

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 30 DE OCTUBRE DE 2013**

5
6 **ACTA Nº 77-2013**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Guido Alberto Monge Fernández, Presidente; Juan Enrique Muñoz
10 Giró, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas Morales, Luis Fernando Salazar Alvarado y
11 Santiago Villalobos Garita.

12
13 Al amparo de lo establecido en el artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional
14 para la Vivienda, asisten también los siguientes funcionarios: Juan de Dios Rojas
15 Cascante, Gerente General a.i.; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

16
17 Ausente con justificación: Alan Thompson Chacón, Vicepresidente.

18 *****

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

21
22 La Junta Directiva conoce el siguiente asunto en la presente sesión:

23 ÚNICO: Recomendación sobre solicitud del INVU en torno a limitación para el trámite de
24 casos en los que es propietario del inmueble.

25 *****

26
27 **ARTÍCULO ÚNICO: Recomendación sobre solicitud del INVU en torno a limitación**
28 **para el trámite de casos en los que es propietario del**
29 **inmueble**

30
31 Se conoce el oficio GG-ME-0871-2013 del 03 de setiembre de 2013, mediante el cual, la
32 Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, los resultados del
33 análisis efectuado a las particularidades condiciones del Instituto Nacional de Vivienda y
34 Urbanismo (INVU), con respecto a los alcances de la directriz emitida por este Órgano

1 Colegiado con el acuerdo N° 15 de la sesión 04-2012 del 23 de enero de 2012, referida a
2 la imposibilidad para que las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para
3 la Vivienda, puedan tramitar operaciones de Bono Familiar de Vivienda, en las cuales
4 ellas mismas figuren como propietario – vendedor de los inmuebles. Dicho documento se
5 adjunta a la presente acta.

6
7 El señor Gerente General expone los alcances del citado informe, destacando que
8 aunque la citada directriz se fundamentó en la *"aplicación del deber de probidad, del*
9 *principio de transparencia y de la sana administración de fondos públicos"*, se ha estimado
10 conveniente valorar las particularidades del INVU en su calidad de entidad autorizada, así
11 como las condiciones y características de los inmuebles que son propiedad de ese
12 Instituto y la política que este Banco mantiene en torno a la determinación de los montos a
13 financiar en inmuebles propiedad de las entidades autorizadas.

14
15 En este sentido, se refiere ampliamente a las siguientes consideraciones:

16 a) El INVU, a diferencia de las demás entidades autorizadas, tiene dentro de sus
17 actividades propias y ordinarias la adquisición de terrenos para desarrollar proyectos de
18 vivienda.

19 b) Dentro de la cartera de proyectos del INVU, se encuentran algunos que viene
20 gestionando con grupos organizados desde varios años atrás, de forma tal que obligar a
21 que estos proyectos sean tramitados por otra entidad autorizada, conllevaría la pérdida de
22 la inversión que ese Instituto ha venido realizando y un atraso en la solución del problema
23 habitacional de las familias, ya que la nueva entidad autorizada que acoja los proyectos,
24 deberá iniciar todos los estudios y trámites que éstos conllevan.

25 c) En la formulación de los proyectos habitacionales que el INVU realiza, no media
26 únicamente la solicitud de financiamiento y una simple venta comercial de las
27 propiedades, puesto que la intervención del INVU es integral, con participación de sus
28 profesionales de planta de ingeniería y especialmente sus trabajadores sociales, aspecto
29 que la diferencia de las otras entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para
30 la Vivienda.

31 d) El INVU mantiene como política tramitar dentro del Artículo 59, únicamente proyectos
32 en terrenos de su propiedad; por lo tanto, la tramitación de estos casos "no desplaza" a
33 proyectos cuyas propiedades son de terceros.

1 e) Este Banco mantiene como política que en la tramitación de financiamiento para
2 proyectos y casos individuales, cuyos terrenos sean propiedad de una entidad autorizada,
3 se realice una valoración de los inmuebles que se pretenda vender con financiamiento del
4 FOSUVI. De esta forma, en todos los casos y sin excepción, prevalecerá el menor monto
5 entre el avalúo del BANHVI y la opción de venta del INVU. Esta política constituye una
6 forma efectiva de mitigar el potencial conflicto de interés que podría existir ante el trámite
7 de Bonos en los que el INVU figure como vendedora de los inmuebles.

8
9 Con fundamento en los anteriores argumentos, el señor Gerente General a.i. recomienda
10 no aplicar al INVU las disposiciones del mencionado acuerdo en lo que respecta al trámite
11 de casos en inmuebles de su propiedad, manteniendo su aplicación en los casos en los
12 que alguno de sus directores, accionistas, representantes legales, funcionarios,
13 empleados o profesionales externos sean los propietarios-vendedores del inmueble.

14
15 Seguidamente y atendiendo lo señalado por esta Junta Directiva en el Artículo Décimo de
16 la sesión 77-2013 del pasado 28 de octubre, el señor Gerente General a.i. se refiere al
17 tema de las deudas que mantiene el INVU con el BANHVI, aludiendo para ello a los
18 siguientes documentos y argumentos.

19
20 En primer lugar, menciona que el pasado 11 de setiembre (por medio del oficio GG-OF-
21 0908-2013) la Gerencia General remitió al INVU una certificación –refrendada por la
22 Auditoría Interna de este Banco– sobre las deudas que ese instituto mantiene con el
23 BANHVI, relacionadas con el Fideicomiso INVU – BANHVI, los casos del proyecto Palo
24 Campano, el saldo de la línea de crédito del proyecto La Radial, y la reposición del Bono
25 otorgado a la señora Sandra Barquero.

26
27 En segunda instancia, hace ver que a raíz de la citada certificación, la Junta Directiva del
28 INVU, en su sesión del pasado 17 de octubre, giró instrucciones al Auditor Interno de esa
29 institución para verificar y establecer la exactitud de las sumas reclamadas por el
30 BANHVI; y como producto de esa disposición, la Gerencia General de este Banco ya se
31 reunió con el Auditor del INVU y le ha suministrado copia de todos los documentos de
32 respaldo correspondientes, para su valoración y la emisión del dictamen correspondiente.

33

1 Por otra parte, comenta que con respecto a las deudas asociadas al Fideicomiso INVU –
2 BANHVI, el monto registrado se sustenta en el informe del señor Mario Álvarez Rosales,
3 consultor contratado por el fideicomiso administrado por el INVU en el año 1999, quien
4 determinó que la suma adeudada por el Fideicomiso es de ¢329.768.122.27, y de lo
5 señalado como informe final y corregido, se puede concluir que este documento y sus
6 resultados, fueron evidentemente discutidos, analizados y aprobados por el INVU. Tan es
7 así, que por medio del oficio JD-0050-2005 C del 08 de marzo de 2005, la Junta Directiva
8 del INVU resolvió proponer al BANHVI, entregar en dación en pago por dicha deuda, una
9 porción de la finca El Vergel; y actualmente la Dirección FOSUVI se encuentra analizando
10 otra finca ofrecida por el INVU, para determinar la conveniencia de que el BANHVI la
11 acepte como dación en pago por la suma adeudada por ese Fideicomiso.

12
13 En cuarto lugar, explica que sobre la deuda por los casos del proyecto Palo Campano, la
14 cuantía principal ha sido claramente reconocida por esa institución con las notas C-GG-
15 348-2012 del 14/08/2012 y C-J.D.-141-2012 del 27/09/2012.

16
17 Finaliza señalando que las consideraciones anteriores, le permiten concluir que el INVU
18 ha mostrado interés en indagar y proponer opciones para honrar a cabalidad sus deudas
19 con este Banco.

20
21 Posteriormente, y con base en el análisis que se realiza en torno a los dos temas
22 planteados, los señores Directores concuerdan con el señor Gerente General a.i., en la
23 pertinencia de excluir al INVU de la directriz contenida en el acuerdo N°15 de la sesión
24 04-2012, en lo que respecta al trámite de casos en inmuebles de su propiedad, pero
25 dejando claramente establecido que en estos casos, el BANHVI deberá realizar una
26 valoración de los inmuebles que se pretendan financiar con recursos del FOSUVI, de
27 forma tal que –sin excepción– prevalezca el menor monto entre el avalúo del BANHVI y la
28 opción de venta del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

29
30 Por otra parte, se coincide en que la información suministrada por la Administración con
31 respecto a las deudas del INVU, permiten colegir que ese Instituto ha mostrado interés en
32 indagar y proponer opciones para honrar a cabalidad sus deudas con este Banco, por lo
33 que no se encuentra objeción para que, mientras se resuelva y finiquite este asunto, ese
34 instituto continúe tramitando operaciones dentro del Sistema Financiero Nacional para la

Vivienda. No obstante, valorando que la Junta Directiva del INVU no otorgó a su Auditor un plazo para rendir el dictamen correspondiente, se estima oportuno otorgar a esa entidad un plazo máximo de cinco meses, para que presente a esta Junta Directiva una propuesta concreta y definitiva, para cancelar las deudas que mantiene con el BANHVI.

En consecuencia, a la luz de los documentos suministrados por la Administración y de conformidad con el estudio realizado al respecto, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo N°15 de la sesión 04-2012 del 23 de enero de 2012 y con fundamento en la aplicación del deber de probidad, del principio de transparencia y de la sana administración de fondos públicos, esta Junta Directiva emitió, en lo que ahora interesa, la siguiente directriz:

***“Primero:** Las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda no pueden tramitar operaciones de financiamiento habitacional con recursos del FOSUVI, en los cuales medie la venta de un inmueble y la entidad autorizada, una de las empresas de su grupo económico o alguno de sus directores, accionistas, representantes legales, funcionarios, empleados o profesionales externos, sean los propietarios-vendedores del bien. En estos casos las operaciones deberán ser tramitadas, necesariamente y sin excepción, por otra entidad autorizada, la cual debe llevar a cabo todas las acciones vinculadas con el trámite de la operación. Lo anterior se aplica tanto a operaciones individuales, como a proyectos de vivienda de cualquier tipo y en los cuales medien recursos del FOSUVI de manera parcial o total.*

***Segundo:** El BANHVI no dará curso a ningún expediente de financiamiento habitacional con recursos del FOSUVI, en el cual el propietario-vendedor del inmueble reúna las características antes indicadas.”*

Segundo: Que mediante oficio GG-239-2012 del 04 de junio de 2012, la Gerencia General del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), solicita que se exima a esa institución del cumplimiento del citado acuerdo N°15 de la sesión 04-2012, argumentando, en lo conducente, lo siguiente:

“(…) consideramos que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, posee una condición especial que la diferencia del resto de las Entidades Autorizadas que forman parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En primera instancia, somos la única Entidad Autorizada de origen estatal, al igual que el BANHVI, formamos parte del Estado Costarricense; segundo que esta circular atenta contra nuestra Ley Orgánica, ya

que impide cumplir con los fines para los cuales fuimos creados, por lo que el INVU tendría imposibilidad de ejecutar proyectos habitacionales en terrenos propiedad de este Instituto, lo que afectaría a nuestros usuarios, así como el cumplimiento de la Ley 1788, Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

(...) Con base en lo anteriormente dicho, queda claro que el INVU es una Institución descentralizada del Estado, creada por ley y con un fin específico, dotar de vivienda a las familias que carezcan de un techo digno. Fin que se encuentra acorde a los fines por los cuales fue creado el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), con la diferencia que el INVU atiende de manera directa a los potenciales beneficiarios del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al ser el BANHVI una Banca de Segundo Piso.

Este Instituto comparte los mismos objetivos del Estado y del BANHVI. Las tres instituciones buscamos otorgar soluciones de vivienda a familias de escasos recursos y mejorarles su calidad de vida.

Consideramos que el INVU, al ser sujeto de derecho público, y la única Entidad Autorizada que tiene esta condición, el acuerdo N° 15 de la Sesión Ordinaria N° 04-2012, de la Junta Directiva BANHVI de fecha 23 de enero de 2012 y comunicado el 03 de febrero de 2012, es contrario al ordenamiento jurídico, y afecta seriamente el interés público, perjudicando a los potenciales beneficiarios del INVU."

Tercero: Que para resolver la citada petición del INVU, deben valorarse las particularidades de esa institución en su función como entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como las condiciones y características de los inmuebles que son propiedad de ese Instituto y la política que este Banco mantiene en torno a la determinación de los montos a financiar en inmuebles propiedad de las entidades autorizadas; a saber:

a) El INVU, a diferencia de las demás entidades autorizadas tiene dentro de sus actividades propias y ordinarias la adquisición de terrenos para desarrollar proyectos habitacionales y atender las necesidades de vivienda de familias de escasos recursos.

b) Dentro de la cartera de proyectos del INVU se encuentran algunos que se están gestionando con el concurso de grupos organizados desde varios años atrás (incluyendo proyectos para la atención de familias que viven en situación de extrema necesidad y, muchas de ellas en tugurios), de forma tal que obligar a que estos proyectos sean tramitados por otra entidad autorizada, conllevaría la pérdida de la inversión que ese Instituto ha venido realizando y un atraso en la solución del problema habitacional de las familias, ya que la nueva entidad autorizada que acoja los proyectos deberá iniciar todos los estudios y trámites que éstos conllevan.

c) La situación del INVU es radicalmente diferente a la que puede darse en otras entidades autorizadas que, hasta la emisión de la citada directriz, venían vendiendo con

recursos del Bono Familiar de Vivienda –y recibiendo por ello la respectiva comisión– bienes que fueron readquiridos como producto de daciones en pago o de remates.

d) En la formulación de los proyectos habitacionales que el INVU realiza, no media únicamente la solicitud de financiamiento y una simple venta comercial de las propiedades.

e) La intervención del INVU es integral, con participación de sus profesionales de planta de ingeniería y especialmente sus trabajadores sociales, aspecto que la diferencia de las otras entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

f) El INVU mantiene como política tramitar al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, únicamente proyectos en terrenos de su propiedad; por lo tanto, la tramitación de estos casos "no desplaza" a proyectos cuyas propiedades son de terceros.

g) Este Banco mantiene como política que en la tramitación de financiamiento para proyectos y casos individuales, cuyos terrenos sean propiedad de una entidad autorizada, se realice una valoración de los inmuebles que se pretenda vender con financiamiento del FOSUVI. De esta forma, en todos los casos y sin excepción, prevalecerá el menor monto entre el avalúo del BANHVI y la opción de venta del INVU, política que constituye una forma efectiva de mitigar el potencial conflicto de interés que podría existir ante el trámite de Bonos en los que el INVU figure como vendedor de los inmuebles.

Cuarto: Que con base en las citadas consideraciones, esta Junta Directiva estima pertinente excluir al INVU de la directriz contenida en el acuerdo N°15 de la sesión 04-2012, en lo que respecta al trámite de casos en inmuebles de su propiedad, manteniendo su aplicación en los casos en los que alguno de sus directores, accionistas, representantes legales, funcionarios o profesionales externos sean los propietarios-vendedores del inmueble.

Por tanto, se acuerda:

Exceptuar, en razón de su naturaleza jurídica y de sus objetivos sociales, al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, de la aplicación de las disposiciones contenidas en el acuerdo N°15 de la sesión 04-2012 del 23 de enero de 2012, en lo que respecta al trámite de operaciones de financiamiento habitacional con recursos del FOSUVI, en las cuales medie la venta de un inmueble y esta entidad autorizada sea la propietaria-vendedora del bien.

En estos casos, el BANHVI deberá realizar una valoración de los inmuebles que se pretendan financiar con recursos del FOSUVI, de forma tal que –sin excepción– prevalezca el menor monto entre el avalúo del BANHVI y la opción de venta del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio GG-OF-0908-2013 del 11 de setiembre de 2013, la Gerencia General remite al señor Álvaro González Alfaro, Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), una certificación –refrendada por la Auditoría Interna de este Banco– sobre las deudas que ese instituto mantiene con el BANHVI, relacionadas con el Fideicomiso INVU – BANHVI, los casos del proyecto Palo Campano, el saldo de la línea de crédito del proyecto La Radial, y la reposición del Bono otorgado a la señora Sandra Barquero.

Segundo: Que con respecto a las deudas asociadas al Fideicomiso INVU – BANHVI, el monto registrado se sustenta en el informe del señor Mario Álvarez Rosales, consultor contratado por el fideicomiso administrado por el INVU en el año 1999, quien determinó que la suma adeudada por el Fideicomiso es de ¢329.768.122.27, y de lo señalado como informe final y corregido, se puede concluir que este documento y sus resultados, fueron evidentemente discutidos, analizados y aprobados por el INVU. Tan es así, que por medio del oficio JD-0050-2005 C del 08 de marzo de 2005, la Junta Directiva del INVU propone al BANHVI entregar en dación en pago, por las deudas de dicho Fideicomiso, una porción de la finca El Vergel; y actualmente la Dirección FOSUVI se encuentra analizando otra finca del INVU, para determinar la conveniencia de que el BANHVI la acepte como dación en pago por la suma adeudada por ese Fideicomiso.

Tercero: Que en torno a la deuda por los casos del proyecto Palo Campano, la cuantía principal es de ¢52.840.862,40 y ha sido claramente reconocida por esa institución con las notas C-GG-348-2012 del 14/08/2012 y C-J.D.-141-2012 del 27/09/2012.

Cuarto: Que como producto de la certificación de deudas emitida por la Gerencia General con el oficio GG-OF-0908-2013, la Junta Directiva del INVU, mediante acuerdo tomado en el Artículo II, Inciso 5), Puntos b) y c), de la sesión N°6.008 del 17 de octubre de 2013, resolvió, en lo conducente, lo siguiente:

“...b) Acreditar al Lic. Fernando Pérez, en su calidad de Auditor Interno del Instituto, para que verifique y establezca la exactitud de la información que consta en la Certificación de fecha 10 de setiembre del 2013, adjunta al oficio GG-OF-0908-2013 BANHVI, con relación a las supuestas deudas que el INVU mantiene con dicho Banco. ACUERDO FIRME

c) Solicitar al Lic. Álvaro González, Presidente Ejecutivo, que coordine lo pertinente con el Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, a efecto de que se reciba lo antes posible al Lic. Fernando Pérez Brenes, Auditor Interno Institucional, quien deberá dar cumplimiento al Punto a) del presente acuerdo. ACUERDO FIRME”

Quinto: Que en relación con esta disposición de la Junta Directiva del INVU, la Gerencia General de este Banco se ha reunido con el Lic. Fernando Pérez Brenes, y le ha suministrado copia de todos los documentos de respaldo correspondientes, para su valoración y la emisión del dictamen requerido por la Junta Directiva del INVU.

Sexto: Que lo anterior confirma que el INVU ha mostrado interés en indagar y proponer opciones para honrar a cabalidad sus deudas con este Banco, por lo que no se encuentra objeción para que, mientras se resuelva y finiquite este asunto, dentro de un plazo perentorio, ese instituto continúe tramitando operaciones dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1) Otorgar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, un plazo máximo de cinco meses, esto es, hasta el 31 de marzo de 2014, para que presente a esta Junta Directiva, una propuesta concreta y definitiva, para cancelar las deudas que ese Instituto mantiene con el BANHVI, según consta en la certificación emitida por la Gerencia General de este Banco en el oficio GG-OF-0908-2013 del 11 de setiembre de 2013.

2) Se ordena a la Administración, que dentro del marco de competencias de este Banco, contribuya con el INVU para facilitar que la propuesta de opciones tendientes a la liquidación de sus deudas, sea presentada dentro del plazo establecido en el presente acuerdo.

1

2 **3)** Autorizar a la Administración, para que mientras se resuelve lo indicado en el punto 1
3 anterior, lleve a cabo el trámite pertinente a las solicitudes de financiamiento, con recursos
4 del FOSUVI, que el INVU gestione dentro del Sistema Financiero Nacional para la
5 Vivienda.

6 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

7 *****

8

9 Siendo las diecinueve horas, se levanta la sesión.

10 *****

11