

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 06 DE SETIEMBRE DE 2012**

5
6 **ACTA Nº 62-2012**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Andrei Bourrouet Vargas,
10 Vicepresidente; Guido Alberto Monge Fernández, Juan Enrique Muñoz Giró, Oscar
11 Saborío Saborío, Sol Salas Morales y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Manuel Párraga Sáenz, Gerente General;
14 Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente
15 de Operaciones; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

16
17 Ausentes con justificación: Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; y Rodolfo Mora
18 Villalobos, Asesor Legal.

19 *****

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

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

- 24 1. Audiencia a la Junta Administrativa de la Fundación Costa Rica – Canadá.
25 2. Designación del Subgerente que asumirá temporalmente las funciones del Gerente
26 General.

27 *****

28
29 **ARTÍCULO PRIMERO: Audiencia a la Junta Administrativa de la Fundación Costa**
30 **Rica – Canadá**

31
32 De conformidad con lo resuelto en el acuerdo número 10 de la sesión 57-2012 del 20 de
33 agosto de 2012, se procede a dar audiencia a la Junta Administrativa y la Gerencia
34 General de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, y para estos

1 efectos se incorporan a la sesión los señores Olman Vargas Zeledón y Geovanny
2 Sánchez Salazar, ambos miembros de la Junta Administrativa, así como el señor Juan
3 José Umaña Vargas, Gerente General.

4
5 Inicialmente, el ingeniero Vargas Zeledón agradece a nombre de la Junta Administrativa la
6 audiencia que se le ha brindado y en la cual desean analizar con este órgano colegiado,
7 el criterio de esa entidad sobre la reciente disposición del BANHVI, relacionada con las
8 garantías para el trámite de proyectos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero
9 Nacional para la Vivienda.

10
11 Señala luego los antecedentes de la labor que realiza la Fundación, en materia de
12 proyectos de erradicación de precarios, y la cual se ha venido apoyando en el entendido
13 que esa entidad participa como administradora de recursos y sobre la base de que no
14 debe otorgar garantías propias sobre los recursos aprobados para cada proyecto.

15
16 Agrega que el 31 de octubre del año 2011, la Contraloría General de la República emitió
17 un informe sobre la fiscalización y control en la fase de construcción, de algunos
18 proyectos de vivienda de interés social financiados al amparo del artículo 59, y entre otros
19 temas, ese informe se refiere a las garantías rendidas en proyectos desarrollados bajo la
20 modalidad de contratos de administración de recursos.

21
22 Señala que no obstante lo anterior, la Contraloría pide reformar los artículos 83 y 133 del
23 Reglamento de Operaciones del SFNV, que no se refieren propiamente al tema de
24 erradicación, ni están ubicados dentro del Reglamento, como parte de la normativa
25 relacionada con el tema de erradicación de precarios, sino que se refieren más bien al
26 otorgamiento de créditos con fondos del FONAVI.

27
28 Por otra parte, opina que el citado informe no distingue entre proyectos del artículo 59
29 normales o tradicionales, y proyectos de erradicación impulsados por el Estado y,
30 además, no toma en cuenta la trayectoria, la experiencia generada y la participación de
31 las entidades autorizadas en ese proceso, con lo cual simplemente “sacrifica” un modelo
32 de atención exitoso sin medir y valorar el impacto del mismo.

33

1 Para ilustrar lo anterior, el señor Vargas Zeledón expone los mecanismos de atención de
2 los proyectos del artículo 59, mostrando las diferencias que –a criterio de la Fundación–
3 se dan entre los proyectos estándar o tradicionales y los proyectos de Bono Comunal, en
4 los temas de: origen de los proyectos, fundamento legal, naturaleza o modalidad,
5 disposición de garantías e ingresos para la entidad; y concluye sobre esto último, que
6 existe una desproporción entre la garantía solicitada por el BANHVI (7%) y los ingresos
7 que percibe la entidad por el trámite de los proyectos (2%).

8
9 Adicionalmente, señala que con base en el mecanismo actual, donde los recursos de los
10 proyectos son girados directamente por el BANHVI a los desarrolladores, no se encuentra
11 razón para que la entidad brinde una garantía a este Banco, pues realmente no hay
12 endeudamiento, ni hay flujo de recursos hacia la entidad.

13
14 En este sentido, solicita que el BANHVI revise el esquema de garantías solicitadas a las
15 entidades para proyectos del artículo 59, valorando los siguientes argumentos:

16 a) Que las garantías que se han venido utilizando para la ejecución de proyectos del
17 artículo 59, son satisfactorias y suficientes para proteger los fondos públicos
18 comprometidos.

19 b) Que en los proyectos de Bono Colectivo, las obras se ejecutan en terrenos del Estado
20 o de las Municipalidades y en los proyectos artículo 59, el inmueble normalmente se
21 traslada a un Fideicomiso de Garantía.

22 c) Que los recursos se giran estrictamente contra el avance de las obras.

23 d) Que se constituye una garantía de cumplimiento sobre cada desembolso, misma que
24 se devolverá 6 meses después de concluidas las obras, según se propone ahora.

25 e) Que en caso de que se requiera, se solicita una garantía, normalmente de carácter
26 bancario, cuando el constructor de las obras requiere adelanto de recursos.

27 f) Que los recursos son girados directamente al constructor de las obras por parte del
28 BANHVI, lo cual no se objeta, pero que compromete la posición del BANHVI como Banco
29 de segundo piso y además, con ello, se ratifica que en estos casos no podría existir la
30 figura del financiamiento al no generarse, en la práctica, ningún endeudamiento de la
31 entidad a favor del BANHVI.

32 g) Que el BANHVI sigue manteniendo la opción de cobrar cualquier suma adicional
33 utilizando el mecanismo establecido en el artículo 38 de la LSFNV, mediante la
34 certificación con carácter de título ejecutivo prevista en él.

1 h) Que la figura de Administración de Recursos en este tipo de proyectos, ha funcionado
2 exitosamente en el pasado, por lo que también se sugiere elaborar un proyecto de Ley por
3 medio del cual se aclare y confirme la viabilidad de utilizar la figura.

4 i) Que es necesario que el procedimiento y método de cálculo, para establecer el
5 porcentaje de garantía que debe rendir la entidad para cada proyecto, sea publicado
6 previo a su implementación, de conformidad con el artículo 4 de la Ley 8220.

7
8 Concluida la presentación por parte de la Fundación Costa Rica – Canadá, la Directora
9 Presidenta recuerda que esta nueva metodología, para establecer las garantías de los
10 proyectos, surge –como se ha dicho– de disposiciones emitidas por la Contraloría General
11 de la República en esta materia, y es el resultado de la labor efectuada por una comisión
12 de trabajo que analizó ampliamente este asunto y en la cual participó una funcionaria de
13 la Fundación Costa Rica – Canadá, en representación de la Cámara Costarricense de la
14 Construcción.

15
16 Añade, que sin lugar a dudas este tema es complejo y generó una discusión muy extensa
17 en el seno de esta Junta Directiva, por cuanto se trató de armonizar el criterio de la
18 Contraloría General de la República, con la posición de las partes involucradas,
19 concordándose finalmente en el mecanismo que actualmente está vigente y que, a criterio
20 de este Banco, viene a respaldar adecuadamente los recursos públicos que se aplican a
21 los proyectos de vivienda que gestionan las entidades autorizadas.

22
23 En virtud de lo anterior, afirma que aunque no encuentra inconveniente en que se
24 analicen los argumentos expuestos por la Fundación en esta sesión, advierte que una
25 eventual revisión al mecanismo vigente, podría requerir mucho tiempo y, por lo tanto, no
26 sería conveniente sujetar el inicio de los proyectos de vivienda recientemente aprobados,
27 a una posible modificación al tema de las garantías.

28
29 Por otra parte, el señor Sugerente de Operaciones hace ver que la garantía puede
30 constituirse incluso con un Pagaré institucional, y aunque ciertamente los recursos se
31 giran directamente al constructor, el BANHVI sigue descansando en la certificación que
32 sobre el avance de obra, emite la entidad autorizada.

33

Posteriormente, se discute el efecto que tiene el mecanismo vigente desde el punto de vista práctico y de flujo de fondos, comentándose, entre otras cosas –por parte del ingeniero Umaña Vargas– que las implicaciones para la entidad son mínimas si se trata de una garantía constituida por un Pagaré y, por ende, la discusión más bien recae en el tema conceptual. Sin embargo, opina que para otras entidades que están sujetas a la normativa de la SUGEF, la simple entrega de un Pagaré las va a obligar a realizar provisiones.

Adicionalmente, los señores Directores hacen ver que aunque el monto de la garantía es pequeño con respecto a la cantidad de los recursos que se invierten en los proyectos, ésta viene a ser una especie de refuerzo para resguardar todas las responsabilidades que asume la entidad autorizada.

Finalmente, se concuerda en que lo procedente es solicitar a la Fundación Costa Rica – Canadá, que presente formalmente un documento que sustente su propuesta, con el fin de que sea analizado por la Administración junto con las opiniones expuestas en esta sesión; luego de lo cual, deberá someterse a la consideración de esta Junta Directiva, el informe y las recomendaciones que sean pertinentes.

Los señores Vargas Zeledón y Umaña Vargas acogen y toman nota de esta determinación y, en consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Instruir a la Administración para que estudie el planteamiento de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, con respecto al esquema de garantías solicitadas para los proyectos financiados, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y someta a la consideración de esta Junta Directiva, en el menor plazo posible, el informe y las recomendaciones que estime convenientes.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Designación del Subgerente que asumirá temporalmente las funciones del Gerente General

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión los señores Vargas Zeledón, Sánchez Salazar y Umaña Vargas.

En virtud de la renuncia del señor Gerente General, a partir del próximo martes 11 de setiembre, y de conformidad con lo señalado en el artículo 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los señores Directores proceden a nombrar al Subgerente que asumirá las funciones del Gerente General, hasta tanto se nombre al titular de este puesto, y en esta oportunidad se estima que lo pertinente es que esas funciones sean asumidas por el licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones, y durante sus eventuales ausencias temporales, por el licenciado Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero.

Adicionalmente, y dado que el señor Gerente General informa que el Subgerente Financiero no cuenta con poder generalísimo, también se resuelve autorizar al Gerente General, para que otorgue este poder al licenciado Jorge Madrigal Badilla y proceda a su debida inscripción ante el respectivo Registro.

En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 4 de la sesión 61-2012 del 03 de setiembre de 2012, esta Junta Directiva conoció y aceptó la renuncia del señor Manuel Párraga Sáenz al puesto de Gerente General de este Banco, a partir del 11 de setiembre del año en curso.

Segundo: Que de conformidad con lo señalado en el artículo 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, es necesario nombrar al Subgerente que asumirá las funciones del Gerente General hasta tanto se nombre al titular de este puesto, y en esta oportunidad se estima que lo pertinente es que esas funciones sean asumidas por el licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones, y durante sus

eventuales ausencias temporales, por el licenciado Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero.

Por tanto, se acuerda:

1) Nombrar en forma interina en el puesto de Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, al licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones, a partir del 11 de setiembre de 2012 y hasta tanto se nombre el nuevo Gerente General.

2) Durante las eventuales ausencias temporales del licenciado Rojas Cascante, el puesto de Gerente General será asumido por el licenciado Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3) De conformidad con el artículo 1.253 del Código Civil, se autoriza al MAE. Manuel Párraga Sáenz, para que en su condición de Gerente General y de apoderado generalísimo sin límite de suma, comparezca ante notario público, para otorgar poder generalísimo sin límite de suma al licenciado Jorge Madrigal Badilla, portador de la cédula de identidad N° 1-0639-0044, en su condición de Subgerente Financiero, y proceder a su debida inscripción ante el respectivo Registro.

Acuerdo Unánime y Firme.-

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