

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 10 DE JULIO DE 2006**

5
6 **ACTA Nº 45-2006**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Fernando Zumbado Jiménez, Presidente; Miguel Ángel Murillo
10 Monge, Vicepresidente; María de los Ángeles Alfaro Murillo, Yesenia Calderón Solano,
11 María Estela Segura Flores, Roberto Thompson Chacón y Rolando Vargas Baldares.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Ennio Rodríguez Céspedes, Gerente
14 General; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General; Rodolfo Hernández Sibaja,
15 Auditor Interno; Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17 -----

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Actualización del Plan de Contingencias de Liquidez, al 30 de abril de
23 2006.
24 2. Informe de gestión del FOSUVI al 31/05/2006.
25 3. Propuesta del Banco Nacional en materia de titularización de hipotecas.
26 4. Informe y propuesta en relación con el proyecto Los Molinos III, ubicado
27 en el cantón de Pococí.

28 -----

29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Actualización del Plan de Contingencias de Liquidez, al 30**
31 **de abril de 2006**

32
33 Se conoce el oficio GG-ME-0356-2006 del 04 de julio de 2006, mediante el cual, la
34 Gerencia General remite y avala una propuesta de actualización del Plan de

1 Contingencias de Liquidez de este Banco, documento que se adjunta al oficio UPI-OF-
2 0082-2006 de la Unidad de Planificación Institucional.

3
4 Para exponer los alcances de dicho informe y atender eventuales consultas de carácter
5 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Magaly Longan Moya, jefa
6 de Unidad de Planificación Institucional, quien inicialmente destaca que esta actualización
7 es producto del análisis realizado por el Comité de Riesgos sobre los activos y pasivos
8 del Banco y las acciones contempladas en el plan de acción respectivo.

9
10 Seguidamente, la Licenciada Longan Moya realiza una exposición de los aspectos más
11 relevantes de dicho Plan y de los resultados obtenidos con base en el análisis que llevó a
12 cabo el citado Comité de Riesgos con corte al pasado mes de abril, así como de las
13 acciones que deben seguir las distintas unidades del Banco ante eventuales
14 contingencias; basadas estas acciones en los respectivos procedimientos y políticas que
15 se encuentran contenidos en los manuales del Banco.

16
17 Entre otras cosas y a raíz de una consulta del Director Murillo Monge sobre el origen de
18 este Plan, la Licenciada Longan Moya explica que el mismo es un requerimiento de la
19 SUGEF y en esta actualización se han incorporado dos observaciones que hizo esa
20 Superintendencia en los últimos meses. Aclara que en virtud de las características del
21 BANHVI, el plan de contingencias viene a ser más bien una revisión de la composición de
22 los activos y su grado de liquidez, así como un análisis de la estructura de los pasivos y
23 su grado de exigibilidad, para que con base en eso se redefinan las acciones a seguir
24 ante eventuales contingencias.

25
26 Atiende luego algunas consultas de los señores Directores en relación con el detalle de la
27 composición de los activos del Banco al 30 de abril de 2006, así como del vencimiento de
28 la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda por la liquidación de Coovivienda R.L.,
29 después de lo cual se refiere a los datos correspondientes a los pasivos del Banco,
30 destacando que para las captaciones que vencen durante este año no se presenta un
31 problema de liquidez en cuanto al flujo, y adicionalmente se están haciendo gestiones
32 para propiciar la renovación de algunas de esas captaciones, fundamentalmente la del
33 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

34

1 Por otro lado, el señor Gerente General comenta que se han estado explorando opciones
2 para el diseño e implementación de un instrumento para que el Sistema respalde –a
3 través de una línea de crédito, que mientras no se utilice no pague ni comisión de
4 compromiso ni intereses– una eventual corrida de recursos en alguna de las entidades
5 mutualistas.

6
7 Posteriormente la Licenciada Longan Moya hace una exposición de lo que tiene que ver
8 con el manejo de la liquidez y la medición de riesgos de liquidez, así como de las
9 acciones a seguir por parte de las diferentes unidades del Banco ante eventuales
10 contingencias en la Cuenta General y en el FONAVI, basadas estas acciones en los
11 respectivos procedimientos y políticas que se encuentran en los manuales del Banco.

12
13 Finalmente se refiere a la definición y funciones del Comité de Riesgos relativas a la
14 liquidez y a las contingencias de liquidez, y a los procedimientos a ejecutar ante una
15 contingencia de liquidez, temas sobre los cuales atiende varias consultas puntuales de
16 los señores Directores.

17
18 De esta forma, concluido el análisis del tema y no habiendo más observaciones de los
19 presentes, la Junta Directiva da por conocida y avala la actualización del Plan de
20 Contingencias de Liquidez y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

21
22 **ACUERDO #1:**

23 **Considerando:**

24 **Primero:** Que mediante el oficio GG-ME-0356-2006 del 04 de julio de 2006 la Gerencia
25 General somete a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta de
26 actualización al Plan de Contingencias de Liquidez del Banco Hipotecario de la Vivienda,
27 aprobado por esta Junta Directiva mediante el acuerdo número 2 de la sesión 43-2004
28 del 26 de julio de 2004.

29
30 **Segundo:** Que conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Administración,
31 esta Junta Directiva no encuentra objeción en acogerla en todos sus extremos y, en
32 consecuencia, lo que ahora procede es aprobar la actualización de dicho Plan, así como
33 los procedimientos a ejecutar ante una contingencia de liquidez, de conformidad con lo

indicado en el documento que se adjunta a los oficios GG-ME-0356-2006 de la Gerencia General y UPI-ME-0082-2006 de la Unidad de Planificación Institucional.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar la actualización del Plan de Contingencias de Liquidez del Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con lo indicado en el documento que se adjunta a los oficios GG-ME-0356-2006 de la Gerencia General y UPI-ME-0082-2006 de la Unidad de Planificación Institucional, los cuales se anexan al expediente de la presente acta.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Informe de gestión del FOSUVI al 31/05/2006

-Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la licenciada Longan Moya.

Se procede a conocer el oficio SG-OF-0313-2006 del 04 de julio de 2006, mediante el cual, la Subgerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe sobre la gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda con corte al mes de mayo de 2006.

Inicialmente, el señor Subgerente General hace un análisis de los Bonos formalizados por estrato, destacando que de un total de 3.098 casos, cerca del 70% corresponden a familias del primer estrato socioeconómico.

En cuanto a los casos formalizados por zona geográfica, señala que se ha mantenido la tendencia histórica y por ende el 81% de los casos corresponden a familias de la zona rural y sólo el 19% de los Bonos formalizados pertenecen a la zona urbana. Sobre esto último, y a raíz de un recordatorio del Director Murillo Monge, explica que en los próximos días va a entregar a esta Junta Directiva el detalle de los distritos rurales y urbanos, con base en la definición del Ministerio de Planificación.

Adicionalmente, el Director Murillo Monge hace ver la conveniencia de que los datos que se presenten se relacionen con algún parámetro, sea éste histórico o con base en las

1 metas establecidas, por cuanto es necesario que se pueda evaluar si las cantidades son
2 satisfactorias o por el contrario requieren de la toma de acciones para mejorarlas.

3
4 El señor Subgerente General acoge dicha solicitud y en ese sentido explica que si los
5 datos se referencian con la meta propuesta, la proyección a diciembre sería de 7.425
6 Bonos, cantidad que estaría por debajo de la expectativa anual de 9.000 Bonos. No
7 obstante, señala que en los próximos meses se va a hacer un esfuerzo para tramitar
8 Bonos ordinarios con el fin de cumplir con las metas.

9
10 Adicionalmente, el señor Gerente General explica que para estos efectos es que el
11 próximo jueves se va a presentar a esta Junta Directiva una propuesta de redistribución
12 del presupuesto del FOSUVI entre las diferentes Entidades Autorizadas.

13
14 Luego el Licenciado Rojas Cascante presenta un gráfico sobre los casos formalizados por
15 región, destacando que las regiones Chorotega, Brunca y San José son las que tienen
16 mayor participación de casos, mientras que la que menos casos ha formalizado es
17 Heredia. Además, atendiendo una consulta de la Directora Alfaro Murillo sobre las
18 razones por las que la región de Heredia es la que menos Bonos formaliza en el país,
19 explica que con excepción del cantón de Sarapiquí, los cantones de esta provincia son
20 muy urbanos y entonces el costo de la tierra es muy alto. En adición a esto, manifiesta
21 que la región de Heredia es la más pequeña y además no esta seguro si Sarapiquí (que
22 es el cantón que más Bonos tramita de la provincia) está incluido dentro de la Región
23 Heredia o si se incluye en la Región Huetar Norte o en la Región Huetar Atlántica, lo cual
24 se compromete a averiguar.

25
26 Por otro lado, el Director Murillo Monge solicita que en los próximos días la Administración
27 le presente a esta Junta Directiva un mapa sobre la cobertura geográfica que tienen las
28 Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el propósito
29 de valorar si la cobertura es la adecuada o si, por el contrario, se deben tomar acciones
30 para mejorarla en algunas zonas o comunidades del país.

31
32 En cuanto a los proyectos del artículo 59, y atendiendo una consulta del Director
33 Thompson Chacón, el señor Subgerente General destaca que actualmente hay varios
34 proyectos de vivienda que están pendientes de aprobación, pero el problema es que son

1 proyectos para atender familias en extrema necesidad y no para erradicar precarios, por
2 lo que no califican con las disposiciones que al respecto ha emitido el Ministerio de
3 Vivienda.

4
5 Posteriormente el Licenciado Rojas Cascante se refiere a los casos formalizados por
6 propósito y a los Bonos formalizados por mes, luego de lo cual comenta los gráficos de
7 los casos pagados del Programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC) durante los primeros cinco
8 meses de este año, así como el cronograma de desembolsos comprometidos de dicho
9 Programa para el presente año. Sobre esto último, el señor Gerente General comenta
10 que el Banco de Costa Rica ha estimado que en los próximos dos o tres meses va a
11 formalizar cerca de 1.000 operaciones de este Programa, razón por la cual se confirma la
12 necesidad de redistribuir los recursos asignados a cada Entidad.

13
14 En cuanto al Programa RAMT, destaca el Licenciado Rojas Cascante que el mismo no ha
15 tenido el impacto que se requiere, a pesar de que se ha tratado de impulsar en los
16 últimos años. No obstante, explica que en los próximos días se presentará a esta Junta
17 Directiva una propuesta para relanzar el Programa con algunos incentivos que lo hagan
18 más atractivo para las familias.

19
20 Retomando el tema de los proyectos del artículo 59, el señor Subgerente General explica
21 un cuadro sobre los proyectos aprobados hasta el pasado 31 de mayo, adicionando el
22 nombre de los representantes legales de cada empresa constructora. Además, en
23 relación con los proyectos en ejecución, con independencia de la fecha de su aprobación,
24 acoge el señor Subgerente General una solicitud de la Directora Alfaro Murillo en el
25 sentido de agregar una columna en la que se indique el plazo aprobado para su
26 ejecución, con el propósito de tener claro si el desarrollo del proyecto se está dando
27 dentro del plazo establecido.

28
29 En cuanto al grado de avance en la ejecución de estos proyectos, el Licenciado Rojas
30 Cascante explica que el proyecto Camino Real tiene la particularidad de que se aprobó
31 originalmente para la compra de lotes con servicios, por lo que los recursos se giraban
32 contra la formalización de cada operación de Bono; sin embargo, luego se desestimó esta
33 modalidad y se acogió a la figura del adelanto de Bono, por lo que durante un tiempo el
34 proyecto estuvo suspendido, manteniéndose la fecha de la aprobación original.

Además, respondiendo una consulta del Auditor Interno sobre las razones de los atrasos en la ejecución de los proyectos El Naranjo y Jeannette Pacheco, el Licenciado Rojas Cascante comenta que en el caso del proyecto El Naranjo, el atraso se debe a que en el terreno apareció una cantidad importante de piedras que obligó a realizar un trabajo especial y por ende se atrasó mucho el desarrollo de las obras constructivas. Y en el caso del proyecto Jeannette Pacheco, señala que tiene la particularidad de que las familias son propietarias del terreno y entonces hay un financiamiento de corto plazo para terminar las obras de infraestructura y, por otro lado, se debe esperar a que cada familia formalice el Bono para girar los recursos correspondientes a las viviendas.

Además, en relación con el proyecto El Golfo, aclara que el grado de avance correcto al mes de mayo es de un 5% en movimiento de tierras, y no de 0% como erróneamente se indica en el informe.

Finalmente se refiere a la ejecución presupuestaria según modalidad de recursos y asignación de recursos del FODESAF para el presente año, haciendo énfasis en que de un presupuesto total de ¢34.534 millones, al 31 de mayo se tiene una ejecución del 43,15%, lo que en términos de ejecución presupuestaria es un dato positivo, ya que si se divide el presupuesto anual en doceavos, al mes de mayo se podría tener una ejecución del 42%.

De esta forma, concluida la presentación y análisis del referido informe, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole a la Administración dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto, así como a las observaciones que anteriormente se han planteado, informando a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO TERCERO: Propuesta del Banco Nacional en materia de titularización de hipotecas

La Junta Directiva procede a conocer los alcances de la propuesta de Titularización Hipotecaria que ha sido desarrollada por el Banco Nacional de Costa Rica en coordinación con el BANHVI, y para estos efectos ingresan a la sesión los siguientes

funcionarios de dicha Entidad: Licenciado William Hayden Quintero, Gerente General; y el Licenciado Ronald Vargas Carmona, Director de Banca de Inversión.

Inicialmente, y a manera de introducción, el Licenciado Hayden Quintero comenta que el Banco Nacional es uno de los grandes generadores de hipotecas del país, y de hecho tiene una cartera crediticia de ¢805.000 miles de millones, de los cuales el 34% es de vivienda, teniéndose autorización de la Junta Directiva para llegar hasta un 50% de la cartera total del Banco; esto, en función de que la nueva normativa de la SUGEF le da un tratamiento preferente a los créditos que tengan garantía hipotecaria, en el sentido que los bancos tienen que hacer una reserva sobre la calidad de la cartera y sobre esa reserva se rebajarían los créditos que estén garantizados con hipotecas, lo que quiere decir que si la cartera es 100% hipotecaria no habría que hacer reservas. Además, explica que para efectos de suficiencia patrimonial para todos los integrantes del Sistema Financiero, los créditos en vivienda ponderan solo el 50%, suma muy inferior al monto con el que se ponderan los créditos de otras modalidades.

En este sentido, señala que eso hace que todos los intermediarios financieros van a tener una gran predilección para ubicarse en el sector vivienda, y en esta dirección el Banco Nacional ha sido bastante agresivo, tratándose de posicionarse en el nicho de la clase media baja hacia arriba y para ello creó las Unidades de Desarrollo, como instrumento indexado con el Índice de Precios al Consumidor y que fue una alternativa para evitar la dolarización de la economía y darle una opción viable a las personas que en ese momento solo tenían la opción de endeudarse en colones.

Agrega que este programa se inició en enero de 2004 y a la fecha ya se han colocado cerca de ¢180.000 millones, lo que corresponde a un 52% de la cartera de vivienda, razón por la cual el Banco se ha abocado a un proceso de titularización de la cartera de vivienda, considerando que para abrir un espacio que les permita seguir colocando en vivienda, los bancos necesitan deshacerse de esta cartera y de ahí que uno de los mecanismos que se usan es coger todas las hipotecas, estandarizarlas y sobre éstas se emiten títulos valores que se colocan en el mercado, de tal manera que los inversionistas son los que pasan, por decirlo así, a ser los dueños de ese paquete de hipotecas.

1 Comenta que el Banco Nacional ya tiene experiencia con este proceso y próximamente va
2 a titularizar cerca de \$15 millones de su cartera. Añade que el Banco había trabajado
3 conjuntamente con el BANHVI –después de haber estudiado en Chile y en Colombia
4 todos los procesos de titularización– en la aprobación de lo que es hoy la Ley Nº 8507
5 “Ley para el desarrollo de un Mercado Secundario de hipotecas y fortalecimiento del
6 crédito indexado a la inflación”, la cual, entre otras cosas, introduce la figura de las
7 sociedades titularizadoras, le otorga al BANHVI una participación activa en el desarrollo
8 del Mercado Secundario de Hipotecas, eleva a rango de ley las Unidades de Desarrollo,
9 crea la universalidad como instrumento de titularización, promueve la estandarización de
10 carteras hipotecarias a nivel nacional, y hace más ágiles y sencillos los procesos de
11 titularización.

12
13 Agrega que ahora se pretende hacer una alianza estratégica con el BANHVI en varios
14 sentidos, y el primero es que el Banco Nacional pueda ser, en conjunto con el BANHVI,
15 un brazo financiero para gestar proyectos como el de la conformación de una Sociedad
16 Titularizadora. Aclara que el Banco Nacional ya realizó las gestiones ante el Registro
17 Público y por ello dentro de las próximas dos semanas se va a contar con una Fiduciaria y
18 una Titularizadora, siendo esta última una sociedad que tomará todas las hipotecas
19 estandarizadas y contra esa cartera se emitirán los títulos valores que serán colocados en
20 el mercado a través del Puesto de Bolsa.

21
22 En esta dirección, señala que la actividad de esta Sociedad Titularizadora se iniciará con
23 los \$15 millones que actualmente se están titularizando. No obstante, agrega que se
24 debe dar un compás de espera porque actualmente se está discutiendo con los
25 reguladores el tema del encaje legal sobre la captación que se realice y el tema de la
26 estructura de los Bonos que se emitan.

27
28 Finalmente indica que en todo caso lo que se ha estado conversando con el Presidente
29 de esta Junta Directiva y con el Gerente General, es que en esa Sociedad que está
30 creando el Banco Nacional participe el BANHVI como socio, con la idea de que a través
31 de la Sociedad el BANHVI y el Banco Nacional sean los gestores de todas las
32 titularizaciones que realice el país, en el sentido que, por ejemplo, las Mutuales, el INS y
33 la Caja Costarricense de Seguro Social titularicen sus hipotecas y reciban nuevos
34 recursos para colocar nuevas hipotecas. Esto, con la gran ventaja de que siempre van a

haber compradores en el mercado, tales como las Operadoras de Pensiones, las que por ley tienen que colocar al menos el 15% de sus recursos en vivienda.

Seguidamente el Licenciado Vargas Carmona procede a exponer el proceso de almacenamiento de cartera de vivienda para procesos de titularización, destacando que este nuevo mecanismo no solo pretende buscar el calce de plazos, sino también obtener liquidez sin necesidad de aumentar el pasivo, generando cartera y vendiéndola, lo que a su vez implica la posibilidad de diversificar cartera.

Explica que el modelo actual básicamente está dado a través del crédito hipotecario, que es un crédito minorista donde cada uno va generando sus propias hipotecas a través de las entidades, mientras que con este nuevo modelo lo que se está buscando es trasladar este mecanismo por medio de Bonos Hipotecarios y para esto se han analizado experiencias de otros países (como por ejemplo Colombia, Chile, España y Uruguay) en cuanto a la forma en que han venido trasladando todo el sistema hipotecario hacia Bonos Hipotecarios, que son las vías para que a través de instrumentos de inversión, se pueda llegar al mercado de largo plazo.

Comenta que para que el conjunto de hipotecas que están en forma individualizada se puedan “empaquetar” y crear los Bonos Hipotecarios, se plantea la titularización de crédito hipotecario, con el cual se obtienen Bonos que salen con un respaldo de los flujos de caja y obviamente tienen como garantía las hipotecas. En este sentido, señala que el proceso de titularización tiene las siguientes ventajas: permite el aprovechamiento de la suficiencia patrimonial de la entidad; facilita la rotación por venta de cartera de crédito; no aumenta el volumen de los pasivos de la entidad; promueve la especialización de las entidades en venta de servicios; garantiza la diversificación de fuentes de ingresos; y facilita la adopción de estándares en el otorgamiento de crédito; en síntesis, la titularización permite mantener una oferta de crédito para vivienda de manera permanente.

Añade que lo anterior se complementa con lo que establece el artículo 5 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en cuanto a que dentro de los objetivos del BANHVI están: obtener recursos y coordinar la adecuada distribución de los mismos; promover y financiar a las entidades autorizadas; garantizar las operaciones de las

1 entidades autorizadas; y promover, desarrollar y estabilizar el mercado secundario de
2 títulos valores en el campo de la vivienda. En síntesis, señala que los objetivos del
3 BANHVI permiten y promueven el desarrollo del mercado secundario de las hipotecas de
4 vivienda.

5
6 Seguidamente el Licenciado Vargas Carmona presenta y explica un esquema de lo que
7 vendría a ser un modelo de preparación de cartera de vivienda para procesos de
8 titularización de hipotecas, según el cual, las entidades originadoras de hipotecas ceden y
9 administran la cartera de crédito, mientras que la Titularizadora la va acumulando en un
10 Fideicomiso de Garantía, luego de lo cual, el BANHVI otorgaría la garantía del Estado
11 para mejorar el riesgo y hacer los títulos más atractivos, y finalmente, a través de un
12 Fideicomiso de Titularización se emiten los Bonos (teniendo al menos una masa crítica de
13 aproximadamente \$20 millones) que van al Mercado de Valores.

14
15 Señala que así las cosas, se obtienen los siguientes beneficios: el desarrollo sostenido del
16 crédito para vivienda, el desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas y finalmente el
17 desarrollo del Mercado de Valores.

18
19 Añade que, en su opinión, el BANHVI debería ser socio de la Sociedad Titularizadora,
20 entre otras, por las siguientes razones: junto con el Banco Nacional participó en la
21 creación de la ley de desarrollo del Mercado Secundario de Hipotecas como paso inicial
22 para implementar una estrategia que permita el desarrollo del mercado hipotecario y de
23 vivienda; es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por lo que
24 para el Banco Nacional el BANHVI es más un socio estratégico que de capital; y se
25 facilitará el mandato del BANHVI de promover y desarrollar un Mercado Secundario de
26 Hipotecas en Costa Rica, pudiéndose apoyar para ello en la organización y el “know how”
27 que tiene el Banco Nacional en titularizaciones.

28
29 Seguidamente el Licenciado Vargas Montero atiende algunas consultas de los presentes
30 sobre la información suministrada, luego de lo cual, el Director Presidente agradece a los
31 funcionarios del Banco Nacional de Costa Rica por su presencia en esta sesión y por la
32 valiosa iniciativa que han presentado a este Órgano Colegiado.

33

1 - A partir de este momento se retiran de la sesión los señores Hayden Quintero y Vargas
2 Carmona.

3
4 Finalmente, la Junta Directiva coincide en la conveniencia de avalar las gestiones que
5 está realizando la Administración para promover la participación activa del BANHVI en la
6 consolidación y ejecución de mecanismos que, como el propuesto ahora por el Banco
7 Nacional, se orientan al desarrollo de un Mercado Secundario de Hipotecas, propician el
8 aumento de la oferta de crédito para vivienda y, por ende, contribuyen al fortalecimiento
9 de las funciones encomendadas por ley al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

10
11 En virtud de lo anterior la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

12
13 **ACUERDO #2:**

14 Avalar las gestiones que está realizando la Administración para promover la participación
15 activa del BANHVI en la consolidación y ejecución de mecanismos que, como el
16 propuesto por el Banco Nacional en la presente sesión, sobre la constitución de una
17 Sociedad Titularizadora, se orientan al desarrollo de un Mercado Secundario de
18 Hipotecas, propician el aumento de la oferta de crédito para vivienda y, por ende,
19 contribuyen al fortalecimiento de las funciones encomendadas por ley al Sistema
20 Financiero Nacional para la Vivienda.

21 **Acuerdo Unánime.-**

22 -----

23
24 **ARTÍCULO CUARTO: Informe y propuesta en relación con el proyecto Los Molinos**
25 **III, ubicado en el cantón de Pococí**

26
27 Se conoce el oficio SG-OF-0314-2006 del 05 de julio de 2006, mediante el cual, la
28 Subgerencia General presenta un informe y recomendaciones en relación con la situación
29 del proyecto Los Molinos III, ubicado en el cantón de Pococí y cuyo financiamiento fue
30 aprobado por la Junta Directiva de este Banco a la Fundación Costa Rica-Canadá, al
31 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por
32 medio del acuerdo número 4 de la sesión 24-2006 del 28 de marzo de 2006.

1 Inicialmente, el señor Subgerente General comenta que el proyecto consta de 168
2 soluciones habitacionales y el monto del financiamiento aprobado para la compra del
3 terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas, fue
4 por un monto total de ¢899,9 millones, para un Bono promedio por solución de
5 ¢5.357.051,74.

6
7 Explica que los presupuestos para la aprobación del financiamiento son de setiembre
8 2005 para la vivienda y de diciembre de ese mismo año, para las obras de urbanización;
9 y al respecto, hace ver que como el precio de la casa se definía por el monto del Bono
10 ordinario, entonces el precio de setiembre de 2005 se mantuvo para el mes de marzo de
11 2006, dado que en ese período no se dio ninguna modificación al monto del Bono
12 ordinario.

13
14 Agrega que de acuerdo con el procedimiento establecido para este tipo de operaciones de
15 adelanto de Bono, el 20 de abril pasado se firmó la línea de crédito entre el BANHVI y la
16 entidad autorizada; sin embargo el contrato entre la empresa constructora y la Entidad no
17 ha sido suscrito por la primera, por cuanto ésta aduce que no es posible ejecutar las obras
18 con el financiamiento aprobado por el BANHVI.

19
20 Señala que el constructor solicita aumentar el financiamiento en ¢143,8 millones,
21 compuesto de ¢92,1 millones para obras de infraestructura y ¢51,7 millones para la
22 construcción de las viviendas.

23
24 Con base en lo anterior, estima procedente comunicar a esa Junta Directiva los
25 siguientes hechos relevantes:

26
27 1. Que dos proyectos de similar naturaleza como lo son El Golfo y Los Reformadores,
28 fueron aprobados por la Junta Directiva de este Banco el 30 de enero de 2006; sin
29 que las empresas constructoras involucradas, hayan puesto ninguna objeción para
30 firmar los contratos e iniciar la construcción de obras.

31
32 2. Que de acuerdo con los índices de precios del INEC, de diciembre 2005 a mayo 2006,
33 se presenta un incremento acumulado del 5.2% en los costos de urbanización y de
34 setiembre 2005 a mayo 2006, el incremento acumulado es de 11.2% en vivienda.

1 Como puede apreciarse el ajuste solicitado al financiamiento adicional en vivienda
2 resulta razonable, pero el de urbanización es totalmente desproporcionado.

3
4 3. Que la empresa constructora ha anticipado que de aprobarse su solicitud de reajuste
5 en el precio del proyecto, estaría solicitando una nueva revisión de precios en 75 días,
6 lo que debe entenderse correctamente como una "solicitud de financiamiento
7 adicional".

8
9 4. Que la solicitud planteada no cumple ni por su forma ni por su fondo, con lo
10 establecido en el "Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a
11 proyectos de vivienda tramitados al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema
12 Financiero Nacional para la Vivienda".

13
14 Seguidamente manifiesta que vistos los hechos relevantes indicados anteriormente y la
15 negativa de la empresa constructora de firmar el contrato de financiamiento y de ejecutar
16 las obras del proyecto con el precio aprobado por la Junta Directiva, se recomienda lo
17 siguiente:

18
19 1. Revocar el Acuerdo 4, Sesión Nº 24-2006 del 28 de marzo de 2006, por medio del
20 cual se aprobó el financiamiento al amparo del artículo 59 para el proyecto Molinos III
21 etapa.

22
23 2. Solicitar a la Fundación Costa Rica-Canadá, que por los medios que estime
24 convenientes, comunique a las familias la presente disposición, indicándoles
25 claramente las razones que impiden a este Banco desarrollar ese proyecto
26 habitacional.

27
28 Concluida la exposición del informe, los señores Directores comentan sobre el papel que
29 ha asumido la Fundación Costa Rica-Canadá ante esta solicitud de la empresa
30 constructora del proyecto, coincidiendo en que es improcedente e injustificable que esa
31 Entidad se haya limitado a trasladar la solicitud, pretendiendo que sea el BANHVI el que
32 asuma toda la responsabilidad y tome una decisión al respecto, sin realizar o suministrar
33 para ello el estudio técnico y la correspondiente recomendación, siendo que fue esa
34 Entidad la que recibió del BANHVI el financiamiento para el desarrollo del proyecto.

1 Por otro lado, y a raíz de que el señor Auditor Interno llama la atención sobre el hecho de
2 que este es el tercer proyecto que esta misma empresa constructora deja de construir por
3 motivos semejantes, los señores Directores concuerdan en que no puede ser que una
4 empresa que actúe de esta forma participe luego en otro proyecto de vivienda como si
5 nada hubiera sucedido, por lo que el Banco debería contar con algún mecanismo de
6 censura para las empresas que operan de esta manera. Esto último, considerando
7 además el perjuicio que se les está generando a muchas familias de escasos recursos
8 que con esos proyectos de vivienda han esperado resolver su problema habitacional.

9
10 Por otro lado, y acogiendo una recomendación del Licenciado Mora Villalobos, se
11 coincide en la pertinencia de girar instrucciones a la Administración para que lleve a cabo
12 un análisis de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 que a esta
13 fecha no estén concluidos, y que como producto de dicho análisis, tome las medidas que
14 sean necesarias para garantizar su ejecución dentro de los plazos determinados, y de ser
15 necesario, proponga a esta Junta Directiva las acciones que correspondan para
16 establecer las responsabilidades del caso.

17
18 Adicionalmente, y con fundamento en lo discutido inicialmente, se resuelve manifestar a
19 la Fundación Costa Rica-Canadá la preocupación de esta Junta Directiva por las
20 deficiencias de análisis y criterio técnico que se evidencian en su nota FVR-GG-126-
21 2006, y por ende solicitar a esa Entidad que presente a la Administración de este Banco
22 el criterio técnico y las recomendaciones que sobre dicho asunto estime convenientes.

23
24 De esta forma, conocido y discutido el tema y con base en el análisis realizado, la Junta
25 Directiva toma los siguientes acuerdos:

26
27 **ACUERDO #3:**

28 **Considerando:**

29 **Primero:** Que mediante el oficio SG-OF-0314-2006 del 05 de julio de 2006, la
30 Subgerencia General presenta un informe y recomendaciones en relación con la situación
31 del proyecto Los Molinos III, ubicado en el cantón de Pococí y cuyo financiamiento fue
32 aprobado por la Junta Directiva de este Banco a la Fundación Costa Rica-Canadá, al
33 amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
34 (LSFNV), por medio del acuerdo número 4 de la sesión 24-2006 del 28 de marzo de 2006.

Segundo: Que en dicho informe, la Subgerencia General señala y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

«El 28 de marzo del presente año, la Junta Directiva de este Banco aprobó el financiamiento del proyecto Molinos III, al amparo del Artículo 59 de la Ley, actuando la Fundación Costa Rica-Canadá, como entidad autorizada y como constructor la empresa Comercializadora de Vivienda PCP S.A. Este proyecto de 168 soluciones habitacionales está destinado a atender a familias de escasos recursos del cantón de Pococí.

El financiamiento que comprende la adquisición de los lotes, el desarrollo de obras de infraestructura y la construcción de 168 viviendas, asciende a la suma de ¢899.9 millones, para un bono promedio por solución de ¢5.357.051.74. Los presupuestos para la aprobación del financiamiento son de setiembre 2005 para la vivienda y diciembre de ese mismo año, para las obras de urbanización.

De acuerdo con el procedimiento establecido para este tipo de operaciones de adelanto de Bono, el 20 de abril pasado se firmó la línea de crédito entre el BANHVI y la entidad autorizada; sin embargo el contrato entre la empresa constructora y la entidad no ha sido suscrito por la primera, por cuanto aduce que no es posible con el financiamiento aprobado por el BANHVI, ejecutar el desarrollo de las obras. Lo anterior, según consta en el oficio FVR-GG-126-2006 de la Entidad Autorizada y nota del 26 de mayo del presente año, suscrita por el Director de Proyectos de la empresa constructora (adjuntas). En concreto, se solicita un incremento en el monto de financiamiento de ¢143.8 millones, según el siguiente detalle:

Rubro	Monto Aprobado	Monto Solicitado	Diferencia Absoluta	Incremento Porcentual
Obras de Infraestructura	¢270.7	¢362.8	¢92.1	34.00%
Viviendas	¢541.9	¢593.6	¢51.7	9.54%
TOTAL			¢143.8	

Ante esta situación, este Despacho estima procedente comunicar a esa Junta Directiva los siguientes hechos relevantes:

1. Dos proyectos de similar naturaleza como lo son El Golfo y Los Reformadores, fueron aprobados por la Junta Directiva de este Banco el 30 de enero de 2006; sin que las empresas constructoras involucradas, hayan puesto ninguna objeción para firmar los contratos e iniciar la construcción de obras.
2. De acuerdo con los índices de precios del INEC, de diciembre 2005 a mayo 2006, se presenta un incremento acumulado del 5.2% en los costos de urbanización y de setiembre 2005 a mayo 2006, el incremento acumulado es de 11.2% en vivienda. Como puede apreciarse el ajuste solicitado al financiamiento adicional en vivienda resulta razonable, pero el de urbanización es totalmente desproporcionado.
3. La empresa constructora anticipa que aprobarse su solicitud de reajuste en el precio del proyecto, estaría solicitando una nueva revisión de precios en 75 días, lo que debe entenderse correctamente como una "solicitud de financiamiento adicional".
4. La solicitud planteada no cumple ni por su forma ni por su fondo, con lo establecido en el "Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda".

Recomendaciones:

Vistos los hechos relevantes indicados anteriormente y la negativa de la empresa constructora de firmar el contrato de financiamiento y de ejecutar las obras del proyecto con el precio aprobado por esa Junta Directiva, se recomienda:

1. Revocar el Acuerdo 4, Sesión Nº 24-2006 del 28 de marzo de 2006, por medio del cual se aprobó el financiamiento al amparo del Artículo 59 de la Ley del SFNV, para el proyecto Molinos III Etapa.

2. Solicitar a la Fundación Costa Rica-Canadá, que por los medios que estime convenientes, comunique a las familias la presente disposición, indicándoles claramente las razones que impiden a este Banco desarrollar ese proyecto habitacional.»

Tercero: Que el financiamiento para el desarrollo del proyecto Los Molinos III fue otorgado por este Banco directamente a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, y a todas luces lo planteado por dicha Entidad en el oficio FVR-GG-126-2006 del 19 de junio de 2006 carece del mínimo análisis técnico que le permita a este Banco contar con elementos de juicio para valorar los extremos de la solicitud planteada por el desarrollador de ese proyecto habitacional, limitándose la Fundación únicamente a trasladar a este Banco la solicitud y declinando de esa forma a las responsabilidades que le competen como garante de los recursos que le fueron aprobados en su condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Cuarto: Que en virtud de lo citado anteriormente, lo procedente es manifestar a la Fundación Costa Rica-Canadá la preocupación de esta Junta Directiva por las deficiencias de análisis y criterio técnico que se evidencian en el oficio FVR-GG-126-2006 del 19 de junio de 2006, y por ende solicitar a esa Entidad que presente a la Administración de este Banco el criterio técnico y las recomendaciones que acerca de dicho asunto sean pertinentes.

Por tanto, se acuerda:

Manifestar a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá la preocupación de esta Junta Directiva por las deficiencias de análisis y criterio técnico que se evidencian en el oficio FVR-GG-126-2006 del 19 de junio de 2006, y por ende solicitar a esa Entidad que presente a la Administración de este Banco el criterio técnico y las recomendaciones que sobre dicho asunto estime convenientes.

Acuerdo Unánime.-

ACUERDO #4:

Instruir a la Administración para que lleve a cabo un análisis de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que a esta fecha no estén concluidos, y como producto de dicho análisis, tome las medidas que sean necesarias para garantizar su ejecución dentro de los plazos determinados, y de ser necesario, proponga a esta Junta Directiva las acciones que correspondan para establecer las responsabilidades del caso.

Acuerdo Unánime.-

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