

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 02 DE SETIEMBRE DE 2004**

5
6 **ACTA Nº 51-2004**

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con treinta minutos en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Helio Fallas Venegas, Presidente; Guillermo
10 Carazo Ramírez, Vicepresidente; Yesenia Calderón Solano, Juan José Mora Rivera,
11 Hubert Solano Herrera, Belisario Solís Mata y Eugenia María Zamora Chavarría.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Donald Murillo Pizarro, Gerente General;
14 Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y
15 David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

16 -----

17
18 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

19
20 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 21 1. Lectura y aprobación del Acta Nº 49-2004 del 26 de agosto de 2004.
22 2. Presentación de los Estados Financieros y la calificación CAMELS al 31/07/2004.
23 3. Solicitud de la Mutual Alajuela para otorgar un préstamo en dólares.
24 4. Informe sobre disminución del capital del BIAPE.
25 5. Informe sobre solicitud de la Mutual Alajuela para reajustar el valor de las viviendas
26 del proyecto La Coyolera.
27 6. Solicitud de aprobación de un Bono de extrema necesidad a través de la Mutual
28 Cartago y al amparo del artículo 59.
29 7. Propuesta de Modificación Externa al presupuesto del FOSUVI para el 2004.
30 8. Informe sobre solicitud de exención tributaria de títulos emitidos por el Banco Nacional
31 de Costa Rica.
32 9. Informe de avance sobre las gestiones realizadas en relación con el Banco ELCA S.A.
33 10. Plan de Trabajo para la Ejecución del Presupuesto del FOSUVI del 2004.
34 11. Propuesta en relación con el proyecto Las Gaviotas.

12. Comentarios sobre informaciones de prensa en relación con la fuente de financiamiento para el incremento de salarios de los funcionarios públicos.

13. Recordatorio sobre informe de la Administración en relación con los remanentes de Bono Familiar de Vivienda.

14. Informe sobre premiación a las mejores prácticas en urbanizaciones y viviendas de interés social.

15. Solicitud para incluir un tema en la agenda de la próxima sesión.

16. Informe sobre reclamo planteado a la Asociación Costarricense de Ingeniería en Construcción.

17. Oficio de la Central del Movimiento de Trabajadores Costarricenses en relación con el proyecto El Huerto.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación del Acta Nº 49-2004 del 26 de agosto de 2004

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta Nº 49-2004 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 26 de agosto de 2004. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Presentación de los Estados Financieros y la calificación CAMELS al 31/07/2004

Se procede a conocer el informe sobre los Estados Financieros Comparativos entre julio de 2003 y julio de 2004, así como la evaluación según el Modelo CAMELS con corte al 31 de julio de 2004.

Para exponer los alcances de dicho informe, ingresa a la sala de sesiones el Licenciado José Pablo Durán Rodríguez, Asistente de la Gerencia General, quien inicialmente se refiere al Estado de Resultados Comparativo entre los meses de julio de 2003 y 2004, destacando que para el cierre de los primeros siete meses del año en curso, el Resultado Financiero Neto se incrementó un 47% con respecto al año anterior, debido a la

1 disminución de gastos financieros sobre obligaciones y sobre incobrabilidad de activos,
2 dado que durante febrero de 2003 se registraron incrementos importantes en el gasto por
3 incobrabilidad, situación que no se dio para el 2004, así como la recuperación
4 extraordinaria de activos castigados de la cartera de crédito del Banco Solidario. Indica
5 que los Ingresos Operativos disminuyeron en un 22% debido fundamentalmente al
6 descenso en el ingreso extraordinario del Fideicomiso de Contingencias en el Banco
7 Popular y los Gastos Operativos aumentaron un 14% como consecuencia del pago de
8 comisiones de fideicomisos y de Bonos Familiares de Vivienda. Además, señala que los
9 Gastos de Administración aumentaron en un 8%, lo cual representa una disminución en
10 términos reales.

11
12 Agrega que el efecto acumulado de estas situaciones fue un aumento del Resultado
13 Operativo Neto de un 28% con relación al mes de julio del año 2003, pasando de ¢1.669
14 millones a ¢2.129 millones.

15
16 En cuanto a la ejecución presupuestaria a julio 2004, explica que para el 2004 se tiene un
17 presupuesto aprobado para Gastos Administrativos por ¢1.879 millones, de los cuales, al
18 31 de julio se ha ejecutado, presupuestariamente, un 47%. Además, comenta que
19 suponiendo una distribución uniforme del presupuesto en el año, al mes de julio sería
20 esperable una ejecución de ¢1.096 millones. Por otro lado, comparando el “esperado” de
21 ¢1.096 millones con el real ejecutado de ¢879 millones, se determina una subejecución de
22 ¢217 millones menos que lo presupuestado.

23
24 Adicionalmente, informa que es de esperar que el nivel de subejecución disminuya entre
25 un 5% y un 10% al cierre del año, básicamente por el pago de aguinaldos en el mes de
26 diciembre, mientras que si se compara la ejecución presupuestaria con el nivel de Gasto
27 Administrativo según el Estado de Resultados, se establece una diferencia debida a
28 algunas partidas que contablemente se “provisionan” a lo largo del año (como el caso de
29 los aguinaldos), por lo que sí afectan el Estado de Resultados y no la Ejecución
30 Presupuestaria.

31
32 Seguidamente el Licenciado Durán Rodríguez se refiere a la Composición del Estado de
33 Resultados Comparativo entre las fechas indicadas, explicando que los Gastos
34 Financieros Netos disminuyeron un 33% su proporción en relación con los Ingresos

1 Financieros Netos, debido básicamente a la disminución en el volumen de Gastos
2 Financieros por el incremento de estimaciones en el 2003. Adicionalmente, señala que
3 los Ingresos Operativos disminuyeron su proporción en un 25%, debido básicamente a la
4 disminución del volumen por la liquidación del Fideicomiso de Contingencias en el 2003.

5
6 En cuanto a los Gastos Administrativos, comenta que éstos disminuyeron su proporción
7 en un 3%, básicamente por cuanto el crecimiento de los Ingresos Financieros fue
8 proporcionalmente mayor al incremento en el volumen de gastos administrativos, y
9 además, el Resultado del Periodo aumentó su proporción de un 44% a un 53% de los
10 Ingresos Financieros Netos, debido fundamentalmente al descenso en la proporción de
11 Gastos y al aumento de ingresos, lo cual representa una mejora en la generación de
12 recursos.

13
14 A modo de conclusión sobre lo expuesto anteriormente, señala que el Estado de
15 Resultados al mes de julio de 2004 presenta una situación financiera satisfactoria y
16 congruente con la tendencia mostrada desde el año 2003, producto de las acciones
17 ejecutadas como parte del Plan de Acción de la SUGEF. Además, considerando la
18 continuidad de estas acciones, manifiesta que se mantienen condiciones favorables para
19 prever la sostenibilidad financiera del Banco en el largo plazo.

20
21 Refiriéndose luego al Balance de Situación Comparativo entre julio de 2003 y julio de
22 2004, el Licenciado Durán Rodríguez hace énfasis en que el Activo Productivo se
23 incrementó un 17% en relación con el año 2003, lo cual mejora la generación de ingresos,
24 al contarse con una mayor base de generación.

25
26 Por otro lado, explica que el Activo Improductivo aumentó en ¢1.543 millones (18%)
27 debido en buena parte al ingreso de recursos para la cancelación de obligaciones del
28 Programa de Reactivación del FOSUVI, el cual se clasifica en el rubro de Otros Activos,
29 así como al aumento de los requerimientos del Encaje Mínimo Legal.

30
31 Agrega que el Activo Total aumentó en ¢7.166 millones (17%), mostrando un crecimiento
32 en términos reales, el cual, considerando que se destina principalmente a activo
33 productivo, implica una mejora importante en la generación de recursos.

34

En relación con el Pasivo con Costo, señala que éste aumentó en ¢3.695 millones (30%), debido básicamente a la renovación y nuevas captaciones que se han destinado a activo productivo como parte de la intermediación. Por su parte, el Pasivo sin Costo aumentó en ¢478 millones (6%), principalmente como efecto neto del incremento de la provisión del Fondo de Garantías, de Vacaciones y Salario Escolar, compensado por la disminución de Operaciones Pendientes de Imputación, por ¢56 millones.

Manifiesta que el Pasivo Total presentó un aumento del 21% con respecto al año 2003, básicamente por el incremento de Obligaciones con el Público, generado esto por las nuevas captaciones y renovaciones realizadas. Indica que aunque se da un incremento en el Pasivo con Costo, éste es muy superado por el incremento en el Activo Productivo, por lo que se establece una mejora sustancial en la capacidad de generación de recursos, lo cual se materializa en los niveles de resultados mostrados desde el año 2003 hasta ahora.

Comenta luego que el Patrimonio se incrementó en ¢2.994 millones (13%), debido básicamente a la generación de resultados del período y la revaluación de activos. Además, el Pasivo y Patrimonio Total aumentaron un 17%, lo que representó una mejora importante debido a que se incrementa la base de recursos para generación de activos, como parte de la intermediación financiera y adicionalmente el mismo se respalda de manera importante en un incremento real de patrimonio, el cual genera “exigencias” de rentabilidad y no de pago, mejorando así la capacidad de gestión.

Luego de atender algunas consultas de los señores Directores sobre los datos expuestos, el Licenciado Durán Rodríguez se refiere a la Composición del Balance de Situación Comparativo entre los meses de julio de 2003 y 2004, destacando que el Activo Productivo mantuvo su proporción sobre el Activo Total, pues tan solo varió de un 79,5% a un 79,3%, lo cual implica, considerando el aumento real en el volumen, una mejora en la estructura de generación de ingresos, al igual que en meses anteriores. Mientras tanto, el Activo Improductivo mantuvo su nivel, no implicando ningún deterioro en la estructura de generación de ingresos.

Adicionalmente, señala que el Pasivo con Costo aumentó en un 11% su proporción sobre el Pasivo y Patrimonio Total, pasando de un 29,2% a un 32,4%, lo cual supone, al ser

mayor la variación del activo productivo, el mantenimiento de la estructura de generación de ingresos.

Por otro lado, hace énfasis en que el Pasivo sin Costo disminuyó en un 9% su proporción, pasando de un 18,4% a un 16,7%, lo cual, al originarse en un incremento mayor en el Pasivo y el Patrimonio, no implica un deterioro en la exigibilidad de recursos.

En relación con el Patrimonio, comenta que éste disminuyó en 2,9% su proporción sobre el Pasivo y Patrimonio Total (pasando de un 52,4% a un 50,9%), debido que ha sido mayor el incremento en el Pasivo que en el Patrimonio, sin que esto implique un deterioro relevante en la estructura.

Concluyendo lo expuesto sobre el Balance de Situación, destaca que al mes de julio el Banco presenta una situación financiera satisfactoria y refleja la tendencia mostrada desde el año 2003, producto de las acciones desarrolladas como parte del Plan de Acción de la SUGEF. Además, considerando la continuidad de estas acciones, en especial las relativas a la intermediación financiera y recuperación de la Cuenta por Cobrar al Ministerio de Hacienda, se mantienen condiciones favorables para prever la sostenibilidad financiera del Banco en el largo plazo.

Posteriormente el Licenciado Durán Rodríguez comenta con los señores Directores algunos aspectos generales de los Estados Financieros expuestos, y luego, procede a presentar la evaluación del Banco con base en el Modelo de Calificación CAMELS, con corte al 31 de julio del año en curso, destacando que lo más relevante se refiere a que se mantiene la condición de normalidad a escala global que se había logrado desde el mes de abril de 2003 en el área cuantitativa, aún y cuando en el indicador de Pérdida Esperada sobre Cartera Total muestra una situación de Irregularidad 1, básicamente por la reclasificación del saldo del crédito con el Banco ELCA. Sobre esto, se comenta sobre las acciones que se están tomando para mejorar ese indicador en el menor plazo posible, entre ellas, aumentar en al menos ¢2.000 millones el monto de la cartera, lo cual se considera posible alcanzar en pocas semanas, por cuanto se tienen solicitudes de Mutua Alajuela y de Coopenae R.L. por un monto total muy superior a éste. Adicionalmente, el Licenciado Durán Rodríguez informa que se tienen programados algunos desembolsos a Coopenae y Concoocique, con lo cual se estaría mejorando este indicador.

1 Por otro lado, el Licenciado Durán Rodríguez señala que el indicador de Rentabilidad
2 sobre el Patrimonio también podría deteriorarse como consecuencia del incremento de la
3 inflación, pero se le ha venido dando un estricto seguimiento para que no desmejore
4 sensiblemente.

5
6 Finalmente explica que se mantiene un grado de irregularidad 1 en el área de gestión,
7 para lo que se está a la espera de que a mediados del mes de setiembre la SUGEF
8 remita los resultados de la valoración de la información que al respecto remitió este
9 Banco.

10
11 Los señores Directores comentan algunos aspectos de la información suministrada y
12 finalmente, no habiendo más observaciones por parte de los presentes, la Junta Directiva
13 da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General dar un
14 oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado, a
15 través del señor Gerente General, sobre cualquier situación que al respecto sea
16 pertinente.

17 -----

18
19 **ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de la Mutual Alajuela para otorgar un préstamo en**
20 **dólares**

21
22 - Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión el Licenciado Durán Rodríguez.

23
24 Se conoce el oficio GG-0731-2004 del 01 de setiembre de 2004, mediante el cual, la
25 Gerencia General remite y avala el informe DSEA-323-2004 de la Dirección de
26 Supervisión de Entidades Autorizadas, referido a la solicitud de la Mutual Alajuela de
27 Ahorro y Préstamo para que se le autorice a conceder un crédito en dólares por un monto
28 total de hasta \$130.000,00.

29
30 Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la
31 sesión el Licenciado Alejandro Bejarano Castillo, Director de Supervisión de Entidades
32 Autorizadas.

33

El señor Gerente General expone los alcances de la solicitud de la Mutual Alajuela, así como del informe de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas concluyendo que con base en el estudio realizado, recomienda aprobar dicha solicitud como caso de excepción, en el entendido que será responsabilidad exclusiva de la entidad, velar porque se cumpla con las condiciones propias del proceso crediticio, la normativa de la SUGEF, directrices del BANHVI, en aras de garantizar el retorno oportuno de los recursos.

Concluida la exposición del citado informe, los señores Directores coinciden en la procedencia de acoger la recomendación de la Administración, pero adicionalmente resuelven solicitar a la Gerencia General un estudio, en un plazo de dos semanas, sobre la posibilidad y conveniencia de incrementar el tope máximo autorizado a las Mutuales para otorgar créditos en dólares. Esto, considerando los precios de mercado de viviendas para la clase media y valorando la necesidad de propiciar que las Mutuales se vuelvan más competitivas dentro del mercado de vivienda.

Luego el Licenciado Bejarano Castillo atiende varias consultas de los señores Directores sobre el tema y, finalmente, no habiendo más observaciones de los presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Gerencia General y, en consecuencia, acuerda:

ACUERDO #1:

Considerando:

Primero: Que el artículo 4 de las *“Directrices Generales para la Colocación de Préstamos en Dólares por parte de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo”* –aprobadas por esta Junta Directiva mediante acuerdo número 6 de la sesión 02-2003 del 16 de enero de 2003– establece lo siguiente:

“El monto máximo a financiar es un 80% del avalúo del inmueble y hasta un monto máximo de US\$100.000,00. Para el caso de los proyectos de corto plazo, el monto máximo no podrá exceder el 20% del patrimonio no redimible de la entidad a la fecha de la formalización.

La Junta Directiva del BANHVI podrá autorizar casos mayores a \$100.000.00, siempre y cuando sea solicitado y justificado por una Mutual.”

Segundo: Que mediante oficio C-460-DCR-2004 del 26 de agosto de 2004, la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo (MADAP) solicita la autorización de esta Junta Directiva para otorgar un crédito por la suma de hasta US\$ 130.000,00 para cancelación de

hipoteca, siendo la relación deuda-valor tasado no superior al 75% y considerando, entre otras cosas, que la relación cuota-ingreso no supera el 30% del ingreso familiar neto.

Tercero: Que mediante oficio DSEA-323-2004 del 30 de agosto de 2004 la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas emite el respectivo informe técnico sobre la citada solicitud de la MADAP —el cual es avalado por la Gerencia General a través del oficio GG-0731-2004 del 01 de setiembre de 2004— y el cual indica, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

- a) *La solicitud la realiza la entidad en virtud de la necesidad de tramitar un crédito por \$130.000.00 al señor Alfonso Villegas Corrales, monto que sobrepasa el límite máximo aprobado por el Banco.*
- b) *La entidad justifica la solicitud indicando entre otros aspectos, que los resultados obtenidos a través de los diversos servicios financieros han sido muy positivos; que en moneda extranjera se ha mostrado un incremento en la captación a plazo y en el ahorro a la vista; que la entidad busca colocar estos recursos en créditos de vivienda como el que solicita el Sr. Villegas Corrales, siendo ésta, la actividad más rentable para colocar los recursos captados del público; optimizando la rentabilidad y que la entidad cuenta con recursos en dólares para destinarlos al financiamiento de créditos.*
- c) *La entidad presenta un expediente con información sobre el solicitante y demás datos para el otorgamiento del crédito indicado una vez que la Junta Directiva del Banco le apruebe el incremento del tope máximo de financiamiento en dólares, según lo solicitado.*
- d) *Tal como lo indica la misma entidad en su oficio, la responsabilidad del crédito y la calificación del mismo, es exclusiva de ella.*
- e) *Según indicó verbalmente el Lic Gerardo Salas Molina, Director de Crédito Oficinas Centrales de la entidad, el crédito se encuentra avalado por el comité de crédito y se encuentra en proceso de aprobación por parte de la Junta Directiva de la Mutual, en espera de la autorización del acuerdo de incremento del tope máximo por parte de la Junta Directiva del BANHVI.*

Esta Dirección no emite pronunciamiento sobre la calidad del crédito, sobre todo lo relacionado con la capacidad y comportamiento de pago del solicitante y la cobertura de las garantías, así como cualesquiera otros factores que influyan en la decisión y la aprobación del crédito en dólares por parte de la entidad, ya que consideramos que ello implica responsabilidad y una coadministración, funciones no inherentes a este Banco.

No obstante, con base en la información recibida y acorde con las directrices del Banco respecto del financiamiento en moneda extranjera; no se evidenciaron inconvenientes para que se incremente el límite solicitado, aspectos que son independientes a la evaluación de la calidad del crédito y de los deudores, siendo ello responsabilidad y riesgo de la Mutual, según aplicación de políticas propias de crédito, normativa SUGEF 1-95 y directrices de crédito en dólares del BANHVI.

La Junta Directiva del Banco al tomar el acuerdo de incrementar el monto máximo del tope según lo solicitado por MADAP, debe advertirle que la responsabilidad y riesgo de la aprobación de ese crédito, es única y exclusivamente de ellos, debiendo ajustarse el mismo entre otros a la normativa de la SUGEF y directrices del BANHVI en cuanto a los créditos en dólares.”

Cuarto: Que conocida y suficientemente discutida la información suministrada al respecto por la Administración, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Gerencia General y de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas y, en consecuencia, lo procedente es autorizar a la MADAP para que en este caso específico y por la vía de excepción, incremente el tope máximo de financiamiento en dólares hasta por la suma indicada y para la operación a la que se refiere el oficio C-460-DCR-2004 del 26 de agosto de 2004, dejando clara constancia de que esta autorización es totalmente independiente de la evaluación de la calidad del crédito y del deudor, toda vez que esto es responsabilidad y riesgo exclusivos de la MADAP.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo para que por la vía de excepción y únicamente para la operación a la que se refiere el oficio C-460-DCR-2004 del 26 de agosto de 2004, incremente el tope máximo de financiamiento en dólares hasta por la suma de US\$130.000,00 (ciento treinta mil dólares).

2) Se hace ver a la MADAP que este Banco no emite pronunciamiento alguno sobre la calidad del crédito, solvencia, cobertura, garantías, capacidad y comportamiento de pago del solicitante, así como cualquier otro factor que influya en la decisión y la aprobación del crédito en dólares por parte de la entidad. En este sentido, es responsabilidad exclusiva de esa Mutual, velar porque se cumplan todas las condiciones propias del proceso crediticio, la normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras y las directrices emitidas por este Banco, en aras de garantizar el retorno oportuno de los recursos.

3) Se instruye a la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas para que en el ámbito de sus responsabilidades, realice un estricto seguimiento al comportamiento de la operación de crédito que eventualmente la MADAP resuelva formalizar con base en la presente autorización.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO #2:

Instruir a la Gerencia General para que realice un análisis técnico y de mercado que permita determinar la conveniencia de modificar el artículo 4 de las *"Directrices Generales para la Colocación de Préstamos en Dólares por parte de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo"* –aprobadas por esta Junta Directiva mediante acuerdo número 6 de la sesión 02-2003 del 16 de enero de 2003–, en el sentido de incrementar el monto máximo autorizado a las Mutuales para otorgar créditos en dólares sin la aprobación de este Banco.

El resultado de dicho estudio, deberá ser presentado a la consideración de esta Junta Directiva en un plazo no mayor a 15 días.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Informe sobre disminución del capital del BIAPE

- Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión el Licenciado Bejarano Castillo.

Se conoce el oficio GG-0685-2004 del 20 de agosto de 2004, mediante el cual, en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 9 de la sesión 59-2003 del 20 de noviembre de 2003, la Gerencia General remite informe sobre la decisión del Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo (BIAPE), de reducir su capital en un 20%.

Al respecto, el señor Gerente General destaca que luego de hacer varias consultas al BIAPE sobre esta decisión, se informó que la misma fue tomada en la XXVIII Asamblea de Accionistas, conforme con "la trayectoria y perspectivas del BIAPE frente a la coyuntura latinoamericana y a la volatilidad de los mercados financieros internacionales, así como la situación del país sede del Banco". No obstante, aclara que este hecho no tiene ningún impacto negativo para el BANHVI.

Seguidamente se refiere a los antecedentes de la relación del BANHVI con el BIAPE, luego de lo cual, explica que ese Banco esta requiriendo la designación formal del

representante del BANHVI ante esa entidad, por lo que solicita que, tal y como ha sido hasta ahora, sea nombrado el Gerente General para estos efectos.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada y, acogiendo la solicitud del Gerente General, acuerda:

ACUERDO #3:

Establecer que sea el Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, quien formalmente represente a esta institución ante el Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo (BIAPE).

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO QUINTO: Informe sobre solicitud de la Mutual Alajuela para reajustar el valor de las viviendas del proyecto La Coyalera

Se conoce el oficio GG-0732-2004 del 01 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-1406-2004 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo para reajustar el costo de las viviendas del proyecto La Coyalera, ubicado en Carrillo.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas sobre el mismo, se incorpora a la sesión el Licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Director del FOSUVI, quien inicialmente explica este proyecto consta de 13 casos de extrema necesidad recomendados por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos a través de sus denominados Comités de Transparencia, y los cuales han sido tramitados por medio de la Mutual Alajuela con base en la aprobación que otorgó esta Junta Directiva en febrero del presente año.

Agrega que de acuerdo con las justificaciones que remite la Mutual, en junio las viviendas presentaban un avance del 60% y por lo tanto cumple con lo establecido en el procedimiento aprobado para los efectos de solicitar ajustes al valor de las viviendas. Además, destaca que se presentaron documentos en los que se establece que el

presupuesto actualizado es por ¢2.636.124,00 y ¢2.767.763,00 para las viviendas de 42 m² y 50 m², respectivamente.

Explica que la Dirección FOSUVI realizó el análisis con base en los índices de la construcción, del INEC, y se determinó la procedencia de un ajuste de ¢225.000,00 por vivienda. Concluye manifestando que vista la documentación de soporte remitida por la Mutual y a raíz del análisis realizado a la misma, se recomienda autorizar el ajuste en los trece casos, bajo las condiciones indicadas en el informe de la Dirección FOSUVI.

Finalmente, con base en la información suministrada y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, acuerda:

ACUERDO #4:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 3 de la sesión 39-2004 del 12 de julio de 2004 esta Junta Directiva aprobó el "Procedimiento para la aplicación del ajuste al monto de los Bonos Familiares de Vivienda, correspondientes a proyectos de vivienda aprobados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".

Segundo: Que mediante el oficio C-551-DCR-04 del 24 de agosto de 2004 la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo (MADAP) solicita que esta Junta Directiva, de conformidad con lo establecido en dicho Procedimiento, reajuste de ¢225.000,00 al monto del valor de las 13 viviendas del proyecto La Coyolera, ubicado en el cantón de Carrillo y cuyo financiamiento fue aprobado por este Órgano Colegiado mediante el acuerdo número 5 de la sesión 06-2004 del 05 de febrero de 2004, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Tercero: Que por medio del oficio DF-1406-2004 del 31 de agosto de 2004 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General a través de la nota GG-0732-2004 del 01 de setiembre de 2004– la Dirección FOSUVI presenta el respectivo informe técnico sobre la solicitud de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, y en el mismo se señala, en lo conducente, lo siguiente:

“De las trece viviendas, once poseen un área de 42 m², y las dos restantes fueron construidas en 50 m², de conformidad con las condiciones de hacinamiento vigentes en ese momento.

2. Grado de ejecución de los casos:

La participación del SFNV se concretó al largo plazo. En ese sentido, el BANHVI no suscribió contrato de línea de crédito para adelanto de recursos, utilizando en su lugar la modalidad de “casos individuales”. Así, hasta que el BFV de cada beneficiario es formalizado y pagado a la Entidad Autorizada, al vendedor se le cancela el lote, y el constructor comienza a recibir recursos para construir la vivienda. Consecuentemente, esta modalidad presenta el inconveniente de atrasar el proceso constructivo, hasta el momento en que la Entidad formaliza el caso.

En concordancia con lo anterior, los BFV de este proyecto fueron pagados por BANHVI en las fechas 16 y 17 de marzo de 2004. Por su parte, MADAP indica que al 14 de junio el avance de obras se encontraba en aproximadamente un 60%, quedando un saldo por desembolsar a esa misma fecha de ¢5.950.000.00, el cual se liquida completamente hasta el trece de julio de este año.

En el ínterin, la Junta Directiva de este Banco, conforme el acuerdo n° 4 de la sesión 30-04 del 3 de junio de 2004 aprueba inicialmente el procedimiento para conceder el reajuste, el cual es derogado y sustituido por el procedimiento cuya aplicación origina este informe, de conformidad con el acuerdo n° 3 de la sesión 39-04 del 12 de julio de 2004.

De lo anotado en el párrafo anterior, se infiere la existencia de un traslape de las actividades que conlleva la construcción de las viviendas y las gestiones relacionadas con la aprobación del reajuste. Asimismo, el hecho de que ya las viviendas estén concluidas evidencia que no ha existido negligencia por parte del constructor, la Entidad Autorizada, o este Banco; al tiempo que es razonable la posición del constructor pues afrontó de su propios medios el incremento en los materiales que trata de compensar el reajuste.

En resumen, el reajuste aplica a la construcción de 13 viviendas, para un incremento marginal de ¢2.925.000.00.

De acuerdo con la documentación aportada, los presupuestos actualizados de las viviendas de 42 y 50 m², llegan a un monto de ¢2.636.124.33 y ¢2.767.763.00, respectivamente.

Asimismo, esta Dirección ha corroborado mediante la aplicación de los índices detallados a continuación, que las cifras reales superan el reajuste solicitado:

Cálculo de ajuste por construcción de viviendas de 42 m²

Mes Base (IPV ₁):	Ene-2004	
Monto aprobado	2.400.000,00	100%
Monto ejecutado	-	0%
Pendiente (monto por ajustar)	2.400.000,00	100%

$$IPV_1 = 10.256,72$$

$$IPV_2 = 11.343,58$$

$$\text{Cálculo ajuste} \quad \frac{11.343,58}{10.256,72} \times 2.400.000,00 = 2.654.317,56$$

Monto neto por ajustar 254.317,56

IPV₂: Julio 2004

Cálculo de ajuste por construcción de viviendas de 50 m²

Mes Base (IPV ₁):	Ene-2004	
Monto aprobado	2.600.000,00	100%
Monto ejecutado	-	0%
Pendiente (monto por ajustar)	2.600.000,00	100%

IPV₁ = 10.256,72IPV₂ = 11.343,58

Cálculo ajuste $\frac{11.343,58}{10.256,72} \times 2.600.000,00 = 2.875.510,69$

Monto neto por ajustar 275.510,69

IPV₂: Julio 2004

Dado que el precio de los lotes varía en función del área de cada uno, el nuevo monto de BFV, se detalla en la siguiente tabla en la columna titulada "Bono más ajuste":

Beneficiario	Cédula	Bono Original	Ajuste	Bono más ajuste
CASTRO CERDAS NAZAIRA CECILIA	503030315	3,803,105.00	225,000.00	4,028,105.00
LARA VILLEGAS JORGE ENRIQUE	502470943	3,608,240.00	225,000.00	3,833,240.00
MARCHENA DIAZ JAIME FRANCISCO	502860043	3,736,520.00	225,000.00	3,961,520.00
MARCHENA MARCHENA FRANCISCA	500820865	3,604,940.00	225,000.00	3,829,940.00
ORDÓÑEZ DUARTE LUZMILDA	501391289	3,508,525.00	225,000.00	3,733,525.00
ORTIZ RODRIGUEZ ANA CECILIA	502710940	4,239,475.00	225,000.00	4,464,475.00
RODRIGUEZ PIÑA JUAN GABRIEL	603170597	3,554,450.00	225,000.00	3,779,450.00
RODRIGUEZ VEGA HILDA	800710663	3,645,365.00	225,000.00	3,870,365.00
RUIZ FONSECA ELMER GERARDO	503250504	3,663,350.00	225,000.00	3,888,350.00
VARGAS SALAZAR AMPARO	201650778	3,667,475.00	225,000.00	3,892,475.00
VILLEGAS ARCE GLORIA MARIA	502200012	3,869,785.00	225,000.00	4,094,785.00
CONTRERAS ONDOY JENNY MARIA	503180794	3,312,340.00	225,000.00	3,537,340.00
ESPINOZA VARGAS MARVIN GERARDO	502380835	3,792,600.00	225,000.00	4,017,600.00
TOTALES		48,006,170.00	2,925,000.00	50,931,170.00

3. Disponibilidad de Recursos:

En relación con la disponibilidad presupuestaria del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para el año 2004 se cuenta con un disponible de ¢2.912.91 millones una vez deducido el importe de esta solicitud. Con base en la metodología definida en el Artículo 40 del Reglamento de Operaciones del SFNV, esta solicitud solamente implica disponer recursos del Artículo 59 por un total de ¢0.4 millones debido al ajuste de las dos viviendas de 50 m². ((¢2.825.000.00 - ¢2.625.000.00) ÷ 2).

4. Alcance Legal:

Conforme lo aprobado por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo n° 3 de la sesión 39-04 del 12-07-04.

5. Recomendación:

Con base en los antecedentes expuestos y la normativa vigente, esta Dirección recomienda autorizar el reajuste propuesto por MADAP de ¢225.000.00 para cada una de las 13 viviendas del proyecto LA COYOLERA, y un total de ¢2.925.000.00.

El pago del reajuste se hará contra la presentación a este Banco por parte de la Entidad Autorizada de las citas de presentación al Registro Nacional de los adenda necesarios firmados por los beneficiarios del proyecto. Asimismo, la Entidad Autorizada deberá advertir que todo gasto implícito en la confección de los adenda, correrá por cuenta del constructor."

Cuarto: Que conocidos y suficientemente discutidos los documentos que al respecto se han suministrado a esta Junta Directiva y no habiendo objeciones por parte de la Auditoría Interna ni de la Asesoría Legal, lo procedente es acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, autorizar el ajuste al monto de las viviendas del proyecto La Coyolera, en los mismos términos planteados por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI en los oficios citados.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar un reajuste de hasta ¢225.000,00 al monto de las 13 viviendas del proyecto La Coyolera, quedando éstas en los siguientes valores unitarios: ¢2.625.000,00 para las 11 viviendas de 42 m², y ¢2.825.000,00 para las 2 viviendas de 50 m², para un total de reajuste de ¢2.925.000,00.

2) En este sentido, se modifica, únicamente en lo indicado, el acuerdo número 5 de la sesión 06-2004 del 05 de febrero de 2004.

3) El pago del reajuste se hará contra la presentación a este Banco, por parte de la Entidad Autorizada, de las citas de presentación al Registro Nacional de las adendas necesarias firmadas por los beneficiarios del proyecto. Asimismo, la Entidad Autorizada deberá advertir que todo gasto implícito en la confección de las adendas correrá por cuenta del constructor.

4) Se instruye a la Gerencia General para que a través de la Dirección FOSUVI vele por el adecuado cumplimiento del cronograma establecido para la ejecución de dicho proyecto habitacional.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de aprobación de un Bono de extrema necesidad a través de la Mutual Cartago y al amparo del artículo 59

Se conoce el oficio GG-0733-2004 del 31 de agosto de 2004, a través del cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-1389-2004 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda de extrema necesidad para la familia que encabeza la señora Evelyn León Méndez, cédula número 3-382-694, a quien se le otorgaría una solución habitacional por cuanto el ingreso familiar bruto mensual es de ¢111.036,00, compuesto por ¢97.236,00 que gana la señora León Méndez como cocinera, más ¢13.800,00 que recibe su esposo, Miguel Orozco Fernández, por una pensión del Régimen No Contributivo. Aunado a esto, el señor Orozco debe ser sometido a un trasplante de médula ósea, por lo que requiere una vivienda con las condiciones mínimas para garantizar su recuperación.

El señor Gerente General expone en forma detallada los alcances del informe presentado, destacando que la solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI, la que finalmente recomienda aprobar un subsidio total de ¢4.204.138,00, que incluye un monto de ¢1.018.560,00 por el costo del terreno, ubicado en el cantón de Alvarado, y de ¢3.186.138,00 por concepto del valor de la vivienda, la cual deberá contar con cielo raso en uno de los dormitorios y además éste estará equipado con baño enchapado y también con cielo raso.

Conocida la información suministrada por la Gerencia General y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, acuerda:

ACUERDO #5:

Considerando:

A. Que mediante el oficio GG-242-2004 del 26 de agosto de 2004 la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) solicita la autorización de esta Junta Directiva para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), un Bono Familiar de Vivienda de extrema necesidad para compra de lote y

1 construcción de vivienda, por un monto total de ¢4.204.138,00, a favor de la familia que
2 encabeza la señora Evelyn León Méndez, cédula número 3-382-694, a quien se le
3 otorgaría una solución habitacional en el Distrito Pacayas, cantón Alvarado, por cuanto el
4 ingreso familiar bruto mensual es de ¢111.036,00, compuesto por ¢97.236,00 que gana la
5 señora León Méndez como cocinera, más ¢13.800,00 que recibe su esposo, Miguel
6 Orozco Fernández, por una pensión del Régimen No Contributivo. Aunado a esto, el
7 señor Orozco debe ser sometido a un trasplante de médula ósea, por lo que requiere una
8 vivienda con las condiciones mínimas para garantizar su recuperación. Para estos
9 efectos, la MUCAP ha suministrado los documentos correspondientes, incluyendo la
10 Declaración Jurada suscrita por su Subgerente General, en la cual se certifica que la
11 información del expediente cumple con todas las disposiciones y requisitos establecidos
12 por el Reglamento para la aplicación de los Programas Especiales de Vivienda previstos
13 en el Artículo 59 de la Ley del SFNV.

14
15 **B.** Que mediante el oficio DF-1389-2004 del 30 de agosto de 2004 —el cual es avalado
16 en todos sus extremos por la Gerencia General a través del oficio GG-0733-2004 del 31
17 de agosto de 2004— la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente estudio técnico, el
18 cual contiene las características y costos del terreno y de la vivienda que se otorgaría a la
19 familia de la señora León Méndez, concluyendo que, con base en la normativa
20 establecida para estos casos y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos
21 para el subsidio solicitado, se recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono
22 Familiar de Vivienda hasta por el monto de ¢4.204.138,00 y bajo las condiciones
23 establecidas en el referido informe de esa Dirección.

24
25 **C.** Que conocida la información suministrada por la Gerencia General, esta Junta
26 Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en
27 consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados Bonos Familiares
28 de Vivienda, en los términos y condiciones planteados en el oficio GG-0733-2004 y sus
29 anexos.

30
31 **Por tanto, se acuerda:**

32 **1)** Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV, la emisión de un Bono
33 Familiar de Vivienda de extrema necesidad para compra de lote y construcción de
34 vivienda por un monto de hasta ¢4.204.138,00 (cuatro millones doscientos cuatro mil

ciento treinta y ocho colones exactos) para la familia que encabeza la señora **Evelyn León Méndez**, cédula número 3-382-694, actuando la MUCAP como Entidad Autorizada.

2) La presente autorización de subsidio habitacional incluye un monto de ¢1.018.000,00 por el valor del terreno, y de hasta ¢3.186.138,00 por concepto de las obras constructivas de la vivienda, la cual deberá contar con cielo raso en uno de los dormitorios y además éste estará equipado con baño enchapado y también con cielo raso.

3) Se instruye a la Entidad Autorizada para que en todo momento vele porque la vivienda se ajuste a los parámetros vigentes de interés social del SFNV, así como a la Directriz Gubernamental N° 27.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Propuesta de Modificación Externa al presupuesto del FOSUVI para el 2004

Se conoce el oficio GG-0736-2004 del 01 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva la Modificación Externa N° 1 al Ejercicio Presupuestario 2004 del BANHVI, por un monto total de ¢4.659.805.100,00.

Sobre el particular, el señor Gerente General explica que esta Modificación Presupuestaria no aumenta el monto total del presupuesto, pues solo pretende trasladar recursos de una partida a otra dentro del Programa FOSUVI, básicamente con el propósito de asignar recursos a las entidades que recientemente se han incorporado al Sistema (Banco Nacional, Coopealianza, Coopeservidores y Banca Promérica); esto, con recursos que se estarían rebajando del presupuesto asignado al Banco ELCA, Coopenae y Banco Crédito Agrícola de Cartago.

Finalmente, conocida y suficientemente discutida la información suministrada al respecto por la Gerencia General y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y en consecuencia acuerda:

ACUERDO #6:**Considerando:**

1. Que mediante oficio GG-0736-2004 del 01 de setiembre de 2004 la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva la Modificación Externa N° 1 al Ejercicio Presupuestario 2004 del BANHVI, la cual tiene el objetivo principal de incluir en el Presupuesto Operativo del presente año el contenido presupuestario para tres nuevas entidades autorizadas que se aprobaron recientemente, lo que aunado al proceso de Intervención del Banco ELCA S.A., hace necesaria la redistribución del presupuesto del FOSUVI 2004. En este sentido, se propone una disminución total de ¢4.659.805.100,00 del Programa III Administración FOSUVI, según el siguiente detalle de partidas presupuestarias: **3000-6-610** Transferencias Corrientes Banco ELCA S.A., en ¢3.959.805.100,00; **3000-6-616** Transferencias Corrientes COOPENAE R.L., en ¢400.000.000,00; **3000-6-620** Transferencias Corrientes Banco Crédito Agrícola de Cartago, en ¢300.000.000,00. A su vez, por ese mismo monto total se aumentan las siguientes partidas presupuestarias del Programa III Administración FOSUVI: **3000-6-611** Transferencias Corrientes CONCOOCIQUE R.L., en ¢300.000.000,00; **3000-6-630** Transferencias Corrientes Coopealianza R.L., en ¢1.388.000.000,00; **3000-6-631** Transferencias Corrientes Coopeservidores R.L., en ¢200.000.000,00; **3000-6-623** Transferencias Corrientes Banco Nacional de Costa Rica, en ¢500.000.000,00; **3000-6-632** Transferencias Corrientes Banca Promérica S.A., en ¢2.271.805.100,00.

2. Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y justificación de dicha Modificación Externa, según el documento adjunto a citado oficio GG-0736-2004 de la Gerencia General, lo procedente es aprobar la recomendación de la Administración, de conformidad con lo establecido en el inciso g), artículo 26° de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

A.- Aprobar la Modificación Externa N° 1 al Presupuesto Operativo 2004 del BANHVI, por un monto total de cuatro mil seiscientos cincuenta y nueve millones ochocientos cinco mil cien colones exactos (¢4.659.805.100,00), según el detalle y montos indicados en el Considerando N° 1 del presente acuerdo.

1 B.- Autorizar a la Gerencia General para que de acuerdo con las disposiciones,
2 procedimientos y regulaciones establecidas por la Contraloría General de la República,
3 someta a la consideración de ese Órgano Contralor la presente Modificación Externa.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 -----
6

7 **ARTÍCULO OCTAVO: Informe sobre solicitud de exención tributaria de títulos**
8 **emitidos por el Banco Nacional de Costa Rica**
9

10 - Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión el Licenciado Rojas Cascante.
11

12 Se conoce el oficio GG-0737-2004 del 01 de setiembre de 2004, mediante el cual, la
13 Gerencia General remite informe sobre la solicitud planteada por el Banco Nacional de
14 Costa Rica a través del oficio SGN-386-2004 del 06 de agosto de 2004, tendiente a que
15 las captaciones realizadas por su Departamento Hipotecario en colones y en Unidades de
16 Desarrollo (UD) para ser canalizadas a colocaciones en el sector vivienda, sean
17 beneficiadas de las exenciones tributarias establecidas en el artículo 38º de la Ley del
18 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
19

20 Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la
21 sesión el Licenciado Carlos Castro Miranda, Director a.i. del FONAVI.
22

23 Al respecto, el señor Gerente General explica que la solicitud del Banco Nacional
24 consiste en que los títulos sean exonerados del Impuesto sobre la Renta. Agrega que en
25 esta exoneración se le ha dado al Banco Nacional en varias ocasiones en el pasado y el
26 último convenio se venció en abril de 2002 pero no se renovó.
27

28 Comenta que el promedio de los créditos que otorga el Banco Nacional a través de la UD
29 es de ₡14 millones y en el programa de colones las condiciones son: plazo máximo de 30
30 años, el primer año tiene una tasa fija y el resto de los años la tasa es básica más 5
31 puntos, y en ambos casos, solo se presta para vivienda familiar (incluso una de recreo)
32 pero no para hacer negocio por cuanto eso entraría en el programa de comercio. Agrega
33 que el monto de los préstamos no tiene límite, pero actualmente el promedio de los
34 créditos es de ₡4.150.000,00.

1 Agrega que se cuenta con el dictamen positivo de la Asesoría Legal sobre la procedencia
2 jurídica de la propuesta del Banco Nacional, el cual se adjunta al informe que ahora se
3 conoce, y además se adjunta el criterio positivo de la Dirección FONAVI, en el cual se
4 incluyen algunas consideraciones para su aprobación, tales como no darle carácter
5 retroactivo a la solicitud.

6
7 Concluye señalando que con base en la información indicada y el análisis técnico
8 realizado, la Gerencia General solicita que se acoja la solicitud del Banco Nacional en los
9 términos descritos en el oficio GG-0737-2004.

10
11 Seguidamente, a raíz de una consulta del Director Solís Mata, el Licenciado Castro
12 Miranda aclara que lo propuesto es que el monto sea emitido en el plazo de un año y no
13 necesariamente a un plazo de un año. Por otro lado, explica que se está solicitando que
14 en los títulos se agregue la leyenda "Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", así
15 como la aclaración de que los mismos no cuentan con la Garantía del BANHVI; esto,
16 según lo señala luego el Licenciado Mora Villalobos, por cuanto la inexistencia de esta
17 aclaración podría llevar a error al consumidor.

18
19 Por otro lado, el Director Solís Mata opina que en los títulos debe decir que la
20 exoneración es producto del Convenio Banco Nacional-BANHVI, conforme el artículo 38º
21 de la Ley 7052. Sobre esto, el Licenciado Castro Miranda señala que de hecho se
22 recomienda que todo esté regulado por un convenio que establezca todas las
23 condiciones sobre el plazo, los requisitos sobre las leyendas que deben tener los títulos,
24 etc.

25
26 Adicionalmente, el Director Solís Mata propone que se establezca que en cualquier
27 publicidad y en los documentos de la emisión que realice el Banco Nacional en relación
28 con el producto que se origina en esta exoneración, debe aparecer el logotipo del
29 BANHVI, a fin de evidenciar el aporte de este Banco a la disminución de la tasa de
30 interés en los préstamos para vivienda.

31
32 Por otro lado, el Licenciado Castro Miranda aclara que se propone respetar la solicitud
33 del Banco Nacional en cuanto a la distribución de los beneficios de la exoneración, en el
34 sentido que el 70% de la exoneración se aplique a disminuir las tasas de interés y el otro

30% se utilice para cubrir parte del costo del encaje resultante del incremento que se dará a partir de setiembre. Sin embargo, a raíz de la revisión de la forma en que ese Banco calcula las tasas de interés, que es con base en costos (incluyendo el encaje), entonces al final de cuentas ese 30% también va a impactar en la tasa activa a los beneficiarios, por lo que en realidad el 100% de la exoneración va a reducir las tasas de interés activas que se cobran a los beneficiarios, siempre y cuando ellos mantengan esa política, lo cual se establecería en el respectivo convenio. Adicionalmente, explica que el monto máximo recomendado se basa en una estimación de los recursos que serán colocados en lo que resta del presente año e inicios del próximo, quedando la posibilidad de que luego soliciten una ampliación al monto.

Con base en los documentos presentados por la Administración, los señores Directores coinciden en la conveniencia de acoger la recomendación de la Gerencia General, valorando, además de las observaciones planteadas por la Administración, lo siguiente: que los recursos captados exentos de impuestos será direccionado en forma exclusiva al crédito de vivienda; que los beneficios de la exoneración de impuestos serían trasladados a las tasas de interés cobradas en los programas de vivienda de ese Banco; que con vista del promedio del monto de los créditos otorgados evidencia que se está beneficiando, fundamentalmente, a familias de clase media-baja y media-media, a las cuales esta Junta Directiva tiene la obligación de apoyar en la consecución de una vivienda acorde con sus necesidades y capacidades; y que recientemente el Banco Nacional se ha reincorporado activamente a su función de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con lo cual se evidencia el interés de esa institución por contribuir al otorgamiento de soluciones habitacionales para las familias más necesitadas de la población.

Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración, con las adiciones señaladas anteriormente y, en consecuencia, acuerda:

ACUERDO #7:

Considerando:

Primero: Que mediante el oficio GG-0737-2004 del 01 de setiembre de 2004, la Gerencia General remite informe sobre la solicitud planteada por el Banco Nacional de Costa Rica

(BNCR), a través del oficio SGN-386-2004 del 06 de agosto de 2004, tendiente a que las captaciones realizadas por su Departamento Hipotecario, en colones y en Unidades de Desarrollo (UD), para ser canalizadas a colocaciones en el sector vivienda, sean beneficiadas de las exenciones tributarias establecidas en el artículo 38º de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En dicho oficio, la Gerencia General señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

"El objetivo de la exención, sería traslada el mismo en un 70% a la disminución de la tasa de colocación (hasta 0.75 puntos porcentuales) y el 30% restante para cubrir los costos de incremento en el Encaje Mínimo legal aplicable a partir del presente mes de setiembre, con lo que se buscaría no incrementar las tasas activas, manteniendo así un nivel de tasas que en última instancia beneficiaría a los deudores de créditos hipotecarios.

Mediante oficio AL-212-2004 del 16 de agosto, el Lic. Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal de este Banco, emite el criterio legal al respecto, concluyendo que no existe obstáculo alguno a la solicitud planteada por el BNCR.

De acuerdo con el análisis legal, los beneficios solicitados por el BNCR son similares a los que gozaron en el pasado, según los convenios establecidos en su oportunidad. Adicionalmente establece, que la naturaleza de la captación (en moneda nacional o UD's, no es un aspecto que genere algún problema. Si debe considerarse que dicha operación y la colocación de estos recursos, deberá en todo momento respetar la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por otra parte, mediante oficio DFNV-1237-2004 del 19 de agosto, el Lic. Carlos Castro Miranda, Director Fonavi de este Banco, rinde informe sobre el análisis de la solicitud, concluyendo que no existen inconvenientes en autorizar la solicitud, siempre y cuando los recursos captados sean utilizados en su totalidad en el financiamiento de operaciones de crédito y que el beneficio en la exoneración se traslade en su totalidad a las tasas de interés activas que cobran por dichos créditos. Adicionalmente se concluye que no es estrictamente necesaria la aplicación retroactiva del beneficio, toda vez que aún cuando esto implique una disminución en las tasas de interés vigentes, ya ha habido una aceptación por parte de los deudores de estas condiciones.

De acuerdo con el análisis técnico, dada la estructura de cálculo de la tasa activa (con forme con los costos de captación – incluyendo el encaje mínimo legal -, los gastos administrativos, las reservas de pérdida esperada y el margen de utilidad del BNCR), y suponiendo que no se presenten variaciones tanto en la forma de cálculo, como de los márgenes de utilidad, sería de esperar que el 100% de los beneficios de la exoneración serían trasladados a las tasas de interés cobradas en los programas de vivienda. Por otra parte, la modalidad de colocación – en colones o en UD's -, no implica diferencia alguna en cuanto a la posibilidad de trasladar dicho beneficio a los deudores, razón por la cual no es necesario considerar elemento alguno al respecto.

Adicionalmente considera este Despacho necesario establecer ciertas limitaciones a esta autorización, en cuanto al monto de la captación sujeta al beneficio y el plazo del mismo, el cual podrá ser revisado y ampliado por este Banco.

En virtud de lo anterior, esta Gerencia avala el planteamiento del Banco Nacional de Costa Rica y recomienda su aprobación en los siguientes términos:

1- Autorizar al Banco Nacional de Costa Rica a emitir títulos valores en moneda nacional – en colones o unidades de desarrollo – hasta por el monto de ¢30.000 millones o su equivalente, durante el plazo de un año, con la exención de impuesto sobre la renta y otras prerrogativas

contempladas en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior bajo las siguientes condiciones:

a) Que los recursos financieros que capte el Banco Nacional de Costa Rica mediante los títulos valores amparados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se destinen única y exclusivamente al financiamiento de vivienda.

b) Que los beneficios derivados de esta autorización se trasladen total y expresamente a la tasa de interés que se le cobre a los deudores de los préstamos para vivienda generados.

c) Que mantenga identificadas las operaciones, tanto de captación de recursos como de otorgamiento de créditos, que se lleven a cabo dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el propósito de ejercer los controles necesarios por parte de este Banco.

d) Que la captación se realice de acuerdo con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reglamentos, entre otros, que se haga constar en la literalidad de los títulos valores, o de la forma correspondiente en caso de emisiones no físicas, la expresión "Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".

e) Que se establezca en la literalidad de los títulos, o de la forma correspondiente en caso de emisiones no físicas, que esta captación no cuenta con la garantía del Banco Hipotecario de la Vivienda prevista en el artículo 116 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

f) Que remita oportunamente toda la información que requiera el Banco Hipotecario de la Vivienda en relación con esta autorización y se someta a las supervisiones respectivas requeridas.

Todo lo anterior debe quedar documentado mediante un convenio entre ambas partes, a efectos de regular todo lo relacionado con las emisiones y los requisitos que establezca el Banco Hipotecario de la Vivienda

2- No aceptar lo solicitado en cuanto a la extensión retroactiva de los beneficios en cuestión a las colocaciones que en Unidades de Desarrollo ha realizado el Banco Nacional de Costa Rica desde enero de este año, indicada en el punto b) de la solicitud, hasta tanto no sea demostrada su necesidad."

Segundo: Que conocida y suficientemente discutida la documentación que al respecto ha sometido la Administración a la consideración de esta Junta Directiva, se coincide en la conveniencia de acoger en todos sus extremos la recomendación de la Gerencia General, valorando, además, lo siguiente: a) Que los recursos captados exentos de impuestos serán direccionados en forma exclusiva al crédito de vivienda; b) Que los beneficios de la exoneración serán trasladados a las tasas de interés cobradas en los programas de vivienda de ese Banco; c) Que con vista del promedio del monto de los créditos otorgados por el BNCR dentro de este Programa, se evidencia que se está beneficiando, fundamentalmente, a familias de clase media-baja y media-media, a las cuales el BANHVI tiene el mayor interés de apoyar en la consecución de una vivienda acorde con sus necesidades y capacidades; y d) Que recientemente el BNCR ha reiniciado, con las muestras de satisfacción por parte de esta Junta Directiva, sus funciones como entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con lo cual se evidencia el interés de esa institución por contribuir al otorgamiento de soluciones habitacionales para las familias de menores recursos.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar al Banco Nacional de Costa Rica a emitir títulos valores en moneda nacional –en colones o en Unidades de Desarrollo (UD)– hasta por un monto total de ₡30.000.000.000,00 (treinta mil millones de colones) o su equivalente, durante el plazo de un año, con la exención de impuesto sobre la renta y otras prerrogativas contempladas en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Lo anterior bajo las siguientes condiciones:

a) Que los recursos financieros que capte el Banco Nacional de Costa Rica mediante los títulos valores amparados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se destinen única y exclusivamente al financiamiento de vivienda.

b) Que los beneficios derivados de esta autorización se trasladen total y expresamente a la tasa de interés que se le cobre a los deudores de los préstamos para vivienda generados.

c) Que mantenga identificadas las operaciones, tanto de captación de recursos como de otorgamiento de créditos, que se lleven a cabo dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el propósito de ejercer los controles necesarios por parte de este Banco.

d) Que la captación se realice de acuerdo con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reglamentos, y que entre otros, que se haga constar en la literalidad de los títulos valores, o de la forma correspondiente en caso de emisiones no físicas, la expresión “Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, así como que la exoneración es producto del Convenio Banco Nacional-BANHVI, conforme el artículo 38º de la Ley 7052.

e) Que se establezca en la literalidad de los títulos, o de la forma correspondiente en caso de emisiones no físicas, que esta captación no cuenta con la garantía del Banco Hipotecario de la Vivienda prevista en el artículo 116 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

f) Que se remita oportunamente toda la información que requiera el Banco Hipotecario de la Vivienda en relación con esta autorización y se someta a las supervisiones respectivas requeridas.

g) Que en cualquier tipo de publicidad y en los documentos de la emisión que realice el Banco Nacional en relación con el producto que se origina de esta exoneración, debe aparecer el logotipo del BANHVI.

Todo lo anterior debe quedar documentado mediante un convenio entre ambas partes, a efectos de regular todo lo relacionado con las emisiones y los requisitos que establezca el Banco Hipotecario de la Vivienda.

2) No aceptar lo solicitado en cuanto a la extensión retroactiva de los beneficios en cuestión a las colocaciones que en Unidades de Desarrollo ha realizado el Banco Nacional de Costa Rica desde enero de este año, indicada en el punto b) de la solicitud, hasta tanto no sea demostrada su necesidad.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO NOVENO: Informe de avance sobre las gestiones realizadas en relación con el Banco ELCA S.A.

- Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión el Licenciado Castro Miranda.

De conformidad con lo establecido en el aparte cuarto del acuerdo número 3 de la sesión 37-2004 del 01 de julio de 2004, el señor Gerente General procede a presentar un informe sobre las gestiones realizadas durante los últimos ocho días por parte de la Administración, en relación con las operaciones que mantiene este Banco con el Banco ELCA S.A.

Inicialmente, el Licenciado Murillo Pizarro explica que en cuanto a los contratos para el traslado de operaciones de Bono Familiar de Vivienda, se enviaron los contratos conforme se había solicitado, pero hoy por la mañana fueron devueltos por la

1 Interventoría con algunas observaciones, por lo que mañana se volverán a enviar con los
2 cambios requeridos.

3
4 Agrega que a pesar de que en esta semana la Interventoría manifestó su desacuerdo en
5 que el BANHVI inscriba las hipotecas que garantizan el crédito otorgado al Banco ELCA,
6 se ha continuado con ese proceso por cuanto se estima que legalmente el Banco tiene
7 las potestades para actuar en este sentido. Sin embargo, se está proponiendo al
8 Interventor que se proceda a la dación en pago, como mecanismo más adecuado para
9 garantizar los intereses del BANHVI y evitar el deterioro de los indicadores financieros.

10
11 Por otro lado, comenta que la Asociación Bancaria Costarricense (ABC) solicitó la lista de
12 las personas que tienen ahorros en el Banco ELCA dentro del Programa Ahorro-Bono-
13 Crédito, así como de las familias que habían depositado recursos en ese Banco para
14 efectos de los trámites del Bono Familiar de Vivienda. Lo anterior, por cuanto esa
15 Asociación resolvió recientemente cubrir esos montos.

16
17 Sobre esto último, los señores Directores comentan sobre la importancia de las gestiones
18 realizadas por el Presidente de esta Junta Directiva y por el Gerente General para que
19 finalmente la ABC resolviera cubrir los recursos ahorrados por las familias a través del
20 Programa Ahorro-Bono-Crédito, toda vez que esta decisión permitirá mantener la
21 confianza del público en este importante Programa. En ese sentido, se considera
22 conveniente que una vez que se tenga confirmada la ejecución de este acuerdo por parte
23 de la ABC, se lleve a cabo una publicación para informar de esto a las familias
24 interesadas.

25
26 Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole
27 al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a
28 este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.
29 Además, con base en el análisis realizado, se acuerda:

30
31 **ACUERDO #8:**

32 Instruir a la Gerencia General para que una vez que se tenga confirmada la ejecución del
33 acuerdo tomado recientemente por la Asociación Bancaria Costarricense, en relación con
34 el reconocimiento de los recursos ahorrados por las familias a través del Programa

Ahorro-Bono-Crédito en el Banco ELCA S.A., se lleve a cabo una publicación para informar de esto a las familias interesadas.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Plan de Trabajo para la Ejecución del Presupuesto del FOSUVI del 2004

Se conoce el oficio GG-0740-2004 del 02 de setiembre de 2004, mediante el cual, en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 4 de la sesión 45-2004 del 10 de agosto del año en curso, la Gerencia General remite el informe DF-1415-2004 de la Dirección FOSUVI, el que contiene un detalle de las acciones que se están ejecutando para agilizar el giro de los recursos del FOSUVI en los diferentes programas y modalidades de financiamiento.

Para atender eventuales consultas sobre el tema, se incorpora a la sesión el Licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Director del FOSUVI.

El señor Gerente General expone los alcances del informe de la Dirección FOSUVI, haciendo énfasis en el detalle de las acciones que se están llevando a cabo para agilizar los siguientes procesos relacionados con los Bonos Familiares de Vivienda: Análisis de solicitudes de financiamiento de proyectos, visitas del BANHVI-Express, asignación de recursos de nuevas entidades; el pago de Bonos a las entidades, las reuniones de seguimiento con las entidades autorizadas, la implementación de la guía de verificación de requisitos para el Bono Familiar de Vivienda, y los nuevos formatos de avalúos y presupuestos de vivienda.

Posteriormente se procede a analizar los datos contenidos en dos cuadros; el primero, sobre la ejecución presupuestaria del FOSUVI por programa de financiamiento y según la asignación de recursos del FODESAF para el 2004, con corte al 31 de agosto del año en curso; el segundo, sobre el flujo de caja proyectado del FOSUVI a diciembre del presente año. Con base en lo que se desprende en dichos cuadros, hace ver que con las medidas que se han venido tomando administrativamente en el FOSUVI y según lo proyectado en cuanto a Bonos ordinarios y proyectos al amparo del artículo 59, se prevé una adecuada

1 ejecución del presupuesto del FOSUVI al finalizar el presente año, aunque obviamente se
2 deberá continuar dando un permanente y estricto seguimiento al comportamiento de los
3 factores que dependen de este Banco, así como de los que son responsabilidad de las
4 entidades autorizadas.

5
6 Por otro lado, el Director Presidente comenta que en el caso del Programa de
7 Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de Vivienda (RAMT) se conformó
8 una comisión en el Consejo Sectorial de Vivienda, compuesta por varias instituciones
9 (IMAS, BANHVI, INVU y MIVAH) y que tiene el propósito de proponer a esta Junta
10 Directiva (quizás en un plazo de dos semanas) una reformulación a este Programa de
11 financiamiento, en el sentido de involucrar a las Municipalidades en la identificación de
12 grupos de viviendas en una misma comunidad que requieran reparaciones y que con ello
13 se promueva que el BANHVI llegue con los recursos del FOSUVI a mejorar las
14 condiciones de un grupo de viviendas al mismo tiempo, y que por otro lado la
15 Municipalidad invierta en infraestructura para mejorar las condiciones del barrio o la
16 urbanización.

17
18 Finalmente, luego de algunos comentarios generales sobre la información suministrada,
19 la Junta Directiva coincide en la conveniencia de acoger el plan de trabajo y las metas
20 planteadas por la Administración para agilizar la ejecución de los recursos del FOSUVI
21 para el presente año y, por lo tanto, se acuerda:

22
23 **ACUERDO #9:**

24 Dar por conocido y avalar el plan de trabajo presentado por la Gerencia General a través
25 del oficio GG-0740-2004 del 02 de setiembre de 2004, referido a las acciones tendientes a
26 agilizar y propiciar la adecuada ejecución del presupuesto del FOSUVI para el presente
27 año, en sus diferentes programas de financiamiento.

28
29 Se instruye a la Gerencia General para que, con el concurso de la Dirección FOSUVI, vele
30 en forma permanente por la oportuna y efectiva implementación de las acciones
31 contenidas en dicho plan, informando a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación
32 que sobre su ejecución sea pertinente.

33 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

34 -----

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Propuesta en relación con el proyecto Las Gaviotas

Se conoce el oficio GG-0738-2004 del 02 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-1402-2004 de la Dirección FOSUVI, referido al cronograma tentativo de las acciones a ejecutar para que se proceda a adjudicar y aprobar el inicio del desarrollo del proyecto Las Gaviotas, ubicado en La Suiza de Turrialba.

El señor Gerente General expone los alcances del informe de la Dirección FOSUVI, destacando que la programación es una estimación de los plazos que se requieren para la ejecución de las diferentes etapas que conlleva el inicio de la aprobación del proyecto, aunque aclara que es posible que algunos de los plazos propuestos vayan a variar, en virtud de que no todas las actividades deben ser ejecutadas por el BANHVI.

Seguidamente atiende algunas consultas de los señores Directores sobre el detalle de cada uno de los procesos que conlleva el cronograma, luego de lo cual, no habiendo objeciones de los presentes, la Junta Directiva acoge la propuesta de la Administración y, en consecuencia, acuerda:

ACUERDO #10:

Dar por conocido y avalar el siguiente cronograma para la adjudicación y aprobación del proyecto Las Gaviotas, de conformidad con lo propuesto a esta Junta Directiva por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI a través de los oficios GG-0738-2004 del 02 de setiembre de 2004 y DF-1402-2004 del 31 de agosto de 2004, respectivamente:

1- De acuerdo con los términos de referencia que el BANHVI le indique, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo elabora el cartel de licitación, analiza las ofertas y adjudica el proyecto. Plazo: tres meses (setiembre a noviembre de 2004).

2- De conformidad con los requisitos vigentes para la presentación de solicitudes de financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (acuerdo número 1 de la sesión 14-2004 del 11 de marzo de 2004), la empresa seleccionada presenta la solicitud correspondiente a la Entidad Autorizada. Plazo: seis meses (diciembre de 2004 a mayo de 2005).

3- Con base en los estudios de la Unidad Técnica de la Entidad Autorizada, ésta aprueba el proyecto y lo remite al BANHVI para su análisis. Plazo: un mes (junio de 2005).

4- La Junta Directiva del BANHVI aprueba la solicitud de financiamiento, según las recomendaciones de la Gerencia General y la Dirección FOSUVI. Plazo: un mes (julio de 2005).

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Comentarios sobre informaciones de prensa en relación con la fuente de financiamiento para el incremento de salarios de los funcionarios públicos

- Antes de conocer el presente tema se retira de la sesión el Licenciado Rojas Cascante.

La Directora Zamora Chavarría comenta que a raíz del acuerdo que recientemente suscribió el Gobierno de República con los sindicatos en cuanto al aumento salarial y dado que en los medios de comunicación se han publicado declaraciones del Presidente de esta Junta Directiva y Ministro de Vivienda en el sentido que el FONAVI va a pagar el aumento acordado para los funcionarios públicos, desea dejar en actas tanto su posición personal como la del partido político que representa en relación con este tema, pero antes de ello solicita que el Director Presidente le aclare si esa posibilidad se ha contemplado a nivel del Gobierno.

Al respecto, el Director Presidente aclara que, en primer lugar, no existe por parte del Gobierno de República alguna solicitud expresa y formal, ni a él ni al BANHVI, para actuar en ese sentido, de manera que niega rotundamente información donde se consigne que para cubrir el incremento salarial a los empleados del sector público central, se recurra a los recursos del FOSUVI, por cuanto los mismos tienen un único destino establecido por ley. Agrega que entonces la única posibilidad es que eventualmente, si así fuera solicitado, el FONAVI pudiese considerar realizar una inversión transitoria, tal y como lo hace cualquier ente estatal.

1 Concluye manifestando que no obstante esta posibilidad, hoy le han confirmado que el
2 Gobierno no va a solicitar recursos al BANHVI para lo que tiene que ver con el
3 incremento salarial.

4
5 Por su parte, la Directora Zamora Chavarría manifiesta su complacencia por el hecho de
6 que se haya descartado esta posibilidad, pero aún así solicita que en la presente acta
7 conste lo siguiente: *«que en su condición de Directora, representando a un partido
8 político con representación, a su vez, ante la Asamblea Legislativa, no estaría de acuerdo
9 en la utilización de recursos pertenecientes al FONAVI para solventar el problema de
10 liquidez del Gobierno Central, sobre la base de los siguientes fundamentos:*

11
12 *I- ¿Qué es el FONAVI?*

13
14 *1. El FONAVI tiene como fin proveer recursos permanentes y del menor costo posible
15 para la financiación de los programas habitacionales del Sistema, que serán canalizados
16 a través del Banco (artículo 41 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
17 Vivienda).*

18
19 *2. Según el artículo 42 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, “El
20 Banco deberá utilizar la totalidad de los recursos del FONAVI en el financiamiento de los
21 programas de vivienda que establezca”.*

22
23 *3. Transitoriamente, los recursos no sujetos de uso o de utilización inmediata, deben ser
24 mantenidos en inversiones de la más alta seguridad y rentabilidad, de conformidad con
25 las normas y prácticas bancarias.*

26
27 *4. No obstante lo anterior, los recursos deben estar permanentemente a disposición de
28 los programas habitacionales, lo cual impide, por ejemplo, efectuar inversiones de
29 mediano o largo plazo que en fondo reflejarían casi una imposibilidad para utilizar tales
30 recursos.*

31
32 *5. Toda inversión transitoria debe tener una finalidad y, en el caso de los recursos
33 FONAVI, es la de dar seguridad y rentabilidad a los recursos mientras no se utilicen, pero
34 siempre teniéndolos a disposición del FONAVI.*

II- El Reglamento del Comité de Inversiones del BANHVI.

6. En La Gaceta Número 83 del 29 de abril del 2004 se publicó el "Reglamento del Comité de Inversiones del Banco Hipotecario de la Vivienda". Parte de las funciones de ese Comité son las de proponer a la Gerencia General el programa anual de inversiones, conforme a los planes de inversiones para cada uno de los fondos.

7. Con base en esa normativa, en el acuerdo número 1 de la sesión 1-2004 del 8 de enero del 2004, la Junta Directiva del BANHVI aprobó el Plan Anual de Inversiones presentado por la Gerencia General. Cualquier modificación a ese plan debe contar con el respaldo del Comité de Inversiones, ser aprobada por la Gerencia General y presentada a esta Junta Directiva. La violación de este procedimiento torna ilegal inversiones como las que interesan.

8. Finalmente, es importante determinar la relación entre los rendimientos que gana el BANHVI con las inversiones actuales y los que eventualmente podría devengar con títulos del Ministerio de Hacienda, lo mismo que la clase de títulos y su plazo, con la finalidad de comparar el riesgo en cuanto a los rendimientos y en cuanto a la disponibilidad permanente de liquidez que requiere el FONAVI.

III- El FONAVI no puede financiar el pago de planillas del Gobierno Central.

9. En el caso de la eventual inversión que interesa, el Gobierno Central dijo públicamente que el objetivo de esta inversión es la de darle liquidez para llevar a cabo el pago de sus planillas. Esto representaría dos problemas: i) un desvío de los recursos FONAVI hacia actividades ajenas a dicho Fondo; y ii) la posibilidad de que la inversión se torne en permanente o de largo plazo, lo cual en el fondo le restaría liquidez al mismo FONAVI en contraposición a lo señalado en el artículo 41 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Un ente público no debe hacer una inversión transitoria con el ánimo de solventar una necesidad específica del ente receptor de los recursos.»

Seguidamente, el Director Presidente aclara que aunque efectivamente en algún momento se habló de la posibilidad de recurrir a recursos del FONAVI para el pago del incremento salarial acordado, obviamente esto se hubiera tenido que analizar a la luz del

ordenamiento jurídico y las normas reglamentarias vigentes. Agrega que ante la prensa nunca habló de financiamiento sino de inversiones de corto plazo, que son las que normalmente realizan instituciones públicas como este Banco y por tanto no se trataba de un traslado de fondos al Gobierno Central, ni se pretendía que las inversiones no fueran a ganar intereses; tampoco se pensaba en que las inversiones fueran permanentes, ni de mediano ni de largo plazo. En todo caso, reitera que esta posibilidad fue desestimada y, en consecuencia no se le enviará al BANHVI una solicitud en este sentido.

Por su parte, el Director Solís Mata considera que se debe dimensionar la situación a la luz de las circunstancias en que se dieron. En primer lugar, opina que la preocupación sobre este tema fue compartida por todos los miembros de esta Junta Directiva, aún y cuando se debe tener en cuenta que el Poder Ejecutivo enfrentaba una situación de crisis que condujo a una negociación política para llegar a acuerdos y lograr la estabilidad social que se requería para que el país retornara a la normalidad. Agrega que ante algunas manifestaciones que se dieron en un principio en el sentido de que había posibilidades de utilizar recursos de este Banco para solventar algún problema de caja en el pago de salarios, considera que el Presidente de esta Junta Directiva entendió rápidamente que financiera y jurídicamente no era factible esa opción y ese fue el mensaje que llevó a Casa Presidencial e incluso la Gerencia de este Banco manifestó criterios en ese mismo sentido.

Finalmente, el señor Gerente General comenta que además de las razones financieras y legales que le hubieran imposibilitado al Banco ayudar al Gobierno Central en este caso, es importante añadir que ya se han asumido compromisos con algunas entidades, luego de fuertes negociaciones en las últimas semanas, para otorgar préstamos en el corto plazo con los recursos del FONAVI. En ese sentido, señala que en su criterio la única forma de haber podido aceptar una inversión para colaborar con el Gobierno Central, es que se le hubiera cobrado el costo de oportunidad, lo que a todas luces a Hacienda no le hubiera servido por cuanto le sale más barato captar en el mercado.

ARTÍCULO DECIMOTERCERO: Recordatorio sobre informe de la Administración en relación con los remanentes de Bono Familiar de Vivienda

El Director Solís Mata le recuerda a la Gerencia General que tal y como se conversó en la sesión de la semana anterior, es importante en el corto plazo se analice el tema de los remanentes de Bono, a fin de valorar la posibilidad de reponerle a las familias los recursos necesarios para que construyan su vivienda en el lote que ya obtuvieron con el Bono Familiar de Vivienda.

Sobre el particular, el señor Gerente General toma nota para lo correspondiente.

ARTÍCULO DECIMOCUARTO: Informe sobre premiación a las mejores prácticas en urbanizaciones y viviendas de interés social

El Director Presidente comenta que hoy en la mañana se realizó la premiación anual a las mejores prácticas en urbanizaciones y viviendas de interés social, en medio de un acto muy interesante en el que participaron representantes del INVU, del MIVAH, del BANHVI, del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, y del Ministerio de Salud.

Agrega que el premio al mejor proyecto de vivienda ejecutado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, fue otorgado al proyecto Matinitas, mientras que el premio al mejor proyecto ejecutado al amparo del Programa Ahorro-Bono-Crédito, fue otorgado al proyecto Corazón de María.

Por otro lado, comenta que hoy en la tarde se realizó un foro en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos sobre el tema de la calidad de las viviendas de interés social. Agrega que le pareció muy interesante el evento porque se evidencia el interés de la Asociación organizadora y del mismo Colegio de Ingenieros y Arquitectos por discutir y analizar este tema.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada.

ARTÍCULO DECIMOQUINTO: Solicitud para incluir un tema en la agenda de la próxima sesión

El Director Carazo Ramírez solicita que en la próxima sesión se conozca y analice el proyecto de ley que viene a reformar el artículo 61 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Sobre el particular, el Director Presidente manifiesta su conformidad en que este asunto sea incluido en los temas de agenda de la próxima sesión ordinaria.

ARTÍCULO DECIMOSEXTO: Informe sobre reclamo planteado a la Asociación Costarricense de Ingeniería en Construcción

El señor Gerente General informa que en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 12 de la sesión 49-2004 del pasado 26 de agosto, comunicó a la Asociación Costarricense de Ingeniería en Construcción la disconformidad de este Banco por no haber sido incluido como participante en el Foro: "Calidad de la vivienda de interés social", el cual se realizó el día de hoy en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General hacer llegar copia a los señores Directores de la referida comunicación.

ARTÍCULO DECIMOSETIMO: Oficio de la Central del Movimiento de Trabajadores Costarricenses en relación con el proyecto El Huerto

Se conoce el oficio Pres-051-04 del 01 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Central del Movimiento de Trabajadores Costarricenses (CMTIC) solicita que en virtud de que el Banco ELCA S.A. ha sido intervenido por la SUGEF, se asigne a otra entidad autorizada la ejecución del proyecto El Huerto, ubicado en Los Guido de Desamparados. Lo

1 anterior, según indica dicho oficio, debido a la urgente necesidad de las familias por
2 obtener una vivienda.

3
4 Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

5
6 **ACUERDO #11:**

7 Trasladar a la Gerencia General, para su atención y trámite correspondiente, el oficio
8 Pres-051-04 del 01 de setiembre de 2004, mediante el cual, la Central del Movimiento de
9 Trabajadores Costarricenses (CMTC) solicita que en virtud de que el Banco ELCA S.A. ha
10 sido intervenido por la SUGEF, se asigne a otra entidad autorizada la ejecución del
11 proyecto El Huerto, ubicado en Los Guido de Desamparados.

12 **Acuerdo Unánime.-**

13 -----

14
15 Siendo las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

16 -----