BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 62-2022**

**DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2022**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con seis minutos, 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. Las Directoras Barrantes Castegnaro y 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; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. La licenciada Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal, se incorpora a la sesión a partir del minuto 13:35.

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

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Audiencia al Sindicato de la Unión Nacional de Trabajadores y Trabajadoras – Seccional BANHVI (UNT).
2. Informe de la Auditoría interna y la Asesoría Legal, sobre la inversión de recursos de la Cuenta General en el FONAVI y la captación de recursos que se está realizando para cancelarlas.
3. Informe de la Auditoría Interna sobre el nombramiento de los subgerentes.
4. Criterio sobre el proyecto de ley “Reforma de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, para reformar el Fondo Nacional de Vivienda y promover el acceso a vivienda para la clase media”, Expediente Legislativo No. 23.312.
5. Consulta de criterio sobre texto sustitutivo del Proyecto de “Ley de arrendamiento habitacional y sus diferentes modalidades”.

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

**1° Audiencia al Sindicato de la Unión Nacional de Trabajadores y Trabajadoras – Seccional BANHVI (UNT)**

Minuto 06:00 Luego de aprobar, en forma unánime, una modificación al orden del día para conocer el informe de la Auditoría Interna sobre el proceso de nombramiento del Subgerente Financiero, y de conformidad con lo resuelto en el acuerdo N° 10 de la sesión 51-2022, del 26 de setiembre de 2022, se procede a recibir en audiencia a la Unión Nacional de Trabajadoras y Trabajadores (UNT) y la Seccional UNT-BANHVI, y para estos efectos se incorporan a la sesión las señoras Susan Quirós Díaz y Wendy Vidal, Secretaria General y asesora legal de la Unión Nacional de Trabajadoras y Trabajadores (UNT), respectivamente, así como los siguientes funcionarios, representantes de la Seccional UNT-BANHVI: Cynthia Porras Mora, Arturo Rojas Chacón, Maruja Chacón Torres, José Fabio Araya Chavarría, Andrés Moya Brizuela y Manuel Lépiz Morales.

La señora Porras Mora expone los antecedentes y los objetivos que persigue el sindicato conformado en el BANHVI, así como al detalle de los principales temas a los que se les ha venido dando seguimiento, destacando, en resumen, los siguientes: a) la aplicación de la Ley 9635 “Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas”, en lo que respecta al pago de anualidades a los funcionarios del Banco; b) tiempos de respuesta excesivos a las consultas planteadas ante la Gerencia General; c) materialización de riesgos de imagen y pagos de recursos de amparo, según informe UR-IN38-0071-2022(Inventario de Riesgos de Continuidad del Negocio); d) estudio y ajuste de la escala salarial, según acuerdo N° 3 de la Junta Directiva, de la sesión 17-2010 del 1 de marzo del 2010; e) clima organizacional, que ha sido evaluado en múltiples ocasiones, con cuantiosos gastos y obteniendo resultados repetidos porque los planes de acción no han mostrado resultados relevantes; y f) compromiso de la Gerencia General de ver con la Junta Directiva, antes del 31 de octubre del 2022, los temas referidos al pago de anualidades y el supuesto conflicto ante recomendación de la Auditoría Interna.

Complementariamente, y luego de referirse a otros asuntos que estará valorando el sindicato, la señora Porras Mora, apoyada por otros representantes del sindicato, se refiere a las solicitudes que en esta oportunidad se le solicita a esta Junta Directiva valorar:

a) Gestionar respuestas oportunas por parte de la administración, que permitan aclarar las consultas planteadas por este sindicato.

b) Aplicar la normativa correcta en materia de gestión del recurso humano, considerando el criterio de la Procuraduría General de la República, recomendaciones de Asesoría Legal y Auditoría Interna, en relación con la no aplicabilidad al Banco del Título IV de la Ley 9635, subsanando la situación desde el mismo momento en que erróneamente se dejó de aplicar en materia del reconocimiento de anualidades.

c) Informar sobre el avance en la contratación para el estudio de puestos y cargas de trabajo, determinado como necesario desde el 2010.

d) Adoptar de forma inmediata, por parte de la administración, las medidas necesarias para corregir las deficiencias identificadas en las evaluaciones de Clima Organizacional, reiterativas en los periodos 2017, 2018, 2019 y 2021, y aplicar la evaluación 2022.

e) Considerar la fuga de talento humano capacitado, debido a que no se otorga el justo valor a los servidores, con las consecuencias en cada caso.

Minuto 51:30 El señor Gerente General se refiere a las anteriores observaciones, señalando, en resumen, lo siguiente:

a) Que la Gerencia General ha tenido este año ha tenido dos reuniones con los representantes del sindicato (junio y setiembre) y en ellas se ha discutido la situación de la aplicación de la Ley 9635, y los resultados de las valoraciones realizadas, así como la recomendación correspondiente será

b) Que coincide en la importancia de los tiempos de respuesta y, en este sentido, aclara que en este momento no hay pendiente ninguna respuesta por parte de la Gerencia General, sin que eso implique que no hay asuntos qué tratar.

c) Que el estudio de puestos y cargas de trabajo ya se encuentra adjudicado y está en proceso de implementación.

d) Que por razones de austeridad y control de gasto, este año no se va a aplicar este año la encuesta de clima organizacional, pero se le dará seguimiento a la aplicación de acciones para atender las oportunidades de mejora identificadas en años anteriores. No obstante, deja clara la importancia de haber pasado de una calificación del 78% al 82% en cuatro años.

e) Que en cuanto al tema de la comunicación, personalmente va a realizar un esfuerzo adicional para que los temas que son analizados quincenalmente entre la Gerencia General y las jefaturas del Banco, sean oportuna y debidamente comunicados al resto del personal.

f) Que tiene dudas sobre la fuga de talento humano que se ha mencionado, porque la rotación de personal no es una situación normal en el Banco.

Minuto 67:03 Varios de los señores Directores se refieren a algunos de los temas antes expuestos, haciendo énfasis en lo siguiente: la importancia de darle un oportuno seguimiento a los temas pendientes de resolver, iniciando con lo referido al pago de anualidades; la necesidad de atender oportunamente las solicitudes de información que plantea la organización sindical, y evitar así la interposición de Recursos de Amparo; y las situaciones, normas y riesgos que valoró la anterior Junta Directiva para resolver el tema de las anualidades para los funcionarios.

Sobre esto último, el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia de que efectivamente la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas no le aplica a esta institución, precisamente por ser una entidad de carácter público no estatal. No obstante, la Junta Directiva anterior, en su análisis interno, desarrolló dos acciones que consideraba importante; la primera, por un procedimiento que se ventilaba en el Banco, donde la Procuraduría General de la República señalaba que la relación laboral entre el BANHVI y sus funcionarios podía ser una relación estrictamente privada, ante lo cual la Junta Directiva resolvió lo que ha sido claro dentro de la cultura de esta institución y es que el régimen de relación de los funcionarios del Banco es de carácter público y así se estipuló mediante un acuerdo. Por ende, como funcionarios públicos y en el tema que ahora se analiza, la Junta Directiva debatió que esta institución no se podía abstraer del debate nacional en materia de las circunstancias que ameritaban todo lo relativo a la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas con respecto a las condiciones laborales de los funcionarios públicos. Y a raíz de eso fue que primero se acogió una recomendación de la Administración, en cuanto que debían atender los principios de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas y, posteriormente, después de una supuesta recomendación de la Auditoría Interna, se reiteró el criterio de que se tenía que mantener el espíritu que reinaba en la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

Agrega que en ese momento, la Junta Directiva elevó el diferendo en cuanto a lo actuado por la Junta Directiva y lo señalado por la Auditoría Interna, y la Contraloría General de la República respondió que más que una recomendación era un señalamiento para análisis propio de la Administración del BANHVI.

Además, hace ver que la razón por la que la Junta Directiva resolvió esto, es que para nadie es un secreto que todo el marco institucional del Estado y la relación de sus funcionarios está siendo cuestionado; y volver a anualidades del 3% hubiera generado titulares en la prensa en el sentido que la Junta Directiva del BANHVI, a pocos días de dejar sus funciones, establecía de nuevo anualidades del 3% a sus funcionarios; lo que sin lugar a dudas hubiera sido inconveniente para la institución y de ahí que entonces se tomó el acuerdo respectivo, pero además incluyó una solicitud a la Administración para que presentara a esta nueva Junta Directiva una propuesta en materia de anualidades y que este Órgano Colegiado está a la espera de conocer.

Concluye reiterando que el criterio de la anterior Junta Directiva fue salvaguardar la imagen de la institución y le solicita al sindicato que no se abstraiga del debate nacional, porque a todos les corresponde cuidar la institución y sus fines.

Minuto 76:01 Se retiran de la sesión los citados representantes de la UNT y de la Seccional UNT-BANHVI, y, de conformidad con el análisis realizado en torno a los temas planteados, la Junta Directiva resuelve girar instrucciones a la Administración, para que presente a esta Junta Directiva una propuesta tendiente a resolver el tema de las anualidades de los funcionarios del Banco, en línea con lo dispuesto en el punto IV del acuerdo N° 4 de la sesión 36-2022, del 07 de mayo de 2022. Lo anterior en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

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

**2° Informe de la Auditoría interna y la Asesoría Legal, sobre la inversión de recursos de la Cuenta General en el FONAVI y la captación de recursos que se está realizando para cancelarlas**

Minuto 98:24 Se conocen los oficios AI-OF-AS-002-2022 del 03 de noviembre de 2022, y BANHVI-AL-138-2022 de esa misma fecha, por medio de los cuales, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 1 de la sesión 57-2022., del 17 de octubre de 2022, la Auditoría Interna y la Asesoría Legal remiten sendos informes sobre lo actuado por este Banco, incluidas ambas dependencias, con respecto a la autorización para invertir recursos de la Cuenta General en el FONAVI, según lo establecido en el acuerdo N° 1 de la sesión 99-2020, así como en relación con la captación de recursos que está realizando el BANHVI para cancelar las inversiones en su fecha de vencimiento, según lo estipulado por la Contraloría General de la República en la Orden N° DFOE-CIU-ORD-00001-2022. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

1. Para exponer el contenido del primero de los citados informes y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión la Licda. Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, así como el licenciado Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna, quien con el apoyo del señor Auditor Interno y de la Lic. Masís Calderón, expone los antecedentes del tema, así como la inclusión de recursos de la Cuenta General en el Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, y la orden N° DFOE-CIU-ORD-00001-2022 de la Contraloría General de la República, llegando a las siguientes conclusiones específicas:

“1 Durante los años 2008 y 2009 la Gerencia General del BANHVI realizó consultas a la Contraloría General de la República y la SUGEF, sobre la posibilidad de utilizar recursos de sus diferentes Fondos, para ser invertidos en el FONAVI, con el objetivo de otorgar mejores rendimientos que los que en aquel momento ofrecía el mercado, en dichas consultas , se deja clara la existencia de holguras entre los ingresos y egresos de la Cuenta General y la mecánica de mantener esos recursos en inversiones, señalando incluso los montos invertidos entre enero 2006 y julio del 2008, así como la incorporación de las inversiones correspondientes a esta cuenta, como parte de los recursos que podrían ser invertidos en el FONAVI para la generación de rendimientos a la Cuenta General.

2 La respuesta planteada, tanto por la Contraloría General de la República, como por la SUGEF, señalan que el objeto de la consulta escapa de sus competencias y que es un asunto netamente administrativo, donde la Administración del Banco es la que debe decidir, primero los recursos ociosos que pueden ser invertidos, sin que se afecte el normal cumplimiento de los objetivos de cada fondo, eso sí, considerando todos los riesgos asociados a esas posibles inversiones.

La SUGEF sí hace referencia a la improcedencia de utilizar recursos del Fondo de Garantías, como inversiones en el FONAVI, dada la condición de disponibilidad de dicho Fondo.

3 Por un requerimiento de la Junta Directiva, mediante acuerdo 2, de la sesión 72-2019, celebrada el 16-09-2019, la Gerencia General y la Dirección FONAVI, se avocan a analizar la viabilidad y la conveniencia de utilizar recurso de las utilidades del Banco, para fortalecer el “Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios”.

4 La propuesta de la Administración se presenta a conocimiento de la Junta Directiva, en diciembre 2020, recomendando la utilización de utilidades acumuladas de la Cuenta General, en instrumentos de inversión para fortalecer el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, dejando claras eventuales disminuciones de ingresos en ¢160 millones anuales, por la tasa de inversión, incremento de costo financiero por ¢80.8 millones, se hace referencia a la normativa que indica los objetivos de creación y funciones del BANHVI, incluyendo el carácter social de esos objetivos y por último la existencia de criterios de la Contraloría General de la República y la Superintendencia General de Entidades Financieras, en los que se deja clara la potestad de la Administración del Banco, para realizar los procesos de inversión de recursos, considerando los riesgos pertinentes y la necesidad de contar con los recursos disponibles de acuerdo con la naturaleza de cada fondo.

5 En la presentación a la Junta Directiva del BANHVI, en sesión 99-2020, se deja clara la disponibilidad de utilidades de Cuenta General mantenidas en inversiones para la atención de proyectos del Banco, el efecto negativo para la Cuenta General de ¢160.0 millones anuales por las tasas de inversión en FONAVI, y el aumento en los gastos financieros por incremento en la captación, de aproximadamente ¢80.8 millones, se hace referencia a la normativa aplicable y los criterios vertidos por la CGR y la SUGEF en los años 2008 y 2009, sobre la posibilidad de invertir los recursos ociosos de Cuenta General y FOSUVI en el FONAVI, por tratarse de un fondo deficitario y la consideración de ambas instituciones de que se trata de un asunto administrativo de decisión del BANHVI, se recomienda la aprobación del traslado de ¢8.000 millones de la Cuenta General como Inversión en el FONAVI, a TB-1pp a 6 meses plazo, renovables.

6 La Asesoría Legal del Banco, emite criterio, señalando como principales aspectos, el cuestionamiento que ha hecho la CGR sobre el traslado del 20% de los réditos de FONAVI a la Cuenta General, considerando que es porque no los ocupa y Cuenta General sí y ahora resulta que Cuenta General no los ocupa y se los va a prestar de vuelta a FONAVI, señala que la Cuenta General no es un Fondo de Inversión, tiene que tener inversiones de forma obligatoria porque los recursos no pueden estar ociosos, para la capitalización adecuada d esa cuenta, pero desde el punto de vista legal, no puede tener utilidades, entonces considera que no es procedente que FONAVI se endeude ante el fondo receptor de sus réditos, que en realidad no necesitaba, también que en este caso se propone una inversión empatándola con un programa a 15 años, por lo que los recursos podrían mantenerse invertidos por los 15 años o más, lo cual sería ilegal, pero se plantea como una inversión a 6 meses renovable.

7 La Auditoría Interna hace referencia algunos riesgos de esta propuesta similares a los que podrían darse con el Fondo de Garantías, el riesgo de que una entidad que recibió financiamiento de este programa entre en problemas financieros y no le pueda pagar a FONAVI, se tendrían que estimar esos montos y habría un doble problema, primero que FONAVI ya no podría trasladar los réditos y segundo que tampoco le podría pagar las inversiones a Cuenta General, viéndose afectada la Cuenta General, por ambos efectos. El otro punto es la disponibilidad de los recursos, actualmente Cuenta General tiene su flujo de recursos y con base en el mismo atiende sus necesidades, si se invierten los ¢8 mil millones, se realizan inversiones a 6 meses pero renovables, sino habría que empezar a valorar como se reponen los recursos de FONAVI para pagarle a Cuenta General.

8 La Directora FONAVI aclara los criterios de la Asesoría Legal y la Auditoria Interna, indicando que FONAVI siempre requiere recursos, que los cuestionamientos de la CGR se refieren a la interpretación de rédito y a los cuestionamientos de la razonabilidad de transferir la totalidad del 20% de réditos de FONAVI a Cuenta General, compartiendo el criterio de la CGR en que este es un tema que se debe valorar en el Banco y ha sido una decisión administrativa, señala que la disminución de ingresos es un asunto de orden social para el cumplimiento de los objetivos del BANHVI, aclara que no se trata de transferencias temporales de fondos sino de inversiones por la necesidad de fortalecer los programas de financiamiento del FONAVI y que lo importante es valorar la posibilidad de un cambio de criterio, con respecto al traslado de réditos.

9 El Director Guillermo Alvarado señala la necesidad de discutir si se mantiene el criterio actual de trasladar la totalidad de réditos de FONAVI a Cuenta General, considerando la existencia de al menos ¢13 mil millones no comprometidos en la Cuenta General, considera los criterios de la CGR y la SUGEF sobre las consultas puntuales realizadas, señalando que es un asunto de índole interno y que debemos verlo bajo ciertos estudios, el BANHVI está obligado a cumplir sus objetivos establecidos por ley y en lugar de mantener esos recursos en inversiones transitorias para capitalizar Cuenta General, debería utilizarlos para cumplir con los objetivos planteados en la ley y específicamente los indicados al FONAVI, por ultimo indicando que mientras no se plantee una normativa específica que prohíba la realización de estas operaciones, considera que el Banco debería invertir los recursos en programas de financiamiento de vivienda, en condiciones preferenciales, tal como lo define la ley.

10 Basados en los diferentes criterios planteados, la Junta Directiva decide acoger la recomendación de la Administración y aprobar el traslado de recursos de Cuenta General a FONAVI, en los términos señalados en el acuerdo de la sesión 99-2020.

Adicionalmente, don Guillermo propone una moción adicional para que se instruya a la Administración, para que revise el actual criterio institucional de trasladar a la Cuenta General, el 20% de los réditos del FONAVI y el 4% de la comisión por administración del FOSUVI, considerando para ello las necesidades propias de la entidad, la cual es aprobada.

11 Mediante oficio DFOE-CIU-0444 del 02-09-2022, emitido por la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, Área de Fiscalización para el Desarrollo de Ciudades, de la Contraloría General de la República, se analizan los costos administrativos del BANHVI, provenientes del FONAVI y el FOSUVI, así como la actuado por la Administración y la Junta Directiva del BANHVI, concluyendo entre otras cosas que:

1. a. El FONAVI y el FOSUVI tienen fines y recursos específicos que deben ser administrados por parte del BANHVI bajo principios de juridicidad, eficacia, economía y eficiencia.
2. b. El FONAVI y el FOSUVI cuentan cada uno con fuentes de ingreso específicas, las cuales no contemplan el financiamiento que directamente provenga del BANHVI.
3. c. De conformidad con la Ley N.° 7052, el FONAVI y el FOSUVI financian de manera diferenciada los costos administrativos anuales en que incurra el BANHVI en la gestión de cada uno de dichos fondos.
4. d. Los costos administrativos anuales a cubrir en la gestión de cada uno de los Fondos administrados deben estar debidamente sustentados a partir de la implementación de un sistema de costeo diferenciado que garantice razonablemente la ejecución de los montos definidos por dicha metodología, así como controlar que no se dé el subsidio cruzado entre dichas fuentes o se financien de otros costos no contemplados legalmente.
5. e. Ante la eventual existencia de superávit a partir de los costos administrativos en la gestión de cada Fondo administrado, estos recursos deben ser considerados como superávit específico y ser utilizados como fuente primaria para cubrir el fin previsto por Ley únicamente, ya sea restituyendo dicho monto a cada uno de los Fondos administrados o reconociendo un monto menor en el porcentaje de costos administrativos a cubrir por parte de los Fondos en el periodo anual inmediato posterior.
6. f. La existencia de recursos excedentes de costos administrativos que sobrepasen razonable y justificadamente las necesidades anuales a cubrir por la entidad con esta fuente y su superávit específico, deben ser reintegrados a cada uno de los Fondos que las generó.
7. g. A partir de los recursos destinados por ley para financiar costos administrativos de la gestión que realiza el BANHVI en FONAVI o FOSUVI, así como su eventual superávit, no se pueden efectuar inversiones como las definidas en el acuerdo N.°1 tomado en la sesión 99-2020.
8. h. La denominada “Cuenta General” no es en sí un fondo, sino una cuenta de orden financiero.
9. i. Tanto el FONAVI como FOSUVI, mantiene fondos con destino legal específico no pudiendo ser utilizados para redituar a favor del BANHVI.

12 Durante el mes de setiembre 2022, atendiendo las órdenes de la Contraloría General de la República, la Dirección FONAVI inició la captación de recursos en el mercado, para cancelar las inversiones realizadas por la Cuenta General, por un monto de ¢2.822.635.000.00, con un relevante incremento en el costo de los recursos, pasando de un 2% aproximadamente y de acuerdo con los términos aprobados por la Junta Directiva, a un aproximado de un 9%, según las condiciones del mercado, debido a la obligación de cambiar la fuente de financiamiento, por las disposiciones del Ente Contralor. Asimismo, Cuenta General realizó la devolución de rendimientos generados por inversiones a FONAVI por ¢184.262.427.21.

13 Considerando aspectos como; el saldo de los recursos de Cuenta General, colocados en el Programa de Ingresos Medios, las variaciones entre las tasas de colocación realizadas por el FONAVI en este programa y el costo de los recursos captados en el mercado, para sustituir las inversiones de Cuenta General, la disminución de los Flujos de Caja generados por los pagos mensuales que realizan las entidades autorizadas sobre los montos financiados, la recuperación de los rendimientos pagados a Cuenta General por disposición de la CGR, la consideración de algunos supuestos, especialmente sobre el comportamiento de las tasas de interés de mercado, se proyectó un Flujo de Recursos a 17 meses (setiembre 2022 a enero 2024), con una proyección de pérdida para el Fondo Nacional de Vivienda de ¢193.070.781.56, para ese período y un promedio mensual de ¢11.357.104.80.

No obstante lo anterior, de acuerdo con nuestro criterio, ese efecto podría verse disminuido por el traslado de recursos del Superávit Acumulado de Cuenta General al FONAVI, con base en lo dispuesto también por el Ente Contralor.

14 Las tasas de captación utilizadas por la Dirección FONAVI, a partir del 29-08-2022 incumplen con las disposiciones de los “Lineamientos para la Captación de Recursos Financieros Mediante la Emisión de Títulos Valores”, por cuanto superan la tasa máxima autorizada entre 0.66 y 0.86 pp.

No obstante lo anterior, los propios lineamientos permiten superar los límites establecidos para las tasas de interés pero, la Gerencia General deberá informar a la Junta Directiva en la sesión siguiente a la fecha de la captación, las razones por las cuales los límites precitados se superaron, aspecto que no se pudo determinar, haya sido cumplido por la Gerencia General.”

Minuto 195:50 Los señores Directores y el señor Gerente General proceden a analizar la información suministrada, refiriéndose particularmente a los siguientes aspectos:

a) La importancia de valorar este tema a la luz de la naturaleza y los objetivos del Banco, así como considerando los fines de los Fondos y los resultados de la implementación del Programa de Ingresos Medios.

b) El impacto de la orden de la Contraloría General de la República.

c) Las medidas disciplinarias que ha tomado la Gerencia General ante el error que se cometió de no informar a este Órgano Colegiado, dentro del plazo establecido, la decisión de captar recursos a un costo superior al establecido en los lineamientos.

d) La consideración que tuvo la anterior Junta Directiva, de las observaciones que fueron planteadas verbalmente por la Auditoría Interna y la Asesoría Legal, al momento de resolver la inversión de recursos de la Cuenta General en el FONAVI.

e) Las circunstancias financieras a nivel mundial que han generado el incremento de las tasas de interés.

Minuto 214:00 La Junta Directiva da por conocido el referido informe de la Auditoría Interna y da por recibido el informe remitido por la Asesoría Legal.

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

**3° Informe de la Auditoría Interna sobre el nombramiento de los subgerentes**

Minuto 216:14 Se conoce el oficio AI-OF-AD-002-2022 del ‘3 de noviembre de 2022, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 2 de la sesión 59-2022 del 25 de octubre de 2022, la Auditoría Interna presenta una serie de observaciones y criterio sobre el proceso de nombramiento del Subgerente Financiero. Dicho documento se adjunta al expediente del acta.

El señor Auditor Interno expone el contenido del citado informe, concluyendo, en lo conducente, lo siguiente:

“Debido a la gestión del Lic. Guillermo Bolaños Sandoval, como Director de Corto plazo y pymes, de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, siendo ésta Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, su función como Sub Gerente Financiero del BANHVI, debería verse limitada en procesos de toma de decisiones relacionados con asuntos de interés de la MUCAP, donde el Lic. Bolaños haya tenido participación, en los términos previstos en el anterior artículo 9, de la Política de Conflicto de Interés del BANHVI.

La presente advertencia, tiene como objetivo hacer de conocimiento de la Junta Directiva, los eventuales incumplimientos normativos y de control interno, relacionados con el proceso de contratación del puesto de Sub-Gerente Financiero y recomendar que valoren y se tomen de inmediato las medidas correctivas necesarias, para evitar exponerse al riesgo de incumplimiento de las disposiciones normativas antes señaladas.”

Minuto 220:30 La Junta Directiva da por conocido el referido informe de la Auditoría Interna y da por recibido el informe remitido por de la Asesoría Legal.

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

**4°** **Criterio sobre el proyecto de ley “Reforma de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, para reformar el Fondo Nacional de Vivienda y promover el acceso a vivienda para la clase media”, Expediente Legislativo No. 23.312**

Minuto 223:01 Luego de aprobar en forma unánime una modificación a los temas incluidos en el orden del día, para entrar a conocer éste y el siguiente tema, se procede a conocer el oficio BANHVI-GG-OF-1403-2022 del 02 de noviembre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones, con respecto al proyecto de ley denominado “Reforma de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, para reformar el Fondo Nacional de Vivienda y promover el acceso a vivienda para la clase media”, tramitado en el expediente No. 23.312. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General, quien presenta el criterio de la Administración con respecto a la referida iniciativa de ley, concluyendo que se recomienda indicar a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, que el BANHVI considera muy loables los objetivos del proyecto de ley, pero solicitando tomar en cuenta las observaciones y sugerencias señaladas en el documento presentado por la Gerencia General.

Minuto 243:24 Los señores Directores proceden a analizar el documento presentado y, en resumen, se concuerda en la pertinencia de comunicarel criterio formal de este Banco sobre el referido proyecto de ley, en los mismos términos que se indican en el oficio BANHVI-GG-OF-1403-2022, adicionando las siguientes consideraciones y ajustes:

a) Con respecto al artículo 7, se estima oportuno aclarar que con los recursos que hasta hoy ha contado el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se ha logrado mantener sin crecer el déficit habitacional del país e incluso se ha podido empezar a reducir, pero no de forma significativa debido a la limitación de fondos. Sin embargo, de mantenerse la redacción que se pretende y con los escasos recursos disponibles, la meta de reducir el déficit habitacional del país se vería significativamente limitada. De la experiencia del Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios implementado por el BANHVI, quedó claro que las familias de los estratos 2 al 6 requirieron un subsidio inicial para tener acceso al crédito, y eso hace ver que aunque el proyecto de ley pretende fortalecer la intermediación financiera para la clase media, las familias de los estratos 2 al 6 requieren del subsidio y, por consiguiente, claramente se vería disminuida la atención de las familias si se permitiera que los jóvenes entre 18 y 35 años se postulen solos al bono de vivienda.

b) Sobre el texto del artículo 13, no se estima conveniente la participación en la Junta Directiva de un representante del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, debido a que esto podría generar un desequilibrio entre las funciones de la Junta Directiva del BANHVI y de dicho Colegio Profesional.

c) En relación con la redacción propuesta para elartículo 14, sobre los requisitos para ser miembro de la Junta Directiva, se considera necesario que se valore la conveniencia de que todos los miembros deban ser profesionales del área de las ciencias económicas (inciso d), limitando la posibilidad de incluir a profesionales de otras áreas como la ingeniería, derecho o ciencias sociales, en razón de la naturaleza y los fines del BANHVI.

Minuto 249:26 De conformidad con lo anteriormente indicado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

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

**5° Consulta de criterio sobre texto sustitutivo del Proyecto de “Ley de arrendamiento habitacional y sus diferentes modalidades”**

Minuto 254:01 Se conoce el oficio BANHVI-GG-OF-1402-2022, del 02 de noviembre de 2022, mediante el cual, la Gerencia General remite criterio y recomendaciones, con respecto al proyecto de ley denominado “Ley de arrendamiento habitacional y sus diferentes modalidades”, tramitado en el expediente No. 22.455. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

El licenciado Castro Miranda expone el contenido del citado informe, presentando el criterio de la Administración con respecto a la referida iniciativa de ley, concluyendo que se recomienda indicar a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, que el BANHVI no tiene inconveniente respecto a la iniciativa de ley, pero reitera la recomendación de que en el artículo 15 se señala que los fondos existentes en las cuentas de ahorro o inversión son ‘inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna”, lo cual parece ser demasiado absoluto y, por tanto, se sugiere requerir la consideración de excepciones.

Minuto 258:25 Los señores Directores proceden a analizar el documento presentado, coincidiendo en la pertinencia de comunicarel criterio formal de este Banco sobre el referido proyecto de ley, en los mismos términos que se indican en el oficio BANHVI-GG-OF-1402-2022. Lo anterior, se indica en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

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

Minuto 258:40 Siendo las veinte horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 62-2022**

**DEL 03 DE NOVIEMBRE DE 2022**

## ACUERDO N°1:

Instruir a la Administración, para que a más tardar el próximo 17 de noviembre, presente a esta Junta Directiva una propuesta tendiente a resolver el tema de las anualidades de los funcionarios del Banco, en línea con lo dispuesto en el punto IV del acuerdo N° 4 de la sesión 36-2022, del 07 de mayo de 2022.

Dicha propuesta deberá complementarse con el criterio razonado de la Auditoría Interna y de la Asesoría Legal sobre el tema.

## Acuerdo Unánime.-

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

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio AL-CPOECO-0730-2022, suscrito por la Licda. Nancy Vílchez Obando, Jefa del Área de Comisiones Legislativas V de la Asamblea Legislativa, comunica a la Gerencia General de este Banco, la disposición de consultar el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda, en relación con el proyecto de ley denominado “Reforma de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, para reformar el Fondo Nacional de Vivienda y promover el acceso a vivienda para la clase media”, tramitado en el expediente No. 23.312.

**Segundo:** Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-1403-2022, del 02 de noviembre 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 por esta Junta Directiva y, con los ajustes que se han estimado pertinentes, deben ser comunicadas a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, como criterio oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda.

**Por tanto, se acuerda:**

Comunicar a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el proyecto de ley denominado “Reforma de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI, para reformar el Fondo Nacional de Vivienda y promover el acceso a vivienda para la clase media”, tramitado en el expediente No. 23.312, de la siguiente forma:

**A)** Se propone la reforma del **artículo 5** eliminando la posibilidad de constituir “*sociedades titularizadoras*” y, en su lugar, permite constituir “*vehículos de propósito especial para administrar o constituir fideicomisos*”; no obstante, es necesario tener claro que las **sociedades titularizadoras** son sociedades anónimas cuyo objeto es la titularización de cualquier tipo de activo subyacente, en tanto que un **vehículo de propósito especial** (vehículo de titularización) es una estructura jurídica que se crea exclusivamente para cumplir una función específica, como la de titularizar activos subyacentes por medio de fideicomisos, universalidades o fondos de inversión de titularización. Dado lo anterior, no consideramos apropiado confundir y eventualmente sustituir estos conceptos, por lo que sugerimos mantener también la posibilidad de constituir sociedades titularizadoras.

**B)** En los **artículos 5 y 6**, se realizan ajustes para la eliminación de la función asignada al BANHVI para la estabilización del mercado secundario de títulos valores en el campo de la vivienda. Este ajuste se considera razonable pues sobre esta función ya se han realizado análisis internos en los que se determina que esta función no resulta factible de ejecutar, ni necesaria. Ahora bien, en función de este ajuste se considera necesario que se derogue el contenido del actual CAPITULO VII del Título Sexto de la Ley (actuales artículos del 145 al 150), referido a la estabilización del mercado secundario de valores del Sistema.

**C)** La redacción propuesta para el **artículo 7** permite que los jóvenes entre 18 y 35 años se postulen solos, sin núcleo familiar; modificación que consideramos se puede prestar para muchos abusos. En nuestro criterio debe mantenerse una regulación un poco más restrictiva, pues de ese modo tan abierto se desvirtúa el fin de ayudar a más familias en necesidad, especialmente en lo que se refiere al subsidio habitacional o bono familiar de vivienda.

Con los recursos que hasta hoy ha contado el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se ha logrado mantener sin crecer el déficit habitacional del país e incluso se ha podido empezar a reducir, pero no de forma significativa debido a la limitación de fondos. Sin embargo, de mantenerse la redacción que se pretende y con los escasos recursos disponibles, la meta de reducir el déficit habitacional del país se vería significativamente limitada.

De la experiencia del Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios implementado por el BANHVI, quedó claro que las familias de los estratos 2 al 6 requirieron un subsidio inicial para tener acceso al crédito, y eso hace ver que aunque el proyecto de ley pretende fortalecer la intermediación financiera para la clase media, las familias de los estratos 2 al 6 requieren del subsidio y, por consiguiente, claramente se vería disminuida la atención de las familias si se permitiera que los jóvenes entre 18 y 35 años se postulen solos al bono de vivienda.

Si bien es importante la reactivación económica a que hace mención el proyecto de ley, es importante priorizar la necesidad de vivienda para una mayor cantidad de miembros por medio de la limitación a grupos familiares.

**D)** En el **artículo 13**, relativo a la conformación de la Junta Directiva, no queda claro el plazo del nombramiento de los representantes del Ministerio de Vivienda y del Ministerio de Economía, industria y Comercio, se deduce que es por el plazo que duren sus nombramientos en dichos ministerios, pero consideramos que se debería aclarar. Adicionalmente, no se estima conveniente la participación en la Junta Directiva de un representante del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, debido a que esto podría generar un desequilibrio entre las funciones de la Junta Directiva del BANHVI y de dicho Colegio Profesional.

**E)** En relación con la redacción propuesta para el **artículo 14**, sobre los requisitos para ser miembro de la Junta Directiva, consideramos necesario valorar la conveniencia de que todos los miembros deban ser profesionales del área de las ciencias económicas (inciso d), limitando la posibilidad de incluir a profesionales de otras áreas como la ingeniería, derecho o ciencias sociales, en razón de la naturaleza y los fines del BANHVI.

**F)** Respecto a los ajustes incorporados en el **Artículo 41**, asociado a la creación del FONAVI, se considera que en su mayoría corresponden a una explicación más amplia de lo que en principio ya señala y se ha interpretado de la Ley en su versión vigente. No obstante, se estima que lo señalado en el cuarto párrafo respecto a la responsabilidad de contratar intermediarios y gestores, es un aspecto muy específico, como para ser incluido a nivel de ley; si se considera necesario hacer referencia específica al tema de la contratación que deberá hacer el FONAVI, se sugiere utilizar una redacción más general y que los detalles que se señalan en la propuesta sean establecidos a nivel de reglamento.

**G)** Por otra parte, en cuanto al contenido del nuevo **Artículo 41 bis**, en el que se detallan las funciones del FONAVI, debieran estar incluidas también al menos aquellas funciones más relevantes que regularmente se ejecutan, como son:

* Realizar captación de recursos del mercado financiero mediante la emisión de valores para su canalización hacia los programas de crédito para vivienda que desarrolla.
* Otorgar financiamiento a las Entidades Autorizadas en las mejores condiciones de costo y plazo con el fin de fortalecer sus programas de crédito para vivienda.

Asimismo, se estima que el contenido del propuesto **inciso a**, relacionado con el perfil de riesgo de los deudores no es necesario, ya que es muy específico para ser señalado a nivel de Ley, por lo que se sugiere eliminarlo; además el inciso c también señala que debe existir un perfil de riesgo previamente definido, por lo que este aspecto queda establecido, pero de manera más general.

**H)** Lo que señala el **primer párrafo del** **Artículo 42 bis**, relativo al tratamiento preferencial de los instrumentos de inversión, es uno de los principales ajustes que incorpora el proyecto de Ley para mejorar la competitividad de los valores emitidos por el BANHVI, lo cual consideramos que debiera ser ubicado más bien como Artículo 43 bis, ya que es en el artículo 43 en el que se hace referencia a que los recursos del FONAVI provendrán en parte de la captación.

**I)** Por otra parte, se estima conveniente que se elimine el **segundo párrafo del Artículo 42 bis**, relativo al otorgamiento de avales por parte del Gobierno a las emisiones de títulos por parte del Fondo, en virtud de que ya el actual Artículo 157 de la Ley establece la garantía del Estado para las emisiones que realiza el BANHVI, lo que resulta más amplio por cuanto lo establece como una condición dada y no como una posibilidad.

**J)** De la misma manera, se considera innecesario que se incorpore a la Ley lo señalado en el **cuarto párrafo del artículo 42 bis**, respecto a la regulación de la SUGEVAL, ya que como emisor del mercado, el BANHVI se encuentra sujeto a la supervisión de la SUGEVAL, de manera que todo lo que indica este párrafo ya es obligatorio en razón de otras normas y así opera en la actualidad.

**K)** El **artículo 159** propuesto dice que “*Podrá definir las condiciones* …”, pero no se indica que ente será el que lo haga.

**L)** Por último, en el proyecto de ley hay gran cantidad de disposiciones referidas a perfiles de deudores, perfiles de riesgo, tipos de garantías, etc., que pareciera nacen como competencia del FONAVI o del BANHVI, todo lo cual podrían ser competencias de otros órganos de supervisión o fiscalización, por lo que se sugiere realizar la correspondiente consulta a la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Se deja de esta forma rendido el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el referido proyecto de ley, haciendo ver a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, además, que este Banco considera muy loables los objetivos del proyecto de ley, pero sugiriere tomar en cuenta las observaciones y las sugerencias antes indicadas.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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

## ACUERDO N°3:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio AL-CPOECO-0888-2022, suscrito por la Licda. Nancy Vílchez Obando, Jefa del Área de Comisiones Legislativas V de la Asamblea Legislativa, comunica a la Gerencia General de este Banco, la disposición de consultar el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda, en relación con el proyecto de ley denominado “Ley de arrendamiento habitacional y sus diferentes modalidades”, tramitado en el expediente No. 22.455.

**Segundo:** Que mediante oficio BANHVI-GG-OF-1402-2022, del 02 de noviembre 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 por esta Junta Directiva y deben ser comunicadas a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos, como criterio oficial del Banco Hipotecario de la Vivienda.

**Por tanto, se acuerda:**

Comunicar a la Comisión Permanente Ordinaria de Asuntos Económicos de la Asamblea Legislativa, el criterio del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre el proyecto de ley denominado “Ley de arrendamiento habitacional y sus diferentes modalidades”, tramitado en el expediente No. 22.455, de la siguiente forma:

No se tienen observaciones de fondo, particularmente por tratarse de un desarrollo de un instrumento financiero a ser aplicado por instituciones de primer piso, en el que este Banco participaría con financiamiento solo como resultado del análisis casuístico de eventuales solicitudes que reciba de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

No obstante, se considera importante reiterar una de las observaciones realizadas al texto base, a saber, que el último párrafo del artículo 15 señala que los fondos existentes en las cuentas de ahorro o inversión son ‘inembargables y no serán susceptibles de medida precautoria alguna”, lo cual parece ser demasiado absoluto y, por tanto, requerir de la consideración de excepciones.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

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