

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2
3 **JUNTA DIRECTIVA**

4
5 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 11 DE SETIEMBRE DE 2006**

6
7 **ACTA N° 60-2006**

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 1. Informe trimestral de gestión y recuperación de Fideicomisos al 30 de junio de 2006.
24 2. Informe de la Auditoría Interna sobre la queja presentada por Karla Patricia Catón en
25 relación con su exclusión del proyecto Don Omar.
26 3. Propuesta de proyecto de ley para la condonación de deudas de fideicomisos del
27 BANHVI.
28 4. Propuesta de convenio de cooperación entre las Entidades Autorizadas y Hábitat para
29 la Humanidad.
30 5. Propuesta de modificación a las directrices para la colocación de préstamos en
31 dólares por parte de las Mutuales.
32 6. Informe de cumplimiento del Plan Estratégico Institucional 2004-2007, al 30 de junio
33 de 2006.

7. Informe sobre solicitud del INVU en relación con el trámite de Bonos Familiares de Vivienda.

ARTÍCULO PRIMERO: Informe trimestral de gestión y recuperación de Fideicomisos al 30 de junio de 2006

Se conoce el oficio GG-ME-0530-2006 del 04 de setiembre de 2006, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DFNV-1132-2006 de la Dirección FONAVI, referido al Informe de Gestión y Recuperación de Fideicomisos con corte al 30 de junio de 2006.

Para exponer los alcances de dicho informe y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorpora a la sesión el Licenciado Carlos Castro Miranda, Director a.i. del FONAVI, quien inicialmente procede a presentar la información correspondiente a las carteras fideicometidas, destacando que al pasado 30 de junio se tenían 6.338 operaciones vigentes, de las más de 13.000 originales, para un monto que asciende a los ¢7.129 millones en cartera de crédito y ¢1.839 millones en bienes adjudicados. Agrega que la mayor concentración de las carteras se da en la Mutual Alajuela (43,93%), seguida de Mutual Cartago (18,82%), Mutual La Vivienda (18,82%) y Banca Promérica (18,43%).

En relación con la gestión realizada por los Fiduciarios con corte al 30 de junio de 2006, señala que los procesos básicos de cesión de hipotecas, conciliación de saldos y reconstrucción de expedientes, muestran porcentajes pendientes con respecto al total de operaciones vigentes del 6,2%, 4,7% y 8,8%, respectivamente, constituido por operaciones que presentan alguna problemática específica que dificulta su conclusión; de manera que se considera normal observar un lento avance en estos procesos, sobretodo porque las operaciones que quedan son las más complejas.

Por otro lado (y con base en la información que presenta en un gráfico), comenta que en cuanto a la gestión de cobro, el 72% de la cartera con atrasos a más de 90 días, presentó arreglo de pago o se encontraba en trámite de cobro judicial; porcentaje que disminuyó en casi 3 puntos porcentuales con respecto al trimestre anterior.

Seguidamente el Licenciado Castro Miranda se refiere al detalle de los bienes adjudicados por Fideicomiso, destacando que la colocación mostró una mejora durante el segundo trimestre de 2006, al pasar de 37,7% en marzo de 2006 al 38,5% el pasado mes de junio. No obstante, indica que en términos generales se considera que la gestión de venta o formalización de operaciones realizada por los Fiduciarios debiera ser más expedita a efecto de disminuir los gastos de mantenimiento de los inmuebles y evitar el registro de estimaciones por desvalorización.

En cuanto a la recuperación de activos fideicometidos, presenta un cuadro con el comportamiento mensual de cada Fideicomiso durante los últimos doce meses, haciendo énfasis en que la recuperación de las carteras alcanzó un total de ¢484 millones, compuestos por ¢198,5 millones por recuperación de principal de la cartera de crédito, ¢185,3 millones por concepto de intereses, ¢73,7 millones generados por la venta de bienes y ¢26,5 millones correspondientes a otros ingresos. Adicionalmente, señala que del total de principal e intereses recuperados, el 23,6% corresponde a recuperación de cartera castigada.

Atiende algunas consultas puntuales de los señores Directores sobre la información suministrada hasta ahora, y luego explica que del principal recibido en dación en pago, al mes de junio se ha logrado la recuperación de ¢12.367 millones, lo cual representa el 69,7% del monto del principal recibido.

Además, destaca que el costo total generado por la administración de los Fideicomisos durante el período analizado alcanzó los ¢92 millones, equivalente al 53% del total de ingresos por concepto de intereses generados por estas carteras. En este sentido, hace ver (por medio de un gráfico) que los Fideicomisos 1113-CEV de Mutual Alajuela, Vivierendacoop de Mutual Cartago y 10-2002 de Banca Promérica, son los que presentan las mayores relaciones de costo a intereses recuperados, básicamente por la baja calidad de la cartera, que requiere la inversión de cuantiosos recursos para el logro de la recuperación, entre ellos, el pago de una comisión al Fiduciario más alta que la correspondiente al resto de las carteras.

Seguidamente el Licenciado Castro Miranda se refiere a la morosidad de las carteras fideicometidas, haciendo énfasis en que el indicador de morosidad total ascendió a

1 27,8%, con un incremento de 3,2 puntos porcentuales con respecto al pasado mes de
2 marzo, comportamiento normal que obedece al deterioro de los indicadores de las
3 carteras de los Fideicomisos 1113-CEV de Mutual Alajuela y el 010-2002 de Banca
4 Promérica, pues en ambos casos los deudores que conforman las carteras son de muy
5 bajos recursos económicos y además, en el caso particular del fideicomiso 010-2002,
6 también la recuperación se ha visto afectada por el traslado de la cartera del Banco ELCA
7 a Banca Promérica.

8
9 Adicionalmente hace ver que en gran medida la cartera se ha deteriorado porque muchas
10 familias han dejado de pagar motivadas, en primera instancia, por el tema del Decreto que
11 autorizaba al IMAS a cancelar parte de las deudas; en segunda instancia, porque siempre
12 un cambio de Gobierno genera expectativas en muchos deudores; y en tercer lugar, por la
13 noticia de que se está discutiendo un proyecto de ley para cancelar las deudas.

14
15 Después comenta algunos otros aspectos generales sobre la gestión de los Fiduciarios,
16 luego de lo cual, presenta información sobre la cartera de proyectos de vivienda,
17 destacando lo siguiente: que en el caso del Proyecto María Fernanda hay un arreglo de
18 pago y como producto del mismo se cancelaron 8 lotes por un total de ¢42.2 millones
19 durante el trimestre; que en el Proyecto Portillo se realizó la cotización del diseño y
20 construcción de una planta de tratamiento de aguas negras y el aumento de la capacidad
21 de distribución de sistema de agua potable, cotización que está en estudio debido al
22 elevado costo de las obras; y que en cuanto al Proyecto San Martín (ubicado en
23 Coronado) se realizó la presentación ante el Registro Público de la escritura de
24 protocolización de piezas y se autorizó la realización de un estudio topográfico, y se está
25 a la espera de una propuesta del Banco Federado para dar en pago al BANHVI la parte
26 del terreno que posee ese Banco, con lo cual el BANHVI sería el único propietario.

27
28 Hace énfasis en que las carteras recibidas en dación en pago fueron trasladadas a varias
29 Entidades Autorizadas con el propósito de realizar su depuración, conciliación y
30 recuperación, contando con muchas deficiencias en cuanto a los datos de los deudores y
31 de las operaciones, además de la falta de documentación relacionada con el crédito.

32
33 Agrega que se han presentado otros factores que han hecho aún más difícil el manejo de
34 estas carteras, como el traslado de fideicomisos por renuncia del Fiduciario, quiebra o

1 fusiones de entidades; y cuando ocurre una situación de esta índole, se genera un
2 deterioro de los indicadores de los fideicomisos, en los niveles de recuperación y en la
3 morosidad de las carteras.

4
5 Indica que como resultado de esas condiciones, los procesos de cesión de hipotecas,
6 conciliación de saldos y reconstrucción de expedientes, se encuentran prácticamente
7 estancados o muestran un avance trimestral mínimo; y por esta razón es necesario contar
8 con una directriz para establecer los mecanismos de manejo de este tipo de casos.

9
10 Añade que otro problema que se ha generado por la falta de información está relacionado
11 con la dificultad de cumplir a cabalidad con los requerimientos del nuevo ingresador de
12 SUGEF, lo que incluso ha generado la necesidad de que la Administración Superior del
13 Banco solicitara a esa Entidad obtener un trato diferenciado para el reporte de las
14 operaciones de fideicomisos. Explica que para el cumplimiento del Proyecto SICVECA es
15 necesario que las distintas áreas del Banco relacionadas con su implementación así como
16 los Fiduciarios trabajen en forma coordinada y con el apoyo de los jerarcas de la
17 Institución.

18
19 Adicionalmente comenta que se han evidenciado, por parte de los Fiduciarios, errores
20 operativos en el manejo de las carteras, inconsistencias en la información de bases de
21 datos, cálculos de intereses, etc., lo cual dificulta la labor del Departamento de
22 Fideicomisos, porque bajo el esquema actual, prácticamente se depende de la
23 información reportada por los Fiduciarios para la generación de informes, atención de
24 quejas y cumplimiento de requerimientos internos o de entidades externas como por
25 ejemplo SUGEF.

26
27 Hace énfasis en que este problema se ha agravado durante el último año, ya que tanto la
28 Dirección FONAVI como la Dirección de Supervisión de Entidades han detectado
29 inconsistencias en todos los Fideicomisos, a excepción de la cartera del Fideicomiso 004-
30 99 administrado por Mutual La Vivienda, razón por la cual es importante que el
31 Departamento de Fideicomisos cuente con el apoyo de la Dirección de Supervisión de
32 Entidades Financieras para lograr la corrección de las inconsistencias detectadas en las
33 carteras de fideicomiso.

34

1 Por otro lado, el Licenciado Castro Miranda comenta que considerando las dificultades
2 que ha mostrado Banca Promérica en la administración de los fideicomisos, es importante
3 que este Banco haga un análisis y valore la conveniencia de un cambio de fiduciario.

4
5 Para concluir, hace ver que como mecanismos para tratar de minimizar los problemas que
6 aquejan a las carteras de fideicomisos, actualmente la Dirección FONAVI y la
7 Administración Superior promueven dos mecanismos para reducir el volumen de
8 operaciones administradas. En primer lugar, el proyecto de ley de condonación de
9 deudas de los Fideicomisos; y en segundo lugar, la venta de cartera de operaciones en
10 categorías de riesgo.

11
12 Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los
13 funcionarios presentes, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada,
14 solicitándole al Director a.i. del FONAVI dar un oportuno y adecuado seguimiento a este
15 asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea
16 pertinente.

17 -----

18
19 **ARTÍCULO SEGUNDO: Informe de la Auditoría Interna sobre la queja presentada**
20 **por Karla Patricia Catón en relación con su exclusión del**
21 **proyecto Don Omar**

22
23 Se conoce el oficio AI-OF-434-2006 del 05 de setiembre de 2006, por medio del cual,
24 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 11 de la sesión
25 55-2006 del pasado 17 de agosto, la Auditoría Interna remite informe y recomendaciones
26 sobre la denuncia presentada por la señora Karla Patricia Catón mediante oficio del 7 de
27 agosto del presente año, referida a que fue excluida del proyecto Don Omar y ha sido
28 objeto de discriminación por ser nicaragüense, así como que le han sido violentados sus
29 derechos a tener casa propia por cuanto posee derechos adquiridos sobre el lote A-47
30 del citado proyecto de vivienda.

31
32 El señor Auditor Interno expone los alcances y resultados del referido estudio,
33 concluyendo que se determinó que la señora Karla Patricia Catón y su esposo Jimmy
34 Sandoval Ortiz, no están dentro del listado de beneficiarios del Proyecto Don Omar

1 debidamente aprobado por la Junta Directiva. Adicionalmente, ni siquiera están en el
2 listado definitivo emitido con posterioridad por la Entidad Autorizada.

3
4 En virtud de lo anterior y como producto del estudio realizado, recomienda comunicar los
5 resultados de este análisis a la señora Karla Patricia Catón, señalándole que se puede
6 postular, a través de alguna de las Entidades, al Bono Familiar de la Vivienda.

7
8 Concluida la exposición del informe y no habiendo objeciones por parte de los presentes,
9 la Junta Directiva acoge en todos sus extremos la recomendación de la Auditoría Interna
10 y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

11
12 **ACUERDO #1:**

13 **Considerando:**

14 **Primero:** Que por medio del oficio AI-OF-434-2006 del 05 de setiembre de 2006 y
15 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 11 de la sesión
16 55-2006 del pasado 17 de agosto, la Auditoría Interna remite informe y recomendaciones
17 sobre la denuncia presentada por la señora Karla Patricia Catón mediante oficio del 7 de
18 agosto del presente año, referida a que fue excluida del proyecto Don Omar y ha sido
19 objeto de discriminación por ser nicaragüense, así como que le han sido violentados sus
20 derechos a tener casa propia por cuanto posee derechos adquiridos sobre el lote A-47
21 del citado proyecto de vivienda.

22
23 **Segundo:** Que como producto del referido estudio, la Auditoría Interna arriba a la
24 siguiente conclusión y recomendación:

25
26 **«Conclusión**

27
28 *Con base en el examen de los documentos previamente señalados, **fundamentalmente**, el*
29 *acuerdo de aprobación de beneficiarios emitido por la Junta Directiva de este Banco, se*
30 *determinó que la señora Karla Patricia Catón y su esposo Jimmy Sandoval Ortiz, no estaban*
31 *dentro del listado de beneficiarios del Proyecto Don Omar debidamente aprobado por ese*
32 *Órgano Colegiado, por lo que para esta Institución no son beneficiarios del bono familiar de*
33 *vivienda en dicho proyecto.*

34
35 *Si estas personas realizaron algún convenio con el SINVAC [Sindicato de Vendedores*
36 *Ambulantes Costarricenses], el mismo se tendría por una negociación de naturaleza privada y*
37 *debería, en caso de que consideren que el mismo fue violentado por la otra parte, ser ventilado*
38 *ante otras instancias.*
39

1 *Esta Auditoría Interna, concluye que la situación de los señores Catón y Sandoval Ortiz, no*
2 *corresponde a un caso de posible discriminación, se trata simplemente, de que ese núcleo*
3 *familiar no está incluido en los listados originales aprobados por el único ente facultado para*
4 *tales efectos, o sea la Junta Directiva del BANHVI. Adicionalmente, ni siquiera están en el*
5 *listado definitivo emitido con posterioridad por la Entidad Autorizada.*

6
7 *De hecho en nuestro estudio denominado "Investigación sobre procedimientos de Sustitución*
8 *de Casos en el Proyecto Don Omar", los casos en los cuales se recomendó la inmediata*
9 *restitución al proyecto, se refieren a personas extranjeras. En ese sentido la normativa*
10 *establece que además de los nacionales pueden ser beneficiarios del FOSUVI los extranjeros*
11 *cuyo status migratorio y circunstancias familiares y laborales demuestren perspectivas*
12 *razonables de residir en forma legal y permanente en el país, contando con sus respectivas*
13 *fuentes de ingresos.*

14
15 **Recomendación**

16
17 *Comunicar los resultados de este análisis a la señora Karla Patricia Catón, recomendándole su*
18 *postulación, a través de alguna de las entidades del Sistema Financiero Nacional para la*
19 *Vivienda, a fin de que pueda gozar del beneficio del subsidio otorgado por el estado (sic)*
20 *costarricense, a través del Bono Familiar de la Vivienda.»*
21

22 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima que lo recomendado por la Auditoría Interna es
23 razonable y se ajusta a los intereses del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,
24 razón por la cual lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es acoger dicha
25 recomendación en todos sus extremos y, en consecuencia, ordenar la remisión del
26 informe contenido en el oficio AI-OF-434-2006 a la señora Karla Patricia Catón, como
27 respuesta de este Banco a su nota de fecha 07 de agosto de 2006, haciéndole ver que
28 puede postularse, a través de alguna de las Entidades Autorizadas, al Bono Familiar de la
29 Vivienda.

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

32 Remitir el informe de la Auditoría Interna contenido en el oficio AI-OF-434-2006, a la
33 señora Karla Patricia Catón, como respuesta de este Banco a su nota de fecha 07 de
34 agosto de 2006.

35
36 Se le hace ver a la interesada que puede postularse, a través de alguna de las Entidades
37 Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para el beneficio del
38 subsidio otorgado por el Estado costarricense, a través del Bono Familiar de la Vivienda.

39 **Acuerdo Unánime.-**

40 -----
41

ARTÍCULO TERCERO: Propuesta de proyecto de ley para la condonación de deudas de fideicomisos del BANHVI

Se conoce el oficio GG-ME-0559-2006 del 08 de setiembre de 2006, por medio del cual, en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 2 de la sesión 59-2006 del 07 de setiembre de 2006, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado una nueva propuesta de texto para el proyecto de ley denominado ***“Proyecto de Ley de Condonación de Deudas de los Fideicomisos del Banco Hipotecario de la Vivienda correspondientes a operaciones de las disueltas Comisión Especial de Vivienda, COOVIVIENDA R.L., VIVIENDACOOOP R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo”***, tendiente a condonar deudas de operaciones administradas por los fideicomisos propiedad de este Banco números 001-2003, 010-99, BCAC-BANHVI, 010-2002, 008-2002, 009-2002, 004-99, 007-2002 y Fideicomiso VIVIENDACOOOP R.L., y el cual vendría a sustituir el proyecto que se tramita actualmente en la corriente legislativa bajo el expediente N° 15370.

Al respecto, el Licenciado Mora Villalobos manifiesta que para efectos de aclarar la redacción y evitar confusiones, recomienda que al segundo párrafo del artículo 3 se le agregue la palabra “también” después de “se podrá aplicar”, para que ese artículo se lea: “El procedimiento regulado en el presente artículo se podrá aplicar también para los casos de los inmuebles que hubieren sido rematados...”.

Los señores Directores acogen la propuesta anterior y no habiendo más observaciones por parte de los presentes, se concuerda en la procedencia de avalar la recomendación de la Administración y girar instrucciones a la Gerencia General para que someta el referido proyecto de ley a la consideración del Ministerio de la Presidencia y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, requiriendo a su vez la colaboración de ambos Ministerios para el respectivo trámite ante la Asamblea Legislativa.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0559-2006 del 08 de setiembre de 2006, y en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 2 de la

sesión 59-2006 del 07 de setiembre de 2006, la Gerencia General somete a la consideración de este Órgano Colegiado una nueva propuesta de texto para el proyecto de ley denominado ***“Proyecto de Ley de Condonación de Deudas de los Fideicomisos del Banco Hipotecario de la Vivienda correspondientes a operaciones de las disueltas Comisión Especial de Vivienda, COOVIVIENDA R.L., VIVIENDACOOP R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo”***, tendiente a condonar deudas de operaciones administradas por los fideicomisos propiedad de este Banco números 001-2003, 010-99, BCAC-BANHVI, 010-2002, 008-2002, 009-2002, 004-99, 007-2002 y Fideicomiso VIVIENDACOOP R.L., y el cual vendría a sustituir el proyecto que se tramita actualmente en la corriente legislativa bajo el expediente Nº 15370.

Segundo: Que conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, esta Junta Directiva coincide en la conveniencia de promover el referido proyecto de ley en los términos planteados por la Gerencia General en el documento adjunto al oficio GG-ME-0559-2006, razón por la cual lo que procede es derogar el acuerdo número 2 de la sesión 56-2006 del 24 de agosto de 2006 y girar instrucciones a la Gerencia General para que someta este nuevo texto de proyecto de ley a la consideración del Ministerio de la Presidencia y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, requiriendo la colaboración de esas instancias para el respectivo trámite ante la Asamblea Legislativa.

Por tanto, se acuerda:

Instruir a la Gerencia General para que someta a la consideración del Ministerio de la Presidencia y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el proyecto de ley denominado ***“Proyecto de Ley de Condonación de Deudas de los Fideicomisos del Banco Hipotecario de la Vivienda correspondientes a operaciones de las disueltas Comisión Especial de Vivienda, COOVIVIENDA R.L., VIVIENDACOOP R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo”***, el cual se adjunta al oficio GG-ME-0559-2006, requiriendo la colaboración de ambos Ministerios para el respectivo trámite ante la Asamblea Legislativa.

Se deroga el acuerdo número 2 de la sesión 56-2006 del 24 de agosto de 2006.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Propuesta de convenio de cooperación entre las Entidades Autorizadas y Hábitat para la Humanidad

Se conoce el oficio SG-OF-0411-2006 del 07 de setiembre de 2006, mediante el cual, la Subgerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva un patrón de convenio para regular los alcances de la cooperación que eventualmente se establezca entre las Entidades Autorizadas y la Asociación Cristiana Hábitat para la Humanidad Costa Rica (Hábitat), en el marco de operación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

El señor Subgerente General expone los alcances de dicha propuesta, destacando que lo que se pretende es que Hábitat financie a las familias la compra del lote (a través de un crédito con una tasa de interés igual a la tasa básica pasiva) y que el BANHVI otorgue el Bono para construir las casas.

Agrega que el convenio es muy general, pero permite regular la participación de Hábitat en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como los compromisos que asume esa organización con la Entidad Autorizada y viceversa, y se incluye una cláusula que se consideró importante en el sentido que la entidad deberá verificar que los aportes que realicen las familias en efectivo, mano de obra y materiales, sean descontados del monto de la solución habitacional a financiar con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Esto, en virtud de que Hábitat funciona bajo un sistema de autoconstrucción.

Luego de algunos comentarios sobre el tema y atendiendo una consulta del Director Murillo Monge referente a la tasa de interés de los créditos que otorgarán Hábitat y las Entidades en estos casos, el señor Subgerente General explica que la tasa de interés de los créditos de largo plazo que otorgará Hábitat a las familias será igual a la tasa básica pasiva, pero esto no excluye que la Entidad Autorizada pueda participar en una parte del financiamiento y a otra tasa de interés, como por ejemplo a través de créditos de corto plazo para financiar el desarrollo de ciertas obras en proyectos. Sin embargo, concuerda en que para evitar confusiones se puede realizar un ajuste al patrón de convenio aclarando este aspecto.

Adicionalmente el Licenciado Mora Villalobos atiende una consulta de la Directora Calderón Solano en relación con la razón por la que este patrón de convenio debe ser aprobado por esta Junta Directiva, explicando que como regla general este convenio está previsto para otorgar Bonos de Vivienda y en ese caso solo puede participar, además de la Entidad Autorizada, una entidad coadyuvante que esté debidamente acreditada por este Banco para la combinación que se pretende hacer con los recursos. Agrega que en otras palabras, Hábitat no puede suscribir convenios con las Entidades Autorizadas para tramitar recursos con Bono Familiar de Vivienda, si no hay autorización previa del BANHVI.

En virtud de lo anterior, la Directora Calderón Solano propone que con el fin de justificar la aprobación de este modelo de convenio, se adicione algún artículo donde se exprese que debe suscribirse por interés del Banco y por todos aquellos beneficios que se otorgan dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Los demás señores Directores acogen esta propuesta y en consecuencia el señor Subgerente General toma nota de la misma para proceder de conformidad.

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 indicadas anteriormente, y en consecuencia toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio SG-OF-0411-2006 del 07 de setiembre de 2006, la Subgerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva un modelo de convenio para regular los alcances de la cooperación que eventualmente se establezca entre las Entidades Autorizadas y la Asociación Cristiana Hábitat para la Humanidad Costa Rica (Hábitat), en el marco de operación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Segundo: Que esta Junta Directiva coincide con la Administración en que el referido modelo de convenio es razonable y se ajusta a los intereses del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, razón por la cual lo que procede es aprobarlo para que sea comunicado a las Entidades Autorizadas. No obstante lo anterior, se estima necesario

que la Administración adicione los siguientes alcances: a) una aclaración sobre la tasa de interés de los créditos de largo plazo que otorgue Hábitat a las familias beneficiarias, en relación con los créditos que eventualmente sean concedidos por las Entidades Autorizadas; y b) una explicación sobre las razones jurídicas y de conveniencia que sustentan la aprobación del referido modelo de convenio por parte del BANHVI.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar el modelo de convenio que se adjunta al oficio SG-OF-0411-2006 de la Subgerencia General, para regular los alcances de la cooperación que eventualmente se establezca entre las Entidades Autorizadas y la Asociación Cristiana Hábitat para la Humanidad Costa Rica (Hábitat), en el marco de operación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

No obstante lo anterior, se instruye a la Administración para que adicione a dicho modelo de convenio los siguientes alcances: a) una aclaración sobre la tasa de interés de los créditos de largo plazo que otorgue Hábitat a las familias beneficiarias, en relación con los créditos que eventualmente sean concedidos por las Entidades Autorizadas; y b) una explicación sobre las razones jurídicas y de conveniencia que sustentan la aprobación del referido modelo de convenio por parte del BANHVI.

Una vez realizadas las adiciones indicadas anteriormente, la Administración deberá remitir el modelo de convenio a las Entidades Autorizadas.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Propuesta de modificación a las directrices para la colocación de préstamos en dólares por parte de las Mutuales

Se conoce el oficio GG-ME-0549-2006 del 06 de setiembre de 2006, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DSEA-ME-0301-2006 de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, referido a los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo, tendiente a ajustar los términos de las directrices emitidas por este Banco sobre la colocación de préstamos en

dólares por parte de las Mutuales, a efecto de incrementar el monto máximo a financiar de US\$150.000,00 a US\$250.000,00.

Para exponer los alcances y recomendaciones de dicho informe, se incorpora a la sesión el Licenciado Alejandro Bejarano Castillo, Director de Supervisión de Entidades Autorizadas, quien explica que se comparten los argumentos esgrimidos por la Federación de Mutuales en cuanto a que el incremento de este tope vendría a fortalecer el posicionamiento de las Mutuales en el mercado así como a coadyuvar en la atracción de nuevos clientes de la clase media, toda vez que en la actualidad algunas entidades del mercado ofrecen recursos para el financiamiento de vivienda en dólares por montos muy superiores al límite establecido a las Mutuales.

Aclara que se debe tener claro que la responsabilidad en el otorgamiento de crédito, el análisis y la revisión de las garantías, corresponden en forma exclusiva a las Entidades Autorizadas.

Finalizada la exposición del informe 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, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0549-2006 del 06 de setiembre de 2006, la Gerencia General remite y avala el informe DSEA-ME-0301-2006 de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, referido a los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo, tendiente a ajustar los términos de las directrices emitidas por este Banco sobre la colocación de préstamos en dólares por parte de las Mutuales, a efecto de incrementar el monto máximo a financiar de US\$150.000,00 a US\$250.000,00.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«1. Las “Directrices Generales de Colocación de Préstamos en Dólares por parte de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo” aprobadas mediante Acuerdo 1, Artículo 2º, Sesión 17-2006 del 2 de marzo del 2006 en el artículo 4 del Por Tanto “**Monto máximo a financiar**” establecen lo siguiente:

“El monto máximo a financiar es de un 80% del avalúo del inmueble y hasta un monto máximo de US\$150.000.00. (...)

La Junta Directiva del BANHVI podrá autorizar casos mayores a US\$150.000.00, siempre y cuando sea solicitado y justificado por una Mutua.”

2. En su solicitud la Federación de Mutuales indica que tal como lo expusieran en la nota de-006-06, del 30 de enero 2006, la inquietud en términos de tope, consiste en las limitaciones de tipo competitivo que éste parámetro significa para las Mutuales, pues clientes con capacidad de pago deben ser rechazados en razón de que las sumas solicitadas sobrepasan el techo establecido en la normativa; ello no solo perjudica la rentabilidad, sino que menoscaba la imagen de las Mutuales.

Además indican que si bien es cierto, el BANHVI después de los análisis correspondientes ajustó el tope a US\$150.000.00, este monto continúa siendo limitativo pues se reciben solicitudes de recursos por encima de éste, por lo que el objetivo pretendido no se ha cumplido.

3. Con base en el Informe de Operaciones en Dólares mayores a US\$100.000.00 que envía mensualmente Mutua Alajuela (MADAP) a esta Dirección, se determinó el comportamiento que han mostrado dichos créditos, cabe señalar que MADAP es la única entidad que ha solicitado permiso al BANHVI para exceder dicho monto, siendo el primero en agosto del 2000, y el último en julio del 2006 para un total de 19 créditos otorgados en estas condiciones, de los cuales nueve (47.36%) sobrepasan los US\$150.000.00, de éstos seis (67%) se ubican entre US\$162.000.00 y US\$200.000.00 y uno superior a US \$250.000.00.

4. La última vez que se aprobó un incremento en este tope fue en Sesión 17-2006, del 12 marzo del año en curso, como se indicó anteriormente.

Debido a lo anterior, se considera prudente atender la solicitud de la Federación de Mutuales y establecer un monto máximo de US\$250.000.00, ya que se estima que este rubro cubre las operaciones potenciales del nicho de mercado al que se orientan las Mutuales.

En caso de que ese Despacho coincida con lo anteriormente expuesto, será necesario proponer a la Junta Directiva del Banco la modificación del artículo 4 de las “Directrices Generales para Colocación de Préstamos en Dólares por parte de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo”. Incrementando el monto a financiar de US\$150.000.00 a US\$250.000.00, de forma tal que se lea de la siguiente manera:

“Artículo 4. Monto a financiar

“El monto máximo a financiar es de un 80% del avalúo del inmueble y hasta un monto máximo de US\$250.000.00. 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 formalización.

La Junta Directiva del BANHVI podrá autorizar casos mayores a US\$250.000.00 siempre y cuando sea solicitado y justificado por una Mutua.”

En caso de ser aprobada la modificación, rige a partir de su publicación en el Diario Oficial “La Gaceta”.

No omito recordar que independientemente de los límites que establezca el BANHVI, la generación de operaciones crediticias en dólares es responsabilidad y riesgo absoluto de cada entidad, por lo que ésta deberá velar por el adecuado análisis de capacidad de pago de los

deudores, la suficiencia de garantías y la determinación de los niveles de riesgo que estarían
asumiendo.»

Tercero: Que con vista de los documentos presentados por la Administración, esta Junta Directiva considera que la recomendación de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas y que avala la Gerencia General es razonable y se ajusta a los intereses del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por lo que en consecuencia se procede en este acto a acoger la misma en todos sus extremos.

Por tanto, se acuerda:

1) 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”, para que en adelante se lea como sigue:

«Artículo 4. Monto máximo a financiar

El monto máximo a financiar es un 80% del avalúo del inmueble y hasta un monto máximo de US\$250.000,00. 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 US\$250.000,00, siempre y cuando sea solicitado y justificado por una Mutual.»

2) La indicada modificación rige a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta.

3) Se hace ver a las Mutuales de Ahorro y Préstamo que, independientemente de los límites que este Banco establezca, la generación de operaciones crediticias en dólares es responsabilidad y riesgo absolutos de cada Entidad, por lo que deberán velar por el adecuado análisis de la capacidad de pago de los deudores, la suficiencia de las garantías y la determinación de los niveles de riesgo que estarían asumiendo.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEXTO: Informe de cumplimiento del Plan Estratégico Institucional
2004-2007, al 30 de junio de 2006

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

Se procede a conocer el oficio GG-ME-0538-2006 del 05 de setiembre de 2006, mediante el cual, de conformidad con lo establecido en el cronograma de los informes que las Unidades del Banco deben remitir a la Junta Directiva (acuerdo número 2 de la sesión 57-2006 del 28 de agosto de 2006), la Gerencia General remite el informe de cumplimiento del Plan Estratégico Institucional 2004-2007 del BANHVI, con corte al 30 de junio de 2006.

Para referirse a los principales alcances de dicho informe, así como para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Magaly Longan Moya, Jefe de la Unidad de Planificación Institucional, quien inicialmente explica que este informe contempla los objetivos y las acciones estratégicas para todas las políticas institucionales planteadas en el Plan Estratégico Institucional (en cada una de las 15 diferentes áreas temáticas), así como un detalle de las acciones, actividades y proyectos que se han ejecutado durante el año, para avanzar o alcanzar el cumplimiento de dichos objetivos, y el área responsable.

Seguidamente la Licenciada Longan Moya procede a mencionar los 13 retos institucionales a los cuales responden los objetivos y acciones estratégicas del Plan Estratégico Institucional, luego de lo cual presenta un cuadro que resume los resultados del cumplimiento de dichos objetivos y acciones estratégicas, destacando que al 30 de junio el cumplimiento promedio es de un 78%.

Hace énfasis en que de las 13 áreas temáticas hay 5 que no superan el 80% y a las que hay que dedicarle mayor atención, a saber: Atención de Necesidades de Vivienda para Clase Media, Intermediación Financiera, Marco Jurídico y Regulador, Sostenibilidad y Permanencia del Banco, y Sistemas de Información y Plataforma Tecnológica.

1 Seguidamente, el Director Murillo Monge propone que se revisen los criterios de
2 calificación referidos a la atención de necesidades de vivienda para la clase media,
3 considerando que la calificación obtenida podría generar un alto grado de satisfacción
4 cuando lo cierto es que en esta materia es mucho lo que todavía debe hacerse por parte
5 del Banco, concretamente en cuanto al impacto que con las acciones se espera tener en
6 la población objetivo; acciones tales como el fortalecimiento del Programa ABC.

7
8 Al respecto, la Licenciada Longan Moya manifiesta que, en efecto, con base en esta
9 evaluación se deben replantear los objetivos y las acciones estratégicas, con el propósito
10 de garantizar que el cabal cumplimiento de las acciones logre superar el reto planteado.

11
12 Por su parte, la Directora Calderón Solano coincide con lo planteado anteriormente por el
13 Director Murillo Monge en cuanto al tema de la atención de necesidades de vivienda para
14 la clase media, señalando que podría haber una mala interpretación por parte de la
15 Unidad responsable de ese objetivo estratégico, pues por ejemplo cuando se dice que
16 una de las acciones es captar recursos en condiciones favorables de costo y plazo, se
17 indica que el saldo de las captaciones al 30 de junio fue de ¢16.564 millones, resolviendo
18 por ello que el cumplimiento es de un 100%. Sin embargo, eso no significa que se hayan
19 captado recursos a un costo favorable tal que pueda garantizar que se han dado
20 facilidades a la clase media que requiere vivienda; y en ese sentido, considera que como
21 producto de esa mala interpretación se han desarrollado acciones que no corresponden ni
22 influyen en el alcance del objetivo estratégico, razón por la cual estima que en efecto se
23 debe hacer una revisión para que las unidades responsables ajusten las acciones a los
24 objetivos estratégicos.

25
26 Por otro lado, se comenta sobre la conveniencia de que este tipo de informes sean
27 presentados a esta Junta Directiva oportunamente, y no con casi tres meses de retraso
28 como en esta oportunidad, con el fin de darle un seguimiento a tiempo y apropiado a la
29 gestión institucional en esta materia.

30
31 Al respecto, la Licenciada Longan Moya explica que ha tomado nota de las observaciones
32 planteadas, con el fin de considerarlas en la actualización que se está realizando del Plan
33 Estratégico o en la próxima evaluación semestral del Plan.

34

1 Concluida la exposición y el análisis del referido informe, la Junta Directiva lo da por
2 conocido, haciendo ver a la Administración la necesidad de que se continúe dando un
3 estricto seguimiento a la debida ejecución de las acciones estratégicas contenidas en
4 dicho Plan y poniendo especial énfasis en el área de atención a la clase media,
5 replanteando las acciones estratégicas que sean necesarias para garantizar que las
6 mismas se ajusten en forma precisa al objetivo estratégico y causen el impacto que se
7 desea sobre la población objetivo.

8 -----

9
10 **ARTÍCULO SÉTIMO: Informe sobre solicitud del INVU en relación con el trámite de**
11 **Bonos Familiares de Vivienda**

12
13 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Licenciada Longan Moya.

14
15 Se conoce el oficio SG-OF-0419-2006 del 06 de setiembre de 2006, mediante el cual, la
16 Subgerencia General remite informe y recomendación sobre la solicitud del INVU para
17 modificar los términos del acuerdo tomado por la Junta Directiva de este Banco, número 3
18 de la sesión 24-2006 del 28 de marzo de 2006, en el sentido de postular todo expediente
19 de Bono Familiar de Vivienda que esté debidamente conformado y que cumpla con los
20 lineamientos de este Banco, en vez de presentar primero todas las operaciones que se
21 indican en dicho acuerdo.

22
23 El señor Subgerente General expone los antecedentes y alcances del informe de la
24 Administración, destacando que considera atendible el planteamiento de ese Instituto y
25 por lo tanto recomienda que esta Junta Directiva le permita al INVU la postulación de
26 casos no incluidos en el listado adjunto al oficio AVIS-042-2006 (en el cual se indican las
27 operaciones a las que se refiere el punto 2 del citado acuerdo número 3 de la sesión 24-
28 2006) y hasta por el monto de presupuesto asignado.

29
30 Agrega que el INVU no ha dejado de recibir solicitudes de Bono, pues la Sala
31 Constitucional le ordenó que lo hiciera independientemente de que tuviera presupuesto, y
32 por ello tiene una cantidad importante de expedientes que ahora pretende postular ante el
33 BANHVI, comprometiéndose a darle prioridad a los casos a los que se refiere el acuerdo

número 3 de la sesión 24-2006, una vez que los mismos cumplan con la totalidad de los requisitos.

Concluida la exposición del informe y luego de algunos comentarios al respecto, los señores Directores concuerdan en que lo procedente es acoger la recomendación de la Administración, considerando que no se justifica impedir la presentación de nuevos casos cuyos beneficiarios han completado satisfactoriamente los requisitos para acceder al Bono Familiar de Vivienda, siendo que en los casos indicados en el acuerdo número 3 de la sesión 24-2006, han sido las familias y no el INVU quienes han atrasado el proceso de postulación, y valorando además que se cuenta con el compromiso de esa Entidad para darle prioridad a los primeros casos, una vez que los mismos cumplan con la totalidad de los requisitos.

En otro orden de cosas, y luego de un comentario del Director Presidente sobre las conversaciones que ha sostenido con el INVU para que se involucre en el programa de erradicación de tugurios, utilizando para ello los terrenos que son propiedad de esa Institución, el Director Murillo Monge solicita que en una próxima sesión se presente un informe detallado sobre las características y condiciones de los terrenos que son propiedad del BANHVI, con el fin de valorar la posibilidad de propiciar el desarrollo de proyectos de vivienda. Sobre dicha solicitud el señor Subgerente General toma nota para proceder de conformidad.

Finalmente, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, y con base en el análisis realizado, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #5:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo número 3 de la sesión 24-2006 del 28 de marzo de 2006 y con base en las consideraciones que en el mismo se indican, la Junta Directiva de este Banco dispuso, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

«1) Levantar la medida cautelar establecida por esta Junta Directiva en el punto 1 del acuerdo número 2 de la sesión 14-2006 del 21 de febrero de 2006, referida a la suspensión de las visitas de revisión de casos de Bono Familiar de Vivienda por emitir en el INVU y la emisión de los casos ya revisados, así como la suspensión de la recepción del trámite de nuevas

solicitudes por parte de ese Instituto de casos del artículo 59 de la LSFNV, tanto de casos individuales como de proyectos de vivienda.

2) No obstante lo anterior, para el caso de las operaciones de Bono ordinario, deberá el INVU observar el siguiente orden de prioridades:

a) Las **operaciones de Bono que están emitidas y sin formalizar**, de conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el punto 3) del acuerdo número 1 de la sesión 20-2006 del 14 de marzo de 2006.

b) Los **casos aprobados por el BANHVI y que están pendientes de emisión** del Bono.

c) Las operaciones que corresponden a **casos con avalúo y expediente completo** para presentar al BANHVI. Lo anterior, hasta completar el INVU el presupuesto disponible de recursos del FOSUVI para el presente año 2006.» (El destacado es nuestro).

Segundo: Que mediante el oficio AVIS-135-2006-C del 17 de agosto de 2006, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) solicita que se modifiquen los términos del citado acuerdo de la sesión 24-2006, indicando que a la fecha algunos expedientes de los casos en trámite en esa Entidad no se han podido remitir a este Banco para su revisión, por falta de uno o más requisitos de postulación, y que el cumplimiento de éstos depende únicamente de la familia beneficiaria, situación que le impide a ese Instituto ejecutar el presupuesto asignado por factores ajenos a su control. En este sentido, el INVU plantea la necesidad de que la postulación de casos no dependa de un listado en particular, ya que esto podría restringir el accionar de la Entidad, sino que se le permita postular todo expediente que esté debidamente conformado y cumpla con los lineamientos de este Banco, para su postulación y aprobación, con el compromiso de darle prioridad a los casos a los que se refiere el acuerdo número 3 de la sesión 24-2006, una vez que los mismos cumplan con la totalidad de los requisitos.

Tercero: Que la Subgerencia General de este Banco, mediante el oficio SG-OF-0419-2006 del 06 de setiembre de 2006, remite un informe sobre la citada solicitud del INVU, concluyendo que considera atendible el planteamiento de ese Instituto y por lo tanto recomienda que esta Junta Directiva autorice la postulación casos no incluidos en el listado adjunto al oficio AVIS-042-2006 (en el cual se indican las operaciones a las que se refiere el punto 2 del citado acuerdo número 3 de la sesión 24-2006) y hasta por el monto de presupuesto asignado.

Cuarto: Que conocida la recomendación de la Administración, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la solicitud presentada por el INVU en el oficio AVIS-135-2006-C del 17 de agosto de 2006, en el entendido que han sido las familias beneficiarias y no el INVU quienes han atrasado la postulación de los casos indicados en el acuerdo

número 3 de la sesión 24-2006, razón por la cual no se justifica impedir la presentación de otros casos cuyas familias beneficiarias han completado satisfactoriamente los requisitos para acceder al Bono Familiar de Vivienda, teniéndose además el compromiso de esa Entidad para darle prioridad a los casos a los que se refiere el citado acuerdo de la sesión 24-2006, una vez que los mismos cumplan con la totalidad de los requisitos.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la postulación, por parte del INVU, de casos no incluidos en el listado adjunto al oficio AVIS-042-2006 y hasta por el monto de presupuesto asignado para el período 2006.

No obstante lo anterior, se hace ver al INVU que debe dar prioridad a los casos a los que se refiere el acuerdo número 3 de la sesión 24-2006, una vez que los mismos cumplan con la totalidad de los requisitos.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
