

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 14 DE ENERO DE 2008**

5
6 **ACTA N° 03-2008**

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, Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

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
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

- 22 1. Lectura y aprobación del acta de la sesión N° 01-2007 del 07/01/2008.
23 2. Propuesta de modificación al Plan Operativo Institucional 2008 del FONAVI.
24 3. Propuesta de modificación al Plan Operativo Institucional y al Presupuesto 2008 del
25 FOSUVI.
26 4. Nombramiento del Oficial de Cumplimiento y su suplente.
27 5. Propuesta de Marco Estratégico Institucional y plan de trabajo para actualizar el Plan
28 Estratégico Institucional 2007-2010.
29 6. Recomendación de la Comisión encargada de analizar la propuesta de “Reglamento
30 para el reajuste de precios a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo
31 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”.
32 7. Entrega de informe sobre la ejecución de los acuerdos tomados por la Junta Directiva
33 al 30 de noviembre de 2007.
34 8. Comentarios sobre artículo publicado en el semanario El Financiero.

9. Participación del BANHVI en la LXV Conferencia Interamericana de la Vivienda.
10. Oficio de la Fundación Promotora de Vivienda, en relación con el uso de un terreno del BANHVI ubicado en la urbanización Metrópolis.
11. Copia de oficios emitidos por la Gerencia General, Banca Promérica y la empresa EGH Noventa y Cinco S.A., en relación con el proyecto El Golfo.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación del acta de la sesión N° 01-2007 del 07/01/2008

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 01-2008 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 07 de enero de 2008. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Adicionalmente y para el conocimiento de los señores Directores, se distribuyen copias del oficio GG-ME-0012-2008 del 09 de enero de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DF-OF-0033-2008 de la Dirección FOSUVI, referido a la propuesta para ajustar los montos máximo y mínimo del Bono Familiar de Vivienda, incorporando la modificación acordada por este Órgano Colegiado en la citada sesión 01-2008; esto es, estableciendo el Bono mínimo ordinario como un 25% del tope máximo.

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de modificación al Plan Operativo Institucional 2008 del FONAVI

Se conoce el oficio GG-ME-0015-2008 del 11 de enero de 2008, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-0035-2008 de la Dirección FONAVI, referido a la propuesta de modificación al Plan Operativo Institucional 2008 del Fondo Nacional para la Vivienda.

Para exponer los alcances de dicho informe y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorpora a la sesión el Licenciado Castro Miranda, asistente de la Gerencia General, quien explica que la modificación se debe a la necesidad de incrementar la meta

de colocaciones de crédito a ¢29.000 millones y realizar la respectiva modificación presupuestaria, debido a que a mediados del año anterior, cuando se elaboró el Plan Operativo del 2008, no se esperaba una demanda de créditos tan importante como se ha dado y que supera los ¢34.000 millones, muy superior a los ¢10.000 millones que se contemplaron en el Plan Operativo.

Agrega que así las cosas, se requiere modificar la meta de colocación y ajustar tanto las proyecciones como el presupuesto que se presentó a la Contraloría General de la República.

Concluida la presentación del informe, la Directora Alfaro Murillo opina que el incremento en la meta de colocaciones de crédito debería estar acompañado de un plan sobre las fuentes de las que tomará el Banco esos recursos, información de la que carece el documento presentado por la Administración.

Al respecto, el Licenciado Castro Miranda explica que durante el segundo semestre del año 2007 se detectaron algunas fuentes probables de ingresos, y primariamente se cuenta con la fuente de préstamos de bancos del Estado con la expectativa de que se modifiquen algunas reglas que ellos disponen, pues aunque los bancos han mostrado disposición de prestar al BANHVI en condiciones favorables, tienen limitaciones en cuanto al monto que pueden destinar para créditos al sector público; razón por la cual no hay seguridad de que se pueden obtener estos recursos. Y la otra fuente alternativa son las captaciones, sobre lo cual se ha hecho un sondeo con los Fondos de Pensiones, que sí están dispuestos a colocar recursos en condiciones que también son rentables. Sin embargo esa fuente no se ha utilizado porque no ha habido necesidad.

Además sostiene –respondiendo una consulta del Director Murillo Monge sobre la viabilidad de captar y colocar recursos por ¢29.000 millones– que con base en los sondeos realizados es factible captar ese monto a tasas favorables para el Banco, lo mismo que es viable cumplir con la nueva meta de colocación de créditos, dado que se sustenta en comunicaciones formales de parte de las Entidades Autorizadas.

Por otro lado, y atendiendo otra consulta del Director Murillo Monge sobre las regulaciones o situaciones que financieramente podrían afectar la captación de estos

recursos, el señor Gerente General señala que por el lado de los Fondos de Pensiones no hay regulaciones que lo impidan, sumado esto a que actualmente hay un exceso de liquidez en el mercado. Agrega que el único factor que podría variar es la Tasa Básica, pero cambiaría no solo para las captaciones sino también para las colocaciones, y en ese sentido el Banco estaría cubierto.

Añade el Licenciado Castro Miranda que una vez aprobada la modificación al Plan Operativo se elaboraría y presentaría a esta Junta Directiva un plan de captaciones y un plan de colocaciones anuales. Además aclara que aunque esta modificación implica que hay que presupuestar el ingreso de recursos adicionales por cerca de \$300 millones, eso no significa que ese monto también se vaya a presupuestar en el gasto administrativo.

No obstante lo anterior, la Directora Alfaro Murillo reitera que desde su punto de vista la elaboración de un plan de captaciones y colocaciones puede implicar la necesidad de modificar las metas propuestas en el Plan Operativo Institucional, pero no al revés; es decir, no comparte el criterio de que primero se deben cambiar las metas para luego ponerse a diseñar un plan para captar y colocar los recursos.

En esta misma dirección, la Directora Calderón Solano comenta que este tema se conoció en la última sesión del Comité de Riesgos y en esa oportunidad planteó la misma inquietud que anteriormente señaló la Directora Alfaro Murillo, razón por la cual se convino en que se va a trabajar en el diseño del plan de captación y en el plan de colocación de recursos, e incluso se habló de la necesidad de capitalizar utilidades para aumentar el tope de los créditos que se pueden otorgar a algunas entidades, aspecto que tampoco se menciona en el documento que ahora se conoce.

Con base en lo anterior, coincide con la Directora Alfaro Murillo en que la propuesta para modificar el Plan Operativo Institucional no está bien sustentada, pues se plantea un incremento sustancial en el monto de las colocaciones, pero se omite toda información y análisis sobre la forma y condiciones en que se van a obtener esos recursos.

Derivado de estas observaciones, el señor Gerente General propone que se suspenda la discusión del informe de la Administración, con el propósito de presentar una ampliación

1 en la sesión ordinaria de la próxima semana, con datos sobre las fuentes de captación de
2 los recursos y explicando el tema de la capitalización de utilidades.

3
4 Finalmente, acogiendo la anterior propuesta del señor Gerente General, la Junta Directiva
5 resuelve posponer el análisis y resolución del tema, quedando a la espera de que la
6 Administración presente una ampliación con la información solicitada.

7 -----

8
9 **ARTÍCULO TERCERO: Propuesta de modificación al Plan Operativo Institucional y**
10 **al Presupuesto 2008 del FOSUVI**

11
12 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Licenciado Castro Miranda.

13
14 Se conoce el oficio GG-ME-0017-2008 del 11 de enero de 2008, mediante el cual, la
15 Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0041-2008 de la Dirección FOSUVI,
16 referido a la propuesta de modificación al Presupuesto 2008 del Fondo de Subsidios para
17 la Vivienda, con el propósito de incorporar los compromisos del año 2007 y los recursos
18 asignados en el Presupuesto de la República, así como para realizar la respectiva
19 modificación al Plan Operativo Institucional.

20
21 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
22 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo,
23 Directora del FOSUVI, quien hace énfasis en la distribución de los recursos entre las
24 Entidades Autorizadas, de conformidad con los montos que quedaron pendientes de girar
25 el año anterior.

26
27 Seguidamente atiende varias consultas de los señores Directores sobre los datos
28 presentados, luego de lo cual se realizan varios comentarios sobre la necesidad de que la
29 Administración redoble esfuerzos para garantizar que el presupuesto asignado a cada
30 Entidad sea aplicado eficientemente a lo largo del año.

31
32 De esta forma, conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración y
33 no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios
34 presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:**Considerando:**

Primero: Que mediante oficio GG-ME-0017-2008 del 11 de enero de 2008 la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe DF-OF-0041-228 de la Dirección FOSUVI, referido a la propuesta de modificación al Presupuesto 2008 del Fondo de Subsidios para la Vivienda, con el fin de incorporar los compromisos del año 2007 y los recursos asignados en el Presupuesto de la República para el denominado Bono Colectivo.

Segundo: Que para sustentar su propuesta, la Dirección FOSUVI plantea en el citado oficio DF-OF-0041-2008, en lo conducente, lo siguiente:

«Mediante memorando DF-ME-023-2008 del 9 de enero de 2008, se presentaron los informes de la ejecución del FOSUVI para el año 2007. En el informe SI-FOS-01, página 1 “Flujo de Caja Proyectado del FOSUVI”, se establece el saldo final de Bancos e Inversiones al cierre del año por un monto total de \$24.030,2 millones, dichos recursos deben ser incorporados como Compromisos 2007 en el Presupuesto FOSUVI 2008.

Los Compromisos 2007 se establecen con base en los saldos de Fondos por Girar o Pagar a los Proyectos, Obras de Infraestructura (Bono Colectivo) y Casos Individuales aprobados por Junta Directiva al amparo del Artículo 59, incluyendo además las aprobaciones de JD a los Perfiles de Proyectos. En el caso de los Bonos Ordinarios corresponde a bonos emitidos pendientes de pagar al 31/12/2007, excluyendo los casos emitidos al final del año para aquellas entidades que habían agotado el presupuesto del 2007 y que tal como se les indicó serían con cargo al Presupuesto 2008. Se incluye la partida de BFV Pendiente de Pago como Gastos Diversos, que corresponde a recursos pendientes de girar a los beneficiarios que por algún motivo las EA deben devolver al BANHVI según lo establecido y que posteriormente se giran de nuevo a los beneficiarios una vez corregidas la anomalías.

Estos recursos son compromisos adquiridos con beneficiarios y proyectos específicos, por lo tanto, los mismos no pueden ser redistribuidos sino que se asignan a las entidades a las cuales se les emitió o aprobó los respectivos bonos y proyectos.

Por último, se distribuye la partida por \$20.000.000.000,00 aprobados mediante la Ley General de Presupuesto Nacional para el ejercicio económico del 2008 (ley 8627) e incluida en el Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos como Transferencias de Capital a Instituciones Públicas Financieras (partida 70106 001 2310 3160 216) para ser utilizado como Bono Colectivo en obras de infraestructura de Asentamientos Precarios, programa de Erradicación de Tugurios. (...)»

Tercero: Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y justificación de dicha propuesta y no encontrándose ninguna objeción al respecto, lo procedente es acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, aprobar la referida modificación y distribución presupuestaria, autorizar la presentación del correspondiente presupuesto

extraordinario a la Contraloría General de la República, y autorizar la debida modificación al Plan Operativo Institucional.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar la distribución por Entidad Autorizada de los recursos del FOSUVI correspondientes a los compromisos del año 2007 y del Bono Colectivo, de conformidad con los montos (en millones de colones) que se indican en el siguiente cuadro:

Entidad Autorizada	ARTÍCULO 59				BONOS ORDINARIOS			TOTALES
	Presupuesto asignado	Compromisos 2007	Bono Colectivo	NUEVO Presupuesto	Presupuesto asignado	Compromisos 2007	NUEVO Presupuesto	Presupuesto Ajustado
Mutual Cartago	1.195,68	1.145,32	2.613,04	4.954,05	1.554,68	585,07	2.139,74	7.093,79
Grupo Mutual	3.338,75	141,80	2.166,96	5.647,52	4.962,57	1.655,43	6.618,00	12.265,51
INVU	2.909,11	1.774,65	7.812,84	12.496,60	3.084,10	1.610,72	4.694,82	17.191,42
B.N.C.R.	97,09	0,00	0,00	97,09	487,66	60,40	548,06	645,15
B.C.R.	97,09	0,00	0,00	97,09	489,99	36,45	526,44	623,53
B.C.A.C.	97,09	0,00	0,00	97,09	485,44	36,31	521,74	618,83
Banco Popular	97,09	18,83	0,00	115,92	1.013,12	319,79	1.332,91	1.448,83
Concoocique R.L.	434,79	22,68	0,00	457,47	1.724,75	718,62	2.443,37	2.900,84
Fund. C.R.Canadá	3.719,20	7.186,93	2.483,24	13.389,37	3.380,67	1.712,37	5.093,04	18.482,42
Coopenae R.L.	1.414,35	141,79	1.271,08	2.827,22	1.943,73	1.109,68	3.053,42	5.880,64
Coopealianza R.L.	1.156,45	0,41	0,00	1.156,86	2.093,02	926,07	3.019,09	4.175,95
Banca Promérica	3.881,25	408,73	3.260,69	7.550,67	4.326,17	2.096,58	6.422,75	13.973,42
Coopeservidores	107,94	0,00	0,00	107,94	1.347,31	362,83	1.710,13	1.818,08
Coopemex	493,58	5,75	0,00	499,33	986,38	381,61	1.367,99	1.867,32
Coope-San Marcos	97,09	0,00	0,00	97,09	485,44	24,20	509,64	606,73
Coope-Acosta R. L.	97,09	0,00	0,00	97,09	485,44	0,00	485,44	582,52
TOTAL	19.233,63	10.846,90	19.607,84	49.688,38	28.850,45	11.636,14	40.486,59	90.174,96

No incluye Comisiones por el 3% ni Compromisos 2006.

2) Deberá la Administración comunicar a las Entidades Autorizadas lo que a cada una corresponda en relación con la indicada distribución presupuestaria.

3) Autorizar a la Gerencia General para que de acuerdo con las disposiciones, procedimientos y regulaciones establecidas por la Contraloría General de la República, someta a la consideración de ese Órgano Contralor el Presupuesto Extraordinario N° 1 al Presupuesto Operativo 2008, por un monto total de cuarenta y cuatro mil treinta millones doscientos veinticuatro mil cuatrocientos veintiséis colones con 34/100

(~~¢~~44.030.224.426,34), según el detalle y montos indicados en el oficio DF-OF-0041-2008 de la Dirección FOSUVI, y el cual se adjunta a la presente acta.

4) Instruir a la Administración para que proceda a modificar y adicionar el Plan Operativo Institucional 2008, de forma tal que se incorporen a cabalidad los alcances que sean pertinentes del presente acuerdo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Nombramiento del Oficial de Cumplimiento y su suplente

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Licenciada Camacho Murillo.

Se conoce el oficio GG-ME-0016-2008 del 11 de enero de 2008, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de la Junta Directiva el nombramiento de las Licenciadas Rita Solano Granados y Vilma Loría Ruiz, funcionarias de la Unidad de Planificación Institucional, como Oficial de Cumplimiento y suplente, respectivamente, para los efectos de atender lo establecido en la "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas", N° 8204.

Para exponer los alcances de dicho documento y 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 destaca que ambas funcionarias cumplen a cabalidad con el perfil y los requisitos académicos que para estos cargos se requieren.

Seguidamente y a raíz de un comentario de la Directora Calderón Solano acerca de la conveniencia de que estos nombramientos recaigan en personal del área de riesgos y no en la Dirección Administrativa (como se proponía originalmente en la propuesta de reorganización institucional), el señor Gerente General comenta que en efecto se determinó que lo más apropiado era nombrar en estos cargos a funcionarios de la Unidad de Planificación Institucional, por dos razones fundamentales: la primera, porque se centralizan los riesgos en una sola unidad; y la segunda, porque todavía la Dirección

Administrativa tiene a cargo las actividades financieras del Banco y naturalmente se requiere que el Oficial de Cumplimiento tenga independencia de estas actividades.

Finalmente, conocida la propuesta de la Administración y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-ME-0016-2008 del 11 de enero de 2008, la Gerencia General somete a la consideración de la Junta Directiva el nombramiento de las Licenciadas Rita Solano Granados y Vilma Loría Ruiz, funcionarias de la Unidad de Planificación Institucional, como Oficial de Cumplimiento y suplente, respectivamente, para los efectos de atender lo establecido en la “Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas”, N° 8204.

Segundo: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo procedente es hacer el nombramiento respectivo.

Por tanto, se acuerda:

Nombrar a las Licenciadas Rita Solano Granados y Vilma Loría Ruiz, funcionarias de la Unidad de Planificación Institucional, como Oficial de Cumplimiento y suplente, respectivamente, para los efectos de atender lo establecido en la “Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas”, N° 8204.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO QUINTO: Propuesta de Marco Estratégico Institucional y plan de trabajo para actualizar el Plan Estratégico Institucional 2007-2010

Se conoce el oficio GG-ME-0018-2008 del 11 de enero de 2008, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de la Junta Directiva el informe UPI-ME-0004-2008 de la Unidad de Planificación Institucional, referido a la propuesta de Marco Estratégico Institucional y al plan para actualizar el Plan Estratégico 2007-2010.

La Licenciada Longan Moya expone los alcances del referido documento, destacando que el Comité de Plan Estratégico conoció en diciembre de 2007 los resultados de la actualización del Plan Estratégico Institucional, en lo que específicamente corresponde al análisis interno, al análisis del entorno, la misión, la visión, los retos institucionales, las políticas y objetivos generales. Sin embargo, el Comité consideró de importancia que este documento sea analizado por la Junta Directiva en una sesión conjunta con la plana gerencial del Banco, como parte del proceso de actualización del Marco Estratégico Institucional y formular así los principales retos a los que se enfrentaría el Banco en el corto y mediano plazo para alcanzar la Misión y la Visión que correspondan.

Seguidamente la Licenciada Longan Moya se refiere al diagnóstico del entorno e interno, así como a la propuesta de Misión y Visión institucionales, luego de lo cual expone el detalle del plan de trabajo que se ha elaborado y ejecutado parcialmente para actualizar el Plan Estratégico Institucional 2007-2010, haciendo énfasis en que el paso siguiente, si así lo considera pertinente esta Junta Directiva, es discutir y analizar la propuesta de Marco Estratégico, con el fin de que al finalizar el presente mes de enero elabore la propuesta de políticas y objetivos estratégicos, y en febrero se trabaje en el ajuste de las acciones estratégicas y los escenarios financieros, última etapa que permitirá (durante la primera quincena de marzo), someter a la aprobación de esta Junta Directiva la propuesta definitiva para actualizar el Plan Estratégico Institucional 2007-2010.

Concluida la presentación del documento, la Licenciada Longan Moya toma nota de varias observaciones que sobre el tema adelanta el Director Murillo Monge, acerca de algunas expresiones que se señalan en el diagnóstico institucional y que en su criterio no son las más adecuadas, así como en relación con la necesidad de incluir en el análisis FODA las siguientes debilidades que reiteradamente se han comentado en el seno de esta Junta Directiva: la inexistencia de una Dirección Financiera bajo la cual se integren todas las actividades financieras del Banco; las deficiencias que tiene la unidad técnica del FOSUVI; y el hecho de que el Fondo de Subsidios para la Vivienda no es autosuficiente.

Por otro lado, la Directora Calderón Solano propone que se incorpore un segundo miembro de esta Junta Directiva al Comité de Planeamiento Estratégico del Banco, toda vez que ella es actualmente la única representante de este Órgano Colegiado ante ese Comité, y además sus otras funciones en el Comité de Riesgos le podrían impedir estar presente en todas las reuniones que, al menos en las próximas semanas, se tendrán que llevar a cabo.

Esta propuesta es acogida por los demás señores Directores y, en consecuencia, se resuelve solicitar la colaboración del Director Murillo Monge en este Comité, quien manifiesta su conformidad.

Finalmente, no habiendo más observaciones de los presentes y acogiendo el planteamiento de la Administración, la Junta Directiva resuelve sesionar en forma extraordinaria el próximo miércoles 16 de enero a partir de las 17:00 horas, con el propósito de analizar la propuesta de Marco Estratégico Institucional que ha remitido la Administración por medio del oficio GG-ME-0018-2008.

Adicionalmente, y en relación con la indicada propuesta de la Directora Calderón Solano, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo número 2 de la sesión 44-2004 del 05 de agosto de 2004, la Junta Directiva de este Banco resolvió, en lo que ahora interesa, designar a los Directores Helio Fallas Venegas y Yesenia Calderón Solano como representantes de este Órgano Colegiado en el Comité de Planeamiento Estratégico del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Segundo: Que el señor Fallas Venegas ya no es miembro de esta Junta Directiva y se considera oportuno nombrar a otro director que, junto con la Directora Calderón Solano, contribuya en la ejecución de las tareas que le corresponden al citado Comité.

Tercero: Que el Director Miguel Ángel Murillo Monge ha aceptado participar en dicho Comité como representante de este Cuerpo Colegiado.

Por tanto, se acuerda:

Modificar y adicionar el punto 2 del acuerdo número 2 de la sesión 44-2004 del 05 de agosto de 2004, para que se lea como sigue:

«2) Se designan en dicho Comité, en representación de esta Junta Directiva, a los Directores Yesenia Calderón Solano y Miguel Ángel Murillo Monge.»

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEXTO: Recomendación de la Comisión encargada de analizar la propuesta de “Reglamento para el reajuste de precios a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”

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

Se somete a la consideración de la Junta Directiva una propuesta de la comisión designada por este Órgano Colegiado mediante el acuerdo número 1 de la sesión 81-2007 del 05 de diciembre de 2007, tendiente a que se consulte el criterio de la Contraloría General de la República sobre la naturaleza y alcances de los contratos que suscriben el BANHVI y las Entidades Autorizadas y éstas y los Desarrolladores para otorgar financiamiento con recursos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Conocida y suficientemente discutida la propuesta de la citada comisión, y hechas las enmiendas que se han considerado pertinentes al borrador de resolución que se ha presentado, la Junta Directiva –con excepción del Director Presidente, quien por razones de oportunidad y conveniencia manifiesta estar en contra de solicitar el referido criterio– toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #4:

RESULTANDO:

1) Que esta Junta Directiva estudia los procedimientos mediante los cuales el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) destina recursos del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI) para la construcción de proyectos de vivienda de interés social al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), con la finalidad de corregir y mejorar –de ser necesario- dichos procedimientos.

2) Que en los casos en que un desarrollador solicita recursos para construir un proyecto de vivienda bajo la normativa del artículo 59 de la Ley del SFNV, se han presentado dudas sobre si se debe formalizar el respectivo financiamiento mediante contratos de crédito o de líneas de crédito o mediante contratos de obra, sobre todo para definir cómo proceder con relación a eventuales variaciones en el costo de las obras.

3) Que para continuar con los estudios y dado que se han recibido criterios legales divergentes al respecto, esta Junta Directiva considera necesario y conveniente formular una consulta a la Contraloría General de la República, para que ese órgano se pronuncie sobre este aspecto, para lo cual se procede a plantear la misma en forma expuesta a continuación.

CONSIDERANDO:

Primero: Que en el SFNV cuando un interesado, llamado a tales efectos “el Desarrollador”, necesita recursos del FOSUVI para construir un proyecto de vivienda de interés social, se aplica el siguiente procedimiento:

- a) El Desarrollador –en forma directa– presenta ante una Entidad Autorizada el proyecto de construcción de viviendas y solicita a esa Entidad financiamiento con recursos del FOSUVI. La construcción es en terrenos de ese Desarrollador o en terrenos que está por adquirir mediante el mismo financiamiento y éste se hipoteca a favor de la Entidad Autorizada. Entre los requisitos que debe presentar el interesado se encuentra el respectivo PRESUPUESTO que refleja el monto del financiamiento que está solicitando, lo cual queda a criterio del BANHVI concederlo o no.
- b) La Entidad Autorizada estudia la petición de financiamiento y si la considera viable la remite al BANHVI solicitando el financiamiento. El BANHVI estudia el caso y si lo

aprueba concede financiamiento de corto plazo a la Entidad Autorizada mediante el respectivo contrato. Ésta a su vez debe suscribir otro contrato con el Desarrollador, en el cual no interviene el BANHVI. Normalmente se financia un 100% del valor de las obras contra el presupuesto que ha preparado el Desarrollador y por decisión del BANHVI no se cobran intereses corrientes (aunque si moratorios).

c) Una vez construido el proyecto de vivienda se procede a formalizar el traspaso de las viviendas a las respectivas familias. Para ello se firma un contrato de compraventa en el cual el Desarrollador vende el inmueble a cada familia por un monto ya recibido que equivale al monto de cada Bono de Vivienda (individual) asignado a la familia. La suma de todos estos Bonos Familiares equivale al monto total del financiamiento, por lo que de esa forma se cancela este financiamiento. En esta operación no existe giro de recursos. La cancelación se hace exclusivamente contra las escrituras indicadas.

Segundo: Que en algunos casos el valor final de las viviendas puede ser superior al monto total del financiamiento originalmente aprobado. Para estos casos el Desarrollador solicita lo que se denomina en la práctica un “reajuste de precios”, siendo que se genera entonces la discusión en el sentido de que si estamos ante contratos de crédito no proceden los “reajustes” ya que en estos casos solo existe la posibilidad de otorgar “financiamiento adicional”.

Tercero: Que a la fecha el BANHVI tiene en vigencia un “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” (publicado en La Gaceta del 8 de mayo del año 2006), el cual permite otorgar financiamiento adicional cuando el proyecto de vivienda sufre atrasos no imputables al Desarrollador y se generan aumentos de costos no previstos en los presupuestos originales, aplicándose ese financiamiento adicional únicamente para las obras faltantes en el proyecto.

Cuarto: Que esta Junta Directiva solicitó el criterio de un asesor jurídico externo, concretamente del Dr. Rubén Hernández Valle, quien lo rindió mediante oficio de fecha 27 de noviembre del 2007 (del cual se adjunta fotocopia), concluyendo dicho profesional, en lo que ahora interesa, lo siguiente: 1) que estos contratos no pueden ser de préstamo

mercantil porque no contienen intereses corrientes; 2) que el Desarrollador no cancela el financiamiento con dinero, sino con las viviendas que deben ser traspasadas a las familias que son beneficiarias del proyecto habitacional; 3) que estamos ante un contrato de administración de recursos; 4) que por consiguiente el contrato que firma el Desarrollador con la Entidad Autorizada es un contrato de obra por lo que sugiere sustituir el reglamento citado en el Considerando Tercero anterior; 5) que siendo un contrato de obra, para estos proyectos de vivienda se pueden aplicar los principios de la contratación administrativa, especialmente el de la intangibilidad patrimonial, por lo que el Desarrollador tiene derecho al reajuste de los precios para mantener el equilibrio financiero.

Quinto: Que mediante oficio N° 01108 (FOE-SO-023) de fecha 24 de enero del 2006, la Contraloría General de la República se pronunció al respecto. Se adjunta fotocopia del mismo.

Sexto: Que esta Junta Directiva debe aclarar en forma definitiva la naturaleza de estos contratos y de estos procedimientos, para lo cual considera necesario solicitar nuevamente el criterio de la Contraloría General de la República, dado que debe determinarse si se reforma el reglamento actualmente en vigencia, como lo sugiere el asesor jurídico externo, y la forma en que se pueden resolver reclamos actualmente en curso de parte de varios desarrolladores, sobre proyectos de vivienda ya construidos y respecto a los cuales se formalizaron las operaciones de Bono Familiar de Vivienda con cada familia beneficiaria.

POR TANTO, SE ACUERDA:

Solicitar el criterio de la Contraloría General de la República sobre la naturaleza y alcances de los contratos que suscriben el BANHVI y las Entidades Autorizadas y éstas y los Desarrolladores para otorgar financiamiento con recursos del artículo 59 de la Ley del SFNV.

Para los efectos del respectivo trámite, se adjuntan los siguientes documentos: a) Dictamen de fecha 27 de noviembre del 2007 del Dr. Rubén Hernández Valle; b) Dictámenes N° 16954 (FOE-SO-565) de fecha 15 de diciembre del 2005 y N° 01108 (FOE-SO-023) de fecha 24 de enero del 2006, ambos de la Contraloría General de la República; c) Dictamen AL-279-2005 de fecha 17 de octubre del 2005 de la Asesoría

Legal del BANHVI y AI-OF-0325-2005 del 18 de octubre del 2005 de la Auditoría Interna, también del BANHVI. Se adjuntan además los modelos de los contratos que se firman actualmente entre el BANHVI y las entidades autorizadas y entre éstas últimas y los Desarrolladores.

Acuerdo por Mayoría y Firme.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Entrega de informe sobre la ejecución de los acuerdos tomados por la Junta Directiva al 30 de noviembre de 2007

Para el conocimiento de los señores Directores, se distribuyen copias del oficio JD-007-2008 del 09 de enero de 2008, mediante el cual, en cumplimiento del cronograma y los lineamientos establecidos en el Sistema de Información Gerencial, la Secretaría de Junta Directiva remite un informe sobre los acuerdos tomados por este Órgano Colegiado al 30 de noviembre de 2007 y cuyo cumplimiento, por parte de la Unidad responsable de su ejecución, no se ha dado a la fecha.

Sobre el particular, la Directora Alfaro Murillo propone que se solicite a la Administración, para el día 30 del presente mes, un plan para el cumplimiento de los acuerdos de esta Junta Directiva que están pendientes de ejecutar por parte de la Unidad responsable, contemplando en dicho plan una explicación de los alcances de cada acuerdo y las acciones que se han tomado para su debida atención.

La Directora Segura Flores secunda la propuesta anterior y adicionalmente señala que los acuerdos de esta Junta Directiva con los que se le comisiona a ella y al Subgerente General para dar seguimiento al precario Bajo Anonos de Escazú y al proyecto La Carpio, tienen mucho tiempo sin atenderse porque durante los meses de incapacidad del Subgerente General no se designó a otra persona que lo sustituyera, tal y como lo solicitó en varias oportunidades. Agrega que no obstante lo anterior, en el caso del precario Bajo Anonos el señor Ministro de Vivienda interpuso sus buenos oficios y se ha logrado que a esta fecha siete de las familias hayan sido reubicadas.

Seguidamente el Director Presidente comenta algunas de las gestiones que se han venido realizando para atender la problemática del asentamiento La Carpio, luego de lo

1 cual, respondiendo una consulta del Director Vargas Baldares sobre la procedencia legal
2 de haber conformado una comisión para actuar en torno a un proyecto que aún no está
3 siendo intervenido por una Entidad Autorizada, el Licenciado Mora Villalobos afirma que
4 en dicho acuerdo no existe ningún problema de legalidad, por cuanto lo que dispone es
5 que la comisión revise la normativa vigente y eventualmente recomiende mecanismos
6 técnica y legalmente viables para que el Banco pueda apoyar de mejor forma el
7 mejoramiento integral del asentamiento La Carpio.

8
9 Finalmente, la Junta Directiva da por recibido el informe suministrado y, acogiendo la
10 propuesta que al respecto ha presentado la Directora Alfaro Murillo, toma el siguiente
11 acuerdo:

12
13 **ACUERDO #5:**

14 Instruir a la Administración para que a más tardar el 30 de enero de 2008 presente a esta
15 Junta Directiva un plan para el cumplimiento de los acuerdos de esta Junta Directiva que
16 están pendientes de ejecutar por parte de la Unidad responsable, contemplando una
17 explicación de los alcances de cada acuerdo y las acciones que se han tomado para su
18 debida atención.

19 **Acuerdo Unánime.-**

20 -----

21
22 **ARTÍCULO OCTAVO: Comentarios sobre artículo publicado en el semanario El**
23 **Financiero**

24
25 Refiriéndose a una nota publicada en el periódico El Financiero del día de hoy bajo el
26 título "BANHVI acepta pagar reajustes a constructoras de vivienda", el Director Murillo
27 Monge considera importante dejar claro que la comisión conformada por esta Junta
28 Directiva por medio del acuerdo número 1 de la sesión 81-2007 del 05 de diciembre de
29 2007, tiene el encargo –tal y como se establece en dicho acuerdo– de estudiar y
30 presentar una recomendación sobre la propuesta de reglamento para el reajuste de
31 precios a los proyectos, y por lo tanto no está *"realizando un análisis legal y financiero*
32 *sobre el tema del pago de ajustes en los proyectos de vivienda"*, como en forma
33 equivocada se indica en ese artículo.

Adicionalmente comenta que esta comisión ha considerado importante tener una reunión con el profesional que se contrató para la elaboración del sistema de costos, y para estos efectos le solicita al señor Gerente General que convoque a este profesional para el próximo lunes 21 de enero a las 15:00 horas.

Seguidamente y en relación con el mismo artículo periodístico citado anteriormente, la Directora Calderón Solano hace ver que en este reportaje se indica que *“la Junta Directiva del banco concluyó que lo mejor era utilizar esa normativa y no la vigente porque es más generosa en la consideración de reajustes”*, cuando lo cierto es que la consideración de esta Junta Directiva fue que se debía aplicar la normativa que estaba vigente en el momento que se aprobó y se estaba desarrollando el proyecto.

Al respecto, el señor Gerente General explica que cuando brindó declaraciones a la periodista, en efecto el razonamiento que siguió en este aspecto particular fue que jurídicamente correspondía aplicar el reglamento bajo el cual el desarrollador tenía la expectativa cuando firmó los contratos, y como corolario se comentó que eso sería menos caro para el BANHVI que la normativa actual. Sin embargo, es claro que ese comentario fue mal interpretado por la periodista.

ARTÍCULO NOVENO: Participación del BANHVI en la LXV Conferencia Interamericana de la Vivienda

Se conoce documento de la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI), a través del cual se informa de la realización de la XLV Conferencia Interamericana para la Vivienda, que tratará el tema “Desarrollo Urbano, Financiamiento Habitacional y Calidad de Vida”, evento que se llevará a cabo del 09 al 12 de marzo de 2008 en la ciudad de Lima, República del Perú.

Se indica en dicho documento que el objetivo del evento es analizar y discutir las experiencias más exitosas en los campos del financiamiento habitacional y el desarrollo urbano, estando los diferentes tópicos a cargo de expositores de renombre y amplia trayectoria internacional, tales como: Belinda Yuen, Presidenta del Instituto Nacional de Planeadores de Singapur, quien tratará el tema de la planeación para hacer ciudades

competitivas; Dough Duncan, Economista en Jefe de la Asociación de Banqueros de Estados Unidos, quien expondrá sobre la crisis hipotecaria norteamericana y sus implicaciones; Hill Ratliff, Presidente del Banco *Collateral Internacional LLC*, disertando sobre la demanda de los jubilados de Estados Unidos por vivienda en América Latina; y Pierre David, Vicepresidente del *Canadian Housing and Mortgage Corporation*, tratando el tema del sistema de garantías hipotecarias de Canadá.

Se indica además que se contará con destacados expositores de América Latina (Argentina, Brasil, Chile, Colombia, México y Perú, que tratarán en conjunto los siguientes temas: a) Planeación y financiamiento del desarrollo urbano; b) La expansión del financiamiento habitacional en América Latina; c) La contracción hipotecaria en Estados Unidos; d) Experiencias de garantías de incumplimiento; e) Experiencias de emisiones de BORHIS; f) Experiencias de reingeniería de instituciones financieras; g) Nuevos segmentos de financiamiento hipotecario; y h) La banca multilateral: apoyos del BID y del IFC.

Conocida la invitación y los objetivos que persigue el citado evento, y coincidiendo en que el mismo será de gran importancia para establecer contactos e intercambiar criterios con organizaciones nacionales, regionales e internacionales de asistencia técnica y financiera en el sector vivienda, así como para contar con información especializada y actualizada sobre el sector, los señores Directores resuelven designar a las Directoras Alfaro Murillo, Calderón Solano y Segura Flores para que representen a este Banco en tan importante actividad.

En consecuencia, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #6:

Autorizar a las señoras María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano y María Estela Segura Flores, miembros de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), para que en representación de esta institución viajen a la ciudad de Lima, República del Perú, del 9 al 13 de marzo de 2008 y participen en la XLV Conferencia Interamericana para la Vivienda, organizada por la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) y que tratará el tema “Desarrollo Urbano, Financiamiento

Habitacional y Calidad de Vida”, evento que se llevará a cabo del 09 al 12 de marzo de 2008 en dicha ciudad.

Se autoriza al BANHVI para que cubra el costo de los pasajes aéreos y los viáticos de las mencionadas Directoras, autorizando, para cada una de ellas, la suma de US\$800,00 (ochocientos dólares exactos) por concepto de adelanto de gastos de viaje (viáticos) y de US\$850,00 para la cuota de inscripción al evento.

Se instruye a la Secretaría de esta Junta Directiva para que coordine los trámites administrativos correspondientes.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Oficio de la Fundación Promotora de Vivienda, en relación con el uso de un terreno del BANHVI ubicado en la urbanización Metrópolis

Se conoce el oficio DE-003-08 del 11 de enero de 2008, mediante el cual, la Ingeniera Eloísa Ulibarri Pernús, Directora Ejecutiva de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), acepta las condiciones establecidas por esta Junta Directiva en el acuerdo número 1 de la sesión 85-2007 del 19 de diciembre de 2008, por medio del cual se autoriza a esa Fundación para construir instalaciones provisionales en un terreno propiedad de este Banco ubicado en la urbanización Metrópolis, con el fin de brindar asesoría a familias que actualmente se ubican en los asentamientos consolidados Finca San Juan y Metrópolis, ambos en el distrito Pavas, Cantón Central de San José.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #7:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio DE-003-08 del 11 de enero de 2008, mediante el cual, la Ingeniera Eloísa Ulibarri Pernús, Directora Ejecutiva de la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), acepta las condiciones establecidas por esta Junta Directiva en el acuerdo número 1 de la sesión 85-2007 del 19 de diciembre de 2008, por medio del cual se autoriza a esa Fundación

para construir instalaciones provisionales en un terreno propiedad de este Banco ubicado en la urbanización Metrópolis, con el fin de brindar asesoría a familias que actualmente se ubican en los asentamientos consolidados Finca San Juan y Metrópolis, ambos en el distrito Pavas, Cantón Central de San José.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Copia de oficios emitidos por la Gerencia General, Banca Promérica y la empresa EGH Noventa y Cinco S.A., en relación con el proyecto El Golfo

Para el conocimiento de los señores Directores, se distribuyen copias del oficio GG-ME-0013-2008 del 10 de enero de 2008, mediante el cual, la Gerencia General remite duplicados de los siguientes documentos, referidos todos al proyecto de vivienda El Golfo, ubicado en el cantón de Liberia: a) GG-OF-006-2008 y GG-OF-007-2008 de la Gerencia General del BANHVI; b) Car36.07, Car39.07, Car41.07 y Car01.08 de la empresa EGH Noventa y Cinco S.A.; y c) CDV-288/2007 del Departamento de Vivienda de Banca Promérica S.A.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por recibidos dichos documentos, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

Siendo las veinte horas con treinta minutos, se levanta la sesión.