

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2
3 **JUNTA DIRECTIVA**

4
5 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 03 DE JULIO DE 2006**

6
7 **ACTA N° 43-2006**

8
9 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
10 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
11 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
12 María Estela Segura Flores, Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

13
14 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
15 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,
16 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
17 Secretario de Junta Directiva.

18 -----

19
20 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

21
22 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 23
24 1. Informe de la Comisión designada para analizar las disposiciones de la Contraloría
25 General de la República en relación con la gestión del Sector Vivienda y
26 Asentamientos Humanos.
27 2. Propuesta de modificación a la política para la asignación de los recursos del
28 FOSUVI entre las Entidades Autorizadas.
29 3. Introducción al tema del Banco Nacional de Costa Rica.

30 -----

ARTÍCULO PRIMERO: Propuesta de modificación a la política para la asignación de los recursos del FOSUVI entre las Entidades Autorizadas

Se conoce el oficio SG-OF-0309-2006 del 29 de junio de 2006, mediante el cual, la Subgerencia General remite una propuesta de modificación a la política de la Dirección FOSUVI, denominada "Asignación presupuestaria del FOSUVI", aprobada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo número 1 de la sesión 71-2005 del 01 de diciembre de 2005 y la cual se encuentra inmersa en el Manual de Políticas de este Banco.

Inicialmente, el señor Gerente General comenta que la actual política para distribuir los recursos del FOSUVI entre las Entidades Autorizadas establece que cualquier reasignación de recursos de una entidad a otra e incluso la reasignación de los recursos asignados a los diferentes programas de financiamiento de una misma entidad, debe ser tramitada por medio de una modificación presupuestaria que luego debe contar con la aprobación de la Contraloría General de la República.

Señala que en virtud de lo engorroso y poco ágil que se hace este trámite, se ha replanteado la política en los términos que se indican en el documento que ahora se conoce, esto es, facilitando que la reasignación de recursos se realice en forma más expedita y a la luz de las necesidades que se vayan presentando durante el año, por lo que de contar con el aval de esta Junta Directiva, se sometería a la aprobación de la Contraloría General de la República.

Adicionalmente, el señor Subgerente General indica que el Sistema es muy dinámico y aunque se coincide con la Contraloría General de la República en que los criterios para definir los recursos que serán asignados a cada Entidad deben ser objetivos, el Banco también debe tener un margen de maniobra, y eso busca esta propuesta que ahora se conoce, con el propósito de no afectar la agilidad con la que se debe actuar en esta materia.

Al respecto, el Director Murillo Monge concuerda con la Administración en que la modificación a esta política es necesaria en el tanto permita realizar los ajustes

1 necesarios y oportunos a la asignación presupuestaria del FOSUVI, evitando trabas y
2 trámites complejos que afecten la ejecución eficiente de los recursos de este Fondo.

3
4 Por su parte, la Directora Calderón Solano coincide con lo expuesto por el Director Murillo
5 Monge, pero aclara que la política vigente se aprobó de esa forma para poder cumplir con
6 requerimientos de la Contraloría General de la República, órgano que una y otra vez
7 rechazó políticas que anteriormente fueron aprobadas en esta materia.

8
9 Seguidamente el Licenciado Rojas Cascante da lectura y explica el detalle de los cuatro
10 pasos planteados en la política que se propone implementar, indicando además lo que se
11 recomienda adicionar, modificar o eliminar de la política que actualmente está vigente,
12 concluyendo que efectivamente la nueva política permitiría, con base en el
13 comportamiento mensual de la ejecución presupuestaria, hacer en forma más ágil y
14 sencilla las modificaciones presupuestarias que sean necesarias entre una misma Entidad
15 o entre una Entidad y otra.

16
17 Posteriormente el señor Subgerente General atiende algunas consultas de los señores
18 Directores sobre la forma en que sería aplicada la política propuesta, así como acerca de
19 las prioridades que en materia de recursos del FOSUVI viene definiendo el Ministerio de
20 Vivienda, y luego de un intercambio de criterios sobre la conveniencia de establecer
21 políticas que, como la propuesta, faciliten una acción institucional clara y eficiente a la luz
22 de las necesidades que se vayan presentado, los señores Directores coinciden en acoger
23 en todos sus extremos la recomendación de la Administración.

24
25 De esta forma, discutido el tema y no habiendo objeciones de los presentes, la Junta
26 Directiva toma el siguiente acuerdo:

27
28 **ACUERDO #1:**

29 **Considerando:**

30 **Primero:** Que mediante el oficio SG-OF-0309-2006 del 29 de junio de 2006, mediante el
31 cual, la Subgerencia General remite una propuesta de modificación a la política de la
32 Dirección FOSUVI, denominada “Asignación presupuestaria del FOSUVI”, aprobada por
33 la Junta Directiva de este Banco por medio del acuerdo número 1 de la sesión 71-2005

del 01 de diciembre de 2005 y la cual se encuentra inmersa en el Manual de Políticas del Banco.

Segundo: Que suficientemente discutida la propuesta de la Administración y no encontrándose objeciones a la misma, lo que procede es modificar la indicada política de asignación presupuestaria de los recursos del FOSUVI a las entidades autorizadas, comunicando ésta a la Contraloría General de la República.

Por tanto, se acuerda:

1) Modificar y adicionar la política de la Dirección FOSUVI correspondiente al código M-FOS-01, denominada "Asignación presupuestaria del FOSUVI", aprobada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo número 1 de la sesión 71-2005 del 01 de diciembre de 2005, para que en adelante se lea de la siguiente forma:

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA DIRECCIÓN FONDO SUBSIDIO PARA LA VIVIENDA Dirección FOSUVI Política referente a: Asignación presupuestaria del FOSUVI		
Propósito	Presentar a la Gerencia General la propuesta anual de asignación de los recursos FOSUVI presupuestados por Entidad Autorizada	Código: M-FOS-01
		Página #: 1
Regulaciones o documentos de referencia	Ley 7052: Artículos 7, 8 y 59. ROSFNV: Artículos 22, 43 y 47	
#	Descripción	
1	La Dirección FOSUVI elaborará una vez al año, la asignación presupuestaria de los recursos FOSUVI para cada una de las entidades autorizadas, con base en el comunicado oficial que emita sobre este particular el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social y los lineamientos generales que emita el Estado por medio del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. En caso de no existir lineamientos por parte del Estado, se realizará la asignación presupuestaria conforme lo señalado en los puntos siguientes.	
2	Para la asignación de los recursos a las Entidades Autorizadas, se tomará en consideración la ejecución del presupuesto de los últimos dos años por parte de éstas y del último año para las entidades con menos de dos años de operación. Esta asignación inicial que distribuye el 100% de los recursos entre las entidades autorizadas, será ajustada con base en la consideración de los siguientes aspectos: <u>Cuantitativos</u> : administración y fiscalización de los recursos, como un indicador de eficiencia determinado por parte de la Dirección FOSUVI para los procesos de: Revisión de Expedientes, Cobro y Formalización de BFV y Giro de Recursos a las Familias, según lo establecido en el oficio DF-OF-0522-2006. La aplicación de los factores de eficiencia determinará un monto fijo de presupuesto asignado a cada entidad y un monto total "Disponible para distribuir", que a su vez será asignado de dos maneras: hasta el 50% por criterio de oportunidad, según lo que disponga la administración superior, debidamente justificado como por ejemplo: la participación de una entidad en un proyecto especial, la atención de emergencias, la incorporación de una entidad nueva, etc.; el monto restante será distribuido según la ponderación obtenida de los factores <u>Cualitativos</u> , basados en la disposición para atender programas específicos, tanto en proyectos como en casos ordinarios durante el último año. Este procedimiento se aplicará igualmente para las modificaciones por asignaciones extraordinarias de recursos o por recortes presupuestarios. Tanto los aspectos cuantitativos como los cualitativos, deberán quedar debidamente documentados.	

3	La Dirección FOSUVI llevará el control de la ejecución presupuestaria mensualmente por entidad autorizada, mediante un archivo en formato Excel con la ejecución del presupuesto por Entidad Autorizada -este control es enviado a la CGR como respaldo a los informes trimestrales-. Si producto del análisis de este informe se determina que según la proyección de alguna(s) entidad(es) se podría dar una subejecución presupuestaria; en aquellos casos en que se considere como necesaria la reasignación de recursos entre entidades autorizadas, se determinará el faltante y sobrante de recursos, y el ajuste correspondiente se estimará con base en los proyectos habitacionales y casos individuales en trámite, así como situaciones especiales que requieran otorgar presupuesto adicional a alguna entidad (incorporación de nuevas entidades, atención de emergencias, programas o propósitos que necesiten un refuerzo presupuestario, etc.). La Dirección FOSUVI elaborará una propuesta de redistribución del presupuesto para la Administración Superior, la cual después de dar el visto bueno la presentará a Junta Directiva para su discusión y aprobación, en su condición de único órgano autorizado para aprobar y/o modificar la distribución presupuestaria. El acuerdo de Junta Directiva con la redistribución aprobada será comunicado a la Contraloría General de la República, para que lo considere en sus análisis posteriores de la ejecución presupuestaria.
4	De igual forma, en los casos de cierre de entidades autorizadas con saldo presupuestario pendiente de ejecutar, los recursos serán asignados a las entidades con mayores compromisos, lo cual se determinará en función de la ejecución presupuestaria a una fecha dada, así como los recursos comprometidos a esa fecha -tanto de bonos ordinarios como de Artículo 59-, en comparación con el presupuesto para determinar la disponibilidad real de recursos; de esta manera, a las entidades que tengan una ejecución (incluyendo compromisos) mayor a 80% de su presupuesto se les distribuirá el monto disponible de los casos de cierre de entidades autorizadas en forma proporcional con respecto a los compromisos totales. La determinación del nivel de compromiso deberá quedar debidamente documentada. Al igual que en el punto anterior, la Dirección FOSUVI entregará una propuesta de redistribución del presupuesto a la Administración Superior, la cual después de dar el visto bueno la presentará a Junta Directiva para su discusión y aprobación, en su condición de único órgano autorizado para aprobar y/o modificar la distribución presupuestaria. El acuerdo de Junta Directiva con la redistribución aprobada será comunicada a la Contraloría General de la República, para que lo considere en sus análisis posteriores de la ejecución presupuestaria
Hecho por : Dirección FOSUVI	
Revisado por: Unidad de Planificación Institucional	
Aprobado por: Junta Directiva	
Fecha de aprobación: 03 de julio de 2006	

2) Se deroga el acuerdo número 1 de la sesión 71-2005 del 01 de diciembre de 2005.

3) Comuníquese el presente acuerdo al Área de Servicios Financieros, Economía y Comercio de la Contraloría General de la República.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe de la Comisión designada para analizar las disposiciones de la Contraloría General de la República en relación con la gestión del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos

Se procede a conocer el informe rendido por la Comisión nombrada por esta Junta Directiva mediante el acuerdo número 2 de la sesión 37-2006 del 08 de junio de 2006, en

1 relación con el análisis de las disposiciones emitidas por la Contraloría General de la
2 República en el informe Nº DFOE-SO-30-2005, denominado: "Informe sobre la gestión
3 del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos en el período 2002-2004", y que fuera
4 remitido a esta Junta Directiva por la Licenciada Guiselle Segnini Hurtado, Gerente del
5 Área de Servicios Sociales de esa Contraloría General por medio del oficio Nº 14086
6 (FOE-SO-489) del 04 de noviembre de 2005.

8 Inicialmente, el Director Murillo Monge hace un recuento de los asuntos sobre los cuales
9 emite disposiciones la Contraloría General de la República y los cuales la Comisión
10 analizó en detalle junto con el Subgerente General, destacando que básicamente se
11 refieren a la formulación y evaluación de políticas de vivienda, así como al diseño y
12 ejecución de un plan de acción para resolver los problemas o debilidades relacionados,
13 entre otras cosas, con el acceso de los pobres a una vivienda digna, la calidad
14 constructiva de las obras, el análisis de los proyectos de vivienda, la concentración de
15 mercado y los asentamientos humanos.

17 Seguidamente y como producto de una observación del Auditor Interno sobre la omisión
18 del tema del aprovechamiento de las economías de escala en los proyectos que cita la
19 Contraloría General de la República, se coincide en la conveniencia de adicionar al
20 informe lo que se refiere a este asunto, haciendo ver que esta Junta Directiva ha dado un
21 viraje importante en la definición de prioridades, por cuando no se visualiza la aplicación
22 del artículo 59 para hacer grandes proyectos, sino más bien para el desarrollo de
23 programas de erradicación de tugurios que tienen características muy diferentes a los
24 proyectos que se aprobaron en el pasado, e incluso se va a tratar de hacer la
25 contratación de las obras por concurso, lo que sin lugar a dudas va a modificar
26 sustancialmente el Sistema, por cuanto va a tener mayor transparencia y va a promover
27 la competencia.

29 Sobre este mismo tema, la Directora Calderón Solano considera importante que el Banco
30 cuente con un sistema de referencia de costos de viviendas y de obras de infraestructura
31 en proyectos de interés social, contemplando incluso los costos que tienen estos rubros
32 en las diferentes zonas geográficas del país.

Posteriormente el Licenciado Mora Villalobos propone que se revise y modifique lo que se señala en cuanto al tema de los costos (páginas 6 y 7 del documento), porque en su criterio se da a entender que este asunto se traslada a las familias, cuando lo que corresponde es que el Banco revise los costos para verificar que el presupuesto remitido por la Entidad Autorizada es razonable y se ajusta a las obras por realizar, contemplando las economías de escala y los beneficios internos del Sistema, tales como el otorgamiento del 100% del financiamiento y a 0% de interés. Además, considera inoportuno que se indique que se va a informar a las familias sobre las empresas que han tenido un adecuado desempeño, por cuanto esto puede convertirse en una especie de recomendación indebida.

En otro orden de cosas, y en ocasión de una inquietud del Director Thompson Chacón sobre la relación de coordinación que debe existir entre el Ministerio de Vivienda y el BANHVI, coinciden los señores Directores en modificar la redacción del segundo párrafo de la página 1, en el sentido de dejar claramente establecido que la política de vivienda debe estar definida por el Ministerio de Vivienda y que el BANHVI es el brazo financiero para ejecutar esa política, sin que para ello deba recomendar la conformación de grupos de trabajo para elaborar planes de vivienda ni otras cosas semejantes.

Adicionalmente, el Director Presidente plantea algunas observaciones sobre el tema de la implementación del SIPO que se cita en las páginas 3 y 4 del documento, destacando que en efecto este Sistema debe ser usado como una referencia, pero no puede ser la única, pues el BANHVI también tiene que tener sus propios criterios para valorar a los beneficiarios de los recursos del FOSUVI.

Por otro lado, y a raíz de una inquietud de la Directora Alfaro Murillo, los señores Directores coinciden en modificar o eliminar el segundo párrafo de la página 7, ya que aunque se considera importante la edificación de viviendas bajo la modalidad de autoconstrucción dirigida, eso no necesariamente implica que se vaya a dar prioridad a ese tipo de soluciones.

Además, acogiendo una observación de la Directora Calderón Solano sobre el hecho de que el documento en discusión no se refiere a la disposición de la Contraloría acerca de que el monto de los Bonos se debe definir a partir del número de miembros y no con base

1 en el ingreso familiar, se coincide en que sobre este asunto se debe insistir en que el
2 procedimiento vigente, sin que sea perfecto, permite dar una ayuda a las familias de
3 menores ingresos, independientemente del número de sus integrantes, pues de otra
4 forma se estaría promoviendo el aumento del número de hijos por familia y la
5 cuestionable composición de núcleos familiares atípicos.

6
7 Seguidamente y en relación con el tema que menciona la Contraloría General de la
8 República en cuanto a la necesidad de regular los procedimientos para realizar los
9 avalúos de los terrenos, sobre el cual el Director Murillo Monge hace ver que no se cita
10 nada en el documento de la Comisión, los señores Directores concuerdan con el Director
11 Presidente en que para mejorar los mecanismos que tiene el Banco al respecto, sería
12 importante promover un convenio con el Banco Nacional (entidad que aparentemente
13 maneja un muy buen sistema de avalúos), con el fin de que le brinde información al
14 BANHVI.

15
16 En otro orden de ideas, el Director Presidente señala que en materia de vivienda la
17 presente Administración tiene las siguientes prioridades: trabajar en los asentamientos en
18 sitio; fomentar el financiamiento para créditos individuales en las zonas rurales; propiciar
19 el mejoramiento de barrios y la erradicación de tugurios; promover el ahorro a través del
20 Programa ABC; y propiciar la densificación en el uso de los suelos. Y para esto los
21 instrumentos son utilizar al máximo los subsidios pero también tener socios con liquidez y
22 captar más liquidez en el Sector, y de ahí que el tema de tener mecanismos para emitir
23 títulos que permitan a los inversionistas invertir en vivienda de manera que hayan más
24 recursos para la vivienda en general, es otro de los objetivos de la Administración.

25
26 Finalmente, con base en análisis realizado, los señores Directores concuerdan en la
27 conveniencia de que la Administración incorpore en el documento todas las
28 observaciones que se han planteado anteriormente y presente a esta Junta Directiva, en
29 la sesión ordinaria del próximo jueves 06 de julio, una propuesta definitiva para ser
30 discutida y eventualmente aprobada por este Órgano Colegiado, con el propósito de
31 atender la solicitud de la Contraloría General de la República dentro del plazo
32 establecido.

33 -----
34

ARTÍCULO TERCERO: Introducción al tema del Banco Nacional de Costa Rica

Se procede a hacer una presentación introductoria sobre el tema de la titularización de hipotecas que ha venido impulsando el Banco Nacional de Costa Rica, y para estos efectos se incorpora a la sesión el Licenciado Carlos Castro Miranda, Director a.i. del FONAVI.

Inicialmente, el señor Gerente General informa que el tema de la titularización de hipotecas surge a raíz de la nueva ley que prevé figuras no contempladas en la ley anterior, tales como que se permite la creación de Sociedades Titularizadoras, en las cuales el BANHVI podría constituirse como parte, y con las que se posibilita la compra cartera para darle liquidez a los bancos a través de la elaboración y emisión de diferentes tipos de bonos, que a su vez los administra un fideicomitente. Señala que la figura es muy simple y es una manera de darle liquidez al Sistema Bancario, captando a través de una Sociedad Titularizadora que es superior a la figura del fideicomiso.

Agrega que uno de los atractivos es que el BANHVI puede funcionar como asegurador, lo que le puede generar muchos recursos, a sabiendas que es de bajo riesgo porque siempre va a haber garantías de hipotecas, por lo que el BANHVI puede tener participación en la Sociedad Titularizadora como mejorador de crédito. Señala que este tema se ha venido conversando con el Banco Nacional, ente que quiere avanzar en la constitución de una Sociedad Titularizadora, a sabiendas de que de hecho el mercado no tiene espacio para hacer más de una de ellas.

Comenta que así las cosas, la propuesta que el Banco Nacional quiere hacer a esta Junta Directiva la próxima semana, es constituir una Sociedad Titularizadora en la que participen los tres bancos comerciales del Estado y el BANHVI, lo que en su criterio le da al BANHVI una serie de ventajas, en el sentido que los mismos bancos aseguran una clientela para el proceso de titularización. A manera de ejemplo, cita que solo el Banco Nacional ya tiene lista una cartera de aproximadamente 200 millones de Unidades de Desarrollo, y ese podría ser el primer bloque de titularización.

En esta dirección, señala que esto se ve como un paso importante del BANHVI en varios sentidos: el apoyar el desarrollo del mercado de vivienda en esta etapa, y el

1 relanzamiento del BANHVI al llegar a sus 20 años de existencia, en materia del mercado
2 secundario de hipotecas, del mercado de capitales y del aumento de las estrategias
3 posibles de fortalecimiento patrimonial.

4
5 Seguidamente, y a raíz de un comentario del Director Murillo Monge sobre los resultados
6 del estudio que hace poco más de una año realizó una empresa española sobre el
7 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y en el cual se dice que una de las
8 debilidades que tiene el país para promover la titularización de cartera hipotecaria es el
9 problema de los avalúos de los bienes, el señor Gerente General explica que una de las
10 ventajas de configurar una Sociedad Titularizadora es que tiene una capacidad de
11 regulación indirecta del mercado y entonces le puede decir a los bancos que si quieren
12 tener la opción de titularizar, deben estandarizar las hipotecas y deben estandarizar la
13 metodología de los avalúos, para que las hipotecas sean comparables en cuanto a
14 garantía.

15
16 Sobre esto último, el Director Presidente propone que la Administración converse con la
17 "Canada Mortgage and Housing Corporation", entidad que es pública y que desea
18 colaborar con Centroamérica, a través de Costa Rica, en este tipo de temas.

19
20 Por otro lado, el Licenciado Castro Miranda señala que a raíz del informe de los
21 españoles que citó el Director Murillo Monge, el Banco empezó a trabajar decididamente
22 en el tema de la titularización de hipotecas y en esta dirección se tuvieron negociaciones
23 con el BCIE y luego se conversó con el Banco Nacional sobre la posibilidad de empezar
24 con una compra de cartera, y además se pensó en opciones de compra de cartera y el
25 uso de fideicomisos como vehículos de titularización, pero a mediados del año anterior la
26 SUGEF señaló que el BANHVI no tenía potestades legales para hacer este tipo de
27 operaciones de primer piso, lo que motivó a que se impulsara en la Asamblea Legislativa
28 una modificación al artículo 9 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,
29 con lo cual se da al Banco la posibilidad de hacer operaciones de compra de cartera con
30 fines de titularizar y a su vez se le agregan características muy específicas que le
31 permiten al BANHVI formar Sociedades Titularizadoras y constituir los fideicomisos
32 necesarios para titularizar.

33

1 En este sentido, señala que abiertas ahora las posibilidades de actuar por parte del
2 BANHVI, entonces la propuesta que concretamente hará el Banco Nacional es la apertura
3 del capital de la Sociedad para que el BANHVI participe en el proceso. Agrega que la
4 experiencia de los países que tienen años de estar en este proceso, demuestra que bajan
5 las tasas de interés porque desaparece la intermediación financiera y el inversionista es el
6 que está ganado directamente lo que paga el deudor, por lo que el margen de
7 intermediación de las entidades financieras dejan de jugar un papel importante y lo que
8 juegan más son las comisiones de administración, las comisiones del fiduciario, etc., y en
9 el largo plazo esto genera una reducción de las tasas activas.

10
11 Seguidamente los señores Directores se manifiestan a favor de que el BANHVI participe
12 activamente en este tipo de programas que vienen a fortalecer su rol dentro Sistema
13 Financiero Nacional y, finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información
14 suministrada, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a
15 este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto
16 sea pertinente.

17 -----

18
19 Siendo las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

20 -----

21