BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 58-2022**

**DEL 20 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; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez. Los Directores Guillermo Alvarado Herrera y Mariana Grillo Espinoza, asisten virtualmente a la sesión, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Marcela Alvarado Castro, 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. Informe de la Auditoría Externa de los Estados Financieros del FOSUVI, correspondiente al periodo 2021.
2. Solicitud de reasignación de saldos presupuestarios del proyecto Parque Esparcimiento La Cima.
3. Presentación sobre el estado del proceso de planificación estratégica institucional.
4. Borrador de respuesta y plan de acción requerido por la SUGEF, en el oficio SGF-1941-2022.
5. Criterio sobre el proyecto “Ley para eliminar abusos en cobros por mora”, Expediente Legislativo No. 23.237.

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

**1° Informe de la Auditoría Externa de los Estados Financieros del FOSUVI, correspondiente al periodo 2021**

Minuto 08:42 Se conoce el oficio CABANHVI-031-2021 del 20 de setiembre de 2022, mediante el cual, el Comité de Auditoría somete al conocimiento de esta Junta Directiva, el informe sobre los Estados Financieros del FOSUVI con corte al 31 de diciembre de 2021, con las respectivas notas explicativas y la Carta de Gerencia, elaborados por el Despacho Carvajal y Colegiados, y el cual se adjunta al oficio GG-IN33-1011-2022 de la Gerencia General, del 12 de agosto de 2022. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances de los citados documentos, se incorporan a la sesión el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero Contable; Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI; así como los licenciados Ricardo Montenegro y Silvia Gamboa, representantes del Despacho Carvajal y Colegiados.

Los auditores externos hacen referencia a los alcances del trabajo realizado, destacando los objetivos de la auditoría, así como la metodología aplicada y su fundamento legal; luego de lo cual, hacen énfasis en el detalle de los asuntos que califican la opinión por limitaciones en el alcance de la auditoría, así como la Carta de Gerencia y otros aspectos de control identificados en el estudio, por área.

Minuto 68:13 Los señores Directores proceden a analizar el contenido del informe presentado, planteando además varias consultas que son atendidas por los auditores externos, el señor Gerente General y la licenciada Camacho Murillo, particularmente relacionadas con la concentración de operaciones en algunas entidades autorizadas, la matriz de riesgos de los proyectos, la ubicación y foliado de los archivos de los proyectos, los activos pendientes de donación, las cuentas por pagar y provisiones, los saldos pendientes de liquidación, las diferencias de saldos que existen entre los datos del BANHVI y de las entidades autorizadas, y algunos asuntos de control interno mencionados en la Carta de Gerencia.

Minuto 59:57 La Junta Directiva da por conocido el referido informe y, acto seguido, se retira de la sesión los licenciados Durán Rodríguez, Montenegro y Gamboa.

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

**2° Solicitud de reasignación de saldos presupuestarios del proyecto Parque Esparcimiento La Cima**

Minuto 60:40 Se retira temporalmente de la sesión el señor Gerente General, quien se excusa de participar en la discusión y eventual resolución de este asunto por tratarse de un proyecto gestionado por la MUCAP, y se procede a conocer el oficio BANHVI-GG-OF-1341-2022 del 19 de octubre de 2022, mediante el cual, el asistente de la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-1124-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)– actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto de Bono Colectivo Parque Esparcimiento La Cima, ubicado en el distrito Concepción del cantón de La Unión, provincia de Cartago, y aprobado por medio del acuerdo N° 3 de la sesión 10-2022, del 07 de febrero de 2022. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del citado informe, presentando el detalle de la referida solicitud de la MUCAP y destacando que una vez valorados técnica y financieramente los documentos que sustentan el requerimiento de la entidad autorizada, se recomienda reasignar saldos a favor del proyecto, por la suma de ¢38.913.918,21, con el propósito de realizar una reingeniería de los muros perimetrales del proyecto, y colocar muros y lastre compactado en la cancha de deportes multiusos. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico en el informe DF-DT-IN-0732-2022.

Minuto 67:34 Conocido el informe de la Dirección FOSUVI 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, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI, en el informe DF-OF-1124-2022. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

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

**3° Presentación sobre el estado del proceso de planificación estratégica institucional**

Minuto 70:00 Se reincorpora a la sesión el señor Gerente General y se procede a conocer un informe de avance sobre el proceso de desarrollo del Plan Estratégico Institucional y, para estos efectos, se incorporan a la sesión la licenciada Magaly Longan Moya, jefa de la Unidad de Planificación Institucional, así como el licenciado Cristian Solano Sánchez, asesor de la Gerencia General.

El señor Gerente General hace un repaso de lo actuado en meses anteriores con respecto a la aprobación de la misión, la visión, los valores, la propuesta de valor, el marco estratégico y los seis ejes estratégicos institucionales, así como sus correspondientes acciones tácticas.

Posteriormente presenta los resultados del proceso de elaboración de los siete objetivos estratégicos generales y los respectivos objetivos específicos, según lo aprobado por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 3 de la sesión 36-2022, celebrada el pasado 07 de mayo.

Minuto 101:26 El señor Gerente General se refiere luego a la matriz que integra toda la información relacionada con el nuevo Plan Estratégico, denominada “Mapa estratégico”, detallando el grupo de los eventuales indicadores de gestión, metas, responsables y plazos de ejecución de cada uno de los objetivos específicos, destacando que con base en esta información, durante las próximas semanas se estarán promoviendo sesiones de trabajo con los miembros de esta Junta Directiva, tendientes a discutir, revisar y eventualmente ratificar lo actuado, así como para programar las actividades que se estarán desarrollando en materia de la definición de los indicadores y los valores de medición del Plan, ante lo cual se estará solicitando la aprobación definitiva del documento e iniciar su implementación a partir de enero de 2023.

Minuto 104:00 Los señores Directores proceden a analizar la información suministrada, planteando, en resumen, una serie de observaciones y sugerencias con respecto a la importancia de vincular este Plan Estratégico y sus indicadores de gestión, con los lineamientos de la política pública en materia de vivienda a nivel nacional.

Minuto 115:15 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada, resolviendo que se retome la discusión de este tema dentro de unas dos semanas, con el fin de revisar tanto lo actuado como las actividades pendientes, con el fin de avanzar decididamente en la emisión del nuevo Plan Estratégico Institucional. Acto seguido, se retiran de la sesión los funcionarios Longan Moya y Sánchez Solano.

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

**4°** **Borrador de respuesta y plan de acción requerido por la SUGEF, en el oficio SGF-1941-2022**

Minuto 116:45 De conformidad con lo dispuesto en el acuerdo N° 2 de la sesión 55-2022, del 10 de octubre de 2022, y según lo discutido en la sesión 57-2022 del pasado 17 de octubre, se continúa analizando el borrador de respuesta y el respectivo plan de acción, elaborados por la Administración para atender lo indicado por la Superintendencia General de Entidades Financieras, en el oficio SGF-1941-2022/SGF-CONFIDENCIAL, del 26 de setiembre de 2022.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el Lic. Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General.

Luego de una introducción al tema por parte del señor Gerente General, el Director Carazo Campos se refiere a la cantidad de r Esto, contrarrestado con los datos de otros informes de la Administración y de la misma Auditoría Interna y que en su criterio presentan varias incongruencias.

Sobre esta observación, se conoce el oficio AI-OF-150-2022 del 20 de octubre de 2022, por medio del cual, la Auditoría Interna le comunica a la Gerencia General, con copia a esta Junta Directiva, los resultados de la valoración, con corte al pasado mes de agosto, sobre las recomendaciones de Auditoría Interna y los acuerdos de la Junta Directiva que, según los registros de esa Auditoría, se encuentran pendientes de atender.

En este sentido, el señor Gerente General y luego el licenciado Castro Miranda, aclaran que aunque ciertamente la nota de la Auditoría Interna muestra una diferencia de dos recomendaciones de Auditoría y de varios acuerdos de la Junta Directiva, con respecto a los datos registrados por la Administración en la propuesta de respuesta a la SUGEF, lo que naturalmente corresponde es revisar esas diferencias con la Auditoría y llegar a una cantidad de recomendaciones y de acuerdos que sea consensuada y congruente con la condición actual de ambos temas.

Adicionalmente, el licenciado González se refiere a que ciertamente se mantienen recomendaciones de la Auditoría Interna y de las auditorías externas que no se han atendido por completo, lo cierto es que la condición actual es muy diferente a las situaciones de incumplimiento que originaron las decisiones tomadas en el 2018 contra la plana gerencial de ese entonces, debido a que actualmente la Administración ha evidenciado una actitud muy diferente en cuanto la ejecución de acciones para mejorar la gestión en esta materia. Este criterio es luego secundado y ampliado por el Director Alvarado Herrera.

Minuto 161:55 Finalmente, la Junta Directiva da por recibidos los documentos de la Administración y de la Auditoría Interna, quedando a la espera de que en la próxima sesión se someta a la consideración de este Órgano Colegiado el proyecto de respuesta correspondiente, con el fin de remitirlo a la Superintendencia General de Entidades Financieras.

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

**5° Criterio sobre el proyecto “Ley para eliminar abusos en cobros por mora”, Expediente Legislativo No. 23.237**

Minuto 161:59 Se conoce el oficio BANHVI-GG-ME-1342-2022, del 19 de octubre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones, con respecto al proyecto de ley denominado “LEY PARA ELIMINAR ABUSOS EN COBROS POR MORA”, tramitado mediante el Expediente No. 23.237. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

El licenciado Castro Miranda expone el contenido del referido informe, refiriéndose al 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.

Minuto 168:21 Conocido y suficientemente discutido el informe de la Administración, la Junta Directiva resuelve comunicar a la Comisión Permanente de Asuntos Económicos, de la Asamblea Legislativa, el criterio oficial del BANHVI sobre el antes citado proyecto de ley, en los mismos términos planteados por la Gerencia General en el oficio BANHVI-GG-ME-1342-2022. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

Minuto 168:52 Siendo las dieciocho horas con cincuenta minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 58-2022**

**DEL 20 DE OCTUBRE DE 2022**

## ACUERDO N°1:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1341-2022 del 19 de octubre de 2022, el asistente de la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-1124-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV)– actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto de Bono Colectivo Parque Esparcimiento La Cima, ubicado en el distrito Concepción del cantón de La Unión, provincia de Cartago, y aprobado por medio del acuerdo N° 3 de la sesión 10-2022, del 07 de febrero de 2022.

**Segundo:** Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de reasignar saldos a favor del proyecto, por la suma de ¢38.913.918,21, con el propósito de realizar una reingeniería de los muros perimetrales del proyecto, y colocar muros y lastre compactado en la cancha de deportes multiusos. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico en el informe DF-DT-IN-0732-2022.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a MUCAP para el referido proyecto de Bono Colectivo, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI en el informe DF-OF-1124-2022.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar a Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para el proyecto de Bono Colectivo Parque Esparcimiento La Cima, la reasignación de saldos presupuestarios por la suma total de ¢38.913.918,21 (treinta y ocho millones novecientos trece mil novecientos dieciocho colones con 21/100), según el siguiente detalle:

a) Reasignación de saldos a la línea de “Tapia en colindancia”, por un monto de ¢13.403.680,25.

b) Reasignación de saldos a la línea de “Tapia fuente”, por un monto de ¢13.721.843,97.

c) Reasignación de saldos a la línea de “Propuesta cancha muro AA”, por un monto de ¢2.694.172,33.

d) Reasignación de saldos a la línea de “Propuesta cancha muro BB”, por un monto de ¢5.643.920,98.

e) Reasignación de saldos a la línea de “Material selecto cancha”, por un monto de ¢3.009.492,68.

f) Reasignación de saldos a la línea de “Material selecto para cancha”, por un monto de ¢440.808,00.

g) La diferencia con respecto a las propuestas de mejora para la cancha, por la suma de ¢384.588,01 será asumida por la empresa constructora.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio AL-CPOECO-0378-2022, suscrito por la Licda. Nancy Vílchez Obando, Jefa del Área de Comisiones Legislativas V de la Asamblea Legislativa, se comunica a la Gerencia General de este Banco, la disposición de la Comisión Permanente de Asuntos Económicos, de consultar el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda, en relación con el proyecto de ley denominado “LEY PARA ELIMINAR ABUSOS EN COBROS POR MORA”, tramitado mediante el Expediente No. 23.237.

**Segundo:** Que mediante oficio BANHVI-GG-ME-1342-2022, del 19 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 Asuntos Económicos, como criterio oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda.

**Por tanto, se acuerda:**

Comunicar a la Comisión Permanente de Asuntos Económicos, de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el proyecto de ley “LEY PARA ELIMINAR ABUSOS EN COBROS POR MORA”, tramitado mediante el Expediente No. 23.237, de la siguiente forma:

Mediante este proyecto de ley se pretende “... regular los cobros que realizan a los deudores las personas físicas o jurídicas, que otorguen financiamiento a un tercero por concepto de pago de obligaciones fuera de la fecha de su vencimiento.”.

El Banco Hipotecario de la Vivienda considera apropiado normalizar las tasas de interés moratorio, con el fin de evitar abusos en este tipo de cobros, pero no comparte lo relacionado con la prohibición de cargos por morosidad que establece el artículo 5, según el cual, se prohíbe cualquier cobro de cargos al deudor por la gestión de cobro sobre su deuda en atraso. En la fundamentación del proyecto de ley se señalan casos de cargos por gestión de cobro que efectivamente pueden resultar desproporcionados. No obstante, ese tipo de gestiones representan un costo real para las entidades acreedoras y es razonable que sea recuperado a través del cargo que se realiza al deudor.

En este sentido, se considera que lo razonable es establecer límites a los montos que pueden cobrarse por estos conceptos, ya sea en términos absolutos o bien como relación al monto de la deuda en atraso, mas no su eliminación total.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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