

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 23 DE FEBRERO DE 2015**

5
6 **ACTA Nº 09-2015**

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, Dania Chavarría Núñez, 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; Alexander Sandoval Loría,
15 Subgerente Financiero; Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; Rodolfo Mora
16 Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco, 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. Presentación de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2014 y la Carta de
25 Gerencia 2-2014.
- 26 2. Propuesta con respecto al desarrollo del Sistema de Vivienda y la disposición de la
27 Contraloría General de la República.
- 28 3. Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para Guillermina Zumbado Jiménez.
- 29 4. Cambio de once beneficiarios del proyecto Valle Dorado II.
- 30 5. Informes sobre la gestión del FOSUVI al 30/11/2014, 31/12/2014 y 31/01/2015.
- 31 6. Informe sobre la solicitud de la Cámara Costarricense de la Construcción, con respecto
32 al mecanismo de retención a los desarrolladores por concepto de garantía.
- 33 7. Informe sobre la situación financiera de las entidades autorizadas al 31 de diciembre
34 de 2014.

8. Información adicional sobre el Programa de Financiamiento de Vivienda para Jóvenes y la propuesta de reglamento de los programas de crédito y avales del FONAVI.

ARTÍCULO PRIMERO: Presentación de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2014 y la Carta de Gerencia 2-2014

Se conoce el oficio CABANHVI-01-2015 del 23 de febrero de 2015, mediante el cual, el Comité de Auditoría somete a la aprobación de esta Junta Directiva (de conformidad con lo establecido en el Reglamento de dicho Comité) los Estados Financieros Auditados del Banco para el período terminado el 31 de diciembre de 2014, elaborados por el Despacho de Contadores Públicos Carvajal & Colegiados. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

En su nota, el Comité de Auditoría comunica a esta Junta Directiva el acuerdo tomado en su sesión N° 01-2015 del 23 de febrero en curso, y en el que se manifiesta que ese órgano ha conocido y avala los referidos Estados Financieros Auditados, así como las notas, el informe complementario y la Carta de Gerencia 2-2014.

Para exponer los aspectos más relevantes del referido informe y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorporan a la sesión el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero Contable, así como el licenciado Iván Brenes Pereira, representante del Despacho Carvajal & Colegiados.

Inicialmente, el licenciado Brenes Pereira hace referencia a los alcances del trabajo realizado por los auditores externos, destacando que han examinado el balance de situación del Banco al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el estado de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio que le son relativos por los años terminados en esas fechas.

Añade que el trabajo fue practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría, así como los requerimientos mínimos de auditoría, establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. Indica además que la

auditoría incluye el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda los montos y las divulgaciones contenidas en los estados financieros, y también incluyen la evaluación de las normas internacionales de información financiera aplicadas y de las estimaciones importantes hechas por la administración del Banco, así como la evaluación general de la presentación de los estados financieros; motivo por el cual consideran que la auditoría efectuada constituye una base razonable para fundamentar su opinión.

Destaca también, que efectuaron pruebas selectivas relacionadas con el cumplimiento de las disposiciones legales reglamentarias y normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la actividad de intermediación financiera, determinando que la Administración del Banco cumple con ellas, para los casos que integran la muestra, seleccionadas éstas mediante muestreo no estadístico.

Con base en lo anterior, afirma que los resultados de las pruebas indican que con respecto a las partidas examinadas, el Banco Hipotecario de la Vivienda ha cumplido en todos los aspectos importantes con las disposiciones legales mencionadas; y con respecto a las partidas no examinadas, nada llamó su atención que les hiciera pensar que el BANHVI ha incumplido, en forma significativa, con tales disposiciones; razón por la cual la opinión de los auditores es limpia.

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

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que el Artículo 9 de la Normativa SUGEF 31-04 “Reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros”, señala lo siguiente:

«Artículo 9. Aprobación de los estados financieros auditados.

Los estados financieros auditados deben ser aprobados por el máximo órgano directivo de la entidad, antes de su presentación al órgano supervisor correspondiente. En la nota de remisión de dichos estados, deberá incluirse la transcripción del acuerdo de aprobación tomado por el respectivo órgano directivo.»

Segundo: Que el Despacho de Contadores Públicos Carvajal & Colegiados ha auditado el balance de situación de este Banco al 31 de diciembre de 2014 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de un año terminado en esa fecha.

Tercero: Que mediante el oficio CABANHVI-01-2015 del 23 de febrero de 2015, el Comité de Auditoría ha sometido a la aprobación de este Órgano Colegiado, con su aval, la referida información financiera, así como la Carta de Gerencia 2-2014.

Cuarto: Que esta Junta Directiva ha conocido el informe presentado por los auditores externos, y consecuentemente, lo que procede ahora es aprobar, como en efecto se hace, los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2014 y autorizar al Presidente de esta Junta Directiva para que, en representación de este órgano colegiado, suscriba la declaración jurada que establece el artículo 8 del acuerdo SUGEF 16-09 *Reglamento de Gobierno Corporativo*, con respecto a la información financiera del Banco y sus sistemas de control interno.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar los Estados Financieros Auditados del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre de 2014, los cuales se adjuntan al oficio CABANHVI-01-2015 del Comité de Auditoría de este Banco.

2) Se autoriza al Presidente de esta Junta Directiva para que, en representación de este órgano colegiado, suscriba la declaración jurada que establece el artículo 8 del acuerdo SUGEF 16-09 *Reglamento de Gobierno Corporativo*, con respecto a la información financiera del Banco y sus sistemas de control interno.

3) Se instruye a la Gerencia General, para que vele por la atención oportuna y satisfactoria de las recomendaciones emitidas por los auditores externos en dichos documentos.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta con respecto al desarrollo del Sistema de Vivienda y la disposición de la Contraloría General de la República

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el licenciado Brenes Pereira.

Refiriéndose a lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°11 de la sesión 07-2015 del pasado 16 de febrero, el Director Saborío Saborío comunica que el Comité de Tecnologías de Información sesionó hoy para analizar lo requerido por la Contraloría General de la República, en el oficio N°01967 (DFOE-SD-0446) del 09 de febrero de 2015, sobre el estado actual de la ejecución del cronograma para atender la disposición 4.1 b) del informe DFOE-EC-IF-15-2011, relacionada con la implementación del plan para fortalecer del Sistema de Vivienda que administra el FOSUVI.

Informa que, en primera instancia, el Comité resolvió hacer una solicitud a esta Junta Directiva para que solicite a la Contraloría General de la República, una ampliación hasta el 13 de marzo próximo, para presentar la información requerida en la nota N°01967 (DFOE-SD-0446), con el propósito de contar con el tiempo necesario para el Comité y esta Junta Directiva, puedan conocer y valorar el informe que está concluyendo el Departamento de Tecnologías de Información.

Agrega que adicionalmente se discutió que el diseño del Sistema de Vivienda conlleva que varias unidades del Banco entreguen insumos para su desarrollo, y aunque el año anterior se logró contar los cerca de 500 casos de uso para el Sistema, se determinó –con base en una recomendación de la Asesoría Legal– que para la respectiva contratación era conveniente especificar los productos esperados, y esto implica que de esos casos de uso se deban desarrollar alrededor de 500 subrutinas o requerimientos complementarios que vendrían a ampliar y detallar los casos de uso que se definieron.

En este sentido, opina que este proyecto debe impulsarse desde una perspectiva institucional (no como si fuera únicamente una labor del Departamento de Tecnología de Información) y con el concurso y el liderazgo del más alto nivel administrativo del Banco, para evitar que se generen dispersiones y mayores postergaciones en la ejecución de las acciones atinentes al proyecto; y adicionalmente es conveniente que esta Junta Directiva

se mantenga informada mediante reportes de avance periódicos, para darle un estricto seguimiento a su implementación.

El señor Gerente General coincide con lo antes expuesto por el Director Saborío Saborío y, consecuentemente, afirma que con el apoyo de las dos subgerencias y de toda la organización, personalmente asumirá el liderazgo para impulsar y concluir este proyecto informático; y como paso inicial, velará porque dentro de los próximos 15 días se esté presentando al Comité de Tecnologías de Información, y luego a esta Junta Directiva, el plan de acción correspondiente, considerando para ello los ajustes que sean necesarios.

Seguidamente atiende varias consultas de los señores Directores sobre las razones técnicas para ampliar y detallar los casos de uso, y adicionalmente toma nota de una observación del Director Presidente, para que se tome en consideración que el proyecto sea viable y realista a la luz de las circunstancias actuales, así como a la urgencia que tiene el Banco y, en general, el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de contar con un mejor instrumento para administrar las operaciones relacionadas con el Bono Familiar de Vivienda.

Por otra parte, y respondiendo varias inquietudes de los señores Directores sobre los motivos por los cuales se suspendió el proceso de contratación anterior, el licenciado Mora Villalobos explica que se determinaron inconsistencias en el texto del cartel que iba a publicar la Proveeduría, básicamente en cuanto a que únicamente el personal de la empresa a contratar es el que respondería ante el Banco, lo cual en su criterio no es correcto, toda vez que es la empresa la que debe responder.

Agrega el señor Gerente General, que por esa razón fue positivo que se pospusiera la contratación del diseño del Sistema, dado que como producto de la revisión efectuada, se estará garantizando que los términos de referencia del cartel que ahora se está reformulando para su próxima publicación, se ajusten adecuadamente a la contratación que requiere hacer la institución.

En virtud de esta explicación, el señor Gerente General toma nota de una solicitud de los señores Directores, para revisar los procedimientos que en materia de contratación está realizando el área de Proveeduría, debiendo informar a esta Junta Directiva –en ocasión

de la próxima presentación del informe sobre el Sistema de Vivienda– si se requieren adoptar medidas para garantizar que los procesos de contratación administrativa se lleven a cabo con mayor eficiencia.

Finalmente, con base en el análisis realizado en torno a lo expuesto por la Administración, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO N°2:

CONSIDERANDO:

Primero: Que mediante el oficio N°01967 (DFOE-SD-0446) del 09 de febrero de 2015, el Lic. Francisco Hernández Herrera, Asistente Técnico de la Gerencia de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, solicita información sobre el estado actual de la ejecución del cronograma para atender la disposición 4.1 b) del informe DFOE-EC-IF-15-2011, relacionada con la implementación del plan para el fortalecimiento del Sistema de Vivienda que administra el FOSUVI.

Segundo: Que para atender el citado requerimiento y por medio del acuerdo N°11 de la sesión 07-2015 del pasado 16 de febrero, esta Junta Directiva dispuso lo siguiente:

“Instruir a la Administración, para que en la sesión del próximo lunes 23 de febrero y de previo a su remisión a la Contraloría General de la República, someta a la consideración de esta Junta Directiva el informe requerido por ese ente contralor en el oficio N°01967 (DFOE-SD-0446) del 09 de febrero de 2015, con respecto al estado actual de la ejecución del cronograma para atender la disposición 4.1 b) del informe DFOE-EC-IF-15-2011, relacionada con la implementación de un plan para el fortalecimiento del Sistema de Vivienda que administra el FOSUVI”.

Tercero: Que en la presente sesión, la Gerencia General comunica que aunque ya se ha elaborado el informe requerido por la Contraloría General de la República, todavía no ha sido del conocimiento del Comité de Tecnologías de Información y consecuentemente aún no se ha sometido a la valoración de esta Junta Directiva, tal y como fue solicitado en el citado acuerdo N°11 de la sesión 07-2015. Por este motivo, propone que se gestione ante la Contraloría General de la República, una ampliación al plazo para presentar la información indicada en el oficio N°01967 (DFOE-SD-0446), hasta el próximo 13 de marzo, con el propósito de garantizar que el respectivo informe sea debidamente

conocido y analizado por el Comité de Tecnologías de Información y por este órgano colegiado.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración, valorando que la trascendencia del tema consultado por la Contraloría General de la República, exige que el informe que se presente a ese órgano contralor sea previamente analizado por por el Comité de Tecnologías de Información y por esta Junta Directiva.

POR TANTO, con fundamento en las consideraciones indicadas, se acuerda:

Solicitar la anuencia del Área de Seguimiento de Disposiciones de la Contraloría General de la República, para ampliar hasta el 13 de marzo de 2015, el plazo para remitir la información requerida a esta Junta Directiva en el oficio N°01967 (DFOE-SD-0446) del 09 de febrero de 2015, relacionada con el estado actual de la ejecución del cronograma para atender la disposición 4.1 b) del informe DFOE-EC-IF-15-2011.

Acuerdo Unánime y Firme.- Comuníquese

ACUERDO N°3:

Instruir a la Gerencia General para que, con carácter de prioridad, dirija las acciones que sean necesarias para gestionar la más pronta implementación del nuevo Sistema de Vivienda, contemplado para ello los factores críticos de éxito que para este proyecto se establecen en el Plan Estratégico de Tecnologías de Información y procurando que éste se adapte a las necesidades actuales, tanto internas como externas.

En este sentido, se solicita a la Gerencia General, que a más tardar el próximo 16 de marzo y luego de que haya sido conocido por el Comité de Tecnologías de Información, presente a esta Junta Directiva un informe sobre la situación actual del Sistema de Vivienda, así como el respectivo plan de acción para procurar su adecuada implementación en el menor plazo posible.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO TERCERO: Solicitud de aprobación de un Bono extraordinario para
Guillermina Zumbado Jiménez

Se conoce el oficio GG-ME-0129-2015 del 20 de febrero de 2015, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SO-OF-0053-2015/DF-OF-0163-2015 de la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad para compra de vivienda existente, a favor de la familia que encabeza la señora Guillermina Zumbado Jiménez, cédula número 2-0340-0963, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Pavas del cantón y provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢176.862,00, proveniente de los subsidios que le otorgan el IMAS y el PANI. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, quien destaca que la solicitud ha sido debidamente analizada por la Dirección FOSUVI y se determinó que ésta cumple con todos los requisitos que establece la legislación del Sistema, razón por la cual se recomienda aprobar un subsidio de ¢12.062.239,00 bajo las condiciones señaladas por esa Dirección y que está compuesto de ¢12.000.000,00 por el costo de una vivienda de 108,00 m²; y ¢62.239,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

Finalmente, conocido el informe de la Dirección FOSUVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) ha presentado solicitud para tramitar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, a favor de la familia que encabeza la

señora Guillermina Zumbado Jiménez, cédula número 2-0340-0963, a quien se le otorgaría una solución habitacional en el distrito Pavas del cantón y provincia de San José, toda vez que el ingreso familiar bruto mensual es de ¢176.862,00, proveniente de los subsidios que le otorgan el IMAS y el PANI.

Segundo: Que mediante el oficio SO-OF-0053-2015/DF-OF-0163-2015 del 20 de febrero de 2015 —el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0129-2015, del 20 de febrero del año en curso—, la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI la Dirección FOSUVI presentan un resumen del estudio técnico que contiene la valoración socioeconómica del caso y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para el subsidio solicitado, recomienda autorizar la emisión del respectivo Bono Familiar de Vivienda, hasta por un monto de ¢12.062.239,00 y bajo las condiciones señaladas en el referido informe.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión del indicado Bono Familiar de Vivienda, en los mismos términos planteados en el informe SO-OF-0053-2015/DF-OF-0163-2015.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, la emisión de un Bono Familiar de Vivienda por situación de extrema necesidad, para compra de vivienda existente, por un monto de **¢12.062.239,00** (doce millones sesenta y dos mil doscientos treinta y nueve colones), para la familia que encabeza la señora **Guillermina Zumbado Jiménez**, cédula número 2-0340-0963, actuando como entidad autorizada el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

2) El subsidio autorizado mediante el presente acuerdo, está compuesto de ¢12.000.000,00 por el costo de una vivienda de 108,00 m², construida en el lote con folio real N°1-468892-000, con un área de 111,33 m² y ubicado en el distrito Pavas del cantón y provincia de San José; y ¢62.239,00 por concepto de gastos de formalización de la operación.

1
2 **3)** Será responsabilidad de la entidad autorizada, velar porque al momento de la
3 formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con
4 los impuestos nacionales y municipales al día.

5
6 **4)** Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa,
7 no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por parte del vendedor
8 y la familia beneficiaria.

9
10 **5)** La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo
11 estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones
12 y alcances sin autorización previa del BANHVI.

13 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

14 *****

15
16 **ARTÍCULO CUARTO: Cambio de once beneficiarios del proyecto Valle Dorado II**

17
18 Se conoce el oficio GG-ME-0122-2015 del 18 de febrero de 2015, mediante el cual, la
19 Gerencia General remite y avala el informe SO-OF-0050-2015/DF-OF-0134-2015 de la
20 Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, referido a los resultados del estudio
21 efectuado a la solicitud de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para sustituir once
22 beneficiarios del proyecto habitacional Valle Dorado II, ubicado en el distrito y cantón de
23 Bagaces, provincia de Guanacaste, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del
24 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo
25 número 2 de la sesión 52-2012 del 30 de julio de 2012. Dichos documentos se adjuntan a
26 la presente acta.

27
28 La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del referido informe, haciendo énfasis
29 en las razones que obligan a realizar los cambios propuestos, y además hace ver que, de
30 conformidad con el procedimiento vigente para el trámite de sustituciones, la entidad
31 autorizada y la Dirección FOSUVI, han verificado que los nuevos núcleos familiares
32 califican para un subsidio al amparo del artículo 59 y son de la misma zona; razón por la
33 cual se recomienda su aprobación.

34

Adicionalmente, explica que este proyecto está totalmente terminado y actualmente se está efectuando el respectivo cierre técnico y la formalización de los casos restantes, algunos de los cuales se refieren a familias que argumentan la falta de recursos para financiar los gastos de formalización de sus operaciones, y sobre lo cual la Dirección FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones está elaborando una propuesta general que próximamente se estará sometiendo a la consideración de esta Junta Directiva.

Posteriormente y a solicitud del Director Presidente, la licenciada Camacho Murillo explica la situación que se ha presentado con las familias que deben ser sustituidas, haciendo énfasis en que, tal y como sucede en la mayoría de los proyectos de esta modalidad, el tiempo que transcurre entre la etapa de conformación de la lista de beneficiarios y la formación de los casos, es incluso de tres años; y en consecuencia es natural que en ese período varíe la situación de muchas familias (por razones tales como el cambio de trabajo, la desintegración del núcleo familiar por separaciones, divorcios o defunciones, la modificación de los ingresos familiares, y el desplazamiento a otros lugares, entre otros), por lo que es necesario realizar una serie de sustituciones.

Finalmente, no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo número 2 de la sesión 52-2012 del 30 de julio de 2012, la Junta Directiva de este Banco otorgó a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– financiamiento para la compra del terreno en verde, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de 200 viviendas en el proyecto habitacional Valle Dorado II, ubicado en el distrito y cantón de Bagaces, provincia de Guanacaste.

Segundo: Que por medio de los oficios DNE-1034-14 y DNE-1156-14, la MUCAP solicita la aprobación de este Banco, para sustituir once beneficiarios del citado proyecto de vivienda, como consecuencia de incumplimiento de requisitos o desinterés por parte de los beneficiarios originales.

Tercero: Que mediante el oficio SO-OF-0050-2015/DF-OF-0134-2015 del 16 de febrero de 2015 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0122-2015 del 18 de febrero del año en curso–, la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI presentan el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste se recomienda aprobar los cambios requeridos, certificando que los nuevos núcleos familiares califican satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar las sustituciones indicadas en el referido informe de la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la sustitución de once beneficiarios del proyecto Valle Dorado II, de conformidad con el siguiente detalle:

Nuevo jefe de familia	Cédula	Situación original	Cédula
Ordoñez Villalobos Hairo José	503680545	Sirias López Andrés Mauricio	503400563
Rojas Briceño Marvin Abel	603610355	Martínez Gutiérrez Shirley Patricia	502970470
Esquivel Arroyo Eloísa	603900159	Rojas Padilla Juan Carlos	113120485
Obando Dávila Norma	155820732713	Ruiz Picado María Jesús	112480764
Mendoza Espinoza Dinia María	503060007	Ruiz Chavarria Jessica	503230215
Solera Bermúdez Hannia Lorena	601800400	Alvarado Alvarado Vannia María	502060636
Pérez Flores Katherine Adriana	702070780	Padilla Guido Mariana	503560593
Morales Escobar Maribeth	401530724	López Ruiz Francine María	112520127
Pérez Mena Jessica Paola	503050608	Narváez Rivas Ligia Elena	503820661
661Estupiñan Solís Jean Carlo	503990145	Pérez Vargas Sirlene	113080928
Badilla Solórzano Aracelly	503730990	Rojas Briceño Angie	503270153

2) En lo indicado, téngase por modificado el acuerdo número 2 de la sesión 52-2012 del 30 de julio de 2012.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Informes sobre la gestión del FOSUVI al 30/11/2014, 31/12/2014 y 31/01/2015

Se conocen los oficios GG-ME-1262-2014 del 15/12/2014, GG-ME-0021-2015 del 15/01/2015 y GG-ME-0116-2015 del 16/02/2015, por medio de los cuales, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, los informes SO-IN-0107-2014/DF-IN-1711-2014, SO-IN-0011-2015/DF-IN-0013-2015 y SO-IN-0049-2015/DF-IN-0116-2015, de la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, referidos a la gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda, con corte al cierre de los meses de noviembre de 2014, diciembre de 2014 y enero de 2015, respectivamente. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Inicialmente, la licenciada Camacho Murillo procede a exponer los alcances del informe correspondiente al mes de diciembre de 2014, destacando los datos sobre los Bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona geográfica, propósito y género, así como el comportamiento de la emisión y la formalización de operaciones durante el mes de diciembre, concluyendo que, en términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 91,8% con respecto a la meta anual.

Además, y con respecto a los proyectos de vivienda, hace ver que para el 2014 se hizo una división de los proyectos que quedaron con presupuesto asignado y los cuales se han venido presentando a la aprobación de esta Junta Directiva, quedando algunos que aún se están revisando y que también forman parte del presupuesto 2014.

Finalmente y con respecto a la ejecución del presupuesto, señala que éste cerró en un 100% de cumplimiento, en razón de la distribución presupuestaria que se realizó y la asignación de recursos para los proyectos que se están ejecutando.

Seguidamente y con vista de los datos presentados por la Dirección FOSUVI, el Director Alvarado Herrera hace ver que al cierre del pasado mes de noviembre, los saldos presupuestarios para bonos ordinarios y casos del artículo 59 eran de ¢8.625 millones y ¢14.839 millones respectivamente, mientras que al cierre de diciembre esas cifras fueron, en ese mismo orden, -¢730 mil y ¢3,8 millones. Y en este sentido, consulta si estos datos implican que durante el mes de diciembre este Banco adjudicó casos del artículo 59 por ¢14.800 millones y adjudicó Bonos individuales por ¢8.700 millones.

1 Al respecto, la licenciada Camacho Murillo indica que las cifras al cierre de diciembre
2 incluyen los casos de Bono ordinarios que estaban digitados, con nombre y apellidos,
3 para familias de diferentes estratos; y esos Bonos se toman como compromiso del año
4 2014, pues aunque no se pudieron emitir al 31 de diciembre, quedaron comprometidos. Y
5 en cuanto al presupuesto del artículo 59, explica que hay una lista de proyectos con
6 presupuesto asignado del 2014, y que estando en el BANHVI al cierre del mes de
7 diciembre, no se pudieron presentar a la aprobación de esta Junta Directiva en razón de
8 que en ese mes estaba desintegrado este órgano colegiado.

9
10 No obstante esta explicación, el Director Alvarado Herrera señala que los informes que
11 ahora se conocen, tal y como lo indica su nombre, se refieren a la ejecución del FOSUVI
12 y, por ende, opina que éstos deberían contener solo los datos de los casos aprobados
13 formalmente y debidamente adjudicados, en el tanto es incorrecto argumentar que los
14 casos que aún no están aprobados, corresponden a recursos ejecutados, tal y como se
15 pretende hacer en el informe del mes de diciembre.

16
17 Aunado a lo anterior, solicita que se le expliquen las diferencias que, en el informe al mes
18 de diciembre, se dan entre la cifra de la ejecución del presupuesto 2014 por entidad
19 autorizada (¢87.616 millones, según el cuadro N°10) y la cifra que en otro momento le
20 informaron acerca de que el presupuesto total del año 2014 para el FOSUVI era de
21 ¢101.000 millones.

22
23 Al respecto, la licenciada Camacho Murillo responde que estos datos muestran la
24 ejecución del presupuesto de los recursos del FODESAF, pero no se incluyen los
25 recursos que se tienen de otras fuentes tales como Impuesto Solidario, Junta de
26 Protección Social y Comisión Nacional de Emergencias; y por este motivo es que difieren
27 las cifras de ejecución presupuestaria. Sin embargo, aclara que se ha tomado la decisión
28 de incluir en los informes de gestión, a partir de este año 2015, la información sobre la
29 ejecución de estos otros presupuestos.

30
31 A raíz de esta explicación, el Director Alvarado Herrera opina que en el informe al pasado
32 31 de diciembre deberían incluirse los datos de ejecución de todas las fuentes de
33 recursos del FOSUVI, pues se trata de recursos que ingresaron a la institución para un fin
34 determinado. Y en este sentido, considera que si la totalidad de los recursos

presupuestados para el desarrollo de las labores del FOSUVI durante el año 2014 fue de ¢101.000 millones, es entonces sobre la totalidad de esta cifra que debería presentarse el informe de gestión anual del FOSUVI.

Por otra parte, estima que debe corregirse el informe de gestión al 31 de diciembre de 2014, pues éste debería estar basado en los ¢73.953 millones que efectivamente estaban debidamente aprobados y comprometidos a esa fecha, excluyendo por tanto los casos que carecen de la debida aprobación por parte del Banco.

Posteriormente, el Director Presidente concuerda con el Director Alvarado Herrera en cuanto a que la Dirección FOSUVI debe explicar estas cifras, pero además –y a raíz de cuestionamientos que recientemente se han hecho por parte de algunas personas y grupos– considera importante hacer las siguientes aclaraciones en torno a este tema. En primer lugar, recuerda que los Bonos individuales se aprueban administrativamente hasta el 31 de diciembre, y es luego que esos subsidios se proceden a formalizar y a girar por parte del Banco; y solo eso constituye una cifra de aproximadamente ¢6.600 millones.

En segundo lugar, recuerda que este Banco autorizó hacer una reserva de ¢2.960 millones para resolver los problemas del asentamiento Triángulo de la Solidaridad (donde hay cerca de 120 familias que ya tienen información sobre el lugar en el que serán reubicadas), lo mismo que decidió separar la suma ¢460 millones para atender la problemática del asentamiento La Carpio.

En tercer lugar, hace ver que durante más de un mes y medio esta Junta Directiva no pudo sesionar para resolver proyectos y casos del artículo 59; y una vez reintegrado este órgano colegiado, ha habido tantos conflictos qué resolver con respecto a algunos proyectos de vivienda, que no se ha podido avanzar al ritmo deseado, pero en efecto esos proyectos deben financiarse con lo que resta de los fondos del año 2014, pues para ellos se han dejado comprometidos; y por lo tanto es falso afirmar que al pasado mes de diciembre sobraron recursos equivalentes a más de 2.000 soluciones de vivienda.

Posteriormente, el Director Alvarado Herrera reitera que tomando en consideración el ejercicio fiscal que rige en la Administración Pública, el informe que elaboró la Dirección FOSUVI con respecto a la ejecución del año 2014, tiene, en su criterio, los siguientes dos

errores. El primero, que no incluye la totalidad de los recursos presupuestados para el FOSUVI, es decir, un monto de ¢101.000 millones; y el segundo, que se registran casos y proyectos del artículo 59 como compromisos presupuestarios del año 2014, sin que cuenten con la debida aprobación por parte de esta Junta Directiva.

Agrega que tal y como lo muestra el informe de liquidación presupuestaria que fue aprobado por esta Junta Directiva la semana anterior, el superávit total del Banco (de enero a diciembre) pasó de ¢117.000 millones en el 2013 a ¢144.000 millones en el 2014, incremento que se explica porque un 89% de los recursos son del FOSUVI, y entonces se tiene que el monto real comprometido es de ¢73.000 millones al cierre del mes de diciembre, y aunque ciertamente existen solicitudes de financiamiento en trámite, éstas deberán registrarse como un compromiso dentro del año fiscal que sean aprobadas y, por esta razón –insiste– opina que debe corregirse el informe de la Administración.

Seguidamente, el señor Subgerente de Operaciones concuerda con el Director Alvarado Herrera en cuanto que los informes de gestión del FOSUVI, contrario a como se ha venido haciendo por varios años, deberían mostrar el comportamiento de los recursos que se tienen de otras fuentes de financiamiento, tales como del Impuesto Solidario, la Junta de Protección Social y la Comisión Nacional de Emergencias. Además, explica que al cierre del año, se consideró conveniente demostrar que el BANHVI tenía una cantidad importante de proyectos y Bonos individuales debidamente avalados por las entidades autorizadas y, consecuentemente, se reservaron los recursos de esas solicitudes de financiamiento con cargo al presupuesto 2014.

Posteriormente, la licenciada Camacho Murillo expone los alcances del informe correspondiente al mes de enero de 2015, destacando los datos sobre los Bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona geográfica, propósito y género, así como el comportamiento de la emisión y la formalización de operaciones durante el mes de enero, concluyendo que, en términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 6,2% con respecto a la meta anual.

Al respecto, el Director Alvarado Herrera sostiene que los Bonos que se han aprobado en este año deben estar cargados al presupuesto del año 2015, pues los ingresos que se recibirán por el superávit fiscal del 2014, se incluirán presupuestariamente cuando haya

una modificación presupuestaria que así lo señale y, por lo tanto, solicita que en este alcance también sea corregido el informe de gestión al mes de enero de 2015.

Agrega que, en su criterio, el informe de gestión presupuestaria a enero de 2015 debe contemplar únicamente la ejecución real de los recursos presupuestados para el año en ejercicio, pero en todo caso le solicita a la Auditoría Interna que revise y emita criterio sobre la forma en que se han presentado los informes de gestión correspondientes a diciembre de 2014 y enero de 2015.

Por su parte, el Director Presidente comenta que, según tiene entendido, todos los años se han dejado recursos comprometidos para proyectos o casos individuales y que deben ser girados en el transcurso del año siguiente; y aunque puede ser que desde el punto de vista técnico sea válido el criterio del Director Alvarado Herrera, lo cierto es que la complejidad que conlleva el funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, impide que al cierre de cada año se hayan girado todos los recursos de los subsidios aprobados, y por ello es que al finalizar cada año –y el 2014 no ha sido la excepción– se reservan los recursos para que sean ejecutados durante el siguiente período, con el propósito de no perder fondos para las familias que los necesitan. No obstante, reitera que está a favor de que se hagan las aclaraciones que sean pertinentes.

Seguidamente, el señor Auditor toma nota de la solicitud anterior, para proceder de conformidad y remitir a esta Junta Directiva el criterio correspondiente, pero además adelanta que hasta donde recuerda, en el pasado solo se han comprometido los recursos de los subsidios que cuentan con la debida aprobación de esta Junta Directiva (para los casos del artículo 59) o de la Administración (para los Bonos ordinarios).

Finalmente, la Junta Directiva da por conocidos los informes de la Dirección FOSUVI, solicitándole a la Administración dar un estricto seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO SEXTO: Informe sobre la solicitud de la Cámara Costarricense de la Construcción, con respecto al mecanismo de retención a los desarrolladores por concepto de garantía

1
2 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Camacho Murillo.

3
4 Se conoce el oficio GG-ME-0130-2015 del 20 de febrero de 2015, mediante el cual,
5 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°10 de la sesión 59-2014
6 del 06 de octubre de 2014, la Gerencia General remite el informe SO-OF-0066-2015/SGF-
7 OF-0017-2015 de la Subgerencia de Operaciones y la Subgerencia Financiera, que
8 contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de planteada por la Cámara
9 Costarricense de la Construcción, por medio de la nota 0279-CCC-14 del 29 de setiembre
10 de 2014, con respecto al mecanismo de retención por concepto de garantía establecido
11 en el artículo 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la
12 Vivienda. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

13
14 El señor Subgerente de Operaciones expone los alcances del citado informe, destacando
15 que a la luz del análisis que se llevó a cabo por parte de la Administración, se determinó,
16 en primer lugar, que con respecto a la aparente contracción entre el artículo 83 del
17 Reglamento de Operaciones y la directriz emitida en relación con su aplicación, se
18 recomienda hacer ver a la Cámara Costarricense de la Construcción, que lo establecido
19 en la directriz en cuanto a que la garantía "se reembolsará una vez transcurridos tres
20 meses de ocupadas las viviendas por parte de las familias", viene a aclarar lo establecido
21 en el artículo 83 del citado reglamento, sobre la entrega de obras a satisfacción, lo cual se
22 logra precisamente a partir de la ocupación de la vivienda y la prueba de los sistemas que
23 la componen.

24
25 Por otra parte y en lo referido a la sustitución de la garantía, señala que con base en la
26 argumentación de la Cámara Costarricense de la Construcción y en aras de ser
27 consistentes con la normativa, se recomienda modificar el tercer párrafo del punto B.-) de
28 la "Directriz sobre la aplicación de lo dispuesto en el artículo 83 del Reglamento de
29 Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (rendimiento de garantía
30 de cumplimiento por parte de los desarrolladores de vivienda)", a efectos de que se lea
31 como sigue: "La garantía de cumplimiento podrá ser sustituida en cualquier momento, a
32 solicitud del desarrollador o constructor, por cualquiera de las opciones previstas en el
33 artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la

1 Vivienda, previa aceptación de la entidad autorizada y siempre que con ello no desmejore
2 los términos de la garantía original."

3
4 Finalmente y con respecto a la consulta sobre el responsable de la elaboración de
5 expedientes, el proceso de formalización, el pago de la seguridad y el mantenimiento de
6 las obras hasta que estas sean entregadas, se recomienda comunicar lo siguiente: a) que
7 la elaboración del expediente para su posterior tramitación es responsabilidad de la
8 entidad autorizada y que igualmente compete a las entidades autorizadas realizar la
9 formalización del subsidio en escritura pública y custodiar el expediente del Bono Familiar
10 de Vivienda, al menos por el plazo de las limitaciones de Ley; y b) que el pago de la
11 vigilancia y mantenimiento, son aspectos que se analizan casuísticamente, toda vez que
12 el financiamiento de este tipo de rubros, está sujeto a la valoración de las razones que
13 suscitaron los atrasos en la entrega de las obras y la formalización de las operaciones
14 individuales.

15
16 Posteriormente, el señor Subgerente de Operaciones atiende varias consultas de los
17 señores Directores sobre las recomendaciones que se plantean en su informe; y luego del
18 análisis que se realiza al respecto, se concuerda en las siguientes observaciones y
19 requerimientos. En primer lugar, se solicita aclarar en la propuesta de reforma al punto B)
20 de la directriz sobre la aplicación del artículo 83 del Reglamento de Operaciones, que la
21 garantía de cumplimiento podrá ser sustituida por cualquiera de las opciones previstas en
22 el artículo 133 del Reglamento de Operaciones, previa aceptación de la entidad
23 autorizada y siempre que con ello no desmejore la cobertura de la garantía original.

24
25 En segunda instancia y acogiendo una observación del licenciado Mora Villalobos, se
26 solicita modificar el último párrafo de la propuesta de comunicado, a efectos de dejar
27 claramente establecido que el pago de la vigilancia y mantenimiento de los proyectos se
28 analiza dependiendo de las circunstancias de cada caso concreto, conforme lo dispuesto
29 en el "Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda
30 tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
31 Vivienda", aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 25-2006 del 30 de marzo de
32 2006.

33

En consecuencia, la Junta Directiva resuelve suspender por ahora la resolución de este asunto, quedando a la espera de que en una próxima sesión, la Administración presente a este órgano colegiado una versión definitiva de la referida propuesta, considerando las observaciones y requerimientos antes indicados.

ARTÍCULO SÉTIMO: Informe sobre la situación financiera de las entidades autorizadas al 31 de diciembre de 2014

Se conoce el oficio GG-ME-0126-2015 del 20 de febrero de 2015, mediante el cual, de conformidad con lo dispuesto en el cronograma de presentación de informes del Sistema de Información Gerencial, la Gerencia General remite el informe DFNV-IN65-0061-2015 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la situación financiera de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con corte al 31 de diciembre de 2014.

Complementariamente, la Gerencia General adjunta a su oficio el informe DFNV-IN65-0082-2015 de la Dirección FONAVI –avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0014-2015 del 20 de febrero del año en curso– en el cual se remite información adicional sobre la situación de Coopeaserrí R.L., actualizada al pasado 13 de febrero. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances de los citados informes y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Hernández Brenes, quien inicialmente se refiere a los aspectos relacionados con las entidades deudoras y no deudoras del Banco, y sobre lo cual hace mención a las principales cuentas de balance, resultados e indicadores financieros de las entidades autorizadas, concluyendo que en términos generales se muestra un comportamiento estable al cierre del mes de diciembre, muy similar al mostrado por los sectores correspondientes.

Por otra parte, y a solicitud de los señores Directores, se refiere a la situación financiera de la Fundación Costa Rica – Canadá, particularmente en lo que corresponde a la condición de la cartera de crédito de esa entidad, y presentando los datos sobre sus

1 indicadores financieros, destacando que aunque se encuentra al día en sus operaciones
2 de crédito con el BANHVI, aún mantiene limitaciones en el crecimiento, producto de la
3 restricción de fondos que enfrenta al mantener un monto significativo de recursos
4 inmovilizados en la cuenta de bienes recibidos en dación de pago y ante la falta de
5 nuevas fuentes de financiamiento.

6
7 Seguidamente expone la situación actual de Coopeaserrí R.L., haciendo ver que la
8 información de estados financieros y del modelo de calificación CAMELS remitido al
9 BANHVI por Coopeaserrí R.L. con corte a diciembre de 2014, no señaló ninguna situación
10 de alerta en la condición financiera de la entidad. Sin embargo, a partir de la supervisión
11 in situ efectuada por la SUGEF el pasado mes de enero 2015, se evidenciaron serias
12 deficiencias en la condición de la entidad, relacionadas con la suficiencia patrimonial, la
13 pérdida patrimonial y la irregularidad en la gestión y administración, determinándose que
14 esa cooperativa realizó registros contables para ocultar su verdadera situación financiera,
15 afectando la composición de los activos, pasivos, contingencias y resultados financieros.

16
17 Agrega que a partir de estos hallazgos, la SUGEF concluyó que la cooperativa está
18 siendo administrada irregularmente, afectando significativamente su seguridad,
19 transparencia y solvencia, lo cual generó que de acuerdo con el artículo 136 de la Ley
20 Orgánica del Banco Central, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero,
21 en su sesión del 02 de febrero de 2015, resolviera ordenar la intervención de la
22 cooperativa por un plazo de hasta 90 días, tomando posesión de todos los bienes de la
23 entidad y designando al señor Johnny Salazar Quesada como interventor titular.

24
25 Seguidamente, el Director Alvarado Herrera manifiesta su preocupación por los datos
26 financieros que maneja la Dirección FONAVI sobre las entidades autorizadas, pues si
27 todavía el pasado mes de diciembre se hubiera presentado una solicitud de crédito por
28 parte de Coopeaserrí, es posible que se hubiera recomendado por parte de la
29 Administración con base en una información que a ese mes (según lo indica el informe
30 que ahora se conoce) no solo mostraba nivel normalidad sino que incluso evidenciaba
31 una mejoría financiera, lo que pudo haber conducido a que de haberse aprobado por esta
32 Junta Directiva, ahora se tuviera no solo el problema de los Bonos de Vivienda que
33 estaban en trámite de aprobación y giro por parte de esa cooperativa, sino también una
34 situación más delicada ante la dificultad de recuperar los recursos prestados.

Al respecto, la licenciada Hernández Brenes explica que aunque el informe mensual que elabora la Dirección FONAVI sobre la situación financiera de las entidades autorizadas se basa en los mismos datos que maneja la SUGEF y que son suministrados por las mismas entidades, los estudios que se realizan para valorar solicitudes de crédito son mucho más profundos y, entre otras cosas, se hace un análisis histórico, si se determinan comportamientos extraños se indagan con detalle y, además, se solicita una certificación de la Dirección FOSUVI sobre la administración de los recursos del Bono Familiar de Vivienda por parte de la entidad.

Adicionalmente, el señor Subgerente Financiero señala que la preocupación del Director Alvarado Herrera es válida y agrega que coincidiendo en este criterio, se ha decidido hacer una valoración de los documentos que se utilizan como referencia para analizar, no sólo la situación financiera de las entidades autorizadas, sino también para analizar las nuevas solicitudes para el otorgamiento de la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Finalmente, Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole a la Administración, dar un estricto seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO OCTAVO: Información adicional sobre el Programa de Financiamiento de Vivienda para Jóvenes y la propuesta de reglamento de los programas de crédito y avales del FONAVI

Se conoce el oficio GG-ME-0127-2015 del 20 de febrero de 2015, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en los acuerdos N° 7 de la sesión 52-2014 del 08 de setiembre de 2014 y N° 10 de la sesión 64-2014 del 27 de octubre de 2014, la Gerencia General remite el informe DFNV-ME-0480-2014 de la Dirección FONAVI –avalado por la Subgerencia Financiera con la nota SGF-ME-0016-2015 del pasado 20 de febrero– que contiene un detalle de los créditos otorgados a personas jóvenes con recursos del FONAVI durante los últimos cinco años, así como la determinación de la tasa de interés activa más baja que financiera y legalmente puede

1 cobrar el BANHVI a las entidades autorizadas, para el Programa de Financiamiento de
2 Vivienda para Jóvenes (PROVIFIJO). Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

3
4 La licenciada Hernández Brenes procede a exponer los alcances del citado informe,
5 refiriéndose inicialmente a los créditos para vivienda otorgados a personas jóvenes con
6 recursos del FONAVI, y sobre lo cual destaca –con base en el análisis de los cuadros que
7 presenta con dicha información– que de los montos canalizados hacia el otorgamiento de
8 crédito para vivienda de largo plazo, un 46% ha sido dirigido 8 en los últimos cinco años a
9 personas que al momento de la formalización de las operaciones tenían entre 18 y 35
10 años de edad, por un monto promedio similar al resto de la población, y evidenciándose
11 que en esta materia no ha existido ningún tipo de discriminación para este sector.

12
13 Seguidamente y con respecto a la tasa de interés activa para el PROVIFIJO, hace ver que
14 el artículo 45 de la Ley 7052 señala que, en conjunto, los programas de crédito del
15 FONAVI deben generar un rendimiento neto que asegure su permanencia y adecuado
16 crecimiento, condición que se valora con base en los indicadores de crecimiento
17 patrimonial y en el margen de intermediación positivo.

18
19 Agrega que alcanzar los límites de tolerancia definidos no siempre resulta factible, dada
20 condición de segundo piso e instrumentos de captación disponibles, y al no disponer de
21 una fuente de recursos específica para el PROVIFIJO, deberán utilizarse fondos
22 procedentes de la captación a corto plazo, cubriendo al menos el costo de tales fondos.

23
24 En este sentido, señala que el costo de captación de los fondos es el primer elemento a
25 considerar para la definición de la tasa de interés del PROVIFIJO, y aún sin considerar un
26 margen de intermediación positivo para el BANHVI, el establecer una tasa de interés de
27 Tasa Básica más dos puntos porcentuales para los beneficiarios finales, implica para las
28 entidades autorizadas un margen de intermediación de entre 0.18% y 0.27%, lo cual no
29 sería de aceptación por las entidades.

30
31 Con base en este supuesto, explica que si se opta por aceptar un margen de
32 intermediación negativo, la tasa de interés mínima sería equivalente a la inflación para
33 evitar la descapitalización real de los fondos, y bajo este escenario el margen de

1 intermediación de las entidades autorizadas alcanzaría entre 3,62% y 4,50%, lo cual
2 resultaría para ellas razonable.

3
4 Agrega que aunque esta alternativa resulta factible si la proporción de recursos
5 destinados al PROVIFIJO es pequeña, a lo largo del tiempo se da una recomposición
6 paulatina en la cartera de crédito que llega a afectar los resultados del BANHVI. No
7 obstante, suponiendo una canalización del 30% de los recursos al PROVIFIJO en tres
8 años, el margen de intermediación financiera disminuye en un 52%, ubicándose por
9 debajo de los límites de tolerancia. Y en esta dirección, opina que la asignación de
10 condiciones preferenciales para el PROVIFIJO debiera considerar la obtención de
11 recursos específicos para el programa, de manera que sea factible establecer una tasa de
12 interés aceptable para las entidades autorizadas y evitando la descapitalización del
13 FONAVI.

14
15 Adicionalmente, explica que si el programa se ejecuta con recursos procedentes de la
16 captación, podrá establecerse una tasa de interés razonable equivalente a inflación, pero
17 canalizando al programa una proporción de recursos que como máximo alcance el 5%,
18 por plazo de 5 años.

19
20 Finalmente, indica que si se desea canalizar al programa una mayor proporción de
21 recursos, deberá garantizarse la cobertura de los costos de captación, con lo que la tasa
22 de interés del BANHVI deberá alcanzar al menos $TB + 0,5\%$, generando un incremento en
23 la tasa activa final que podría ubicarse alrededor de $TB + 4\%$.

24
25 Posteriormente, el señor Subgerente Financiero señala que con base en esta información
26 y habiéndose atendido el requerimiento de esta Junta Directiva, lo que procede es entrar
27 a conocer y resolver la propuesta de reglamento de los programas de crédito y avales del
28 FONAVI, teniendo claro que en lo que respecta al PROVIFIJO, los escenarios financieros
29 no permiten asignar una gran cantidad de recursos al programa a tasas preferenciales,
30 toda vez que el FONAVI capta los recursos directamente del mercado y, por ende, la
31 única forma de ofrecerle un producto interesante a las personas jóvenes y a las entidades
32 autorizadas, es buscar alguna otra fuente de recursos a costos inferiores a los que tiene el
33 mercado financiero.

34

Finalmente y luego de varios comentarios al respecto, la Junta Directiva da por conocido el informe presentado por la Administración y le solicita al señor Gerente General, que en la próxima sesión someta a la aprobación de esta Junta Directiva, la propuesta definitiva del “Reglamento de los programas de crédito y avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda”.

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