BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 27-2022**

**DEL 07 DE ABRIL DE 2022**

**(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 y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Kenneth Pérez Venegas, y Jorge Carranza González, se incorporan a la sesión a partir de los minutos 13:06, 20:23 y 69:15 respectivamente.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

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. Presentación sobre el avance del proyecto “*Optimización de procesos y tecnologías de información medulares para los usuarios BANHVI*” (OPTIMUS).
2. Solicitud de financiamiento adicional por incremento de precios del proyecto Hojancha.
3. Presentación sobre acuerdos vigentes respecto a las tipologías constructivas para viviendas en los territorios indígenas, con el propósito de comprobar su correcta comunicación y la adecuada aplicación por parte de las instancias correspondientes.
4. Solicitud de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo de autorización para la implementación del producto Tarjeta de Crédito.
5. Presentación del texto aprobado de la Ley de vivienda municipal.
6. Tema confidencial de Junta Directiva.

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

**1° Presentación sobre el avance del proyecto “*Optimización de procesos y tecnologías de información medulares para los usuarios BANHVI*” (OPTIMUS)**

Minuto 01:20 Se procede a presentar un informe de avance, con corte a hoy, sobre la implementación del proyecto “Optimización de procesos y tecnologías de información medulares para los usuarios BANHVI” (OPTIMUS)”.

Para estos efectos, se incorpora a la sesión el licenciado Gilbert Marín Jiménez, director del referido proyecto institucional, quien procede a presentar el detalle de las actividades ejecutadas, el proceso de contratación posterior a la publicación del cartel, los montos del estudio de mercado y presupuesto, el consorcio participante y las razones que generaron un cambio de precio, exponiendo luego las alternativas de acción con base en los estudios legales y técnicos realizados.

Minuto 29:56 El licenciado Marín Jiménez atiende varias consultas y observaciones de los señores Directores, relacionadas con el proceso de contratación realizado por la Administración, los efectos que se prevén ante la reducción de las horas del proyecto, el financiamiento de los costos indirectos y los requerimientos en materia de recursos humanos para el desarrollo del proyecto.

Minuto 52:57 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada por la Administración y se retira de la sesión el licenciado Marín Jiménez.

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

**2° Solicitud de financiamiento adicional por incremento de precios del proyecto Hojancha**

Minuto 53:06 Se retira temporalmente de la sesión la Directora Ulibarri Pernús, quien se excusa de participar en la discusión y resolución de éste y el siguiente asunto, por tratarse de un proyecto relacionado con FUPROVI; y se conoce el oficio GG-ME-0435-2022 del 06 de abril de 2022, mediante el cual, la Gerencia General y avala el informe DF-OF-0374-2022/SGO-OF-0145-2022 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido de dicho informe y atender eventuales consultas sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, quien presenta los alcances de la solicitud del INVU y los resultados de la revisión efectuada por la Administración, destacando que una vez valorados técnica y financieramente los documentos que sustentan la solicitud de la entidad autorizada, se recomienda autorizar un financiamiento adicional por la suma de ¢56.946.322,98, debido al aumento de precios de las obras constructivas. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Minuto 64:23 Conocida la propuesta de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, 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, según consta en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**3° Presentación sobre acuerdos vigentes respecto a las tipologías constructivas para viviendas en los territorios indígenas, con el propósito de comprobar su correcta comunicación y la adecuada aplicación por parte de las instancias correspondientes**

Minuto 65:23 Se reincorpora a la sesión la Directora Ulibarri Pernús y, atendiendo lo requerido en el acuerdo N° 2 de la sesión 85-2021 del 15 de noviembre de 2021, se procede a conocer un resumen de las disposiciones vigentes sobre tipologías constructivas para viviendas en los territorios indígenas.

Para presentar dicho informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la ingeniera María Segura Fernández, funcionaria del Departamento Técnico, quien se refiere a los requisitos establecidos desde el año 2004 para el trámite de bonos al amparo del programa de vivienda indígena, incluyendo las disposiciones tomadas en el 2016 con respecto a las tipologías constructivas para viviendas a familias indígenas, y las situaciones que llevaron a la anulación, por parte de la Sala Constitucional, de los requisitos establecidos en el año 2017, lo cual ha llevado a aplicar los requisitos anteriormente establecidos y a gestionar un proceso de consulta pública en los 24 territorios indígenas, según la estrategia que ha venido implementando la Administración.

Concluye, según lo expuesto, lo siguiente:

a) No se tiene tipología especifica que esté normada para su uso en todos los territorios indígenas.

b) La tramitación de grupos de casos individuales se ha realizado según la normativa vigente que no restringe la tipología constructiva.

c) En el transcurso del tiempo se han construido viviendas de madera, mampostería y en sistemas prefabricados ya sea bajo bono ordinario o al amparo del artículo 59.

d) Se han realizado varias propuestas de tipología, pero no se ha indicado su obligatoriedad de uso, ya que esto conlleva un proceso de consulta específico para territorios indígenas, según lo indicado por el Ministerio de Justicia y Paz.

e) Las comunidades indígenas han expresado su deseo a escoger libremente el sistema constructivo a utilizar.

f) El avance sociocultural de cada territorio indígena es variable, inclusive dentro de una misma comunidad, ya que el acceso a los servicios públicos (internet y electricidad) e infraestructura vial, ha facilitado la interacción de las comunidades indígenas con el resto del país.

Minuto 94:39 El señor Gerente General se refiere a los objetivos de la recopilación de disposiciones que se ha realizado, haciendo énfasis en las acciones que, a partir de esta información, se estarán desarrollando para concluir el proceso de consulta pública a las comunidades indígenas, con respecto a los requisitos para el trámite de subsidios de vivienda para familias que habitan en los territorios indígenas.

Minuto 100:29 El Director Alvarado Herrera hace ver que la información presentada por la Administración omite mencionar lo dispuesto en la Directriz N° 27 del Poder Ejecutivo, emitida en setiembre de 2003, con respecto a las tipologías constructivas para viviendas en territorios indígenas. En este sentido, considera necesario que se contemple esta Directriz como parte de las disposiciones que deben aplicarse para la implementación del Programa de Vivienda Indígenas.

Minuto 106:32 Varios señores Directores se refieren a la importancia de hacer un mayor esfuerzo para desarrollar el proceso de consulta pública, ordenado desde el año 2017, con respecto a los requisitos del programa indígena, y además comentan las características de las viviendas que se han venido financiando con recursos del FOSUVI, así como a la necesidad de considerar la información suministrada, para resolver los casos indígenas que están pendientes de aprobar.

Minuto 138:57 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada y se retiran de la sesión las funcionarias Salas Rodríguez y Segura Fernández.

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

**4°** **Solicitud de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo de autorización para la implementación del producto Tarjeta de Crédito**

Minuto 154:11 Luego de un receso, se procede a conocer el oficio oficio GG-ME-0434-2022 del 06 de abril de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-153-2022 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para que se autorice el lanzamiento al mercado del producto denominado *Tarjeta de Crédito*, aprobado por su Junta Directiva en su sesión N° 54-21 del 15 de noviembre de 2021. Dichos documentos se adjuntan al expediente del 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 Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien presenta el detalle de la propuesta y las valoraciones técnicas y financieras efectuadas al respecto, concluyendo que una vez revisada toda la información remitida por la Mutual, no se encuentra objeción en recomendar que se acoja en todos sus extremos la petición de dicha entidad, bajo los términos indicados en el informe presentado.

Minuto 181:45 Conocido el informe de la Dirección FONAVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma que recomienda la Administración, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

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

**5° Presentación del texto aprobado de la Ley de vivienda municipal**

Minuto 183:20 De conformidad con lo requerido en la sesión N” 26-2022, del pasado 04 de abril, se procede a conocer el texto aprobado recientemente por la Asamblea Legislativa, del proyecto de Ley de Vivienda Municipal, tramitado con el expediente legislativo N° 22.487. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado documento y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General, quien luego de repasar los fines de la Ley, se refiere a sus principales alcances, así como al resultado de las observaciones que al respecto presentó el BANHVI en su oportunidad.

Además, atiende varias consultas de los señores Directores, sobre las responsabilidades asignadas al BANHVI en el texto finalmente aprobado.

Minuto 197:50 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada y se retira de la sesión el licenciado Castro Miranda.

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

**6° Tema confidencial de Junta Directiva**

Minuto 198:02 A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del artículo 6° de la Ley General de Control Interno, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, con el propósito de conocer un informe confidencial de la Auditoría Interna. Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Barrantes Villarevia, González Zumbado, Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

Se procede a conocer el informe confidencial de la Auditoría Interna, denominado Relación de Hechos RH-ESP-006 Proyecto Loma Linda S001, adjunto al oficio AI-OF-0015-2022, el cual contiene los hallazgos, conclusiones y recomendaciones derivadas de la evaluación efectuada por esa Auditoría.

Una vez conocido el referido informe, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta y cuyas consideraciones se declaran confidenciales.

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

Siendo las veintiuna horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 27-2022**

**DEL 07 DE ABRIL DE 2022**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0435-2022 del 06 de abril de 2022, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0374-2022/SGO-OF-0145-2022 de la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional Hojancha, ubicado en el distrito y cantón de Hojancha, provincia de Guanacaste, y aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 80-2015 del 17 de diciembre de 2015.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de aprobar un financiamiento adicional por la suma de ¢56.946.322,98, debido al aumento de precios de las obras constructivas. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

**Tercero:** Que con base en las justificaciones expuestas por la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado al INVU para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones en el informe DF-OF-0374-2022/SGO-OF-0145-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para el proyecto de vivienda Hojancha, un financiamiento adicional de **¢56.946.322,98** (cincuenta y seis millones novecientos cuarenta y seis mil trescientos veintidós colones con 98/100), para cubrir los costos asociados al aumento de precios del proyecto.

**2)** Dicho monto deberá incorporarse al respectivo contrato de administración de recursos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 75, inciso f), de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y por medio del oficio C-015-DE-21 del 17 de diciembre de 2021, el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) solicita la autorización de este Banco para el lanzamiento al mercado del producto denominado *Tarjeta de Crédito*, aprobado por su Junta Directiva en su sesión N° 54-21 del 15 de noviembre de 2021, y para estos efectos remite la información técnica y financiera correspondiente.

**Segundo:** Que mediante el oficio DFNV-ME-153-2022 del 06 de febrero (sic) de 2022 –avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-0434-2022 del 06 de abril del presente año– la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda presenta los resultados del estudio técnico realizado a la referida solicitud del Grupo Mutual, concluyendo y recomendando lo siguiente:

“1. La introducción de este producto contribuye al logro de los objetivos estratégicos establecidos por Grupo Mutual para el periodo 2020 a 2024, en particular de aquellos relacionados con la transformación digital y el incremento en la rentabilidad de los activos productivos de la Entidad.

2. Efectivamente, el no contar con este tipo de productos expone a la Mutual a una fuga de aquellos clientes que desean centralizar sus operaciones financieras en una única Entidad.

3. La propuesta de valor de Grupo Mutual para el producto de Tarjeta de Crédito considera, además de los elementos tradicionales para este tipo de productos, algunos diferenciadores como son la APP de Autogestión digital completa por parte del cliente, la funcionalidad para pagos por medio de la tecnología Apple Pay y las opciones de pago mediante pulseras y stickers de proximidad; estos elementos podrán implicar una respuesta favorable en la colocación del producto a pesar de que se trata de un mercado muy competitivo.

4. La Entidad ha presentado los resultados obtenidos en los estudios de viabilidad tecnológica, organizacional, legal y financiera, así como el análisis de identificación y valoración de riesgos del producto, determinando que el producto es viable y financieramente rentable, generando un aporte positivo a los resultados de la Entidad durante los próximos años.

5. El producto que se propone permite la diversificación de la oferta comercial de Grupo Mutual, pero la actividad prioritaria de la Entidad continúa siendo el financiamiento de vivienda; con la introducción de la Tarjeta de Crédito el porcentaje de Cartera de Crédito de Naturaleza no Habitacional se mantiene en niveles alrededor del 32%, por debajo del límite máximo establecido del 40%.

6. La propuesta presentada por Grupo Mutual para el producto de Tarjeta de Crédito se adapta a las condiciones establecidas en el Reglamento para el Otorgamiento de Créditos de Naturaleza no Habitacional en las Mutuales de Ahorro y Préstamo, en particular en los aspectos asociados a la garantía de las operaciones, el monto máximo de financiamiento por deudor y los sujetos beneficiarios.

De conformidad con los elementos analizados, esta Dirección no encuentra objeción para la implementación del producto Tarjeta de Crédito por parte de Grupo Mutual y, por tanto, se recomienda brindar la autorización requerida por la Entidad para su introducción, reiterando a la Entidad su responsabilidad de velar por el cumplimiento de los aspectos señalados en el Reglamento para el Otorgamiento de Créditos de Naturaleza no Habitacional en las Mutuales de Ahorro y Préstamo, principalmente en lo relacionado con el monto máximo de financiamiento por deudor y los sujetos beneficiarios.”

**Tercero:** Que con vista de la información suministrada por la Dirección FONAVI, esta Junta Directiva considera pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, por lo que de conformidad con el artículo 75, inciso f), de la Ley del Sistema Financiero Nacional para Vivienda, lo que procede es autorizar al Grupo Mutual a operar el referido producto financiero al amparo del Reglamento para el Otorgamiento de Créditos de Naturaleza no Habitacional en las Mutuales de Ahorro y Préstamo*.*

**Por tanto,** por las razones señaladas y según lo establecido en el artículo 75, inciso f), de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

Autorizar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, la operación del producto financiero “Tarjeta de Crédito”, reiterando a esa mutual su responsabilidad de velar por el cumplimiento de los aspectos señalados en el *Reglamento para el Otorgamiento de Créditos de Naturaleza no Habitacional en las Mutuales de Ahorro y Préstamo*, principalmente lo relacionado con el monto máximo de financiamiento por deudor y los sujetos beneficiarios.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**RESULTANDO:**

**I.-** Que esta Junta Directiva ha conocido el Informe de Relación de Hechos RH-ESP-006 Proyecto Loma Linda S001, el cual se adjunta al oficio AI-OF-0015-2022, de la Auditoría Interna, de fecha 20 de enero de 2022.

**CONSIDERANDO:**

(…)

**POR TANTO, se acuerda:**

**1.-** Acoger las recomendaciones planteadas por la Auditoría Interna, en el informe confidencial denominado “RH-ESP-006 Proyecto Loma Linda S001” en cuanto a los hechos que corresponden a los apartados 2,3 y 4; consecuentemente, se instruye a la Gerencia General para que, mediante los procedimientos de contratación administrativa que correspondan, contrate los servicios de un profesional en Derecho, quien actuará como órgano director y, respetando el debido proceso, tramitará el procedimiento administrativo recomendado por la Auditoría Interna, a fin de determinar la verdad real de los hechos y presentar el respectivo dictamen.

**2.-** Para el trámite de contratación del abogado externo que actuará como órgano director, así como para el desarrollo del respectivo procedimiento administrativo, la Auditoría Interna deberá suministrarle a la Gerencia General el indicado informe “RH-ESP-006 Proyecto Loma Linda S001”.

**3.-** El órgano director procederá a confeccionar el expediente administrativo, intimar los cargos, conferir audiencia, evacuar la prueba que considere indispensable para la averiguación de la verdad real, dirigir la comparecencia oral y todas las diligencias que sean necesarias para su apropiada instrucción.

**4.-** El objetivo principal es la determinación de la verdad real, todo ello bajo la garantía constitucional de presunción de inocencia y del debido proceso.

**5.-** Declinar el inicio de un procedimiento administrativo por los hechos que corresponden a los apartados 1, 5 y 6.

## Acuerdo Unánime.-

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