BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 56-2022**

**DEL 13 DE OCTUBRE DE 2022**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las dieciséis horas, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez. El Director Guillermo Alvarado Herrera, se incorpora a la sesión a partir del minuto 05:30.

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

Ausentes con justificación: Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Criterio sobre el proyecto de ley “MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, LEY N.°7052”, Expediente Legislativo No. 22.990.
2. Propuesta de “*Reglamento de Organización y funciones de la Auditoría Interna*”.
3. Entrevistas a los candidatos a los puestos de Subgerente de Operaciones y Subgerente Financiero.

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

**1° Criterio sobre el proyecto de ley “MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACIÓN DEL BANHVI, LEY N.°7052”, Expediente Legislativo No. 22.990**

Minuto 01:44 Se conoce el oficio GG-ME-1297-2022 del 12 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones, con respecto al proyecto de ley denominado ”Modificación de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, Ley N.°7052”, Expediente Legislativo No. 22.990. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del referido informe y atender eventuales consultas sobre el tema, 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; razonamientos que son analizados y posteriormente avalados por parte de los señores Directores, en cuanto a que mediante este proyecto de ley se pretende reformar el inciso a del artículo 73 bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el fin de exceptuar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de la prohibición de “Realizar directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda...”.

Se concuerda con la Gerencia General en que la problemática que se describe en la motivación del proyecto de ley fue en gran medida resuelta con el criterio de la Procuraduría General de la República, número PGR-C-103-2022, con el cual se aclara el alcance de la prohibición del mencionado artículo 73 bis. Y del citado criterio se desprende que la prohibición establecida en la versión vigente de la ley, está dirigida a que las entidades autorizadas no se conviertan en “constructores puros y simples”, pero esta prohibición no limita que entidad sea la dueña de los terrenos sobre los que se va a desarrollar el proyecto y a la vez sea la entidad autorizada que realiza el trámite. Esto, con independencia de que sea entidad pública o privada.

Sin embargo, tal y como lo plantea la Gerencia General, la redacción propuesta en el proyecto de ley parece señalar el interés de que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo tenga la posibilidad de construir viviendas por su condición de ser ente público. Y si esa es la intención del proyecto de ley, no se considera prudente que una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda actúe simultáneamente en tal condición y a su vez como vendedor del lote y como constructor de un proyecto de interés social, ya que es evidente la existencia de un conflicto de intereses.

No obstante, si la intención del proyecto de ley es la de reafirmar la posibilidad de que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo actúe como entidad autorizada y sea a su vez dueño del terreno, se estima que la redacción no es suficientemente clara y, por consiguiente, debe sugerirse la siguiente redacción:

*“Artículo 73 bis.*

*A las entidades autorizadas les está prohibido:*

*a) Edificar o construir directamente proyectos de vivienda, individuales o colectivos, de interés social, financiados por el BANHVI. Esta prohibición no comprende las fases previas del inicio de la fase constructiva, como los estudios de prefactibilidad y factibilidad, y tampoco impide que la entidad autorizada sea titular registral de los terrenos sobre los que se desarrollará o construirá el proyecto y, simultáneamente, sea la entidad autorizada mediante la cual se tramitará el financiamiento para la compra del terreno y la construcción de las viviendas por parte de un tercero, llámese constructor y/o desarrollador.*

*Se exceptúan las reparaciones, mejoras u obras adicionales que deban efectuar o construir las entidades autorizadas en inmuebles adjudicados como pago de obligaciones.*

*(…)”*

Minuto 13:22 Conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración, la Junta Directiva resuelve comunicar a la Comisión Permanente de Gobierno y Administración, de la Asamblea Legislativa, que este Banco considera muy apropiado el objetivo del proyecto de ley, pero se sugiriere modificar la redacción en la forma propuesta por la Gerencia General en el oficio GG-ME-1297-2022. Lo anterior, de conformidad con lo indicado en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Castro Miranda.

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

**2° Propuesta de “*Reglamento de Organización y funciones de la Auditoría Interna*”**

Minuto 14:17 Se conoce el oficio CABANHVI-035-2022, del 29 de setiembre de 2022, mediante el cual, el Comité de Auditoría avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta de Reglamento de Organización y Funciones de la Auditoría Interna, el que se adjunta al oficio AI-OF-124-2022 de la Auditoría Interna. Dichos documentos se anexan al expediente del acta.

Para exponer el contenido de dicha propuesta, se incorpora a la sesión la licenciada Selene Serrano Delgado, funcionaria de la Auditoría Interna, quien se refiere a los antecedentes, la justificación, los objetivos y el contenido del referido proyecto de reglamento, destacando que con esta normativa se procura establecer la estructura funcional de la Auditoría Interna del BANHVI, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley General de Control Interno, Ley 8292.

Minuto 19:08 Conocida la propuesta de la Auditoría Interna, la cual es avalada por el Comité de Auditoría, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma recomendada y aprobar dicha reglamentación, a fin de fortalecer la gestión de la Auditoría Interna dentro de la organización. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Serrano Delgado.

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

**3° Entrevistas a los candidatos a los puestos de Subgerente de Operaciones y Subgerente Financiero**

Minuto 19:35 De conformidad con lo resuelto en el acuerdo N° 4 de la sesión 54-2022, del 06 de octubre de 2022, y al amparo de lo establecido en la Fase 2 “Evaluación”, del Procedimiento para la escogencia y el nombramiento por idoneidad, para los puestos de Subgerente Financiero y Subgerente de Operaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda, se proceden a realizar las entrevistas a los candidatos seleccionados para ocupar dichos puestos.

Para estos efectos, los miembros de la Junta Directiva disponen de los formularios para evaluar el desempeño de los candidatos durante la entrevista, compuestos éstos de las preguntas que les serán formuladas por el Director Presidente a cada candidato y de las respectivas casillas para anotar la calificación de 1 a 10 en cada una de las siguientes preguntas:

**I-)** Para los candidatos al puesto de Subgerente Financiero:

**1. Experiencia General:**

* Señale en términos generales su experiencia profesional.
* ¿Qué relación ha tenido con políticas sociales?
* ¿Qué relación ha tenido con el sector construcción?
* ¿Qué relación ha tenido con la administración pública?

**2. Experiencia gerencial o equivalentes acorde a funciones propias del cargo en el BANHVI:**

* Detalle las principales acciones o funciones desempeñadas en cargos gerenciales o equivalentes.
* ¿Cuáles retos enfrentó y cuáles procesos de mejora realizó?
* ¿Experiencia en la regulación que rige el sector financiero y mercado de valores?

**3. Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y BANHVI:**

* ¿Qué conoce del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del BANHVI?
* ¿Cuál es a su entender el mayor reto que tiene el Banco hoy en día?

**4. Fortalezas personales:**

* ¿Cuáles fortalezas personales destacaría para asumir el puesto?
* ¿Cuál fue su experiencia laboral más negativa y cómo la afrontó?
* ¿Qué lo motiva a postularse?

**II-)** Para los candidatos al puesto de Subgerente de Operaciones:

**1. Experiencia General:**

* Señale en términos generales su experiencia profesional.
* ¿Qué relación ha tenido con políticas sociales?
* ¿Qué relación ha tenido con el sector construcción?
* ¿Qué relación ha tenido con la administración pública?

**2. Experiencia gerencial o equivalentes acorde a funciones propias del cargo en el BANHVI:**

* Detalle las principales acciones o funciones desempeñadas en cargos gerenciales o equivalentes.
* ¿Cuáles retos enfrentó y cuáles procesos de mejora realizó?
* ¿Qué relación ha tenido con el sector construcción?
* 3. Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y BANHVI:
* ¿Qué conoce del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del BANHVI?
* ¿Cuál es a su entender el mayor reto que tiene el Banco hoy en día?

**4. Fortalezas personales:**

* ¿Cuáles fortalezas personales destacaría para asumir el puesto?
* ¿Cuál fue su experiencia laboral más negativa y cómo la afrontó?
* ¿Qué lo motiva a postularse?

Con base en el anterior cuestionario y otras preguntas que particularmente plantean otros señores Directores y el señor Gerente General, se procede a entrevistar, de forma individual y durante un tiempo aproximado de 30 minutos cada uno, a los siguientes candidatos y en el orden que se indica:

a) Para el puesto de Subgerente de Operaciones: Walter Muñoz Caravaca, José Rolando Ugalde Segura e Isabel Aguilar Coto.

b) Para el puesto de Subgerente Financiero: Melizandro Quirós Araya, María del Pilar Muñoz Fallas, Mariano Ruiz Trejos y Guillermo Bolaños Sandoval.

Minuto 280:54 Una vez efectuadas las entrevistas individuales y habiendo tomado nota los miembros de la Junta Directiva sobre la valoración de los aspectos analizados, se levanta la sesión.

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

Minuto 280:54 Siendo las veinte horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 56-2022**

**DEL 13 DE OCTUBRE DE 2022**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio AL-CPGOB-0209-2022, suscrito por la Licda. Ericka Ugalde Camacho, Jefa del Área de Comisiones Legislativas III de la Asamblea Legislativa, se comunica a la Gerencia General de este Banco, la disposición de la Comisión Permanente de Gobierno y Administración, de consultar el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda, en relación con el proyecto de ley denominado “MODIFICACION DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACION DEL BANHVI, LEY N°7052”, tramitado mediante el Expediente No. 22.990.

**Segundo:** Que mediante oficio GG-ME-1297-2022 del 12 de octubre de 2022, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado, el resultado del análisis efectuado en torno a la citada iniciativa de ley y las respectivas consideraciones, las cuales son compartidas en todos sus extremos por esta Junta Directiva y, por consiguiente, deben ser comunicadas a la Comisión Permanente de Gobierno y Administración, como criterio oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda.

**Por tanto, se acuerda:**

Comunicar a la Comisión Permanente de Gobierno y Administración, de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el proyecto de ley “MODIFICACION DE LA LEY DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA Y CREACION DEL BANHVI, LEY N° 7052”, tramitado mediante el Expediente No. 22.990, de la siguiente forma:

Mediante este proyecto de ley se pretende reformar el inciso a del artículo 73 bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el fin de exceptuar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo de la prohibición de “Realizar directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda...”.

La problemática que se describe en la motivación del proyecto de ley fue en gran medida resuelta con el criterio de la Procuraduría General de la República, número PGR-C-103-2022, con el cual se aclara el alcance de la prohibición del mencionado artículo 73 bis. Del citado criterio se desprende que la prohibición establecida en la versión vigente de la ley, está dirigida a que las entidades autorizadas no se conviertan en “constructores puros y simples”, pero esta prohibición no limita que entidad sea la dueña de los terrenos sobre los que se va a desarrollar el proyecto y a la vez sea la entidad autorizada que realiza el trámite. Esto, con independencia de que sea entidad pública o privada.

Sin embargo, la redacción propuesta en el proyecto de ley parece señalar el interés de que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo tenga la posibilidad de construir viviendas por su condición de ser ente público. Y si esa es la intención del proyecto de ley, no consideramos prudente que una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda actúe simultáneamente en tal condición y a su vez como vendedor del lote y como constructor de un proyecto de interés social, ya que es evidente la existencia de un conflicto de intereses.

Ahora, si la intención del proyecto de ley es la de reafirmar la posibilidad de que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo actúe como entidad autorizada y sea a su vez dueño del terreno, consideramos que la redacción no es suficientemente clara y sugerimos la siguiente redacción:

*“Artículo 73 bis.*

*A las entidades autorizadas les está prohibido:*

*a) Edificar o construir directamente proyectos de vivienda, individuales o colectivos, de interés social, financiados por el BANHVI. Esta prohibición no comprende las fases previas del inicio de la fase constructiva, como los estudios de prefactibilidad y factibilidad, y tampoco impide que la entidad autorizada sea titular registral de los terrenos sobre los que se desarrollará o construirá el proyecto y, simultáneamente, sea la entidad autorizada mediante la cual se tramitará el financiamiento para la compra del terreno y la construcción de las viviendas por parte de un tercero, llámese constructor y/o desarrollador.*

*Se exceptúan las reparaciones, mejoras u obras adicionales que deban efectuar o construir las entidades autorizadas en inmuebles adjudicados como pago de obligaciones.*

*(…)”*

Se deja de esta forma rendido el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el citado proyecto de ley, haciendo ver a dicha Comisión Legislativa, además, que este Banco considera muy apropiado el objetivo del proyecto de ley, pero sugiriere modificar la redacción en la forma propuesta y por las razones indicadas.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio AI-OF-124-2022 del 31 de agosto de 2022, la Auditoría Interna somete a la consideración del Comité de Auditoría una propuesta de Reglamento de Organización y Funciones de la Auditoría Interna, cuyo objetivo es establecer la estructura funcional de la Auditoría Interna del BANHVI, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley General de Control Interno, Ley 8292.

**Segundo:** Que dicha propuesta reglamentaria ha sido conocida y avalada por el Comité de Auditoría en su sesión N° 07-2022, del 22 de setiembre de 2022, y ha sido sometida a la aprobación de este Órgano Colegiado, mediante el oficio CABANHVI-035-2022 del 29 de setiembre de 2022.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la referida propuesta de reglamentación, por lo que lo pertinente es aprobarla para su respectiva implementación, a fin de fortalecer la gestión de la Auditoría Interna dentro de la organización.

**Por tanto, se acuerda:**

Aprobar el Reglamento de Organización y Funciones de la Auditoría Interna, de conformidad con el texto que se adjunta al oficio AI-OF-124-2022 de la Auditoría Interna.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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