

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3  
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 22 DE SETIEMBRE DE 2017**

5  
6 **ACTA N° 68-2017**

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, Alan Thompson Chacón y Ana Cristina Trejos Murillo.

12  
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;  
14 Larry Alvarado Ajún, Subgerente de Operaciones; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario  
15 de la Auditoría Interna; Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David  
16 López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17  
18 Ausente con justificación: Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; Alexander Sandoval  
19 Loría, Subgerente Financiero; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

20 \*\*\*\*\*

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

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

- 25 1. Recomendación de renovación de nombramiento del miembro externo del Comité de  
26 Riesgos.  
27 2. Informe sobre la gestión de riesgos de mayo a julio 2017.  
28 3. Informe sobre los principales temas tratados por el Comité de Riesgos, II trimestre  
29 2017.  
30 4. Informe sobre los temas tratados por el Comité de Cumplimiento, I semestre 2017.  
31 5. Informe de labores de la Oficialía de Cumplimiento.  
32 6. Solicitud de aprobación de programa de emisión de títulos valores de Mutual Cartago  
33 de Ahorro y Préstamo.  
34 7. Informe de Fideicomisos al 30 de junio de 2017.

8. Criterio sobre proyecto de “Ley de Cooperativas de Vivienda de usuarios para ayuda mutua”, expediente legislativo N°20.214.

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO PRIMERO: Recomendación de renovación de nombramiento del miembro externo del Comité de Riesgos**

Se conoce el oficio CR-ME-022-2017 del 08 de setiembre de 2017, mediante el cual, el Comité de Riesgos de este Banco solicita la autorización de esta Junta Directiva para prorrogar por un plazo de un año, el contrato de servicios profesionales suscrito con el señor Eduardo Peraza Parrales, en su condición de miembro externo de dicho Comité, de conformidad con los términos establecidos en el respectivo cartel de contratación y según lo resuelto por dicho Comité en su sesión N° 12-2017 del 07 de setiembre de 2017. 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 los siguientes dos temas, se incorpora a la sesión la licenciada Vilma Loría Ruíz, jefa de la Unidad de Riesgos, quien explica que en el acuerdo N°15, de la sesión 70-2016 del 03 de octubre de 2016, esta Junta Directiva autorizó la contratación del señor Eduardo Peraza Parrales como miembro externo del Comité de Riesgos del BANHVI por un periodo de doce meses, que iniciaron del 27 de octubre de ese año.

Agrega que dicha contratación establece la posibilidad de prorrogar automáticamente la relación contractual hasta por dos períodos iguales, siempre que la Junta Directiva así lo apruebe. Y en este sentido, informa que el Comité Riesgos en su sesión 12-2017 del 07 de setiembre de 2017, valoró los aportes que ha hecho el señor Peraza Parrales y revisó el cumplimiento de sus funciones, y por lo tanto dispuso recomendar a esta Junta Directiva que se autorice la prórroga por un año adicional tal como lo establece el cartel, por el período que empezaría el 27 de octubre de este año y concluiría el 27 de octubre de 2018.

Conocida la propuesta del Comité de Riesgos y luego de que los Directores Murillo Rivas y Chavarría Núñez –en su condición de miembros de dicho órgano– se refieren a la

conveniencia de acoger la recomendación del Comité de Riesgos, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO N° 1:**

**Considerando:**

**Primero:** Que de conformidad con lo establecido en el cartel de la contratación N° 2016CD-000155-01, el señor Renán Eduardo Peraza Parrales, cédula N° 1-0458-0566, ha venido brindando sus servicios profesionales, a partir del mes de octubre de 2016, en calidad de miembro externo del Comité de Riesgos de este Banco, según lo dispuesto en el artículo 12 del Acuerdo SUGEF 2-10 "Reglamento sobre la Administración Integral de Riesgos".

**Segundo:** Que dicha contratación establece la posibilidad de prorrogar automáticamente la relación contractual hasta por dos períodos iguales, siempre que la Junta Directiva así lo apruebe, una vez conocido el criterio del Comité de Riesgos sobre la conveniencia de continuar la contratación del servicio.

**Tercero:** Que por medio del acuerdo número 1 de su sesión N° 12-2017 del 07 de setiembre de 2017, el Comité de Riesgos resolvió lo siguiente:

**"Acuerdo # 1:**

*En cumplimiento del artículo 12 del Acuerdo SUGEF 2-10 Reglamento sobre la Administración Integral de Riesgos y de conformidad con lo establecido en la cláusula 5 del cartel de la contratación N° 2016CD-000155-01, se recomienda a la Junta Directiva de este Banco autorizar la prórroga, por primera vez y para el período del 27 de octubre de 2017 y hasta el 26 de octubre de 2018, al contrato del señor Renán Eduardo Peraza Parrales, cédula de identidad N° 1-0458-0566, como miembro externo del Comité de Riesgos, en virtud de que se ha estimado conveniente su continuidad en razón de los aportes realizados a este órgano colegiado y del cumplimiento satisfactorio de sus funciones durante el tiempo ha (sic) prestado sus servicios."*

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la solicitud del Comité de Riesgos y, en consecuencia, lo procedente es autorizar la primera prórroga al referido contrato de servicios profesionales.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar a la Administración, para que prorrogue por un año más, desde el 27 de octubre de 2017 hasta el 26 de octubre de 2018, la contratación del señor Renán Eduardo Peraza Parrales, cédula de identidad N° 1-0458-0566, como miembro externo del Comité de Riesgos de este Banco, según lo establecido en el cartel de la contratación N° 2016CD-000155-01.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO SEGUNDO: Informe sobre la gestión de riesgos de mayo a julio 2017**

Se conoce el oficio CR-IN02-023-2017 del 18 de setiembre de 2017, mediante el cual, el Comité de Riesgos de este Banco remite el informe sobre la Gestión de Riesgos, correspondiente al período comprendido entre los meses de mayo a julio de 2017, según fue conocido y aprobado por ese Comité en sus sesiones N° 11-2017 del 10/08/2017 y N° 12-2017 del 07/09/2017. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

La licenciada Loría Ruíz expone los alcances del citado informe, presentando los resultados más relevantes del análisis efectuado a los riesgos de liquidez, crédito, solvencia, capital, mercado, operativo, legitimación de capitales, así como el riesgo financiero del FOSUVI, concluyendo que, en términos generales, la institución continúa presentando niveles tolerables de riesgo, pues no hay mayor exposición en ninguna de sus áreas y las proyecciones para los próximos meses (por el comportamiento de los principales indicadores de riesgo) evidencian que la situación se mantendría estable y no genera alertas importantes.

Seguidamente, la licenciada Loría Ruiz atiende varias observaciones de los señores Directores sobre los datos expuestos y particularmente en relación con el riesgo de tasa y las actividades del proceso de gestión de riesgo operativo, así como con respecto a la elaboración del apetito de riesgo del Banco (cuyo avance a la fecha –según afirma– es satisfactorio) y la reprogramación de actividades por parte de las unidades responsables; y sobre esto último los señores Directores realizan varios comentarios sobre la importancia de establecer y someter a la aprobación de esta Junta Directiva un procedimiento que permita regular el tema de las reiteradas reprogramaciones de actividades relacionadas con los planes de mitigación de riesgos.

Sobre esto último, la licenciada Loría Ruiz comenta que la Unidad de Riesgos está trabajando en la elaboración de dicho procedimiento y en este se contempla que las actividades de los planes de mitigación se incorporen a los planes operativos de las respectivas unidades administrativas.

Adicionalmente y a raíz de una inquietud del Director Presidente en cuanto a si el Comité de Riesgos ha analizado la situación de los proyectos Ivannia y La Flor, la licenciada Loría Ruiz explica que en efecto ese tema está incorporado en los eventos de riesgo como pendiente de análisis, pero aún no se ha cuantificado.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe del Comité de Riesgos, solicitándole a la Administración dar un adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado cualquier situación que al respecto sea pertinente.

\*\*\*\*\*

### **ARTÍCULO TERCERO: Informe sobre los principales temas tratados por el Comité de Riesgos, II trimestre 2017**

Se conoce el oficio CR-IN01-019-2017 del 10 de agosto de 2017, mediante el cual, atendiendo las disposiciones para la elaboración del informe de Gobierno Corporativo, el Comité de Riesgos somete al conocimiento de esta Junta Directiva el detalle de los principales temas tratados por ese Comité durante el segundo trimestre de 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Vilma Loría Ruíz expone los alcances del citado informe, haciendo énfasis en aquellos temas que fueron analizados por el Comité de Riesgos y que, en razón de su naturaleza y propósito, no fueron del conocimiento de esta Junta Directiva en el último trimestre, particularmente los relacionados con el seguimiento mensual a la gestión de riesgos, la atención de los acuerdos del Comité, el seguimiento a recomendaciones de la Auditoría Interna, los eventos de riesgo operativo y los avances en la metodología para establecer el perfil de riesgo de las entidades autorizadas.

1 Seguidamente, el Director Murillo Rivas comenta la necesidad de que exista una mayor  
2 cultura en el Banco sobre la gestión de riesgo, y un tema que le interesa no como  
3 miembro del Comité de Riesgos sino como miembro de la Junta Directiva, es el informe  
4 de la SUGEF sobre la visita que ellos hicieron al Banco, ya que tiene entendido que no se  
5 ha recibido el informe y le parece conveniente que se haga una gestión para solicitar  
6 dicho informe, porque sería importante para esta Junta Directiva contar con él para  
7 procurar la implementación de las gestiones que sean necesarias para subsanar las  
8 debilidades que haya identificado la SUGEF.

9  
10 Al respecto, el señor Gerente General señala que con respecto al reforzamiento de la  
11 cultura de riesgos, han salido boletines a nivel del Banco enfocados en fortalecer la  
12 cultura de riesgos, esto coordinado con la Unidad de Comunicaciones. Agrega que en  
13 relación con el informe de la SUGEF, se está a espera del informe conforme los planes de  
14 trabajo de esa Superintendencia, pero aún está haciendo consultas a diferentes áreas que  
15 dependen de la Gerencia General, tales como la Asesoría Legal, la Unidad de Riesgos, la  
16 Oficialía de Cumplimiento, pero lo usual es esperar a que la SUGEF sea la que envíe el  
17 informe.

18  
19 Posteriormente y atendiendo una consulta del Director Thompson Chacón sobre el grado  
20 de avance de la Declaración de Apetito de Riesgo del Banco, la licenciada Loría Ruiz  
21 explica que al día de hoy se tienen definidos algunos de los indicadores a nivel financiero  
22 o relacionados con la parte del negocio del Banco, y está previsto que para la próxima  
23 semana sean remitidos ya para validación final de parte de las áreas vinculadas. Añade  
24 que pronto se concluiría con la parte de intermediación financiera que quizás es la más  
25 sencilla de comprender, aunque surgieron análisis de definición de los niveles  
26 correspondientes a esos indicadores que son diferentes a los que se han venido  
27 manejando y eso es lo que ha tomado más tiempo, e incluso ayer a nivel del Comité de  
28 Riesgos se revisaron y se dispuso preliminarmente que en el momento que este definidos  
29 sean remitidos parcialmente a esta Junta Directiva, de manera que se vaya valorando por  
30 etapas.

31  
32 Al respecto, el Director Thompson Chacón opina que en la parte de intermediación  
33 financiera le surge la duda en cuanto a si esta labor se encuentra un poco atrasada, pues  
34 aunque entiende que hay indicadores nuevos que se aplican a todos los Bancos, lo cierto

es que como en el BANHVI la parte bancaria es tan pequeña y se tiene poca captación y colocación de recursos, le preocupa que se esté presentando más atraso del necesario.

En este sentido, la licenciada Loría Ruiz señala que en principio se podría pensar eso e incluso así lo habían previsto cuando se presentó el plan de implementación original a esta Junta Directiva. Sin embargo, ya en la práctica no es tan sencillo como parece, dado que el análisis o procesamiento de información para definir los límites de apetito, tolerancia y capacidad, a lo que hay que agregarle la revisión de temas legales, de hasta donde se les permite la regulación de ciertos temas, como definir puntos de equilibrio, y a eso se le suma que mucho de los cálculos tienen que hacerse manuales, además que la Unidad de Riesgos no está dedicada exclusivamente a esto.

Agrega que quizás si tuvieran a un funcionario trabajando tiempo completo en este asunto, posiblemente estuviera saliendo antes, pero en esa Unidad están atendiendo simultáneamente varios reglamentos y aunque se ha hecho el mejor esfuerzo para que esto salga lo más pronto posible, ese conjunto de situaciones es lo que los ha llevado a lo que se tiene hasta hoy.

Por otra parte, ante una consulta del Director Thompson Chacón sobre si esa Unidad está recibiendo de parte de la Gerencia General los recursos humanos o de otro tipo que requiere para avanzar y cumplir con este asunto, la licenciada Loría Ruiz señala que por lo menos para este trabajo específico lo que se había estimado era tiempo extraordinario y ya fue aprobado el presupuesto, y a partir de la próxima semana estaría empezando con el reconocimiento de tiempo extra; sin embargo la declaración de apetito de riesgo no depende exclusivamente de la Unidad de Riesgos, y aunque han recibido colaboración y buena disposición de las áreas que están involucradas en este tema, hay que tomar en cuenta también que hay que ajustarse a las agendas de dichas áreas y no pueden pretender que el Banco paralice su operación para que se dedique exclusivamente a la declaración del apetito, por lo que hay que encontrar un equilibrio entre las responsabilidades normales de cada puesto de trabajo con esta nueva función.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe del Comité de Riesgos, solicitándole a la Administración darle un estricto seguimiento a los temas tratados e informar oportunamente a este Órgano Colegiado cualquier situación que sea pertinente.

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO CUARTO: Informe sobre los temas tratados por el Comité de Cumplimiento, I semestre 2017**

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Loría Ruiz.

Se conoce el oficio CC-IN01-006-2017 del 21 de junio de 2017, mediante el cual, atendiendo las disposiciones para la elaboración del informe de Gobierno Corporativo, el Comité de Cumplimiento remite el informe sobre los principales temas tratados por ese órgano durante el primer semestre del año 2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre este y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento, quien presenta en detalle los temas que fueron analizados durante el semestre en las dos sesiones efectuadas, haciendo énfasis en los temas que, en razón de su naturaleza y propósito, no fueron del conocimiento de esta Junta Directiva en el último semestre, particularmente, aquellos relacionados con la verificación del cumplimiento de las políticas y procedimientos, la revisión de los informes de la Auditoría Interna, el seguimiento al plan anual de trabajo de la Oficialía de Cumplimiento, el seguimiento a recomendaciones de órganos de fiscalización y control, y la revisión de informes sobre operaciones inusuales y movimientos en la clasificación de riesgo de los clientes.

Posteriormente, la licenciada Solano Granados atiende varias consultas de los señores Directores sobre algunos de los temas expuestos, y particularmente sobre el acatamiento de la política Conozca a su Empleado; y finalmente, la Junta Directiva da por conocido el referido informe.

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO QUINTO: Informe de labores de la Oficialía de Cumplimiento**

Se conoce el oficio GG-ME-0698-2017 del 10 de agosto de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe sobre las labores relacionadas con la prevención de la

1 legitimación de capitales de conformidad con lo dispuesto en la Ley 8204, correspondiente  
2 al período comprendido entre los meses de enero y junio de 2017, y el cual se adjunta al  
3 memorando OC-IN04-045-2017 de la Oficialía de Cumplimiento. Dichos documentos se  
4 anexan a la presente acta.

5  
6 La licenciada Solano Granados presenta en detalle las labores ejecutadas por esa  
7 Oficialía en torno a la aplicación de las políticas *Conozca a su Cliente y Conozca a su*  
8 *Empleado*, destacando sobre éstas, que al cierre del primer semestre de 2017 se han  
9 cumplido satisfactoriamente.

10  
11 Adicionalmente, hace particular referencia a las actividades de control efectuadas durante  
12 el período y las recomendaciones que al respecto emitió el Comité de Cumplimiento, así  
13 como las actividades de capacitación realizadas y los resultados de las evaluaciones  
14 efectuadas al personal.

15  
16 De esta forma, conocido el informe y no habiendo objeciones de los señores Directores ni  
17 por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve dar por conocido el  
18 citado informe de la Oficialía de Cumplimiento.

19 \*\*\*\*\*

20  
21 **ARTÍCULO SEXTO: Solicitud de aprobación de programa de emisión de títulos**  
22 **valores de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo**

23  
24 - Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Solano Granados.

25  
26 Se conoce el oficio GG-ME-0817-2016 del 08 de setiembre de 2017, mediante el cual, la  
27 Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0204-2017/DFNV-ME-0339-2017 de  
28 la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio  
29 efectuado a la solicitud presentada por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo  
30 (MUCAP), tendiente a que se le autorice para implementar un nuevo programa de  
31 emisiones denominado "Contratos de Participación Hipotecaria con Garantía Global Serie  
32 M en colones" dentro del tope de captación autorizado con la garantía del Estado y por un  
33 monto de ¢30.000 millones. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

1 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter  
2 técnico sobre éste y el siguiente tema, se incorpora a la sesión la licenciada Tricia  
3 Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quién se refiere inicialmente a las  
4 características del nuevo programa de emisiones que plantea la Mutual Cartago y  
5 detallando los aspectos analizados por parte de la Dirección FONAVI, relacionados con la  
6 justificación del producto financiero y la verificación del cumplimiento de los respectivos  
7 requisitos, concluyendo que la Administración recomienda autorizar a la MUCAP este  
8 programa de emisiones, valorando, en resumen, lo siguiente: a) que la autorización de  
9 este Programa se haría como parte del Tope Máximo de Captación vigente para esa  
10 Mutual o de los que le sean aprobados en el futuro; b) que los recursos captados a través  
11 de este nuevo producto se direccionarán a los programas de crédito de vivienda, según  
12 las políticas establecidas por el BANHVI al efecto; c) que la utilización de programas de  
13 emisiones de largo plazo ha permitido una mejora en los indicadores de calce de plazos  
14 de la Mutual, mediante la sustitución parcial de la captación de corto plazo; d) que la  
15 aprobación de este Programa particular, le permitirá a MUCAP continuar colocando este  
16 tipo de instrumentos y consolidar la estructura de financiamiento que le ha concedido  
17 mantener en normalidad financiera sus indicadores de liquidez en los últimos años; y e)  
18 que la entidad cumple a cabalidad con los requisitos establecidos en el “Reglamento del  
19 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sobre Garantías de los Títulos Valores,  
20 Cuentas de Ahorro y Fondo de Garantías y Estabilización”, para la autorización de este  
21 tipo de emisiones.

22  
23 Seguidamente, el señor Subgerente Financiero atiende varias consultas y observaciones  
24 de los señores Directores con respecto al nuevo programa de emisiones y a las  
25 proyecciones financieras de la entidad; y finalmente, no habiendo objeciones de los  
26 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve  
27 acoger la recomendación de la Administración y, consecuentemente, toma el siguiente  
28 acuerdo:

29  
30 **ACUERDO N°2:**

31 **Considerando:**

32 **Primero:** Que mediante el oficio SFGR-235-2017 del 19 de julio de 2017, la Mutual  
33 Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) solicita la aprobación de esta Junta Directiva,  
34 para implementar un nuevo programa de emisiones denominado “Contratos de

Participación Hipotecaria con Garantía Global Serie M en colones” dentro del tope de captación autorizado con la garantía del Estado y por un monto de ¢30.000 millones.

**Segundo:** Que por medio del informe SGF-ME-0204-2017/DFNV-ME-0339-2017 del 07 de setiembre de 2017 –el cual es avalado en todos sus extremos por la Gerencia General con la nota GG-ME-0817-2017 del 08 de setiembre del año en curso– la Subgerencia Financiera y la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presentan los resultados del estudio realizado a la referida solicitud de la MUCAP, concluyendo que la entidad cumple a cabalidad con los requisitos correspondientes para efectuar la emisión de los citados contratos de participación hipotecaria y por ende se recomienda otorgar la debida autorización.

**Tercero:** Que con vista de los documentos que sobre el tema han sido presentados a esta Junta Directiva, no se encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, por lo que se procede a emitir la autorización correspondiente, bajo los mismos términos y modos señalados por la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI en el informe adjunto al oficio SGF-ME-0204-2017/DFNV-ME-0339-2017.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, el Programa M de Emisiones en Colones de contratos de participación hipotecaria con garantía global de largo plazo, por un monto total de ¢30.000.000.000,00 (treinta mil millones de colones), con la garantía del BANHVI y del Estado, como parte del Tope Máximo de Captación vigente para esa Mutual o de los que le sean aprobados en el futuro, y de conformidad con las características que se detallan en el informe SGF-ME-0204-2017/DFNV-ME-0339-2017 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, el cual se adjunta al expediente de la presente acta.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO SÉTIMO: Informe de Fideicomisos al 30 de junio de 2017**

Se conoce el oficio GG-ME-0796-2017 del 05 de setiembre de 2017, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe sobre la gestión y recuperación de Fideicomisos con corte al 30 de junio de 2017, elaborado por el Departamento de Fideicomisos y que se

1 adjunta a la nota SGF-ME-0197-2017/DFNV-IN71-329-2017 de la Subgerencia Financiera  
2 y la Dirección FONAVI. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

3  
4 La licenciada Hernández Brenes expone los alcances del citado informe, refiriéndose  
5 inicialmente a los datos correspondientes a la composición de los fideicomisos, así como  
6 a la clasificación de la cartera y los niveles de morosidad, presentando luego la  
7 información sobre la situación de los bienes adjudicados y la cartera de proyectos de  
8 vivienda.

9  
10 Seguidamente, expone lo relacionado con el comportamiento de las recuperaciones y los  
11 gastos incurridos por los fideicomisos durante el año 2017, así como un detalle de la  
12 gestión de cobro y el proceso de recuperación de cartera y de bienes adjudicados,  
13 incluyendo los resultados del proceso de condonación de operaciones al amparo de la  
14 Ley 8693; concluyendo que tal y como se ha venido discutiendo en otras ocasiones, y en  
15 materia de rentabilidad de los fideicomisos, desde el año 2009 se viene presentando un  
16 deterioro en los resultados que se refleja en el indicador de Rentabilidad Neta sobre  
17 Patrimonio Promedio y que se considera normal, tratándose de una cartera de activos en  
18 proceso de liquidación, en la que no se generan nuevas operaciones y que se encuentra  
19 conformada por los activos con mayor dificultad de recuperación.

20  
21 No obstante lo anterior, destaca que es de esperar que el problema de rentabilidad de las  
22 carteras se vaya subsanado en el corto plazo, a raíz de las medidas que esta Junta  
23 Directiva autorizó en torno a este tema, tendientes a acelerar el proceso de liquidación de  
24 los activos fideicometidos, incluyendo la simplificación de los trámites para la declaratoria  
25 de incobrabilidad y para la valoraciones del costo-beneficio de ejecutar los cobros.

26  
27 En este sentido, hace énfasis en que a junio de 2017, el 66,67% de las acciones  
28 programadas para la liquidación de activos fideicometidos se encuentran ejecutadas en su  
29 totalidad, el 16,67% se encuentra en trámite y dentro de los plazos establecidos, mientras  
30 que el 16,67% se encuentra en proceso, habiendo superado el plazo de conclusión  
31 originalmente establecido.

32  
33 Posteriormente y atendiendo una inquietud de la Directora Trejos Murillo sobre los  
34 inmuebles inhabitables que las Municipalidades no están aceptando, la licenciada

Hernández Brenes explica que todo eso ya está como una pérdida y han sido estimados en su momento en los estados financieros del Banco, por lo que una vez que transcurren dos años, por normativa SUGEF, tienen que pasarse como una pérdida y registrarse en las estimaciones. Sin embargo, en la práctica siguen estando ahí y por consiguiente deben seguirse administrando, y de hecho hay algunos bienes sobre los que se han hecho todos los intentos con la Municipalidad de San José para su donación, pero todavía no ha habido forma de concluir el proceso e incluso el Grupo Mutual ha dicho que quiere pasarlos al BANHVI, y aunque se propuso en su momento tratar de donarlos a organizaciones sin fines de lucro, todavía no se ha logrado concretar este tema.

Adicionalmente y con respecto a la propuesta de la Dirección FONAVI para realizar una serie de modificaciones al "Cronograma de Trabajo para la Liquidación de Activos Fideicometidos", aprobado en agosto de 2015, se concuerda en que la Gerencia General debe valorar dicha propuesta y someter a la consideración de esta Junta Directiva la recomendación correspondiente.

Seguidamente, el Director Alvarado Herrera recuerda que desde el pasado 29 de marzo solicitó información sobre la finca Cobasur y esta Junta Directiva tomó el acuerdo de instruir a la Administración para que presentara un informe actualizado. Sin embargo, a la fecha no se ha recibido el informe y por ello desea dejar constando nuevamente la solicitud, dado que lo actuado en esta finca viene a ser una figura extraña para el proceso de maduración de un proyecto que es la finalidad de esta institución, y por ello no encuentra conveniente que la Administración no informe a esta Junta Directiva sobre el estado actual de esa propiedad, la cual es un activo institucional.

En este sentido, la licenciada Hernández Brenes aclara que tiene clara esa solicitud, pero la intención es traer un informe con todo lo que ha sucedido recientemente, incluyendo la expectativa muy certera de que se van a trasladar las familias hacia una nueva finca que ha adquirido el INDER.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe presentado, solicitándole a la Administración darle un adecuado seguimiento a este tema e informar a este Órgano Colegiado cualquier situación que sea pertinente.

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO OCTAVO: Criterio sobre proyecto de “Ley de Cooperativas de Vivienda de usuarios para ayuda mutua”, expediente legislativo N°20.214**

Se conoce el oficio GG-ME-0869-2017 del 20 de setiembre de 2017, mediante el cual, la Gerencia General emite criterio sobre el proyecto de ley denominado “Ley de cooperativas de vivienda de usuarios por ayuda mutua”, tramitado bajo el expediente legislativo N° 20.214 y sometido a consulta de este Banco por parte de la Comisión Especial de Economía Social Solidaria de la Asamblea Legislativa, por medio del oficio COM-ESP-72-2017. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Gerente General expone los alcances de dicho proyecto de ley y el respectivo criterio de la Administración, destacando que con este proyecto establecer las regulaciones necesarias para que se conformen las cooperativas de vivienda de usuarios por ayuda mutua, su forma de operación y lineamientos necesarios para que al integrarlas se proporcionen soluciones de vivienda mediante el derecho de uso y habitación, creación de una nueva modalidad de Bono Familiar de Vivienda y otorgamiento de crédito directo de primer piso por parte del BANHVI a entidades que no poseen la condición de entidad autorizada

Agrega que este proyecto resulta muy loable pero contiene una serie de alcances que, en su criterio, podrían resultar incompatibles con las normas existentes y generaría algunas distorsiones en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que más bien obstaculizarían el objetivo que se persigue. En este sentido, indica que no resulta del todo conveniente que se diversifiquen los planes de inversión del subsidio en la forma pretendida y resulta inconveniente que se pretenda otorgar bonos a instituciones y, además, es preocupante el aspecto de forma relacionado con la custodia y administración de las viviendas.

Posteriormente enumera las observaciones específicas que tiene esta Administración sobre este proyecto de ley, una vez valorado por las dependencias relacionadas, y por consiguiente se recomienda responder a la Asamblea Legislativa que consideren las observaciones y comentarios que se consignan en su informe.

1  
2 Al respecto, la Directora Trejos Murillo señala que tiene algunas observaciones en las que  
3 le parece que el criterio de la Administración hace algunos juicios de valor, y le parece  
4 que se pueden hacer correcciones que ella puede enviar por escrito, pues cree que al  
5 hablar de que se pueden generar distorsiones en el Sistema, o que puede obstaculizar el  
6 objeto que se persigue, o que no se logran visualizar los beneficios marginales de la  
7 propuesta, le parece que son juicios de valor que no están en la exposición de motivos, ya  
8 que esta fue más concentrada en lo técnico, pero que por lo menos ella no estaría de  
9 acuerdo en enviarlo en esos términos porque le preocupa la manera en que se han  
10 redactado las observaciones las afirmaciones que se hacen.

11  
12 Por otro lado, indica también que este proyecto se le presentó a muchas de las  
13 organizaciones que tienen que ver con cooperativas, se tiene un criterio positivo del  
14 INFOCOOP sobre el proyecto, y ya hoy existen cooperativas de vivienda pero el asunto  
15 es que esas cooperativas solo otorgan créditos como cooperativas, porque obviamente el  
16 subsidio no contempla el Bono cooperativo que se estaría creando con esta ley, el cual  
17 sería el mayor aporte que haría la ley a las cooperativas.

18  
19 Señala además la Directora Trejos Murillo, que la importancia de que esta ley exista y de  
20 los cambios que hace en el BANHVI y en el subsidio, es precisamente que se tiene un  
21 sector de la población que no va a tener las mismas características que las cooperativas  
22 de clase media, en la que hay profesionales que pueden poner sus servicios como parte  
23 de su capital social, y se puede llegar a un estrato de familias que hoy por hoy se  
24 organizan solamente para poner sobre la mesa el que quieren vivienda y la necesitan y  
25 exigírsela al Estado, por lo que con esta legislación se pretende que estas familias en  
26 conjunto con los institutos de asistencia técnica puedan proactivamente buscar terrenos  
27 que puedan utilizar, generar y desarrollar en conjunto con las instituciones de asistencia  
28 técnica, que les darían la dirección técnica de la obra, pero también un coordinador de la  
29 parte social y financiera para que exista un verdadero proyecto, y entonces ellos podrían  
30 proponer un forma más concreta de un proyecto de vivienda al sistema.

31  
32 Agrega que esta modalidad para ella ofrece un par de ventajas que son importantes de  
33 mencionar y las cuales desea plantear, y una de ellas es que cuando se otorga un Bono  
34 de vivienda muchas veces las personas tienen que quedarse arraigadas a ese lugar y se

1 sabe que hay muchas razones por las que las personas se mueven de residencia, sea  
2 oportunidades laborales o educativas y esto le permitiría a la persona formalmente  
3 retirarse de la cooperativa sin que esto sea un problema, y obviamente no se les  
4 reintegraría nada del subsidio y este no sería algo por lo que la gente se retire de la  
5 cooperativa, solamente el capital que hayan acumulado como usuarios pero les permitiría  
6 la movilidad. Y en cuanto a la observación que se hace de otorgamiento de segundos  
7 bonos y a que debe revisarse la normativa existente, ella quisiera que las observaciones  
8 que envié el BANHVI, más allá de decir que hay que revisar esa normativa, se diga  
9 específicamente el artículo que modificarse y en cuál de sus alcances.

10  
11 Al respecto, el Director Murillo Rivas manifiesta que está de acuerdo con las ideas  
12 expresadas por la Directora Trejos Murillo, y considera necesario que las aclaraciones  
13 presentadas por el Banco no se lleguen a interpretar como que el BANHVI está en contra  
14 del proyecto.

15  
16 En este sentido, la Directora Chavarría Núñez cuestiona si habría alguna problemática al  
17 tema relacionado con la propuesta que tiene el Ministerio de Vivienda, de focalizar como  
18 se selecciona ahora a los beneficiarios del subsidio. Y también le preocupa el tema de las  
19 competencias de algunas instituciones como el INVU, básicamente en cuanto a su  
20 capacidad operativa, por lo que le parece que esto habría que revisarlo muy bien para que  
21 eventualmente no se convierta en un proceso que dificulte la posibilidad de llevar a cabo  
22 este modelo. Entiende que hay que hacer una serie de reformas a la Ley del Sistema para  
23 poder aplicar este modelo, el cual considera importante pero le parece que hay que  
24 revisar muy bien el tema de las competencias y cuáles son los cambios que hay que  
25 hacer para verificar que son viables y a qué plazo.

26  
27 Por su parte, el Director Thompson Chacón plantea algunas dudas al respecto y  
28 concuerda con la mayoría de las observaciones de la Administración, en cuanto a lo que  
29 significaría para el BANHVI entrar a operar con toda una gama de entidades nuevas que  
30 no sean supervisadas, ya que incluso hasta algunas entidades supervisadas por SUGEF  
31 a veces presentan problemas en la gestión de operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

32  
33 En este sentido, agrega que tiene dudas en cuanto al manejo colectivo de instituciones  
34 privadas en el tema del subsidio, pues ciertamente se tuvo algunas experiencias a inicios

del BANHVI con organizaciones que no tuvieron muchos éxitos y de ahí que le gustaría conocer con más detalle la opinión de Administración en cuanto a la experiencia del pasado que tiene el Banco, y refrescar aspectos de lo que se ha tenido en el pasado sobre los problemas que se tuvieron, lo cual podría llegar a enriquecer si fuera el caso el proyecto.

Además, manifiesta dudas en cuanto a la capacidad se tiene para ejercer toda la labor de supervisión de esas cooperativas, y no ve ninguna fuente adicional de recursos para el INVU para ejecutar las funciones que conlleva el proyecto, así como todo el tema de controles de esta figura nueva de cooperativas de vivienda.

En este sentido, señala el Director Thompson Chacón que le gustaría, dentro del espíritu de colaborar y hacer las observaciones al proyecto, que la Administración les aporte mayores criterios que los que ha presentado, con un poco más de los antecedentes del BANHVI y cuál ha sido la experiencia pasada con estas figuras de tipo asociativo.

Por su parte, el Director Saborío Saborío señala que el mayor temor que ha habido con las nuevas formas, es la falta de capacidad financiera y técnica para manejar los recursos hablando de la Asociaciones Solidaritas, por ejemplo, qué tan regulados van a estar desde el punto de vista financiero, cuánta capacidad estructural van a tener desde el punto de vista de asesorías de información financiera de información técnica, para que no se enfrenten a un problema, situaciones que en su criterio son las que considera poco sólidas en el proyecto, porque si esas organizaciones no están debidamente preparadas ni tienen estructura, no deberían involucrarse en este asunto.

Seguidamente, el Director Alvarado Herrera comparte las observaciones del Director Thompson Chacón y además opina que el proyecto distorsiona el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el tanto la normativa actual está dirigida a darles una propiedad a las familias. También considera que en el área del FONAVI se generaría una distorsión, dado que el BANHVI es un banco de segundo piso y, según entendió, el proyecto pretende dar préstamos directamente y que el FONAVI sea quien preste los recursos.

1 Además, no le encuentra valor agregado a que le pueda dar una cooperativa un Bono a  
2 una familia si al final no es dueña de la propiedad, porque si el BANHVI tiene resuelto el  
3 que una familia pueda ir a un subsidio y a un crédito y al final su propiedad no va a ser de  
4 ella, no le encuentra mucho valor agregado. De igual forma considera que se debe  
5 analizar con mayor detalle las responsabilidades y funciones de los denominados  
6 institutos técnicos, así como las razones de restringir este trabajo al INVU, si se tienen  
7 dos entidades que se dedican por ley a vivienda y que son las Mutuales.

8  
9 Finalmente y luego de varios comentarios adicionales y dudas que se plantean sobre los  
10 objetivos y los alcances del referido proyecto de ley, los señores Directores concuerdan  
11 en la pertinencia de continuar analizando este asunto en una próxima sesión, con el fin de  
12 que la Administración presente información adicional y su criterio con respecto a las  
13 observaciones que se han planteado en esta sesión.

14 \*\*\*\*\*

15  
16 Siendo las veinte horas con quince minutos, se levanta la sesión.

17 \*\*\*\*\*

18