técnico de la entidad autorizada, con el cumplimiento por parte del vendedor en la ejecución de las indicadas obras de infraestructura pendientes…* ***Acuerdo Unánime.-”***

**B)** Que EL BANHVI y la empresa Promociones de Viviendas Económicas, Sociedad Anónima (LA EMPRESA) manifiestan en forma conjunta que, a esta fecha, las obras a que se refieren los acuerdos de la Junta Directiva de EL BANHVI citados en la cláusula anterior, se encuentran debidamente realizadas a satisfacción de dicha entidad. Por lo que las partes se encuentran en disposición de firmar un acuerdo de conciliación como el medio más adecuado para concluir con dicho proceso.

**C)** Que la empresa Promociones de Viviendas Económicas, Sociedad Anónima, con cédula de persona jurídica número 3-101-566115, representada por el señor Guillermo Puchol González, en su condición de presidente con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, tramita en el Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, el proceso judicial número 14-006515-1027-CA contra el Banco Hipotecario para la Vivienda (BANHVI), COOCIQUE R.L., Juan de Dios Rojas Cascante y Martha Camacho Murillo.

**D)** Que mediante nota del 04 de noviembre de 2021, el señor Puchol presentó a la Gerencia General de este Banco, una propuesta de conciliación y desistimiento total de la demanda en cuanto al BANHVI, proponiendo, en resumen, que el BANHVI se compromete a reintegrarle a la empresa, en un plazo de 8 días hábiles, la suma retenida por concepto del valor de los lotes del proyecto Guapinol, y su representada estaría desistiendo de manera total de la demanda contra el BANHVI.

**E)** Que por medio del oficio GG-ME-1663-2021, del 11 de noviembre de 2021, la Gerencia General expone a esta Junta Directiva los hechos ocurridos en torno al financiamiento del proyecto habitacional Guapinol y su condición actual, así como los alcances y estado del proceso judicial interpuesto por la empresa Promociones de Viviendas Económicas, concluyendo lo siguiente:

*“Siendo que la posibilidad de una conciliación o de una transacción para poner fin a un proceso judicial, de manera total o de manera parcial, es una opción que se encuentra prevista en el Ordenamiento Jurídico para un ente público, incluso en forma expresa para la Administración Pública y, entre otras normas, en los artículos 72 inciso 1 y 79 del Código Procesal Contencioso Administrativo y en otra normativa conexa, esta Gerencia propone a la Junta Directiva, aprobar la solicitud de conciliación presentada por la empresa citada, en los términos establecidos en el escrito de conciliación adjunto.”*

**F)** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto, según lo ha expuesto la Gerencia General en el citado oficio GG-ME-1663-2021, se tiene que las obras referidas en los acuerdos N° 4 de la sesión 83-2012 y N° 6 de la sesión 87-2012, emitidos por esta Junta Directiva, se encuentran debidamente ejecutadas. Y además, el proceso judicial puede tardar varios años con el desgaste que ello representa para las partes, las cuales, se encuentran en disposición de firmar la referida transacción judicial parcial, como el medio más adecuado para concluir con dicho proceso.

**POR TANTO, se acuerda:** Aprobar y autorizar la suscripción de un acuerdo conciliatorio por parte del Gerente General, con el fin de que sea presentado al Tribunal Contencioso Administrativo de manera previa a la audiencia de juicio oral y público, programada para el día 15 de noviembre de los corrientes, o en su defecto para que el apoderado especial judicial que represente al BANHVI en la citada audiencia, concilie ante el citado despacho, ambos en los siguientes términos:

**Primero:** Siendo que EL BANHVI y LA EMPRESA manifiestan en forma conjunta que, a esta fecha, las obras a que se refieren los acuerdo dela Junta Directiva de EL BANHVI citado en la cláusula primera de los considerandos de este acuerdo, se encuentran debidamente realizadas a satisfacción del BANHVI, LA EMPRESA se compromete a desistir de manera total de todas las pretensiones de la demanda contra el BANHVI y en virtud de lo anterior, dentro de los 8 días hábiles siguientes a homologación del acuerdo conciliatorio ante el Tribunal Contencioso Administrativo ( Juez Conciliador o despacho que corresponda) , el BANHVI procederá a girar a LA EMPRESA, las retenciones que le fueron practicadas, junto con los intereses civiles y legales correspondientes. O en su defecto, dichas retenciones se girarán a quien indique LA EMPRESA, previa cesión de los derechos correspondientes y mediante las formalidades legales

**Segundo**: Es entendido para LA EMPRESA, y así lo acepta, que no habrá ni se aplicará ningún mecanismo de actualización o de indexación de dichas sumas. La única obligación de parte de EL BANHVI será el giro del principal e intereses legales civiles ya indicados. La del principal asciende a la suma de ₡ 10.711.501,21 (diez millones setecientos once mil quinientos unos mil colones con 21/100,) suma que será reintegrada más los intereses calculados a la fecha en que se realice el respectivo depósito.

**Tercero:** En cuanto a dicha pretensión, EL BANHVI y LA EMPRESA la dan por satisfecha de manera total y definitiva, y respecto a ella, no tienen ni tendrán mutuamente ningún reclamo adicional que formularse. En cuanto al resto de las pretensiones formuladas contra EL BANHVI, manifiesta la EMPRESA con el presente acuerdo de conciliaicion que dichas pretensiones pierden interés y se da por satisfecha respecto de las mismas, por lo que desiste totalmente de la demanda contra EL BANHVI. LAS PARTES no tienen ni tendrán mutuamente ningún reclamo adicional que formular por los hechos y pretensiones del proceso judicial a que se refiere, proceso que queda debida y definitivamente archivado y por satisfechas en forma total y definitiva todas las pretensiones que fueron formuladas en dicho proceso judicial, en cuanto al BANHVI

**Cuarto:** El BANHVI y LA EMPRESA asumen cada una el pago de sus costas personales y procesales.

**Quinto:** La EMPRESA y EL BANHVI presentarán este acuerdo conciliatorio al Tribunal competente para su debida homologación, de conformidad con lo establecido en el artículo 117.2 del Código Procesal Contencioso Administrativo y en el artículo 51.1 del Código Procesal Civil. O en su defecto, se autoriza al representante del BANHVI o al apoderado especial judicial parar que proceda a conciliar directamente en el despacho del Tribunal competente, en los términos establecidos en este acuerdo.

**Sexto:** Este acuerdo conciliatorio está exento del pago de todo tipo de impuestos y derechos de conformidad con los artículos treinta y ocho y setenta y sesenta y nueve de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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