

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 09 DE OCTUBRE DE 2014**

5
6 **ACTA Nº 60-2014**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Alejandro Barahona Krüger, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente de Operaciones; 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: Elena Quesada Serrano, Directora.

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 Cámara Costarricense de la Construcción.
25 2. Cumplimiento del cronograma de informes para Junta Directiva del Sistema de
26 Información Gerencial, periodo abril-setiembre 2014.
27 3. Informe sobre trámite de solicitud de crédito presentada por Banco Cathay de Costa
28 Rica S.A.

29 *****

30
31 **ARTÍCULO PRIMERO: Audiencia a la Cámara Costarricense de la Construcción**

32
33 De conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°28 de la sesión
34 52-2014 del pasado 8 de setiembre, se procede a recibir en audiencia a los siguientes

representantes de la Cámara Costarricense de la Construcción: Randall Murillo Astúa, Director Ejecutivo; Mayela Rojas Solórzano, Presidenta del Comité de Vivienda Social; Kathiana Aguilar Barquero, Vicepresidenta del Comité de Vivienda Social; Pedro Ulibarri Leiva y Gerardo Álvarez Herrera, miembros del Comité de Vivienda Social; y Braulio Venegas Díjeres, asesor de la Dirección de Investigación y Desarrollo Técnico de esa organización. Copia de las diapositivas utilizadas para la presentación del tema, se adjuntan a la presente acta.

Inicialmente y a nombre de la organización representada, el señor Murillo Astúa agradece la oportunidad que les ha dado esta Junta Directiva de asistir a la presente sesión, ocasión en la desean exponer algunos temas que son del mayor interés de la organización que representa y que aunque no se trata de asuntos desconocidos por esta Junta Directiva, se ha considerado oportuno que sean compartidos y analizados en forma conjunta.

En este sentido y a manera de introducción, la licenciada Aguilar Barquero se refiere a los objetivos, la misión y el organigrama de la Cámara Costarricense de la Construcción, y luego la licenciada Rojas Solórzano procede a exponer los asuntos que desean tratar en esta sesión, iniciando con el tema de la inseguridad jurídica que generan algunas actuaciones del BANHVI, y haciendo particular énfasis en los aspectos relacionados con la falta de aplicación de la Ley 8.220 en la institución, la invocación del deber de probidad en asuntos legalmente regulados, la aplicación reiterada de normas no escritas, la necesidad de establecer mecanismos adecuados para modificar, ampliar o derogar los requisitos exigidos por el BANHVI en materia de Bonos Familiares de Vivienda, la conveniencia de promover mecanismos de diálogo que generen confianza, la situación de los proyectos de vivienda presentados a las entidades autorizadas, y la ausencia de normas claras sobre la utilización de diferentes sistemas constructivos.

Posteriormente, el ingeniero Álvarez Herrera se refiere a la importancia que tiene cada uno de los actores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y, particularmente hace énfasis en el trato inmerecido que muchas veces reciben los desarrolladores de viviendas de interés social, mencionando, a manera de ejemplo, que aunque está regulado y aceptado que el margen de utilidad de los constructores debe ser de hasta el 10%, actualmente se les retiene la mitad de esa utilidad (un 5% sobre el monto total del

proyecto) hasta que los beneficiarios lleguen a ocupar sus viviendas; esto, a pesar de que la ocupación de las viviendas no es una responsabilidad de los constructores.

Agrega que adicionalmente ahora se les está aplicando una retención del 50% sobre el valor de las plantas de tratamiento de aguas residuales, hasta que sean recibidas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, lo cual incluso puede tardar varios años y viene a ser una afrenta contra empresarios que participan decididamente en el Sistema y que contribuyen con el Estado a resolver el problema habitacional de las familias más pobres, y quienes son parte fundamental y complementaria de la gestión Sistema, tal y como lo visualizaron los legisladores en su oportunidad.

Por otra parte, el licenciado Ulibarri se refiere a la ausencia de normas claras por parte del BANHVI sobre la utilización de diferentes sistemas constructivos, así como a la conveniencia de evitar criterios subjetivos en torno a este aspecto; y posteriormente la licenciada Aguilar Barquero hace ver el interés de la Cámara para apoyar las gestiones que tanto el Gobierno de la República, a través del Ministerio de Vivienda, como el BANHVI impulsen para atender asentamientos en precario.

Expone luego el tema de la visión de la Contraloría General de la República con respecto al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, haciendo énfasis en la conveniencia de generar iniciativas que permitan una mayor capacitación y un mejor análisis de parte de los funcionarios de ese ente contralor, así como a la necesidad de proponer soluciones más comprensivas de la situación global del Sistema, con respecto a las disposiciones que se reciban.

En esta misma dirección, la licenciada Rojas Solórzano plantea la necesidad de definir la situación de los proyectos de vivienda “Llave en Mano” presentados al BANHVI y los que están en las entidades autorizadas, sobre todo a raíz de las disposiciones que con respecto a este programa ha emitido recientemente la Contraloría General de la República y que han venido a distorsionar los fines de ese programa.

Con base en lo expuesto, la licenciada Rojas Solórzano señala que como primer paso para empezar a discutir y llegar a acuerdos sobre estos temas, el Comité de Vivienda Social propone la realización de un taller de trabajo que incluya la valoración de los

1 siguientes asuntos: pago de terrenos bajo la modalidad de Lotes Totalmente Urbanizados
2 (LTU), unificación de criterios entre entidades autorizadas, pago de los costos del
3 fideicomiso, pago de imprevistos en Bono Comunal, retenciones por concepto de
4 garantía, gastos de formalización, costo del expediente, Bono Indígena, normas sobre la
5 utilización de diferentes sistemas constructivos, perfil de beneficiarios, listas de
6 beneficiarios del artículo 59, y normativa de calidad en productos y su diferenciación en
7 precios finales (certificación de INTECO), aspecto, este último, sobre el que profundizan
8 luego el ingeniero Ulibarri y la licenciada Aguilar Barquero.

9
10 Posteriormente, los señores Directores se refieren a los temas planteados por los
11 representantes de la Cámara Costarricense de la Construcción, coincidiendo en que todos
12 los asuntos expuestos son muy válidos e incluso en las actas de los últimos meses
13 constan discusiones de esta Junta Directiva sobre la mayoría de ellos, tales como la
14 necesidad de mejorar los procedimientos a la luz de los preceptos de la Ley 8.220, el
15 tema del deber de probidad, los instrumentos para atender los asentamientos en precario,
16 las disposiciones de la Contraloría General de la República y particularmente las
17 relacionadas con el programa Llave en Mano; y de ahí que se coincide en la pertinencia
18 de realizar una sesión de trabajo con todos los actores del Sistema, considerando que
19 todas sus partes son fundamentales dentro de la cadena de valor que requiere el bien
20 público y que debe partir de la confianza mutua y del interés de mejorar la gestión para
21 alcanzar los objetivos sociales del Sistema.

22
23 Se comenta también que la actividad se está proponiendo en un momento oportuno, dado
24 el inicio de las funciones de esta Junta Directiva y el reciente nombramiento del Gerente
25 General, y se debería procurar la discusión de otros temas que también han sido sujetos
26 de análisis por parte de esta Junta Directiva, relacionados con la forma de atender las
27 necesidades de vivienda de la Gran Área Metropolitana y los medios más apropiados para
28 impulsar proyectos de Vivienda Vertical, la determinación de políticas claras sobre la
29 ubicación de los proyectos de interés social y la selección de los beneficiarios, la
30 generación de iniciativas para disminuir el déficit cualitativo de vivienda del país a través
31 del programa RAMT y, paralelamente, procurar la incorporación de nuevas empresas
32 constructoras al Sistema.

33

Adicionalmente, se deja constancia de la disposición de esta Junta Directiva para analizar amplia y abiertamente todos los temas que se han planteado, según el orden de prioridades que sugiera el Comité de Vivienda Social y conforme los documentos que sobre cada asunto proponga para su discusión, procurando llegar a consensos sobre la mayor cantidad de los asuntos y reconociendo que pueden darse diferencias en otros temas sobre los cuales también se tendrán que tomar decisiones, pero propiciando siempre que se logre avanzar en el aprovechamiento de las oportunidades de mejora y en el fomento de la calidad de la gestión de todas las partes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

- A partir de este momento se retiran los Directores Saborío Saborío y Pujol Mesalles, y continúa presidiendo la sesión el Director Murillo Rivas.

Finalmente, la Junta Directiva agradece a los representantes de la Cámara Costarricense de la Construcción su asistencia a la presente sesión y, de conformidad con el análisis realizado en torno al tema, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°1:

Acoger la iniciativa presentada por la Cámara Costarricense de la Construcción, para que en el menor plazo posible se realice un taller de trabajo conjunto, tendiente a analizar los temas expuestos en esta sesión y que se detallan en el documento adjunto a la presente acta.

En este sentido, se instruye a la Gerencia General para que de inmediato coordine con dicha Cámara los aspectos operativos y de logística que –dentro del marco legal del BANHVI– se requieran para llevar a cabo esta actividad, incluyendo, entre otros, el orden en que serán tratados los temas, la elaboración de los documentos que servirán de base para la discusión de cada asunto, y la lista de las organizaciones participantes.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Cumplimiento del cronograma de informes para Junta Directiva del Sistema de Información Gerencial, periodo abril-setiembre 2014

1
2 - Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión los señores, Murillo Astúa,
3 Rojas Solórzano, Aguilar Barquero, Ulibarri, Álvarez Herrera y Venegas, así como el
4 licenciado Mora Villalobos.

5
6 Se conocen los oficios GG-ME-0464-2014, GG-ME-0551-2014, GG-ME-0701-2014, GG-
7 ME-0799-2014, GG-ME-0913-2014 y GG-ME-1035-2014, mediante los cuales, la
8 Gerencia General se refiere al cumplimiento del cronograma de presentación de informes
9 del Sistema de Información Gerencial, con corte al último día de los meses comprendido
10 entre abril y setiembre de 2014. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

11
12 El señor Subgerente de Operaciones expone el detalle de los citados informes,
13 destacando que al cierre del pasado mes de setiembre, el cronograma se cumplió
14 satisfactoriamente, con excepción de los siguientes documentos: a) Informe Financiero
15 Mensual, el cual será remitido próximamente a la consideración de esta Junta Directiva.

16
17 Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el citado informe.

18 *****

19
20 **ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre trámite de solicitud de crédito presentada por**
21 **Banco Cathay de Costa Rica S.A.**

22
23 Se conoce el oficio GG-ME-0372-2014 del 10 de abril de 2014, mediante el cual,
24 atendiendo lo solicitado por esta Junta Directiva en el acuerdo N°20 de la sesión 22-2014
25 del 02 de abril de 2014, la Gerencia General remite el informe DFNV-ME-0159-2014 de la
26 Dirección FONAVI, que contiene un detalle de las circunstancias y criterios que se han
27 dado en torno a la solicitud de crédito gestionada por el Banco Cathay de Costa Rica S.A.
28 Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

29
30 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
31 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes,
32 Directora del FONAVI, quien inicialmente se refiere a los antecedentes del crédito
33 gestionado por el Banco Cathay en el año 2011 y de las situaciones que en relación con
34 el fideicomiso Mercoop-Cathay fueron consideradas en su momento por algunas

instancias de la Administración, para determinar la improcedencia de otorgar el préstamo requerido por esa entidad, a pesar que la Dirección FONAVI dictaminó que no había ningún impedimento para su aprobación.

Seguidamente, y a raíz de una consulta del Director Alvarado Herrera sobre la relación que se realizó entre la gestión del Banco Cathay en el fideicomiso Mercoop-Cathay y la valoración de esa entidad como sujeto de crédito del Banco, la licenciada Hernández Brenes explica que el fideicomiso tenía una problemática muy compleja y la Dirección FONAVI no encontró que la gestión de Banco Cathay dentro de ese fideicomiso fuera un elemento que le impidiera al BANHVI otorgar el crédito solicitado, pues para esto último existen otros indicadores que se consideraron como parte del análisis técnico de la solicitud de préstamo.

Agrega que no obstante lo anterior, la Asesoría Legal consideró que al no haber tomado Banco Cathay algunas acciones relacionadas con el fideicomiso, se generó un perjuicio para el BANHVI y por ende no era factible la ejecución de operaciones bancarias con esa entidad financiera.

Al respecto, el Director Thompson Chacón señala que ante las limitaciones que tiene el BANHVI para colocar créditos entre las entidades autorizadas con recursos del FONAVI, es claro que en principio sería deseable otorgarle un préstamo a una entidad bancaria sólida y que además es supervisada por la SUGEF; máxime si el análisis técnico que realiza el área de crédito del BANHVI recomendaba otorgarle el financiamiento.

En este sentido, considera importante que este caso sea aprovechado por el nuevo Gerente General para revisar la forma en que debe actuar el Banco, pues se tiene que la Asesoría Legal entró a analizar el comportamiento del Banco Cathay en relación con el manejo de un fideicomiso suscrito doce años atrás y que heredó como producto de la quiebra de una entidad autorizada, concluyendo que existió una actitud no suficientemente proactiva de parte de Banco Cathay como fiduciario al momento de recuperar ciertos activos que estaba administrando y que, consecuentemente, esa entidad no era sujeto de un crédito con recursos del FONAVI.

1 Agrega que aunque no recuerda los detalles de los aspectos cuestionados, es posible que
2 existieran asuntos que válidamente se pudieran reprochar sobre la gestión de esa entidad
3 en su condición de fiduciario, pero lo que no es adecuado es que haya decidido rechazar
4 la solicitud de crédito con base en una valoración que hacen la Asesoría Legal y en
5 alguna medida la Auditoría Interna, sin que para ello se haya iniciado nunca un
6 procedimiento a lo interno del BANHVI para establecerle esas responsabilidades al Banco
7 Cathay como fiduciario; sin que nunca se haya planteado una demanda del BANHVI como
8 fideicomitente, imputándole responsabilidad al fiduciario por negligencia; y sin que nunca
9 se haya investigado a lo interno, qué actuaciones u omisiones tuvo el propio BANHVI en
10 su responsabilidades de darle seguimiento y de girar instrucciones suficientes y oportunas
11 a esa entidad.

12
13 Consecuentemente, considera oportuno que la Gerencia General revise si lo actuado en
14 torno a este asunto fue lo correcto, en el sentido que por la opinión muy respetable de la
15 Asesoría Legal, fundamentada en hechos de doce años atrás y que podrían ser sujetos
16 de discusión, finalmente se suspendió el trámite del crédito sin que se sometiera a la
17 discusión de esta Junta Directiva y finalmente la entidad desistió de su solicitud, a pesar
18 de haberse contado con un análisis técnico favorable y otra serie de razones que
19 permitían razonar que al BANHVI y al interés público le resultaba conveniente otorgar el
20 crédito al Banco Cathay.

21
22 En esta misma dirección se pronuncian luego los demás señores Directores, quienes
23 concuerdan en que el análisis legal de la solicitud de crédito se realizó con base en
24 parámetros (la gestión de la entidad en el fideicomiso Mercoop Cathay) que no
25 correspondían a ese tipo de operaciones, con el agravante de que ante la consideración
26 de una incorrecta labor por parte del fiduciario, el Banco nunca había tomado acciones
27 legales para sentar las responsabilidades del caso, tal y como correspondía en este caso.

28
29 Sumado a esto, se manifiesta preocupación y dudas con respecto a la posición que en
30 torno a este asunto asumió la Gerencia General en ese momento, sobretodo porque
31 teniendo un dictamen técnico favorable sobre la solicitud del crédito y conociendo las
32 limitaciones del BANHVI para colocar préstamos a las entidades autorizadas, se apoyó
33 únicamente en el criterio de otras instancias del Banco para tomar la decisión de

suspender el trámite de la operación, sin someter esa decisión al debido análisis de parte de esta Junta Directiva.

En este sentido, el Director Alvarado Herrera solicita dejar constancia de su preocupación por el hecho de que dos órganos internos del Banco (la Asesoría Legal y la Auditoría Interna) se habían pronunciado en contra de otorgar el préstamo, sin que hubiera habido un procedimiento administrativo que comprobara que la entidad había sido negligente en el manejo del fideicomiso y, peor aún, sin que ese criterio se haya sometido a la discusión de esta Junta Directiva; situaciones que propician que a veces se escuche el comentario de que este Banco tiene dueños y que no es precisamente la Junta Directiva la que lo dirige.

Finalmente y con base en la discusión realizada con respecto al informe de la Dirección FONAVI, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°2:

Instruir a la Gerencia General, para que realice un análisis de las circunstancias y los criterios que dieron en torno al crédito gestionado por el Banco Cathay de Costa Rica S.A., y tome las acciones que sean pertinentes para garantizar que, en adelante, las solicitudes que presenten a este Banco las entidades autorizadas, tanto en materia del FONAVI como del FOSUVI, sean evaluadas de forma integral, calificada y objetiva, velando además porque en todos los asuntos cuya resolución corresponda a esta Junta Directiva, se cumpla con el proceso de trámite ante este Órgano Colegiado.

Acuerdo Unánime.-

Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
