

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 30 DE ABRIL DE 2008**

5
6 **ACTA N° 31-2008**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
10 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
11 María Estela Segura Flores y Roberto Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
14 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,
15 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Rolando Vargas Baldares, Director.

19 -----

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

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

- 24 1. Informe de inversiones al 31 de marzo de 2008.
25 2. Presentación de informe sobre la situación presupuestaria.
26 3. Informe sobre propuesta de conciliación presentada por el señor Rodolfo Navas
27 Alvarado.
28 4. Solicitud de Banca Promérica para sustituir dos beneficiarios del proyecto Los
29 Pioneros.
30 5. Entrega de informe sobre el cumplimiento del cronograma de presentación de
31 informes del Sistema de Información Gerencial, al mes de marzo de 2008.

32 -----

ARTÍCULO PRIMERO: Informe de inversiones al 31 de marzo de 2008

Se procede a conocer el oficio GG-ME-0284-2008 del 29 de abril de 2008, por medio del cual, la Gerencia General remite el informe sobre las Inversiones del Banco con corte al 31 de marzo de 2008, documento que fue previamente conocido y avalado por el Comité de Inversiones en su sesión N° 04-2008 del 28 de abril del año en curso.

El señor Gerente General expone los alcances más relevantes del citado documento, en el que inicialmente se presenta un cuadro comparativo sobre el comportamiento de las tasas de interés durante el primer trimestre del presente año, evidenciándose la tendencia decreciente de la Tasa Básica Pasiva y la que, según lo hace ver el señor Gerente General, naturalmente repercute en los rendimientos de las inversiones del Banco.

Seguidamente se expone en dicho informe un cuadro sobre la composición de las inversiones por tipo de instrumento en los primeros tres meses del año y del que se desprende que un 73% de las inversiones se encuentran en Certificados de Depósito a Plazo (CDP), mientras que un 24% corresponde a Depósitos Electrónicos a Plazo con el Banco Central de Costa Rica y el restante 2% a Cuentas Platino.

Adicionalmente se hace ver que la cartera de inversiones se ha diversificado con los instrumentos que se pueden utilizar, de manera tal que se administre la liquidez necesaria para honrar los pagos en el momento oportuno de su vencimiento; y dadas las condiciones actuales del mercado financiero en cuanto a tasas y plazos utilizados se refiere, se ha obtenido el rendimiento máximo posible con un riesgo controlado por la estabilidad y solvencia de pago de los emisores.

En este sentido, se indica que el rendimiento promedio de la cartera es de 3,65%, y al excluir a FOSUVI y FONAVI-Garantías se obtiene un rendimiento promedio de 3,42%, situándose por debajo del 9,31% del Índice de Precios al Consumidor acumulado anualizado al mes de marzo. Además se indica que en Plan Operativo Institucional se estableció como parámetro meta que el promedio mensual de la cartera de inversiones sea al menos igual al rendimiento que paga el Depósito Electrónico a Plazo, el cual reporta para marzo un rendimiento de 3,45%, lo que implica que durante el mes de marzo se alcanza la meta.

1 Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Administración,
2 solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e
3 informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea
4 pertinente.

5 -----
6

7 **ARTÍCULO SEGUNDO: Presentación de informe sobre la situación presupuestaria**
8

9 Se conoce el oficio GG-ME-0291-2008 del 30 de abril de 2008, mediante el cual, la
10 Gerencia General presenta un informe sobre la situación presupuestaria del Banco y las
11 acciones que al respecto está tomando la Administración.

12
13 - Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la
14 sesión el Licenciado Carlos Castro Miranda, Asistente de la Gerencia General.

15
16 Inicialmente el señor Gerente General hace ver que la significativa disminución de las
17 tasas de interés en el mercado continúa limitando la generación de ingresos provenientes
18 de los rendimientos de las inversiones de Cuenta General y de las colocaciones del
19 FONAVI, compensando incluso el importante crecimiento de la cartera de créditos, lo cual
20 redunda en una disminución de su aporte al financiamiento del gasto operativo.

21
22 Agrega que desde el punto de vista presupuestario, la expectativa de disminución de los
23 ingresos del FONAVI y de los rendimientos de las inversiones, aunado esto a una
24 reestimación de las colocaciones del FOSUVI, ha llevado a disminuir la expectativa de
25 ingresos de la Cuenta General (tal y como lo muestra en el cuadro que se adjunta al
26 informe), y ante esta situación se han tenido que tomar medidas inmediatas de contención
27 del gasto operativo.

28
29 En este sentido, se refiere luego a los principales rubros que se están replanteando desde
30 el punto de vista presupuestario, haciendo énfasis en que para el caso de la partida de
31 *Publicidad y Propaganda* se ha dispuesto contener el gasto de forma tal que al final del
32 año se muestre una subejecución de ¢64 millones.

33

1 En cuanto a la partida de *Contribución Patronal*, explica que se va a dejar sin efecto el
2 ajuste del aporte patronal al fondo administrado por la Asociación Solidarista, calculado en
3 aproximadamente ¢99 millones para el presente año, hasta tanto la situación financiera no
4 muestre su conveniencia.

5
6 Señala que también se ha resuelto que la Gerencia General autorice *Recargos y*
7 *sustituciones de personal* sólo en casos excepcionales y, en consecuencia, las jefaturas
8 deberán motivar la participación del personal en la ejecución de labores adicionales como
9 un aporte a la institución y como una forma de desarrollo personal.

10
11 En esta misma dirección, comenta que las *Reclasificaciones y Revaloraciones de Puestos*
12 se darán solamente en casos estrictamente necesarios y urgentes, posponiendo los
13 demás casos para ser incluidos en el estudio generalizado a realizar en función de la
14 reorganización que está en proceso.

15
16 En cuanto a la partida de *Consultorías en Ciencias Económicas y Sociales*, explica que se
17 dispuso disminuir la ejecución del gasto por concepto de estructuración de emisión
18 estandarizada de títulos valores en un monto de ¢50 millones, ante la expectativa de
19 realizar colocaciones de mediano plazo en una proporción menor y recurrir a captaciones
20 de corto plazo.

21
22 Además señala que en materia de *Desarrollo de sistemas informáticos* se está
23 replanteando el desarrollo del sistema de Recursos Humanos para realizar solo los gastos
24 estrictamente necesarios, mientras que en cuanto a *Remodelaciones y Adquisición de*
25 *Mobiliario* se suspenderán los planes de remodelaciones y únicamente se llevará a cabo
26 la compra del mobiliario que sea estrictamente necesario y que sea autorizado por la
27 Gerencia General.

28
29 Añade que no se realizará la *renovación de la flotilla de vehículos* presupuestada para
30 este año, hasta tanto la situación financiera no muestre su conveniencia, y además se ha
31 dispuesto contener en la medida de lo posible todo gasto en forma generalizada, a través
32 de la generación de una cultura de ahorro.

33

1 Finaliza manifestando que la Gerencia General mantiene un estricto seguimiento a
2 efectos de valorar la posible reversión de algunas de estas medidas en función del
3 comportamiento de los ingresos o, por el contrario, emitir directrices adicionales
4 tendientes a disminuir los gastos en otros rubros, con el fin de garantizar el debido
5 equilibrio presupuestario.

6
7 Posteriormente y atendiendo una consulta de la Directora Alfaro Murillo sobre la
8 ejecución del presupuesto del FOSUVI, explica el señor Gerente General que la
9 proyección que se tiene es que para el segundo semestre se estará concretando una
10 serie de proyectos de vivienda y de Bonos Colectivos que van a impactar fuertemente en
11 la ejecución del presupuesto del FOSUVI.

12
13 Agrega que aunque es claro que la medida más conveniente para garantizar una
14 permanente operación holgada del Banco es aumentar el porcentaje de la comisión de
15 los Bonos de Vivienda, ciertamente la aprobación de la correspondiente modificación
16 legal depende de muchos factores que son ajenos a la Administración, razón por la cual,
17 en forma paralela se han hecho gestiones ante el Ministerio de Hacienda para procurar el
18 reconocimiento de una mejor tasa de interés sobre la deuda por la asistencia financiera a
19 Coovivienda; sin embargo, no se ha podido conversar más que con el señor Viceministro,
20 quien quedó de revisar el tema y aún no se ha referido a la solicitud.

21
22 En virtud de lo anterior, coinciden los señores Directores en que dada la situación
23 presupuestaria del Banco, son razonables y oportunas las medidas de contención del
24 gasto dispuestas por la Administración, pero también se considera conveniente girar
25 instrucciones a la Gerencia General para que promueva una audiencia con el señor
26 Ministro de Hacienda (en la que participaría el Presidente de esta Junta Directiva), con el
27 propósito de gestionar el pago de una mejor tasa de interés sobre la deuda por la
28 liquidación de la asistencia financiera a Coovivienda.

29
30 Adicionalmente se estima oportuno que la Administración realice las gestiones que sean
31 necesarias para impulsar una modificación a la Ley del Sistema Financiero Nacional para
32 la Vivienda, con el fin de aumentar el porcentaje de la comisión que recibe este Banco
33 por los Bonos Familiares de Vivienda y garantizar así que la operación del FOSUVI sea
34 autosostenible.

De esta forma, con vista de la información suministrada por la Administración y de conformidad con el análisis realizado al respecto, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

Dar por conocido el oficio GG-ME-0291-2008 del 30 de abril de 2008, mediante el cual, la Gerencia General remite un informe sobre la situación presupuestaria del Banco y las acciones que al respecto está tomando la Administración.

Sobre el particular, se instruye a la Gerencia General para que promueva una audiencia con el señor Ministro de Hacienda (en la que participaría el Presidente de esta Junta Directiva), con el propósito de gestionar el pago de una mejor tasa de interés sobre la deuda por la liquidación de la asistencia financiera a Coovivienda R.L.

Adicionalmente se solicita a la Administración que realice las gestiones que sean necesarias para impulsar una modificación a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el fin de aumentar el porcentaje de la comisión que recibe este Banco por los Bonos Familiares de Vivienda y garantizar así que la operación del FOSUVI sea autosostenible.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre propuesta de conciliación presentada por el señor Rodolfo Navas Alvarado

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

Se conoce el oficio GG-ME-0286-2008 del 29 de abril de 2008, mediante el cual, en cumplimiento de lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 9 de la sesión 27-2008 del pasado 16 de abril, la Gerencia General remite informe y recomendación sobre la propuesta de conciliación presentada por el señor Rodolfo Navas Alvarado en el proceso judicial que se tramita en el Juzgado Penal de San José bajo el expediente Nº 98-022206-042-PE.

1 Para mejor proveer, adjunta el señor Gerente General a su informe los criterios jurídicos
2 que al respecto han emitido tanto la Asesoría Legal de este Banco (mediante el oficio AL-
3 0057-2008 del 15/04/2008) como el Lic. Alejandro Marín Pacheco (por medio de los
4 oficios del 21 y 24 de abril de 2008) en su condición, este último, de abogado externo que
5 tiene a su cargo la dirección judicial del referido proceso penal.

6
7 Expone el señor Gerente General los antecedentes del caso así como los alcances del
8 referido informe de la Administración, concluyendo que la conciliación es legalmente
9 viable y podría ser conveniente, pero se considera que –tal y como lo señala la Asesoría
10 Legal– la propuesta de pagar sólo el monto del principal y los honorarios de abogado no
11 reúne los requisitos de proporcionalidad y racionalidad, razón por la cual se recomienda
12 solicitar al señor Navas Alvarado una mejor oferta.

13
14 Luego de varios comentarios generales sobre el tema, los señores Directores concuerdan
15 en que con vista de los documentos suministrados por la Administración, ciertamente la
16 propuesta de conciliación presentada por el señor Navas Alvarado no reúne los requisitos
17 de proporcionalidad y racionalidad a los que se refiere la Asesoría Legal en su nota, razón
18 por la cual lo procedente ahora es autorizar a la Gerencia General para que solicite al
19 proponente una mejor oferta.

20
21 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

22
23 **ACUERDO #2:**

24 **Considerando:**

25 **Primero:** Que por medio de escrito de fecha 09 de abril de 2008 el señor Rodolfo Navas
26 Alvarado presenta una propuesta de conciliación en el proceso judicial que se tramita en
27 el Juzgado Penal de San José (causa N° 98-022206-042-PE) por el supuesto delito de
28 administración fraudulenta, contra quienes fueron directivos y gerentes de Unacoop R.L. y
29 Univicoop R.L. durante los años que van de 1995 a 1999.

30
31 **Segundo:** Que mediante el acuerdo número 9 de la sesión 27-2008 del 16 de abril de
32 2008, esta Junta Directiva solicitó el criterio de la Administración sobre dicha propuesta
33 de conciliación.

34

1 **Tercero:** Que en cumplimiento del citado acuerdo y por medio del oficio GG-ME-0286-
2 2008 del 29 de abril de 2008, la Gerencia General somete a la consideración de esta
3 Junta Directiva el informe y la recomendación correspondientes, adjuntando, para mejor
4 proveer, los criterios jurídicos que al respecto han emitido tanto la Asesoría Legal de este
5 Banco (mediante el oficio AL-0057-2008 del 15/04/2008) como el Lic. Alejandro Marín
6 Pacheco (por medio de los oficios del 21 y 24 de abril de 2008) en su condición, este
7 último, de abogado externo que tiene a su cargo la dirección judicial del referido proceso
8 penal.

9
10 **Cuarto:** Que con vista de los documentos suministrados por la Administración, considera
11 esta Junta Directiva que efectivamente la propuesta de conciliación presentada por el
12 señor Navas Alvarado no reúne los requisitos de proporcionalidad y racionalidad, razón
13 por la cual lo procedente es autorizar a la Gerencia General para que solicite al
14 proponente una mejor oferta.

15
16 **Por tanto, se acuerda:**

17 Autorizar a la Gerencia General para que solicite al señor Rodolfo Navas Alvarado una
18 mejor oferta que la planteada por medio del oficio de fecha 09 de abril de 2008, con el
19 propósito de que este Banco valore la conveniencia de aceptar una conciliación en el
20 proceso judicial que se tramita en el Juzgado Penal de San José, bajo el expediente Nº
21 98-022206-042-PE.

22 **Acuerdo Unánime.-**

23 -----
24

25 **ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de Banca Promérica para sustituir dos beneficiarios**
26 **del proyecto Los Pioneros**

27
28 Se conoce el oficio GG-ME-0285-2008 del 18 de marzo de 2008, mediante el cual, la
29 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0648-2008 de la Dirección FOSUVI,
30 referido a los resultados del estudio técnico realizado a la solicitud de Banca Promérica
31 S.A. para sustituir dos beneficiarios del proyecto Los Pioneros, ubicado en el cantón de
32 Coto Brus, provincia de Puntarenas, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del
33 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según consta en el acuerdo número 4 de la
34 sesión 76-2004 del 16 de diciembre de 2004.

1
2 El señor Subgerente General expone los alcances del citado informe, haciendo énfasis en
3 las razones que justifican los cambios propuestos por la Entidad Autorizada, luego de lo
4 cual hace ver que Banca Promérica ha certificado que los miembros de los nuevos
5 núcleos familiares cumplen con lo establecido en artículo 23 del “Reglamento sobre
6 opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con
7 recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Artículo 59 de la Ley del Sistema
8 Financiero Nacional para la Vivienda (erradicación de tugurios y casos de emergencia)”;
9 razón por la cual se recomienda su aprobación.

10
11 Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los
12 funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y,
13 en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

14
15 **ACUERDO #3:**

16 **Considerando:**

17 **Primero:** Que mediante el acuerdo número 4 de la sesión 76-2004 del 16 de diciembre de
18 2004, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Banca Promérica S.A. –al amparo del
19 artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– financiamiento de
20 corto plazo y la emisión de los Bonos solicitados para el desarrollo del proyecto
21 denominado Los Pioneros, ubicado en el cantón de Coto Brus.

22
23 **Segundo:** Que por medio del oficio CMB-123-2008 del 17 de abril de 2008, Banca
24 Promérica S.A. solicita la autorización de este Banco para sustituir dos de los
25 beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia de las variaciones que
26 se han dado, fundamentalmente, porque las familias beneficiadas originalmente no
27 cumplen cabalmente con los requisitos correspondientes o han evidenciado desinterés en
28 tramitar su solución habitacional en dicho proyecto.

29
30 **Tercero:** Que a través del oficio DF-OF-0648-2008 del 28 de abril de 2008 –el cual es
31 avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con el oficio GG-ME-0285-2008
32 del 29 de abril del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis
33 realizado a la solicitud de Banca Promérica S.A. y en éste se recomienda autorizar los
34 cambios requeridos por la Entidad Autorizada, señalando, entre otras cosas, que la

Entidad ha certificado que los nuevos beneficiarios cumplen a satisfacción con lo establecido en el artículo 23 del "Reglamento sobre opciones de financiamiento en el corto y en el largo plazo para proyectos de vivienda, con recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Erradicación de tugurios y casos de emergencia)".

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y en consecuencia lo que procede es autorizar los cambios indicados en el informe de la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la sustitución de dos beneficiarios del proyecto Los Pioneros, de conformidad con el siguiente detalle:

Situación original	Cédula	Nuevo jefe de familia	Cédula
Amalia Cerdas Lanza	6-0149-0180	Juan Carlos Mora Cerdas	6-0461-0949
Olman Gómez Meza	5-0256-0481	Enrique Bogantes Orozco	2-0156-0821

2) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo número 4 de la sesión 76-2004 del 16 de diciembre de 2004.

3) Se instruye a la Administración para que verifique que la Entidad Autorizada tenga debidamente documentadas, en el expediente de cada familia, las razones por las cuales se justifican los cambios autorizados mediante el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Entrega de informe sobre el cumplimiento del cronograma de presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, al mes de marzo de 2008

Para el conocimiento de los señores Directores, se hace entrega del oficio GG-ME-0287-2008 del 29 de abril de 2008, mediante el cual, de conformidad con lo dispuesto por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo número 2 de la sesión 57-2006 del 28 de

1 agosto de 2006, la Gerencia General informa sobre el cumplimiento del cronograma de
2 presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, con corte al mes de
3 marzo de 2008.

4
5 En dicho oficio, el señor Gerente General indica que el referido cronograma se cumplió
6 satisfactoriamente, con excepción del Informe sobre la Situación Financiera del BANHVI
7 (SI-DAF-15), el cual se encuentra en revisión por parte del Comité de Auditoría.

8
9 Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida y avala la información suministrada,
10 solicitando a la Gerencia General y al Comité de Auditoría dar un oportuno seguimiento a
11 este asunto y comunicar a este Órgano Colegiado cualquier circunstancia que al respecto
12 sea pertinente.

13 -----

14
15 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

16 -----

17