

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 26 DE ABRIL DE 2004**

5
6 **ACTA Nº 24-2004**

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con treinta minutos en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Helio Fallas Venegas, Presidente; Guillermo
10 Carazo Ramírez, Vicepresidente; Yesenia Calderón Solano, Juan José Mora Rivera,
11 Carlos Sequeira Lépez, Hubert Solano Herrera y Belisario Solís Mata.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Donald Murillo Pizarro, Gerente General;
14 Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal;
15 Susana Castro Alpízar, Asesora Externa de la Junta Directiva; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Juan José Mora Rivera, Director.

19 -----

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

22
23 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 24
25 1. Presentación de los Estados Financieros y la calificación CAMELS del BANHVI, con
26 corte al 31/03/2004.
27 2. Visita de la Junta Directiva y autoridades administrativas del Banco ELCA S.A.

28 -----

29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Presentación de los Estados Financieros y la calificación**
31 **CAMELS del BANHVI, con corte al 31/03/2004**
32

1 Se procede a conocer el informe sobre los Estados Financieros Comparativos entre
2 marzo de 2003 y marzo de 2004, así como la evaluación según el Modelo CAMELS con
3 corte al 31 de marzo de 2004.

4
5 Para exponer los alcances de dicho informe, ingresa a la sala de sesiones el Licenciado
6 José Pablo Durán Rodríguez, Asistente de la Gerencia General, quien inicialmente se
7 refiere al Estado de Resultados Comparativo entre marzo de 2003 y marzo de 2004,
8 destacando que para el cierre del primer trimestre del año en curso, el Resultado Neto se
9 incrementó un 134% con respecto al año anterior, debido a la disminución de gastos
10 financieros sobre obligaciones y sobre incobrabilidad de activos, dado que durante febrero
11 de 2003 se registraron incrementos importantes en el gasto por incobrabilidad, situación
12 que no se dio para el 2004. Indica que los Ingresos Operativos y Gastos Operativos
13 disminuyeron en un 73% y 55%, respectivamente, debido fundamentalmente al cambio en
14 el método de contabilización de resultados de los Fideicomisos y al ingreso extraordinario
15 del Fideicomiso de Contingencias en el Banco Popular en febrero de 2003. Además,
16 señala que los Gastos de Administración disminuyeron en un 14%, considerando que al
17 cierre de diciembre de 2003 se registró la provisión de salario escolar, cancelado en enero
18 de 2004, así como que aún se mantiene pendiente el traspaso de la actualización de la
19 cesantía.

20
21 Agrega que el efecto acumulado fue un aumento del Resultado Operativo Neto de un 41%
22 en relación con el de marzo del año 2003 y el efecto acumulado de todas estas acciones
23 fue un aumento en el nivel del Resultado Neto del Periodo de un 44% en relación con el
24 mes de marzo del año 2003, pasando de ¢558 millones a ¢801 millones.

25
26 Seguidamente se refiere a la Composición del Estado de Resultados Comparativo entre
27 las fechas indicadas, explicando que los Gastos Financieros Netos disminuyeron de
28 manera importante su proporción en relación con los Ingresos Financieros Netos, debido
29 básicamente a la disminución en el volumen de Gastos Financieros por el incremento de
30 estimaciones en el 2003. Adicionalmente, señala que los Ingresos Operativos y Gastos
31 Operativos disminuyeron su proporción en un 72% y 54%, respectivamente, debido
32 básicamente a los ajustes practicados como parte del cambio de método de
33 contabilización de los fideicomisos, así como por el ingreso extraordinario del Fideicomiso
34 de Contingencias en el Banco Popular en febrero de 2003.

1 En cuanto a los Gastos Administrativos, comenta que éstos disminuyeron su proporción
2 en un 11%, básicamente por el descenso en el volumen de los mismos, y además, el
3 Resultado del Periodo aumentó su proporción de un 33% a un 48%, debido
4 fundamentalmente al descenso en la proporción de Gastos, lo cual representa una mejora
5 en la generación de recursos.

6
7 A modo de conclusión sobre lo expuesto anteriormente, señala que el Estado de
8 Resultados al mes de marzo muestra el efecto de las acciones ejecutadas durante el año
9 2003 como parte del Plan de Acción con SUGEF y ha logrando estabilizar la situación
10 financiera del Banco. Además, considerando la continuidad de estas acciones, se
11 mantienen condiciones favorables para prever la sostenibilidad financiera del Banco en el
12 largo plazo.

13
14 Refiriéndose luego al Balance de Situación Comparativo entre marzo 2003 y marzo 2004,
15 hace énfasis en que el Activo Productivo se incrementó en ¢4.005 millones (12%) en
16 relación con el año 2003, lo cual mejora la generación de ingresos, al contarse con una
17 mayor base de generación.

18
19 Por otro lado, explica que el Activo Improductivo disminuyó en ¢1.187 millones (11%)
20 debido a la reclasificación de la cartera de bienes adjudicados e inversiones permanentes,
21 como parte de la modificación en la contabilización de fideicomisos, y a la depuración de
22 Cuentas por Liquidar de Fideicomisos.

23
24 Agrega que el Activo Total aumentó en ¢2.818 millones (6,5%); no obstante, aún cuando
25 en términos reales esto no constituye un incremento, esta situación no es realmente una
26 debilidad, dado que se acompaña de una mejora en la estructura de generación de
27 ingresos, por lo que se incrementado la eficiencia en la gestión.

28
29 En relación con el Pasivo con Costo, señala que éste aumentó en ¢445 millones (3%),
30 debido básicamente a la renovación de captaciones durante el año 2003. Por su parte, el
31 Pasivo sin Costo disminuyó en ¢558 millones (7%), debido a la depuración de
32 Obligaciones por Liquidar y los ajustes originados en la modificación en la contabilización
33 de fideicomisos.

34

1 Manifiesta que el Pasivo Total presentó una disminución de ¢114 millones (0,5%) con
2 respecto al año 2003, básicamente porque la disminución en Otros Pasivos y Otras
3 Obligaciones Financieras con el Banco Central de Costa Rica fue compensada
4 parcialmente con el leve incremento en Obligaciones con el Público y la Provisión del
5 Fondo de Garantías. Adicionalmente, considerando que la variación en el Pasivo con
6 Costo no se asocia con una variación del Activo Productivo, indica que se establece una
7 mejora sustancial en la capacidad de generación de recursos, lo cual se materializó en los
8 niveles de resultados mostrados desde el año 2003 hasta la fecha.

9
10 Comenta luego que el Patrimonio se incrementó en ¢2.932 millones (14%), debido
11 básicamente a la generación de resultados del período, la revaluación de activos, y el
12 registro en patrimonio de la diferencia en el valor de las participaciones en fondos de
13 inversión; además, el Pasivo y Patrimonio Total aumentó en ¢2.818 millones (6,5%), lo
14 que representó una mejora importante debido a que se origina en un incremento real de
15 patrimonio, el cual genera exigencias de rentabilidad y no de pago, mejorando la
16 capacidad de gestión.

17
18 Posteriormente el Licenciado Durán Rodríguez se refiere a la Composición del Balance de
19 Situación Comparativo entre los meses de marzo de 2003 y 2004, destacando que el
20 Activo Productivo aumentó en un 5.5% su proporción sobre el Activo Total pasando de un
21 74,8% a un 78,9%. Indica que esto mejora la estructura de generación de recursos, toda
22 vez que se cuenta con una mayor base de generación de ingresos y por lo tanto se
23 mejora la eficiencia en la estructura.

24
25 Explica que el Activo Improductivo disminuyó en 16.3% su proporción sobre el Activo
26 Total, pasando de un 25,2% a un 21,1%, lo cual representa una mejora en la composición
27 de Activos (al disminuir los activos ineficientes o no generadores) y por ende en la
28 estructura de generación de ingresos. Comenta que esta situación se debió a la
29 modificación en la contabilización de los fideicomisos, la depuración de cuentas
30 pendientes de liquidar y al crecimiento en los activos productivos.

31
32 Adicionalmente, señala que el Pasivo con Costo disminuyó en 3,1% su proporción sobre
33 el Pasivo y Patrimonio Total, pasando de un 31,7% a un 30,7%, lo cual supone, asociado

1 con el aumento en el Activo Productivo, una mejora sustancial en la generación de
2 ingresos al disminuir la proporción de costos financieros.

3
4 Por otro lado, hace énfasis en que el Pasivo sin Costo disminuyó en 12.4% su proporción,
5 pasando de un 19,2% a un 16,9%, lo cual, al no deberse a un aumento del pasivo con
6 costo sino a una disminución real de los mismos, implica mejora en la exigibilidad de
7 recursos.

8
9 En relación con el Patrimonio, comenta que aumentó en 6,8% su proporción sobre el
10 Pasivo y Patrimonio Total (de un 49,0% a un 52,4%), debido al efecto combinado de
11 disminución de Pasivo y el incremento del nivel de Patrimonio. Indica que esto representa
12 una mejora sustancial y muy importante en la base patrimonial del Banco y por ende en la
13 generación de recursos.

14
15 Concluyendo lo expuesto sobre el Balance de Situación al mes de marzo de 2004,
16 destaca que éste refleja el resultado directo de las acciones desarrolladas desde finales
17 del año 2002 y durante el año 2003 como parte del Plan de Acción SUGEF, logrando
18 revertir las debilidades reflejadas a inicios del año 2002, y condicionando el crecimiento y
19 la mejoría de la situación financiera de la Entidad. Además, considerando la continuidad
20 de estas acciones, se mantienen condiciones favorables para prever la sostenibilidad
21 financiera del Banco en el largo plazo.

22
23 Seguidamente, el Licenciado Durán Rodríguez atiende consultas concretas de los
24 señores Directores sobre los datos expuestos, y luego, procede a presentar la evaluación
25 del Banco con base en el Modelo de Calificación CAMELS, con corte al 31 de marzo del
26 año en curso, destacando que lo más relevante se refiere a que se mantiene la condición
27 de normalidad a escala global que se había logrado desde el mes de abril de 2003 en
28 todos los indicadores del área cuantitativa, sin que se presenten perspectivas importantes
29 de variación. Sin embargo, indica se mantiene un grado de irregularidad 1 en el área de
30 gestión, para lo que se ha venido ejecutando el correspondiente plan de acción, pero esta
31 situación de irregularidad se mantendrá hasta que la SUGEF remita los resultados del
32 estudio que se realizó hasta el pasado mes de diciembre en el Banco, el cual se espera
33 recibir en las próximas semanas.

34

1 Los señores Directores comentan algunos aspectos de la información suministrada y de
2 esta forma, no habiendo más observaciones por parte de los presentes, la Junta Directiva
3 da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General dar un
4 oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado
5 sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

6 -----

7
8 **ARTÍCULO SEGUNDO: Visita de la Junta Directiva y autoridades administrativas**
9 **del Banco ELCA S.A.**

10
11 De conformidad con lo dispuesto por la Junta Directiva en el Artículo Octavo de la sesión
12 18-2004 del 25 de marzo del año en curso, se recibe a las siguientes autoridades del
13 Banco ELCA S.A.: Licenciado Carlos Alvarado Monge, Presidente de la Junta Directiva;
14 Licenciado Oldemar Echandi, Director; Licenciado Antonio Saturno Álvarez, Gerente
15 General; Licenciado Alejandro Camacho Hernández, Jefe del Departamento de Crédito; y
16 Licenciado Walter Espinoza, Jefe del Departamento de Finanzas.

17
18 Para estos efectos la Junta Directiva resuelve sesionar a partir de este momento
19 únicamente con la presencia de los señores Directores, el Gerente General y los
20 siguientes funcionarios: Licenciado Luis Fernando Céspedes Jiménez, Subgerente
21 General; Licenciado Juan de Dios Rojas Cascante, Director del FOSUVI; y Licenciado
22 Licenciado Carlos Castro Miranda, Director *a.i.* del FONAVI. En consecuencia, se retiran
23 de la sesión los siguientes funcionarios: Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno;
24 Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; Susana Castro Alpízar, Asesora Externa de la
25 Junta Directiva; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

26
27 Luego de una presentación del nuevo Gerente General del Banco ELCA, quien ha
28 asumido su cargo en días recientes, los señores representantes de esa entidad analizan
29 con los señores Directores y el Gerente General del BANHVI la situación general del
30 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, concretando en los aspectos que se
31 refieren al aporte del Banco ELCA dentro del sector de vivienda de interés social, así
32 como al trabajo que se ha venido realizando y proyectando para el corto y mediano plazo
33 en lo que tiene que ver con la implementación de programas de subsidio habitacional con

recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), y la canalización de recursos que se traduzcan en créditos para dotar de vivienda a las familias de la clase media.

Entre otras cosas, las autoridades del Banco ELCA hacen una amplia exposición de los positivos cambios que está implementando en esa entidad a raíz de las nuevas inversiones que está recibiendo por parte de inversionistas venezolanos, y luego hacen patente su compromiso y permanente disposición en continuar colaborando con las autoridades del sector vivienda y de este Banco, en la ejecución de las tareas que le corresponden dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Para esto, los señores Directores ofrecen todo el apoyo del BANHVI a la importante función que cumple ese Banco en el país, toda vez que se tiene claramente demostrado que dentro de los propósitos del Banco ELCA, está el desarrollar y ejecutar programas y proyectos de vivienda que lleguen a beneficiar a las familias de menores recursos de la población.

Finalmente, luego de un amplio intercambio de criterios, se coincide en la importancia de continuar realizando este tipo de encuentros entre las autoridades de ambas entidades, como un elemento fundamental para coordinar esfuerzos e intercambiar inquietudes que permitan garantizar el fortalecimiento efectivo y creciente del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Siendo las diecinueve horas con treinta minutos, se levanta la sesión.
