BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 59-2022**

**DEL 24 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; Eloísa Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo Campos, Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez. La Directora Barrantes Castegnaro asiste 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; 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. Lectura y aprobación de las actas N° 56-2022 del 13/10/2022 y N° 57-2022 del 17/10/2022.
2. Borrador de respuesta y plan de acción requerido por la SUGEF, en el oficio SGF-1941-2022.
3. Continuación del proceso de selección de los Subgerentes.
4. Presentación sobre la atención de la orden de la Contraloría General de la República, relacionada con el manejo de recursos invertidos de la Cuenta General al FONAVI.
5. Presentación sobre la modalidad de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible (VUIS).
6. Propuesta de Presupuesto Extraordinario N° 03-2022.
7. Solicitud de aprobación de 82 bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de Río Jiménez.

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

**1° Lectura y aprobación de las actas N° 56-2022 del 13/10/2022 y N° 57-2022 del 17/10/2022**

Minuto 06:18 Luego de aprobar de forma unánime algunos cambios al orden del día, la Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión extraordinaria N° 26-2022, celebrada el 13 de octubre de 2022.

Minuto 10:23 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban por parte de los señores Directores, excepto por la Directora Ulibarri Pernús, quien justifica que no estuvo presente en dicha sesión.

Minuto 10:41 La Junta Directiva conoce el borrador del acta y de la minuta de la sesión ordinaria N° 75-2022, celebrada el 10 de diciembre de 2022.

Minuto 15:45 Hechas las enmiendas pertinentes al acta y la minuta en discusión, se aprueban por parte de los señores Directores, excepto por el Director Presidente y la Directora Ulibarri Pernús, quienes justifican que no estuvo presente en dicha sesión.

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

**2° Borrador de respuesta y plan de acción requerido por la SUGEF, en el oficio SGF-1941-2022**

Minuto 16:13 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, quien atiende una inquietud de la Directora Ulibarri Pernús sobre la razonabilidad de los plazos establecidos en el plan de acción, señalando, en resumen, que debido a que varias de las observaciones de la SUGEF se refieren a asuntos mencionados en un estudio anterior y que todavía no están completamente atendidos, es que se ha procurado que las acciones de este plan se completen en el menor plazo, pero considerando que efectivamente se trate de plazos viables y razonables.

Minuto 22:10 A raíz de una inquietud del Director Carazo Campos sobre la conciliación de los datos planteados por la Administración con respecto a los datos indicados por la Auditoría Interna en el oficio AI-OF-150-2022 (el cual se tiene a la vista), el señor Auditor Interno explica que en efecto se está realizando una revisión de los datos con la Administración, con el fin de conciliarlos lo antes posible, tanto en lo que corresponde a las recomendaciones de la Auditoría Interna como con respecto a los acuerdos pendientes de atender.

Por otra parte y como producto de una observación del Director Carazo Campos sobre la conveniencia de exponer en la respuesta a la SUGEF, el tema de la orden de la Contraloría General de la República con respecto a la inversión de recursos de la Cuenta General en el FONAVI, tanto el señor Gerente General como el licenciado Castro Miranda aclaran que el documento menciona este asunto, pero en todo caso se ha mantenido constantemente informada a la SUGEF, de las acciones que ha venido tomando la Administración para atender la orden de la Contraloría General de la República.

Minuto 30:50 Finalmente, la Junta Directiva resuelve aprobar la respuesta de este Banco y el plan de acción para atender las situaciones descritas por la SUGEF, comisionando al Director Presidente para que remita dichos documentos a la SUGEF. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**3° Continuación del proceso de selección de los Subgerentes**

Minuto 32:34 De conformidad con lo establecido en el procedimiento para la escogencia y el nombramiento por idoneidad, para los puestos de Subgerente Financiero y Subgerente de Operaciones del BANHVI, aprobado mediante los acuerdos N° 11 de la sesión 51-2020, del 06 de julio de 2020, y N° 11 de la sesión 58-2020, del 28 de julio de 2020, los señores Directores proceden a realizar el nombramiento de ambos puestos, considerando para ello el currículum vítae de los candidatos postulados y la valoración de los aspectos analizados en las entrevistas efectuadas en la sesión 56-2022, del 13 de octubre de 2022.

Inicialmente se procede a nombrar el puesto de **Subgerente Financiero**, emitiendo los señores Directores, en resumen, las siguientes valoraciones:

a) El Director Alvarado Herrera manifiesta su voto a favor del señor Guillermo Bolaños Sandoval, señalando que este Banco requiere un subgerente con un perfil financiero y bancario, que permita, efectivamente, no solo trabajar en mejorar los aspectos de intermediación financiera, sino también en el cumplimiento de toda la normativa que tiene este mercado; y además le parece fundamental también que sea una persona experimentada en este campo.

b) El Director Carazo Campos declara que su voto es a favor de la señora María del Pilar Muñoz, quien considera que demostró con su entrevista que es una persona idónea, ecuánime, con todos los atestados y conocimiento del Sistema y demás. Además, deja claro que con respecto a la decisión que hoy se tome, su criterio es que, aunque don Guillermo Bolaños cumple con los requisitos, le preocupa que debido a su actual relación laboral con una entidad (MUCAP) del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, tendría que inhibirse de conocer todos los asuntos de esa entidad durante un año, tal y como ha sucedido con el Gerente General, lo cual considera un inconveniente relevante.

c) La Directora Barrantes Castegnaro considera que los señores Mariano Ruiz y María del Pilar Muñoz son muy buenos candidatos para ocupar el puesto de Subgerente Financiero. Sin embargo, sabiendo que será electo el señor Bolaños Sandoval, lamenta mucho que se sigan promoviendo conflictos de interés, y también lamenta que no se vote por el mejor candidato, sino por el que, por un arreglo, les parezca mejor. Concluye señalando que su voto es a favor de la señora María del Pilar Muñoz.

d) La Directora Grillo Espinoza manifiesta que su voto es a favor del señor Guillermo Bolaños Sandoval.

e) El Director Presidente señala que vota a favor del señor Guillermo Bolaños Sandoval, por cuanto considera que cumple a cabalidad con requisitos indispensables para ocupar el puesto de Subgerente Financiero de este Banco. Agrega que, desde su punto de vista, el hecho de que el señor Bolaños provenga de una entidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, más bien es una fortaleza y, además, de todos los candidatos entrevistados, fue el señor Bolaños el que demostró algún nivel de “expertise” en todos los aspectos que fueron consultados.

f) El Director Rojas Jiménez manifiesta que su voto es a favor del señor Guillermo Bolaños Sandoval.

g) La Directora Ulibarri Pernús señala que su voto es a favor del señor Guillermo Bolaños Sandoval, debido a que Banco requiere personal con experiencia en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, más allá del “expertise” que tengan en otras áreas; pero además le pareció que el currículum del señor Bolaños es muy bueno y evidencia que tiene experiencia tanto en la parte administrativa como en la parte de gestión de recursos, por lo que considera que él cumple con todas las características deseables.

Minuto 41:15 Con base en lo anterior, se da por concluido el proceso de votación del puesto de Subgerente Financiero, quedando designado, con cinco votos a favor, el señor Guillermo Bolaños Sandoval, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

Acto seguido, se procede a nombrar el puesto de **Subgerente de Operaciones**, emitiendo los señores Directores, en resumen, las siguientes valoraciones:

a) El Director Alvarado Herrera manifiesta su voto a favor del señor Walter Muñoz Caravaca.

b) El Director Carazo Campos declara que su voto es a favor del señor Walter Muñoz Caravaca.

c) La Directora Barrantes Castegnaro opina que no quisiera que un Banco de este tamaño tenga esa cantidad de subgerencias, lo cual considera innecesario porque le parece que ante una situación financiera dificilísima como la que va a afrontar este Banco, es improcedente estar nombrando personas con ese salario. Sin embargo, debido a que no puede abstenerse de votar, entonces vota a favor del señor Walter Muñoz.

d) La Directora Grillo Espinoza manifiesta que su voto es a favor del señor Walter Muñoz Caravaca.

e) El Director Presidente señala que vota a favor del señor Walter Muñoz Caravaca, pues le parece que tuvo una solvencia muy buena en la entrevista y, además, tiene experiencia en la gestión y construcción de infraestructura pública, lo cual le genera un mejor perfil.

f) El Director Rojas Jiménez manifiesta que su voto es a favor del señor Walter Muñoz Caravaca, por cuanto le parece que tiene un currículum impresionante y considera que va a desarrollar un buen papel como Subgerente de Operaciones.

g) La Directora Ulibarri Pernús señala que su voto es a favor del señor Walter Muñoz Caravaca, y aunque estima que tiene la debilidad de no conocer el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, considera que es una persona con suficiente “expertise” y lo que va a requerir es un buen soporte desde el punto de vista técnico para que se ubique muy rápidamente.

Minuto 44:05 Con base en lo anterior, se da por concluido el proceso de votación del puesto de Subgerente de Operaciones, quedando designado, por unanimidad, el señor Walter Muñoz Caravaca, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**4°** **Presentación sobre la atención de la orden de la Contraloría General de la República, relacionada con el manejo de recursos invertidos de la Cuenta General al FONAVI**

Minuto 46:20 Se procede a conocer un informe de la Administración, sobre la atención de la orden de la Contraloría General de la República, relacionada con el manejo de recursos invertidos de la Cuenta General al FONAVI, particularmente, en lo que respecta a los siguientes aspectos: el origen de los recursos que componen la Cuenta General; los resultados de la valoración que se ha realizado para determinar la eventual restitución de recursos al FOSUVI y al FONAVI; los controles implementados para calcular, ejecutar y liquidar los recursos destinados a los gastos administrativos del Banco; y el cese de las inversiones que se realizó la Cuenta General en el FONAVI.

Para estos efectos se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien primero se refiere al origen de los recursos que componen la Cuenta General (orden N° 1), destacando que la composición de la “Cuenta General” al día de hoy se origina en las aportaciones y movimientos históricos de ingresos y egresos desde 1989 hasta la fecha, tanto del FOSUVI como del FONAVI y Otros, pero debido a la imposibilidad de realizar este ejercicio, la metodología utilizada para determinar la composición de la Cuenta General consideró lo siguiente:

1. Determinación de las comisiones de FOSUVI y réditos del FONAVI, desde 1998, siendo que desde esa fecha fue factible la reconstrucción de la información.
2. Estimación de la distribución de los costos administrativos anuales del BANHVI, según los procesos sustantivos de FOSUVI y FONAVI. De 2012 en adelante la información está disponible según metodología de estimación generada a partir de ese año, para los periodos de 1998 a 2011 se utiliza como estimación el promedio histórico de las participaciones en costos de los fondos FOSUVI y FONAVI en el periodo 2012 a 2021.
3. Aunque la composición de la Cuenta General incluyó a lo largo de su historia la aportación inicial efectuada a esa misma fuente, así como ingresos generados por la propia Cuenta General, siendo que el objetivo de esa Cuenta es la atención del Gasto Administrativo del Banco, se supone que cualquier exceso de recursos en la Cuenta General corresponde a recursos que en principio debieron mantenerse en el FOSUVI o en el FONAVI.
4. La comparación entre los recursos trasladados por FOSUVI y FONAVI a la Cuenta General para la atención del gasto administrativo y los costos estimados de cada proceso, genera un exceso o déficit anual, que se acumula para obtener un superávit o déficit acumulado.
5. La distribución porcentual del déficit o superávit acumulado se utilizará para la redistribución de los fondos que mantiene la Cuenta General en exceso de sus necesidades.

Con base en las anteriores consideraciones presenta los resultados del ejercicio efectuado, al tiempo que atiende varias consultas que van planteando los señores Directores, haciendo ver que la información señala para el FOSUVI un déficit de recursos trasladados a la Cuenta General respecto de sus costos, mientras que para el FONAVI se registra un exceso cercano a los ¢10.990 millones. Y entre otras cosas, se conoce una inquietud de la Directora Ulibarri Pernús, sobre la conveniencia de reunirse con la Contraloría General de la República, para discutir la posición del Banco con respecto a este tema.

Minuto 66:52 La licenciada presenta los resultados de la valoración que se ha realizado para determinar la eventual restitución de recursos al FOSUVI y al FONAVI (orden N° 2), haciendo énfasis en que la identificación de las necesidades para garantizar una adecuada operación del BANHVI consideró los siguientes aspectos: a) el horizonte de proyección hasta el año 2030, b) se parte de la base de la presupuestación plurianual realizada para los años 2023 a 2026 y se incorporan ajustes de ejecución razonable, siendo que el ejercicio de presupuesto corresponde a un máximo de gasto; c) para el período 2027 – 2030 se incluyen estimaciones de crecimiento anual, razonables y acordes con el comportamiento histórico; y d) la proyección de necesidades que serían atendidas con los recursos acumulados en la Cuenta General, incluyeron los siguientes rubros: proyecto OPTIMUS, consultoría de Modernización Institucional, reforzamiento estructural edificio, sustitución de la flotilla vehicular, otros gastos de Capital y Transferencias al sector público y al sector privado; todas por un total de ¢16.654 millones.

En este sentido, señala que el excedente de recursos que mantiene la Cuenta General respecto de las necesidades identificadas alcanza ¢6,262 millones, por lo que esta es la suma deberá reintegrarse al FONAVI, siendo que es el fondo que registra exceso de recursos trasladados a la Cuenta General. Complementariamente, más adelante la Licda. Hernández Brenes aclara –a raíz de una consulta de la Directora Barrantes Castegnaro– (minuto 99:54), que la estimación de recursos al año 2030, permitió verificar que la situación financiera del Banco sería superavitaria durante todo el período, para lo que corresponde al gasto corriente, a partir de los ingresos del FONAVI y del FOSUVI, considerando para ello que no se presenten recortes presupuestarios significativos.

Minuto 77:34 Luego de atender varias consultas de la Directora Ulibarri Pernús sobre la previsión de recursos para sufragar los costos de eventuales procesos judiciales, la licenciada Hernández Brenes expone lo actuado con respecto a los controles implementados para calcular, ejecutar y liquidar los recursos destinados a los gastos administrativos del Banco (orden N° 3), señalando, en resumen, que aunque actualmente existen controles que permiten atender el requerimiento de la orden emitida por la Contraloría General de la República, se están valorando oportunidades de mejora en estos controles, con el propósito de comunicar lo correspondiente al Ente Contralor, dentro del plazo establecido (25 de noviembre de 2022).

Minuto 78:53 La licenciada Hernández Brenes expone las acciones referidas al cese de las inversiones que se realizó la Cuenta General en el FONAVI (orden N° 4), haciendo ver, en resumen, que a esta sobre se tienen dos inversiones pendientes de cancelación, que totalizan ¢2,522,7 millones y que serán canceladas al momento de su vencimiento; esto es, el próximo 14 de diciembre y el 03 de marzo de 2023.

Minuto 81:19 La licenciada Hernández Brenes atiende una duda del Director Rojas Jiménez sobre la razón por la que las proyecciones de gastos no incluyen el financiamiento de los costos de mantenimiento del proyecto OPTIMUS; así como una inquietud del Director Carazo Campos, sobre dos aspectos. El primero, referido a los costos de la captación que está realizando el Banco para cancelar las inversiones realizadas por la Cuenta General en el FONAVI, no solo porque esto le está generando pérdidas al FONAVI, sino también porque las captaciones se han realizado a tasas de interés por encima de los límites de captación que han sido establecidos por esta Junta Directiva. Y el segundo, sobre la pertinencia de incluir la proyección necesidades de recursos hasta el año 2030, por cuanto, según lo entendió del informe de la Contraloría General de la República, la estimación de recursos debía incluir únicamente lo correspondiente al año en curso.

Con respecto a esta última observación, el señor Gerente General explica que lo que ha hecho es planificar la ejecución de los recursos que se requerirán hasta el año 2030, en su conjunto, lo que en su criterio es lo correcto; así como también es adecuado contar con un modelo de costeo de los recursos.

Y sobre la primera observación, el señor Auditor Interno toma debida nota, con el propósito de incluir la valoración de este tema en el estudio requerido por este Órgano Colegiado, en el acuerdo N° 1 de la sesión 50-2022 del pasado 17 de octubre.

Minuto 101:05 El Director Alvaro Herrera retoma la propuesta planteada por la Directora Ulibarri Pernús, en cuanto a la necesidad de solicitar una reunión con la Contraloría General de la República, para discutir lo que en su criterio –y según los argumentos que expone– es una errónea interpretación de ese ente contralor, con respecto a la gestión y la estructura del BANHVI. Agrega luego la Licda. Hernández Brenes que sería conveniente que además se valore la conveniencia de realizar una consulta a la Procuraduría General de la República, con el propósito de aclarar lo referido a la composición y la naturaleza de los recursos que utiliza el Banco para el financiamiento de sus gastos operativos.

Minuto 111:03 Con respecto a la segunda inquietud planteada por el Director Carazo Campos, la licenciada Hernández Brenes señala, en resumen, que con el propósito de atender la orden de la Contraloría General de la República y debido a las condiciones actuales del mercado, en efecto se han tenido que realizar captaciones a una tasa mayor a la deseable y, además, por encima de los límites establecidos en los lineamientos de captación aprobados por esta Junta Directiva, pues de lo contrario no se hubiera podido cumplir oportunamente la orden de la Contraloría General de la República. Sin embargo, aclara que dentro de los temas pendientes de conocer por parte de esta Junta Directiva, se encuentra un ajuste a los respectivos lineamientos de captación.

No obstante esta explicación, el Director Carazo Campos reitera la solicitud a la Auditoría Interna y a la Asesoría Legal, para que este asunto sea considerado dentro del estudio requerido en el acuerdo N° 1 de la sesión 50-2022, pues desde su punto de vista (criterio que luego no es compartido por el Director Alvarado Herrera), antes de hacer la captación de los recursos, la Administración debió solicitar la autorización de esta Junta Directiva para aumentar el límite de captación. Al respecto, tanto el señor Auditor como la Licda. Masís Calderón toman nota.

Minuto 133:09 La Junta Directiva da por conocido el informe presentado y, de conformidad con el análisis realizado, la mayoría de los señores Directores concuerda en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración, para que realice un estudio técnico sobre la posibilidad de plantear una consulta a la Procuraduría General de la República, sobre la visión de la gestión y la estructura del Banco; y comisionar al Presidente de este Órgano Colegiado, para que gestione una reunión con las autoridades de la Contraloría General de la República, con el fin de analizar este mismo tema. Se aparta de esta resolución la Directora Barrantes Castegnaro.

Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión la licenciada Hernández Brenes.

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

**5° Presentación sobre la modalidad de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible (VUIS)**

Minuto 134:38 Se procede a conocer un informe sobre los principales resultados de la ejecución del Proyecto de Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible, y para estos efectos se incorpora a la sesión el Ing. Erick Mata Abdelnour, funcionario del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, quien presenta los aspectos más relevantes del referido proyecto, consistente en la construcción de tres o cuatro unidades habitacionales en lotes urbanos de la Gran Área Metropolitana. Copia del archivo que contiene las diapositivas utilizadas para la exposición del tema, se adjunta al expediente del acta.

El Ing. Erick Mata Abdelnour se refiere los retos, los objetivos y las condiciones deseables del programa de financiamiento, así como las diferentes etapas del modelo de gestión y la participación que ha tenido el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en la implementación del programa, ilustrando lo anterior con algunos proyectos que han sido ejecutados.

Minuto 154:58 Los señores Directores proceden a analizar la información suministrada, planteando una serie de consultas y observaciones sobre la forma de impulsar esta modalidad de financiamiento, las experiencias aprendidas hasta la fecha; luego de lo cual, el señor Gerente General explica las acciones que se están tomando por parte del Banco para motivar la implementación del este programa de vivienda, incluyendo la asignación (para el año 2023) de recursos específicos para desarrollar el programa y la motivación al sector privado a las entidades autorizadas.

Minuto 185:24 La Junta Directiva da por conocida la información suministrada y, acto seguido, se retira de la sesión el ingeniero Mata Abdelnour.

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

**6° Propuesta de Presupuesto Extraordinario N° 03-2022**

Minuto 185:56 Se conoce el oficio BANHVI-GG-OF-1344-2022, del 19 de octubre de 2022, por medio del cual, la Gerencia General somete a la aprobación de esta Junta Directiva, el Presupuesto Extraordinario Nº 2 al Presupuesto Ordinario 2022 del Banco, por un monto total de ¢1.505.413.864,71 y el cual se adjunta a la nota BANHVI-DFC-OF-179-2022 del Departamento Financiero Contable. 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 el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero – Contable, quien presenta los aspectos más relevantes de la referida propuesta, señalando, en resumen, que este presupuesto extraordinario tiene la finalidad de realizar varios ajustes en las partidas de ingresos y de egresos, por un monto total de ¢1.505.413.864,71, correspondientes al aumento neto de ingresos del FODESAF, debido a la disminución por ¢150.0 millones y el incremento por ¢1,655.4 millones, establecidos en los Presupuestos Extraordinarios del República números 1 y 3, respectivamente, publicados en La Gaceta Nº 77 del 28 de abril del 2022 y N° 185 del 29 de setiembre del 2022, para el presupuesto aprobado al BANHVI para el ejercicio económico 2022. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Minuto 191:20 Conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve aprobar el citado Presupuesto Extraordinario, en los mismos términos propuestos por el Departamento Financiero – Contable y la Gerencia General. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Durán Rodríguez.

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

**7° Solicitud de aprobación de 82 bonos extraordinarios en el proyecto Las Rosas de Río Jiménez**

Minuto 191:54 Se conoce el oficio GG-ME-1310-2022, del 17 de diciembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1114-2022 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud presentada por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, para financiar –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda–, la compra de 82 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Las Rosas de Río Jimenez, ubicado en el distrito de Río Jiménez del cantón de Guácimo, provincia de Limón, dando solución habitacional a 82 familias que habitan en situación de extrema necesidad. Dichos documentos se adjuntan 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 Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien presenta los antecedentes del trámite de este proyecto de vivienda, así como el detalle de la referida solicitud de financiamiento, destacando las condiciones bajo las cuales se recomienda su aprobación, haciendo ver que el financiamiento es por un monto total de hasta ¢2.049,5 millones, que incluye la compra de los lotes, la construcción de las viviendas, la fiscalización de las soluciones de vivienda, el kilometraje de fiscalización y los gastos de formalización de las operaciones, bajo las condiciones que se indican en dicho informe y las cuales procede a explicar, destacando que previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá entregarse al BANHVI la siguiente documentación actualizada y con visto bueno de los fiscales del proyecto: a) disponibilidad de agua potable aprobada; b) actualización del dictamen técnico de los fiscales, donde se debe incluir presupuestos finales; c) actualización del formulario S-002-17 con los parámetros finales del proyecto; y d) permiso de vertido actualizado, ya que el mismo venció el pasado 21 de setiembre.

Minuto 222:23 Concluida la exposición del informe de la Dirección FOSUVI, el Director Carazo Campos se manifiesta en contra de aprobar el financiamiento solicitado, con base en las siguientes razones: a) el proyecto carece de disponibilidad de agua, y hoy conversó con el Ing. Alejandro (Rodriguez, director general del AyA en Limón), quien le indicó que aún ese instituto no ha dicho cuáles son las obras de infraestructura que hay que desarrollar para resolver ese tema; que únicamente aceptó el traspaso del lote con el pozo y que no van a aprobar nada hasta que se tenga la capacidad hídrica porque es hasta ese momento cuando se podrá determinar la infraestructura que debe hacerse; y por lo anterior, no entiende cómo pueden tener en el APC una planta de tratamiento si todavía no cuenta con la capacidad hídrica; b) en cuanto a los costos no usuales, no entiende por qué el BANHVI debe pagar costos no usuales por sustitución de suelos, en lotes que según el estudio de suelos no tienen capacidad; y, además, se incluye el financiamiento de repellos internos y aceras perimetrales, porque existe nivel freático a pocas profundidades, pretendiendo entonces que el Banco asuma costos por obras en lotes que no cumplen las condiciones adecuadas para hacer las viviendas; sumado esto a que se pretende que por el mismo tema de infiltración el Banco asuma el enzacatado y, además, se incluye el financiamiento de tapias en colindancia porque los lotes no cumplen los retiros.

- Se retiran de la sesión las Directoras Grillo Espinoza y Ulibarri Pernús.

Agrega que por todo lo anterior, el precio de la casa típica A sube a ¢409 mil el metro cuadrado y el precio de la casa B (de tres habitaciones) sube a ¢395 mil el metro cuadrado. Por consiguiente, opina que a todas luces el proyecto todavía no cumple con los requisitos y los lotes tienen problemas de infiltración, lo que está encareciendo el costo de las viviendas. Por lo tanto, en este momento considera que el proyecto técnicamente no es viable para aprobación, tanto porque no tiene disponibilidad de agua, como porque los costos no usuales deberían ser cubiertos por el desarrollador.

Minuto 225:14 Por su parte, el Director Alvarado Herrera señala que mediante el acuerdo N° 9 de la sesión 93-2021 del 16 de diciembre de 2021, esta Junta Directiva dispuso, en lo conducente, lo siguiente: “…*Reiterar lo dispuesto en el acuerdo N° 4 de la sesión 24-2021, del 25 de marzo de 2021, en cuanto a que la Administración deberá valorar y someter a la aprobación de esta Junta Directiva, la solicitud de financiamiento de 82 bonos de vivienda en el proyecto habitacional Las Rosas de Río Jiménez, una vez que se cuente con la disponibilidad de agua potable o la capacidad hídrica; en concordancia con el plan remedial definido por parte del AyA, la Municipalidad local y el desarrollador.*”

Agrega que, tal y como se ha afirmado hoy, en el informe DF-DT-ME-0608-2022, la Arq. Mariella Salas, jefe del Departamento Técnico, hace ver, en lo que ahora interesa, lo siguiente: “...Importante acotar que dicho proyecto se remite para ser eventualmente conocido ante la Junta Directiva, a sabiendas que sigue pendiente el requisito de disponibilidad de agua potable…”

Por lo anterior, manifiesta que tampoco va a acoger la recomendación de la Administración.

Minuto 227:04 Concluido el análisis de la solicitud de financiamiento y sometida a la aprobación de la Junta Directiva, la totalidad de los miembros presentes se manifiestan en contra de actuar de la forma que recomienda la Administración. Los Directores Carazo Campos por las razones antes expuestas. La Directora Barrantes Castegnaro vota en contra, igual que el Director Presidente y el Director Rojas Jiménez.

El Director Presidente argumenta que le persisten las mismas dudas planteadas sobre la disponibilidad de agua potable y, además, tampoco no le ha quedado claro el tema de la planta de tratamiento de aguas residuales. Estas mismas razones son las que argumenta el Director Rojas Jiménez para justificar su voto en contra.

Minuto 228:26 Consecuentemente, no contándose con el aval de los señores Directores, se resuelve rechazar en este acto la solicitud de financiamiento presentada por la Administración, con base en las razones que individualmente han expuesto los señores Directores. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta minuta.

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

Minuto 228:36 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 59-2022**

**DEL 24 DE OCTUBRE DE 2022**

## ACUERDO N°1:

Aprobar la respuesta de este Banco y el plan de acción para atender las situaciones descritas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en el oficio SGF-1941-2022/SGF-CONFIDENCIAL, de fecha 26 de setiembre de 2022.

Se comisiona al Presidente de esta Junta Directiva, para que remita dichos documentos a la SUGEF.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que según lo dispuesto en los artículos 26 y 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, le corresponde a esta Junta Directiva, nombrar a los subgerentes del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

**Segundo:** Que el cargo de Subgerente Financiero se encuentra vacante y debe procederse a su nombramiento, de conformidad con lo establecido en el procedimiento para la escogencia y el nombramiento por idoneidad, para los puestos de Subgerente Financiero y Subgerente de Operaciones del Banco Hipotecario para la Vivienda, aprobado por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N° 11 de la sesión 51-2020, del 06 de julio de 2020, modificado con el acuerdo N° 11 de la sesión 58-2020, del 28 de julio de 2020.

**Tercero:** Que con vista en el currículum vítae de los candidatos postulados y según lo establecido en la fase 2 del citado Procedimiento, en la sesión 56-2022 del 13 de octubre de 2022, esta Junta Directiva realizó las entrevistas a los candidatos seleccionados, en temas relacionados con su formación académica, expectativas personales, logros, experiencia gerencial y conocimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del BANHVI.

**Cuarto:** Que una vez efectuadas las entrevistas y considerando las regulaciones contenidas en la Ley 7052 para ocupar el puesto de subgerente; así como el perfil idóneo del cargo, según las necesidades actuales del Banco y el Manual de Puestos vigente, esta Junta Directiva ha procedido a ejecutar la fase 3 del respectivo Procedimiento, seleccionando al señor Guillermo Bolaños Sandoval, para que ocupe el cargo de Subgerente Financiero del BANHVI.

**Quinto:** Que según los documentos aportados a esta Junta Directiva, en principio el señor Bolaños Sandoval, cumple las condiciones y requisitos establecidos para ser nombrado en el puesto de Subgerente Financiero del BANHVI. No obstante, se estima pertinente que la validez y la eficacia de esta resolución, queden sujetas a la verificación del cumplimiento de los requisitos por parte del Área de Recursos Humanos y de la Oficialía de Cumplimiento.

**Por tanto,** con base en lo establecido en los artículos 26 y 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

**1)** Nombrar en el cargo de Subgerente Financiero del Banco Hipotecario de la Vivienda, al señor Guillermo Bolaños Sandoval, mayor, casado, licenciado en administración de empresas y contador público autorizado, vecino del cantón de Montes de Oca, cédula de identidad número 2-0363-0932, por el período legal correspondiente.

**2)** El señor Bolaños Sandoval deberá aportar la totalidad de documentos que respalden sus atestados ante el Área de Recursos Humanos y la Oficialía de Cumplimiento, con el propósito de verificar el acatamiento de las normas que para el cargo de Subgerente Financiero dispone la Ley 7052, así como la demás normativa legal o reglamentaria relacionada con la materia, debiendo el Área de Recursos Humanos y la Oficialía de Cumplimiento, rendir criterio a este Órgano Colegiado a más tardar el 02 de noviembre de 2022.

**3)** La validez y la eficacia del indicado nombramiento quedan sujetas a la posterior ratificación por parte de esta Junta Directiva, en la sesión donde se conocerá el dictamen que presenten el Área de Recursos Humanos y la Oficialía de Cumplimiento, ocasión en la que se determinará la fecha a partir de la cual rige el nombramiento.

## Acuerdo por Mayoría y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que según lo dispuesto en los artículos 26 y 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, le corresponde a esta Junta Directiva, nombrar a los subgerentes del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

**Segundo:** Que el cargo de Subgerente de Operaciones se encuentra vacante y debe procederse a su nombramiento, de conformidad con lo establecido en el procedimiento para la escogencia y el nombramiento por idoneidad, para los puestos de Subgerente Financiero y Subgerente de Operaciones del Banco Hipotecario para la Vivienda, aprobado por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N° 11 de la sesión 51-2020, del 06 de julio de 2020, modificado con el acuerdo N° 11 de la sesión 58-2020, del 28 de julio de 2020.

**Tercero:** Que con vista en el currículum vítae de los candidatos postulados y según lo establecido en la fase 2 del citado Procedimiento, en la sesión 56-2022 del 13 de octubre de 2022, esta Junta Directiva realizó las entrevistas a los candidatos seleccionados, en temas relacionados con su formación académica, expectativas personales, logros, experiencia gerencial y conocimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del BANHVI.

**Cuarto:** Que una vez efectuadas las entrevistas y considerando las regulaciones contenidas en la Ley 7052 para ocupar el puesto de subgerente; así como el perfil idóneo del cargo, según las necesidades actuales del Banco y el Manual de Puestos vigente, esta Junta Directiva ha procedido a ejecutar la fase 3 del respectivo Procedimiento, seleccionando al señor Walter Muñoz Caravaca, para que ocupe el cargo de Subgerente de Operaciones del BANHVI.

**Quinto:** Que según los documentos aportados a esta Junta Directiva, en principio el señor Muñoz Caravaca cumple las condiciones y requisitos establecidos para ser nombrado en el puesto de Subgerente de Operaciones del BANHVI. No obstante, se estima pertinente que la validez y la eficacia de esta resolución, queden sujetas a la verificación del cumplimiento de los requisitos por parte del Área de Recursos Humanos y de la Oficialía de Cumplimiento.

**Por tanto,** con base en lo establecido en los artículos 26 y 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

**1)** Nombrar en el cargo de Subgerente de Operaciones del Banco Hipotecario de la Vivienda, al señor Walter Muñoz Caravaca, mayor, casado, ingeniero civil, vecino del cantón de Grecia, cédula de identidad número 1-0824-0326, por el período legal correspondiente.

**2)** El señor Muñoz Caravaca deberá aportar la totalidad de documentos que respalden sus atestados ante el Área de Recursos Humanos y la Oficialía de Cumplimiento, con el propósito de verificar el acatamiento de las normas que para el cargo de Subgerente de Operaciones dispone la Ley 7052, así como la demás normativa legal o reglamentaria relacionada con la materia, debiendo el Área de Recursos Humanos y la Oficialía de Cumplimiento, rendir criterio a este Órgano Colegiado a más tardar el 02 de noviembre de 2022.

**3)** La validez y la eficacia del indicado nombramiento quedan sujetas a la posterior ratificación por parte de esta Junta Directiva, en la sesión donde se conocerá el dictamen que presenten el Área de Recursos Humanos y la Oficialía de Cumplimiento, ocasión en la que se determinará la fecha a partir de la cual rige el nombramiento.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°4:

Instruir a la Administración, para que realice un estudio técnico sobre la posibilidad de plantear una consulta a la Procuraduría General de la República, con respecto a la visión de la gestión y la estructura del Banco; y comisionar al Presidente de este Órgano Colegiado, para que solicite una reunión con las autoridades de la Contraloría General de la República, con el fin de analizar este mismo tema.

## Acuerdo por Mayoría y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-GG-OF-1344-2022, del 19 de octubre de 2022, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el Presupuesto Extraordinario N° 3 al Presupuesto Ordinario 2022 del BANHVI, el que –según lo indica el documento adjunto a la nota BANHVI-DFC-OF-179-2022 del Departamento Financiero Contable– tiene el propósito de realizar varios ajustes en las partidas de ingresos y de egresos, por un monto total de ¢1.505.413.864,71, correspondientes al aumento neto de ingresos del FODESAF, debido a la disminución por ¢150.0 millones y el incremento por ¢1,655.4 millones, establecidos en los Presupuestos Extraordinarios del República números 1 y 3, respectivamente, publicados en La Gaceta Nº 77 del 28 de abril del 2022 y N° 185 del 29 de setiembre del 2022, para el presupuesto aprobado al BANHVI para el ejercicio económico 2022.

**Segundo:** Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y justificación de dicho Presupuesto Extraordinario, según el documento adjunto al citado oficio BANHVI-GG-OF-1344-2022, y no encontrándose ninguna objeción al respecto, lo procedente es aprobar la recomendación de la Administración, conforme lo establecido en el inciso g), artículo 26º de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Aprobar el Presupuesto Extraordinario N° 3 al Presupuesto Ordinario 2022 del BANHVI, por un monto total de mil quinientos cinco millones cuatrocientos trece mil ochocientos sesenta y cuatro colones con 71/100 **(¢1.505.413.864,71**), según el detalle que se consigna en los documentos adjuntos a los oficios BANHVI-GG-OF-1344-2022 de la Gerencia General y BANHVI-DFC-OF-179-2022 del Departamento Financiero Contable.

**2)** Se instruye a la Administración, para que, de acuerdo con las disposiciones, procedimientos y regulaciones establecidas por la Contraloría General de la República, someta a la aprobación de ese Órgano Contralor el referido Presupuesto Extraordinario.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°5:

Rechazar, con base en las razones que individualmente han expuesto los miembros de esta Junta Directiva en la presente sesión, y las cuales constan en la minuta, la solicitud presentada por medio de los oficios GG-ME-1310-2022 de la Gerencia General, y DF-OF-1114-2022 de la Dirección FOSUVI, para el financiamiento, actuando el Banco Popular y de Desarrollo Comunal como entidad autorizada, para la compra de 82 lotes con servicios y la construcción de igual número de viviendas, en el proyecto habitacional Las Rosas de Río Jimenez, ubicado en el distrito de Río Jiménez del cantón de Guácimo.

## Acuerdo Unánime.-

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