BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 95-2019**

**DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2019**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Se inicia la sesión a las ­diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Jorge Carranza González y Kenneth Pérez Venegas, se incorporan a la sesión a partir del minuto 45:30.

Asisten también los siguientes funcionarios: Carlos Castro Miranda, Gerente General a.i.; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausente con justificación: Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Presentación sobre el estado del análisis a la solicitud de crédito presentada por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal dentro del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios.
2. Solicitud de crédito a largo plazo de Coopenae R.L.
3. Tema confidencial de la Junta Directiva (entrevista a dos candidatos al puesto de Gerente General).

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**1° Presentación sobre el estado del análisis a la solicitud de crédito presentada por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal dentro del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios**

Minuto 00:30 Como seguimiento a lo dispuesto en el acuerdo N° 4 de la sesión 67-2019 del pasado 29 de agosto, se procede a conocer un informe de avance sobre las propuestas planteadas por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, con respecto a la participación en el Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios.

Parta estos efectos, se incorporan a la sesión las licenciadas Vilma Loría Ruiz, jefa de la Unidad de Riesgos, Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien procede a exponer las gestiones realizadas hasta hoy, con respecto al proceso de presentación de información y análisis de la solicitud de crédito del Banco Popular, haciendo énfasis en los aspectos complementarios que acompañan dicha solicitud de préstamo, relacionados principalmente con los siguientes asuntos: a) el plazo de 3 años de actividad con créditos del FONAVI, que se exige a las entidades participantes del *Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios*; b) la población objetivo del Programa (estratos 3 al 6), pues ese Banco pretende contemplar los estratos que van del 1.5 al 6.0; c) la participación de los recursos del BANHVI y del Banco Popular, para que en vez de una relación 70% y 30% como se plantea en el Programa, sea del 57% para el BANHVI y del 43% para esa entidad bancaria; y d) la solicitud para aceptar como garantía permanente del crédito, un Pagaré institucional.

Minuto 13:50 La licenciada Loría Ruiz presenta los resultados del análisis de riesgos efectuado sobre este último aspecto, concluyendo que se estima poco conveniente aceptar un Pagaré institucional como garantía permanente, sobre todo considerando el plazo y el monto del crédito.

Minuto 31:10 Los señores Directores proceden a efectuar una serie de reflexiones sobre los datos expuestos, relacionadas, fundamentalmente, con los siguientes aspectos: a) la posibilidad de que el Pagaré no sea una garantía permanente, pero que se acepte por un período mayor a los seis meses que usualmente se acepta en los créditos; b) la conveniencia de ajustar el Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, tomando en cuenta no solo las observaciones del Banco Popular, sino también las que han presentado otras entidades, tales como la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, valorando la conveniencia de mejorar el producto ofrecido por el Sistema; c) analizar la tasa de interés que estaría cobrando el Banco Popular a los usuarios finales, en caso de que no se acepte el Pagaré como garantía permanente; d) valorar el “negocio” (según lo anotado por la licenciada Alvarado Castro), comparándolo con la respectiva contribución social, que representa para el Banco Popular participar en el referido Programa de financiamiento, bajo las condiciones que esa entidad plantea, en cuanto al aporte de su participación (43% del total de recursos) y dirigiéndolo a familias que pertenecen a los estratos 1.5 al 3.0; siendo que este Programa fue impulsado por el BANHVI, buscando para ello la colaboración de las entidades autorizadas, a fin de lograr tasas de interés más favorables y contemplar beneficiarios del estrato 1.5 en adelante; y e) la necesidad de realizar un análisis financiero integral (según criterios de la SUGEF) sobre la garantía permanente que plantea el Banco Popular y la capacidad de pago de esa entidad.

Minuto 56:00 De conformidad con el análisis efectuado, la Junta Directiva concuerda en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración, para que, tomando en consideración las observaciones realizadas en esta sesión, presente a esta Junta Directiva, en el menor plazo posible, la recomendación que estime pertinente con respecto a la operación de crédito gestionada por el Banco Popular. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**2° Solicitud de crédito a largo plazo de Coopenae R.L.**

Minuto 60:00 Se conoce el oficio GG-ME-1239-2019 del 27 de noviembre de 2019, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DFNV-ME-0464-2019 de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de financiamiento presentada por Coopenae R.L., por un monto de ¢3.400,0 millones y bajo la modalidad de línea de crédito revolutiva, a un plazo de veinte años y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI*. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta y, según se indica en la citada nota de la Gerencia General, fueron analizados y respaldados por el Comité de Crédito, en su sesión N° 05-2019 del pasado 27 de noviembre.

La licenciada Hernández Brenes expone los alcances del citado informe, presentando las condiciones de plazo, tasa de interés, forma de pago y garantías del financiamiento requerido, así como los resultados del análisis efectuado a la capacidad de pago de la entidad y los indicadores de morosidad, comportamiento histórico de pago, garantías aportadas, límite de crédito, situación financiera y aplicación de la política Conozca a su Cliente, concluyendo que la solicitud de crédito se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el BANHVI, y por lo tanto recomienda su aprobación.

Minuto 78:10 Conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración, la Junta Directiva estima pertinente autorizar el crédito solicitado. Lo anterior, en los términos que se indican en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta.

Minuto 78:50 Se decreta un receso para que los señores Directores se trasladen a la sede del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, lugar donde se conocerá el siguiente asunto de la agenda.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**3° Tema confidencial de la Junta Directiva (entrevista a dos candidatos al puesto de Gerente General)**

Se reinicia la sesión a las dieciocho horas con cuarenta minutos. Según lo resuelto en la sesión 91-2019 del pasado 21 de noviembre y al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva continúa sesionando de forma privada únicamente con sus siete miembros; suprimiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

De conformidad con lo establecido en el “*Procedimiento de escogencia por idoneidad, para el nombramiento por tiempo indefinido del Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda*”, aprobado mediante el acuerdo N° 2 de la sesión 88-2019 del 11 de noviembre de 2019, la Junta Directiva procede a realizar entrevistas a dos de los cinco candidatos a ocupar dicho puesto.

En este sentido y teniendo a la vista los respectivos atestados remitidos por los interesados, se van incorporando a la sesión de forma separada los señores candidatos, a quienes se les realiza una entrevista sobre aspectos relacionados con su formación académica, sus expectativas personales, logros y experiencia profesional, principalmente su experiencia gerencial y su conocimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del BANHVI.

Una vez efectuadas las entrevistas y habiendo tomado nota los miembros de la Junta Directiva sobre la valoración de los aspectos analizados, se levanta la sesión al ser las veintiuna horas.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 95-2019**

**DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 2019**

## ACUERDO N°1:

Instruir a la Administración, para que, tomando en consideración las observaciones realizadas en esta sesión, presente a esta Junta Directiva, en el menor plazo posible, la recomendación que sea pertinente con respecto a la operación de crédito gestionada por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

## Acuerdo Unánime.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que Coopenae R.L. ha presentado a este Banco, solicitud formal de financiamiento de largo plazo por un monto de ¢3.400,0 millones, en la modalidad de línea de crédito revolutiva y al amparo del *Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI.*

**Segundo:** Que por medio del oficio DFNV-ME-0464-2019 del 27 de noviembre de 2019 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-1239-2019, de esa misma fecha–, la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presenta los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y por lo tanto recomienda su aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de Crédito en su sesión N° 05-2019 del 27 de noviembre de 2019, bajo las condiciones que se indican en el informe técnico de esa dependencia.

**Tercero:** Que analizados los documentos suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es autorizar la línea de crédito revolutiva solicitada por Coopenae R.L., en los mismos términos señalados en el informe DFNV-ME-0464-2019 de la Dirección FONAVI.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Otorgar la línea de crédito revolutiva en colones solicitada por Coopenae R.L., bajo las siguientes condiciones:

1. **Tipo de financiamiento:** Línea de crédito revolutiva, al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de crédito vigente en cada período.
2. **Monto del financiamiento:** Tres mil cuatrocientos millones de colones, desembolsados en un tracto, durante el segundo semestre de 2019.
3. **Plan de inversión:** Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras, y cancelación de hipotecas originadas en crédito de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada –incluyendo el terreno y la construcción– será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda, deberán ser dirigidos a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años de edad, lo que se verificará mediante la presentación de una certificación emitida por la Gerencia General de la entidad autorizada, debidamente refrendada por su Auditoría Interna.

1. **Plazo de la línea de crédito**: Veinte años.
2. **Plazo de los subpréstamos**: Quince años.
3. **Tasa de interés para subpréstamos desembolsados en el período 2019**: Tasa básica calculada por el Banco Central de Costa Rica, más 3.25 puntos porcentuales, ajustable mensualmente. La tasa de interés de los desembolsos efectuados en períodos futuros, estarán determinadas por las condiciones del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI del año correspondiente.
4. **Tasa de interés moratorio:** Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales. En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará al nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.
5. **Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre cada monto desembolsado.
6. **Comisión de pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario, durante los primeros cinco años del plazo del financiamiento.
7. **Forma de pago de cada subpréstamo:** Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas por mes vencido.
8. **Garantía de cada subpréstamo:**

i.- Garantía Temporal: Por un período máximo de seis meses, cada subpréstamo será respaldado con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma equivalente al 115% del monto desembolsado.

ii.- Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con Bono Familiar de Vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1 y B1, según Acuerdo SUGEF 1-05, cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.

**2)** Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la entidad autorizada deberá suscribir el respectivo contrato de apertura de línea de crédito, la adenda asociada a cada subpréstamo y otorgar la garantía correspondiente, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente. En relación con el primer aspecto, con el objeto de propiciar un mayor resguardo de los intereses del BANHVI, se incorporarán al documento las siguientes cláusulas de vencimiento anticipado y remisión de información al BANHVI:

**«***VENCIMIENTO ANTICIPADO:* El BANHVI podrá tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda, sin que sean necesarios requerimientos u otros requisitos previos, lo cual la Entidad Autorizada acepta de manera expresa e irrevocable, en los siguientes casos:

1. El incumplimiento en el pago de una cuota periódica de amortización o de los intereses.
2. El incumplimiento del plan de inversión aprobado por el BANHVI.
3. Ante cambios desfavorables en la situación financiera de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
4. En el caso que la categoría de riesgo de la Entidad Autorizada, según Acuerdo SUGEF 1-05, deba ser ajustada de su nivel actual A1 o B1, en aplicación de los criterios de la normativa referida.
5. El incumplimiento en el envío de información financiera o cualquier otra requerida por el BANHVI, para valorar la capacidad de pago de la Entidad Autorizada y mantener debidamente actualizado su expediente de crédito, de conformidad con la normativa vigente.
6. Si se verifica el suministro de información deliberadamente inexacta al BANHVI para efectos de la aprobación del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, o asociada al seguimiento posterior de esta operación crediticia.
7. En caso de que la garantía otorgada en respaldo del financiamiento formalizado en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones sufriere alguna desmejora, desvío o deprecio, cualquiera que sea la causa, de tal manera que no se cumpla con las condiciones de calidad y cobertura señaladas en este Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, a no ser que la Entidad Autorizada la sustituya o complemente en forma oportuna.
8. Ante situaciones de ventas o fusiones de parte o la totalidad de los activos de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
9. Si sobrevienen acciones judiciales en contra de la Entidad Autorizada, que a criterio del BANHVI pongan en riesgo la recuperación de la línea de crédito formalizada en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones.
10. Si la Entidad Autorizada solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de sus activos; si hace una cesión general o parcial de sus activos en beneficio de acreedores; si incurre en suspensión de pagos o es declarada en quiebra o insolvencia; si propone un convenio judicial y/o extrajudicial a sus acreedores; si presenta una petición voluntaria de quiebra o convenio preventivo de acreedores, aun cuando éste no fuera acogido por la Autoridad Judicial correspondiente.
11. El incumplimiento general de cualquier disposición del Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda o de las cláusulas y términos especificados en el presente Contrato de Apertura de Línea de Crédito Revolutiva en Colones, o bien ante la violación de lo que establece el artículo 777 del Código Civil en lo aplicable a una persona jurídica.

*GRUPOS DE INTERES ECONÓMICO:* La Entidad Autorizada se obliga a proporcionar al BANHVI la información necesaria, en caso de que conforme o sea parte de grupos de interés económico, para lo cual la Entidad Autorizada deberá mantener disponible para el BANHVI, la información que demuestre la propiedad accionaría, así como las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, comprometiéndose a presentar en forma anual una declaración acerca de la conformación de Grupos de Interés Económico. Asimismo, la Entidad Autorizada faculta al BANHVI para que investigue del modo que estime conveniente sobre las circunstancias precitadas.

*OBLIGACIÓN DE PRESENTAR INFORMACION FINANCIERA:* El BANHVI queda autorizado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar, información financiera u otra información o documentación que considere pertinente para analizar la capacidad financiera de la Entidad Autorizada para hacerle frente a sus obligaciones.

*OBLIGACION DE PRESENTAR DOCUMENTACION DEL EXPEDENTE:* El BANHVI queda facultado para solicitar a la Entidad Autorizada y ésta se compromete a suministrar, información del órgano directivo, información financiera, documentación asociada a la Política Conozca a su Cliente e información relacionada con garantías, con el fin de mantener debidamente actualizado el expediente de crédito según la normativa vigente.

*DOMICILIO CONTRACTUAL:* Para efectos de lo dispuesto en el artículo cuatro de la Ley de Notificaciones número siete mil seiscientos treinta y seis, de mil novecientos noventa y seis, la Entidad Autorizada declara que su dirección para recibir notificaciones personalmente o por medio de cédula es la siguiente: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Asimismo, se obliga a notificar al BANHVI de cualquier cambio de domicilio. En caso de que el indicado cambiare, o fuera impreciso o inexistente, sin que ello conste en el documento obligacional, podrá ser notificado por medio de un edicto que se publicará en el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional.»

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***