

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 12 DE JUNIO DE 2006**

5
6 **ACTA Nº 38-2006**

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 Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal; y David López Pacheco,
14 Secretario de Junta Directiva. El señor Donald Murillo Pizarro, Gerente General, asiste
15 solamente a una parte de la sesión, durante el período que expresamente se indica en la
16 presente acta. Los funcionarios Hamilton Gross Noguera, funcionario de la Auditoría
17 Interna; y Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General, se incorporan a la sesión a
18 partir del Artículo Tercero.

19
20 Ausente con justificación: Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno.

21 -----

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

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

- 26 1. Oficio de la Contraloría General de la República, aprobando la Modificación Externa
27 Nº 3 al presupuesto operativo 2006 del BANHVI.
28 2. Modificación de la agenda de la presente sesión.
29 3. Nombramiento del Gerente General del BANHVI.
30 4. Informe sobre la solicitud de Mutual Alajuela para otorgar dos créditos en dólares.
31 5. Informes de gestión y ejecución presupuestaria del FOSUVI al 31/03/2006 y al
32 30/04/2006.
33 6. Informe trimestral sobre la gestión y recuperación de fideicomisos.

34 -----

ARTÍCULO PRIMERO: Oficio de la Contraloría General de la República, aprobando la Modificación Externa N° 3 al presupuesto operativo 2006 del BANHVI

Se conoce el oficio N° 7247 (FOE-FEC-0415) del 09 de junio de 2006, mediante el cual, el Licenciado Luis Navarro Campos, Gerente a.i. del Área de Servicios Financieros, Economía y Comercio de la Contraloría General de la República, comunica la aprobación de ese órgano contralor a la modificación externa N° 3-2006 de este Banco, por un monto de ¢17.000.000,00, y que consiste en disminuir en esa suma la partida presupuestaria 2000.9.2 Sumas Libres sin Asignación Presupuestaria, y aumentar en esa misma cantidad la partida 1000.6.06.01 Indemnizaciones.

Al respecto, siendo que con dicho oficio se da validez y eficacia al acuerdo número 1 de la sesión 36-2006 del 5 de junio de 2006 (por medio del cual se resolvió rescindir el nombramiento del señor Donald Murillo como Gerente General de este Banco), los señores Directores, previa consulta al Asesor Legal, coinciden en que lo procedente en este caso es tener por recibida dicha nota de la Contraloría General de la República y, a su vez –considerando que dicha nota se recibió en horas no hábiles del pasado viernes 9 de junio– tener por rescindido el nombramiento del señor Donald Murillo Pizarro a partir de mañana martes 13 de junio de 2006.

Seguidamente ingresa a la sesión el Licenciado Murillo Pizarro (que previamente tuvo conocimiento del referido oficio de la Contraloría General de la República), a quien la Directora Calderón Solano le agradece todo el apoyo brindado a este Banco por más de cuatro años. Agrega que fueron muy valiosos los consejos y las opiniones brindadas a esta Junta Directiva y a sus miembros, y a pesar de todos los problemas que enfrentó el Banco en ese período, incluyendo que se encontró con una institución prácticamente en quiebra, se logró salir adelante y se mejoró sustancialmente la situación financiera.

Por su parte el Director Murillo Monge recuerda que en la sesión anterior manifestó que era saludable que se diera un traslape entre el Gerente saliente y el nuevo Gerente, en virtud de la gran cantidad de asuntos que están pendientes de resolver. No obstante, para su sorpresa la respuesta de la Contraloría llegó muy pronto, pero supone que hay un

1 grupo de funcionarios que tienen buen conocimiento de todos los asuntos pendientes y
2 que podrán poner al tanto y colaborar con el nuevo Gerente.

3
4 Finalmente le desea al Licenciado Murillo Pizarro la mayor de las suertes en sus nuevos
5 proyectos y en su vida profesional.

6
7 Por otro lado, el Director Presidente agradece a don Donald la colaboración que le ha
8 brindado en las últimas semanas, así como la disposición que ha tenido para abrir su
9 oficina y el Banco a la nueva Administración, por lo que también espera que esté
10 dispuesto a ayudarle al próximo Gerente en lo que éste le solicite para lograr que el
11 cambio de autoridades sea lo menos complejo posible.

12
13 Seguidamente, el Licenciado Murillo Pizarro señala que tiene claro que cuando se asume
14 esta posición también se debe llegar a un final, y que en el ínterin se debe hacer el mejor
15 esfuerzo por hacer una labor responsable y en aras de contribuir con el sector, con la
16 institución y con las familias más pobres del país, las que en última instancia son la razón
17 de ser de este Banco. Manifiesta que evidentemente su labor no ha sido perfecta, pero el
18 trabajo se ha hecho pensando en realizar lo mejor posible, siguiendo las políticas del
19 Estado.

20
21 Agrega que con el apoyo de la Junta Directiva y del valioso personal del Banco se logró
22 sacar adelante una tarea muy difícil y aunque está seguro de que el equipo de trabajo
23 que tiene el Banco le ayudará al próximo Gerente con su labor, se pone a las órdenes
24 para brindar la colaboración que le sea solicitada.

25
26 Finalmente, se retira de la sesión el Licenciado Murillo Pizarro y con base en el
27 documento conocido y el análisis realizado, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

28
29 **ACUERDO #1:**

30 **Considerando:**

31 **Primero:** Que por medio del acuerdo número 1 de la sesión 36-2006 del 5 de junio de
32 2006 y por las razones que en el mismo se indican, esta Junta Directiva resolvió rescindir
33 el nombramiento del señor Donald Murillo Pizarro, como Gerente General del Banco
34 Hipotecario de la Vivienda.

Segundo: Que la validez y la eficacia de dicho acuerdo quedaron sujetas a la respectiva aprobación presupuestaria de la Contraloría General de la República, la cual se sometió a la consideración de ese órgano contralor de conformidad con lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 2 de la sesión 36-2006 del 5 de junio de 2006.

Tercero: Que por medio del oficio N° 7247 (FOE-FEC-0415) del 09 de junio de 2006, el Licenciado Luis Navarro Campos, Gerente a.i. del Área de Servicios Financieros, Economía y Comercio de la Contraloría General de la República, comunica la aprobación de ese órgano contralor a la modificación externa N° 3-2006 de este Banco, por un monto de ¢17.000.000,00, y que consiste en disminuir en esa suma la partida presupuestaria 2000.9.2 Sumas Libres sin Asignación Presupuestaria, y aumentar en esa misma cantidad la partida 1000.6.06.01 Indemnizaciones.

Cuarto: Que dicho oficio de la Contraloría General de la República se recibió en este Banco en horas no hábiles del día 09 de junio de 2006, por lo que se considera recibido el día de hoy lunes 12 de junio en curso, razón por la cual la referida rescisión del nombramiento se debe hacer efectiva a partir del 13 de junio de 2006.

Por tanto, se acuerda:

Tener por recibido el oficio N° 7247 de la Contraloría General de la República y con vista de lo señalado en el acuerdo número 1 de la sesión 36-2006 del 5 de junio de 2006, se tiene por rescindido el nombramiento del Donald Murillo Pizarro, como Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, a partir del martes 13 de junio de 2006.

Comuníquese el presente acuerdo al interesado, a la Contraloría General de la República y a las unidades administrativas del Banco que corresponda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Modificación de la agenda de la presente sesión

En virtud de que el cargo de Gerente General se encuentra vacante a partir de mañana 13 de junio, y al amparo de lo establecido en el artículo 52 de la Ley General de la Administración Pública, en forma unánime y por razones de urgencia los señores

Directores resuelven lo siguiente: Modificar la agenda de la sesión extraordinaria del día de hoy e introducir un nuevo punto en la misma que dirá: "Nombramiento del Gerente General del BANHVI".

ARTÍCULO TERCERO: Nombramiento del Gerente General del BANHVI

El Director Presidente propone el nombramiento del señor Ennio Rodríguez Céspedes en el cargo de Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, a partir del próximo jueves 15 de junio, y para estos efectos da lectura al Currículum Vitae del señor Rodríguez Céspedes, el cual distribuye entre los señores Directores, destacando que don Ennio tiene una maestría y un doctorado en economía obtenidos en la Universidad de Sussex, Inglaterra, así como una licenciatura en economía obtenida en la Universidad de Costa Rica, y laboralmente se ha desempeñado últimamente como economista principal del Banco Interamericano de Desarrollo en Washington.

Por su parte, el Director Murillo Monge señala que desde hace muchos años conoce al señor Rodríguez Céspedes y siempre lo ha considerado una persona muy seria, muy responsable y un excelente profesional. Agrega que en su criterio sería un honor para el Banco contar con don Ennio Rodríguez como Gerente General.

En esta misma dirección, la Directora Alfaro Murillo señala que ha tenido el gusto de trabajar con el señor Rodríguez Céspedes y lo considera un excelente profesional y una persona brillante.

Posteriormente, en relación con las condiciones del nombramiento del nuevo Gerente General y a raíz de una observación de la Directora Calderón Solano, se concuerda en que las condiciones salariales en lo que se refiere a salario base y al pago del 65% de prohibición, se mantengan en las mismas condiciones actuales.

Adicionalmente, y previa consulta con el Asesor Legal, se coincide en que se debe autorizar a la Asesoría Legal para que coordine la designación de un notario externo que proceda a protocolizar el presente acuerdo para su respectiva inscripción en el Registro Público, así como para que realice el trámite notarial correspondiente a fin de revocar, a

partir del 13 de junio de 2006, todos los poderes otorgados al señor Donald Murillo Pizarro.

Finalmente, no habiendo más observaciones por parte de los presentes, los señores Directores respaldan la propuesta presentada y en consecuencia la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: Que de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, esta Junta Directiva debe designar al Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, quien tendrá a su cargo la administración de la entidad, de acuerdo con dicha Ley, sus reglamentos y las políticas que fije esta Junta Directiva.

Segundo: Que el cargo de Gerente General se encuentra vacante a partir del 13 de junio del año 2006 y se debe proceder al nombramiento correspondiente.

Tercero: Que esta Junta Directiva cuenta con el Curriculum Vitae del Doctor Ennio Rodríguez Céspedes, cédula Nº 1-413-983, como candidato a ocupar el citado cargo, y que reuniendo los requisitos correspondientes, es procedente llevar a cabo su nombramiento.

Por tanto, con base en lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se acuerda:

1) Nombrar en el cargo de Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda al señor Ennio Rodríguez Céspedes, mayor, casado una vez, Doctor en Economía, vecino de Los Alpes de Vásquez de Coronado, cédula número 1-413-983, por un período de seis años, del quince de junio del año dos mil seis, al catorce de junio del año dos mil doce.

2) El señor Rodríguez Céspedes ejercerá la representación legal del Banco Hipotecario de la Vivienda, con las facultades de un apoderado generalísimo sin límite de suma que determina el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, pudiendo sustituir su poder en todo o en parte, revocar sustituciones y hacer otras de nuevo. Además podrá

otorgar a quien designe, todo tipo de poderes, generalísimo, general, especial y judiciales generales o especiales, con o sin limitación de suma y según los términos que señale en cada acto de otorgamiento.

3) Se autoriza a la Asesoría Legal para que coordine la designación de un notario externo, para que proceda a protocolizar el presente acuerdo para su respectiva inscripción en el Registro Público, así como para que proceda a realizar el trámite notarial correspondiente a fin de revocar, a partir del trece de junio del año dos mil seis, todos los poderes otorgados al señor Donald Murillo Pizarro.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ARTÍCULO CUARTO: Informe sobre la solicitud de Mutual Alajuela para otorgar dos créditos en dólares

Se conoce el oficio SG-OF-0259-2006 del 01 de junio de 2006, mediante el cual, la Subgerencia General remite y avala los informes DSEA-ME-0196-2006 y DSEA-ME-0198-2006 de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, referidos a las solicitudes de la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo para que se le autorice a conceder dos créditos en dólares por un monto de \$310.000,00 cada uno.

Para atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el referido tema, se incorpora a la sesión el Licenciado Alejandro Bejarano Castillo, Director de Supervisión de Entidades Autorizadas.

El señor Subgerente General expone los alcances de los informes de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, destacando que cada solicitud de la Mutual Alajuela es por un monto de \$310.000,00 y se tramita de conformidad con lo que establece el artículo 4 de las "Directrices Generales para la Colocación de Préstamos en Dólares por parte de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo", las cuales señalan que el monto máximo a financiar es un 80% del avalúo del inmueble y hasta un monto máximo de US\$150.000,00, pero que la Junta Directiva del BANHVI podrá autorizar casos mayores a ese monto, siempre y cuando sea solicitado y justificado por una Mutual.

1 Explica que cada caso fue analizado por la Dirección de Supervisión de Entidades
2 Autorizadas, la que manifiesta que no encuentra inconveniente en acoger las solicitudes
3 de la Mutual Alajuela, siempre y cuando se reitere que será responsabilidad exclusiva de
4 la entidad, velar porque se cumpla con las condiciones propias del proceso crediticio, la
5 normativa de la SUGEF, directrices del BANHVI, en aras de garantizar el retorno oportuno
6 de los recursos.

7
8 Agrega, a solicitud de la Directora Murillo Monge, que antes de marzo de 2006 el tope
9 estaba establecido en \$100 mil, pero en virtud de la demanda que tienen las Mutuales de
10 este tipo de préstamos, la Junta Directiva acordó incrementar el tope hasta \$150 mil, pero
11 cualquier monto superior debe ser avalado por el Banco.

12
13 Seguidamente, el Director Murillo Monge hace ver que en la primera solicitud de la Mutual
14 Alajuela se indica que la relación deuda-valor tasado no supera el 70%, por lo que si este
15 porcentaje es el que se está financiando, no entiende por qué en el informe de la
16 Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas se señala que el valor de la propiedad
17 es de aproximadamente ¢158,1 millones, con lo cual se estaría financiando el 100% del
18 valor y no el 70%.

19
20 Al respecto, el Licenciado Rojas Cascante explica que el crédito es por \$310.000,00 y si
21 solo se está financiando el valor tasado significa que más bien la propiedad tiene un
22 exceso de garantía, pero afirma que en efecto no es correcto que el valor de la propiedad
23 sea de ¢158,1 millones, sino más bien el monto del crédito, pues el valor real es al menos
24 un 30% superior a ese monto.

25
26 Concluida la exposición y discusión del citado informe y no habiendo objeciones de los
27 señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva acoge la
28 recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma los siguientes acuerdos:

29
30 **ACUERDO #3:**

31 **Considerando:**

32 **Primero:** Que el artículo 4 de las *“Directrices Generales para la Colocación de*
33 *Préstamos en Dólares por parte de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo”*
34 –aprobadas por esta Junta Directiva mediante acuerdo número 6 de la sesión 02-2003

del 19 de enero de 2003 y modificadas por medio del acuerdo número 1 de la sesión 17-2006 del 02 de marzo de 2006– establece lo siguiente:

“Artículo 4. Monto máximo a financiar

El monto máximo a financiar es un 80% del avalúo del inmueble y hasta un monto máximo de US\$150.000,00. Para el caso de los proyectos de corto plazo, el monto máximo no podrá exceder el 20% del patrimonio no redimible de la entidad a la fecha de la formalización.

La Junta Directiva del BANHVI podrá autorizar casos mayores a \$150.000,00, siempre y cuando sea solicitado y justificado por una Mutua.”

Segundo: Que mediante oficio C-613-DCR-06 del 24 de mayo de 2006, la Licenciada Mayela Rojas Solórzano, Subgerente General de la Mutua Alajuela de Ahorro y Préstamo (MADAP) solicita la autorización de este Banco para otorgar un crédito por la suma de hasta US\$ 310.000,00.

Tercero: Que mediante oficio DSEA-ME-0196-2006 del 30 de mayo de 2006, la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas emite el respectivo informe técnico sobre la citada solicitud de la MADAP –el cual es avalado por la Subgerencia General a través del oficio SG-OF-0259-2006 del 01 de junio de 2006– y el cual indica, en lo conducente, lo siguiente:

“a) La solicitud la realiza la entidad en virtud de la necesidad de tramitar un crédito por \$310.000.00 (...). / b) La entidad justifica la solicitud, indicando entre otros aspectos, que la mayor parte del crédito otorgado en nuestro país es en dólares y existe una fuerte competencia en el sector para otorgar créditos en dólares; que la Mutua ha perdido participación de mercado en el segmento de clase media y media alta, al no contar con un plan de financiamiento en dólares agresivo, en el que la mayor limitación es el tope del financiamiento, lo que les ha obligado a hacer fuertes esfuerzos por colocar en colones, a efecto de compensar la no colocación en dólares, por lo que la entidad considera muy valioso poder formalizar la operación... / c) La entidad presenta un expediente con información sobre el solicitante y demás datos, para el otorgamiento del crédito indicado. / d) El préstamo... está aprobado por el Comité de Crédito Central y la Junta Directiva de la Mutua, en Sesión 22-06, del 09 de mayo de 2006, artículo X inciso 2.

Esta Dirección no emite pronunciamiento sobre la calidad del crédito, sobre todo lo relacionado con la capacidad y comportamiento de pago y la cobertura de las garantías, así como cualesquiera otros factores que influyan en la decisión y la aprobación del crédito en dólares por parte de la entidad, ya que eso implica coadministrar.

No obstante, con base en la información recibida y acorde con las directrices del Banco, respecto del financiamiento en moneda extranjera; no se evidenciaron inconvenientes para que se incremente el límite solicitado, aspectos que son independientes a la evaluación de la calidad del crédito y de los deudores, siendo ello responsabilidad y riesgo de la Mutua, según aplicación de políticas propias de crédito, normativa SUGEF 1-95 y directrices de créditos en dólares del BANHVI. (...)

1 *La Junta Directiva del Banco al tomar el acuerdo de incrementar el monto máximo del tope,*
2 *según lo solicitado por MADAP, debe advertirle que la responsabilidad y riesgo de la*
3 *aprobación de ese crédito, es única y exclusivamente de ellos, debiendo ajustarse el mismo*
4 *entre otros a la normativa de la SUGEF y directrices del BANHVI en cuanto a los créditos en*
5 *dólares."*
6

7 **Cuarto:** Que conocida y suficientemente discutida la información suministrada al
8 respecto por la Administración, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la
9 recomendación de la Subgerencia General y de la Dirección de Supervisión de Entidades
10 Autorizadas y, en consecuencia, lo procedente es autorizar a la MADAP para que en este
11 caso específico y por la vía de excepción, incremente el tope máximo de financiamiento
12 en dólares hasta por la suma indicada y para la operación a la que se refiere el oficio C-
13 613-DCR-06 del 24 de mayo de 2006, dejando clara constancia de que esta autorización
14 es totalmente independiente de la evaluación de la calidad del crédito y del deudor, toda
15 vez que esto es responsabilidad y riesgo exclusivos de la MADAP.
16

17 **Por tanto, se acuerda:**

18 **1)** Autorizar a la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo para que, por la vía de excepción
19 y únicamente para la operación a la que se refiere el oficio C-613-DCR-06 del 24 de
20 mayo de 2006, incremente el tope máximo de financiamiento en dólares hasta por la
21 suma de US\$310.000,00 (trescientos diez mil dólares).
22

23 **2)** Se hace ver a la MADAP que este Banco no emite pronunciamiento alguno sobre la
24 calidad del crédito, solvencia, cobertura, garantías, capacidad y comportamiento de pago
25 del solicitante, así como cualquier otro factor que influya en la decisión y la aprobación
26 del crédito en dólares por parte de la entidad. En este sentido, es responsabilidad
27 exclusiva de esa Mutual, velar porque se cumplan todas las condiciones propias del
28 proceso crediticio, la normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras
29 y las directrices emitidas por este Banco, en aras de garantizar el retorno oportuno de los
30 recursos.
31

32 **3)** Se instruye a la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas para que en el
33 ámbito de sus responsabilidades, realice un estricto seguimiento al comportamiento de la
34 operación de crédito que eventualmente la MADAP resuelva formalizar con base en la
35 presente autorización.

36 **Acuerdo Unánime.-**
37 -----

ACUERDO #4:**Considerando:**

Primero: Que el artículo 4 de las *“Directrices Generales para la Colocación de Préstamos en Dólares por parte de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo”* –aprobadas por esta Junta Directiva mediante acuerdo número 6 de la sesión 02-2003 del 19 de enero de 2003 y modificadas por medio del acuerdo número 1 de la sesión 17-2006 del 02 de marzo de 2006– establece lo siguiente:

“Artículo 4. Monto máximo a financiar

El monto máximo a financiar es un 80% del avalúo del inmueble y hasta un monto máximo de US\$150.000,00. Para el caso de los proyectos de corto plazo, el monto máximo no podrá exceder el 20% del patrimonio no redimible de la entidad a la fecha de la formalización.

La Junta Directiva del BANHVI podrá autorizar casos mayores a \$150.000,00, siempre y cuando sea solicitado y justificado por una Mutua.”

Segundo: Que mediante oficio C-614-DCR-06 del 24 de mayo de 2006, la Licenciada Mayela Rojas Solórzano, Subgerente General de la Mutua Alajuela de Ahorro y Préstamo (MADAP) solicita la autorización de este Banco para otorgar un crédito por la suma de hasta US\$ 310.000,00.

Tercero: Que mediante oficio DSEA-ME-0198-2006 del 31 de mayo de 2006, la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas emite el respectivo informe técnico sobre la citada solicitud de la MADAP –el cual es avalado por la Subgerencia General a través del oficio SG-OF-0259-2006 del 01 de junio de 2006– y el cual indica, en lo conducente, lo siguiente:

“a) La solicitud la realiza la entidad en virtud de la necesidad de tramitar un crédito por \$310.000.00 (...). / b) La entidad justifica la solicitud, indicando entre otros aspectos, que la mayor parte del crédito otorgado en nuestro país es en dólares y existe una fuerte competencia en el sector para otorgar créditos en dólares; que la Mutua ha perdido participación de mercado en el segmento de clase media y media alta, al no contar con un plan de financiamiento en dólares agresivo, en el que la mayor limitación es el tope del financiamiento, lo que les ha obligado a hacer fuertes esfuerzos por colocar en colones, a efecto de compensar la no colocación en dólares, por lo que la entidad considera muy valioso poder formalizar la operación... / c) La entidad presenta un expediente con información sobre el solicitante y demás datos, para el otorgamiento del crédito indicado. / d) El préstamo... está aprobado por el Comité de Crédito Central y la Junta Directiva de la Mutua, en Sesión 22-06, del 09 de mayo de 2006, artículo X.

Esta Dirección no emite pronunciamiento sobre la calidad del crédito, sobre todo lo relacionado con la capacidad y comportamiento de pago y la cobertura de las garantías, así como

1 *cualesquiera otros factores que influyan en la decisión y la aprobación del crédito en dólares*
2 *por parte de la entidad, ya que eso implica coadministrar.*

3
4 *No obstante, con base en la información recibida y acorde con las directrices del Banco,*
5 *respecto del financiamiento en moneda extranjera; no se evidenciaron inconvenientes para que*
6 *se incremente el límite solicitado, aspectos que son independientes a la evaluación de la*
7 *calidad del crédito y de los deudores, siendo ello responsabilidad y riesgo de la Mutual, según*
8 *aplicación de políticas propias de crédito, normativa SUGEF 1-95 y directrices de créditos en*
9 *dólares del BANHVI. (...)*

10
11 *La Junta Directiva del Banco al tomar el acuerdo de incrementar el monto máximo del tope,*
12 *según lo solicitado por MADAP, debe advertirle que la responsabilidad y riesgo de la*
13 *aprobación de ese crédito, es única y exclusivamente de ellos, debiendo ajustarse el mismo*
14 *entre otros a la normativa de la SUGEF y directrices del BANHVI en cuanto a los créditos en*
15 *dólares."*

16
17 **Cuarto:** Que conocida y suficientemente discutida la información suministrada al
18 respecto por la Administración, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la
19 recomendación de la Subgerencia General y de la Dirección de Supervisión de Entidades
20 Autorizadas y, en consecuencia, lo procedente es autorizar a la MADAP para que en este
21 caso específico y por la vía de excepción, incremente el tope máximo de financiamiento
22 en dólares hasta por la suma indicada y para la operación a la que se refiere el oficio C-
23 614-DCR-06 del 24 de mayo de 2006, dejando clara constancia de que esta autorización
24 es totalmente independiente de la evaluación de la calidad del crédito y del deudor, toda
25 vez que esto es responsabilidad y riesgo exclusivos de la MADAP.

26
27 **Por tanto, se acuerda:**

28 **1)** Autorizar a la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo para que, por la vía de excepción
29 y únicamente para la operación a la que se refiere el oficio C-614-DCR-06 del 24 de
30 mayo de 2006, incremente el tope máximo de financiamiento en dólares hasta por la
31 suma de US\$310.000,00 (trescientos diez mil dólares).

32
33 **2)** Se hace ver a la MADAP que este Banco no emite pronunciamiento alguno sobre la
34 calidad del crédito, solvencia, cobertura, garantías, capacidad y comportamiento de pago
35 del solicitante, así como cualquier otro factor que influya en la decisión y la aprobación
36 del crédito en dólares por parte de la entidad. En este sentido, es responsabilidad
37 exclusiva de esa Mutual, velar porque se cumplan todas las condiciones propias del
38 proceso crediticio, la normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras
39 y las directrices emitidas por este Banco, en aras de garantizar el retorno oportuno de los
40 recursos.

1 **3)** Se instruye a la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas para que en el
2 ámbito de sus responsabilidades, realice un estricto seguimiento al comportamiento de la
3 operación de crédito que eventualmente la MADAP resuelva formalizar con base en la
4 presente autorización.

5 **Acuerdo Unánime.-**

6 -----

7
8 **ARTÍCULO QUINTO: Informes de gestión y ejecución presupuestaria del FOSUVI al**
9 **31/03/2006 y al 30/04/2006**

10
11 - Antes de tratar el presente tema, se retira de la sala de sesiones el Licenciado Bejarano
12 Castillo.

13
14 Se conocen los oficios GG-ME-0259-2006 y GG-ME-0275-2006, del 11 y 19 de mayo de
15 2006, respectivamente, a través de los cuales, la Gerencia General somete a la
16 consideración de esta Junta Directiva los informes sobre la gestión del Fondo de
17 Subsidios para la Vivienda con corte a los meses de marzo y abril de 2006.

18
19 Inicialmente, el señor Subgerente General hace un análisis de la gestión del FOSUVI en
20 los diferentes programas y modalidades de financiamiento, con corte al 31 de marzo de
21 2006, presentando unos gráficos con los que analiza la cantidad de Bonos Familiares de
22 Vivienda pagados por estrato, por zona geográfica, por programa de financiamiento
23 (compra de lote y construcción; construcción en lote propio; compra de vivienda existente;
24 compra de lote; y reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de vivienda), por
25 Entidad Autorizada y por mes.

26
27 Luego presenta un gráfico sobre los casos formalizados por región, destacando que las
28 regiones Chorotega, San José y Brunca son las que tienen mayor participación de casos,
29 mientras que la que menos casos ha formalizado es Heredia.

30
31 Posteriormente comenta los gráficos de los casos pagados del Programa Ahorro-Bono-
32 Crédito (ABC) durante los primeros tres meses de este año, así como el cronograma de
33 desembolsos comprometidos de dicho Programa para el presente año.

34

1 En cuanto a los Bonos formalizados por mes, explica que se ha venido aumentando el
2 número de operaciones formalizadas, pero hace ver que en los primeros dos meses se
3 tuvo una cantidad inferior al promedio previsto, básicamente porque en todos los meses
4 de enero el número de formalizaciones es muy bajo y porque el INVU estuvo
5 imposibilitado por unas semanas de tramitar operaciones.

6
7 Adicionalmente y a raíz de una consulta del Director Murillo Monge sobre el criterio para
8 distribuir los cantones en urbanos y rurales, el señor Subgerente General explica que se
9 basa en un criterio establecido por el Ministerio de Planificación Nacional al nivel de
10 distrito, información que se compromete a suministrar la próxima semana a esta Junta
11 Directiva.

12
13 En cuanto al Programa RAMT, destaca que el mismo no ha tenido el impacto que
14 requiere el sistema, a pesar de que se ha tratado de impulsar en los últimos años. Esto,
15 por cuanto para las familias implica que su propiedad va a quedar con limitaciones por 10
16 años y además deben presentar prácticamente el mismo número de requisitos que para
17 el Bono ordinario, siendo que el Bono para este propósito es mucho menor. Además,
18 para la Entidad Autorizada implica un trámite y gasto igual que el de los Bonos ordinarios,
19 siendo que la comisión que reciben es mucho menor. Y para los constructores también
20 representa un problema porque deben desarrollar las obras en medio de las familias que
21 habitan las viviendas y esto es mucho más complicado que construir una vivienda.

22
23 No obstante lo anterior, y a raíz de algunos comentarios del Director Presidente y del
24 Director Murillo Monge sobre la necesidad de estudiar nuevas alternativas para impulsar
25 este programa de financiamiento, el señor Subgerente General se compromete a estudiar
26 opciones y presentar a esta Junta Directiva, en un plazo de dos semanas, una
27 recomendación sobre este tema.

28
29 Por otro lado, expone información sobre la cantidad de proyectos aprobados vía artículo
30 59, destacando que en total se han aprobado 538 casos para un total de ¢2.965 millones.

31
32 Finalmente se refiere a la ejecución presupuestaria según modalidad de recursos y
33 asignación de recursos del FODESAF para el presente año, haciendo énfasis en que de

1 un presupuesto total de ¢34.534 millones, al 31 de marzo se tiene una ejecución del
2 28,15%.

3
4 Al respecto, el Director Presidente insiste en la necesidad de que la Administración haga
5 un mayor esfuerzo con las Entidades Autorizadas para promover el trámite y aprobación
6 de Bonos ordinarios, a fin de garantizar la ejecución efectiva de los recursos del FOSUVI
7 correspondientes al presente año.

8
9 Sobre esto último, la Directora Alfaro Murillo manifiesta que coincide en la necesidad de
10 velar por la ejecución de todos los recursos del FOSUVI del presente año, pero hace ver
11 que esto debe ir estrictamente ligado al tema del control de la calidad de esas
12 inversiones, tal y como lo ha señalado la Contraloría General de la República.
13 Adicionalmente, señala que personalmente tiene mucho interés en coordinar con la
14 Administración, en los próximos días, la visita a proyectos de vivienda que actualmente
15 están en ejecución, sobretodo por la responsabilidad que implica el uso de los recursos
16 públicos.

17
18 Seguidamente el Licenciado Rojas Cascante explica –atendiendo una consulta de la
19 Directora Segura Flores– el mecanismo establecido para fiscalizar la ejecución de los
20 proyectos de vivienda, destacando que la primera responsabilidad recae sobre el director
21 técnico de la obra y que es el profesional responsable; luego está el fiscal de inversión de
22 la Entidad Autorizada; y finalmente se cuenta con la fiscalización del BANHVI, que en
23 promedio se realiza en siete ocasiones durante la ejecución de las obras.

24
25 Por otro lado, se comenta sobre la conveniencia de insistir con las Entidades Autorizadas
26 para hacer más expedito el proceso de formalización de los Bonos Familiares de
27 Vivienda, sin que con ello se afecte a las familias beneficiarias.

28
29 Sobre el tema de la fiscalización, el Licenciado Gross Noguera informa que la Auditoría
30 Interna está haciendo un estudio sobre este asunto en varios proyectos de vivienda y
31 además hace ver que el criterio de la Auditoría Interna es que el BANHVI tiene una
32 responsabilidad primaria en cuanto al control de la calidad constructiva de las obras que
33 se ejecutan en los proyectos de vivienda, concretamente en las fases críticas de la
34 construcción, tales como las que se refieren a la construcción de los tanques sépticos.

Adicionalmente, el Director Murillo Monge considera que la Administración debe establecer algún mecanismo para que, por medio de la aplicación de una serie de indicadores, se pueda hacer una calificación de las empresas desarrolladoras de los proyectos de vivienda. Esto, con el fin de garantizar que el Sistema trabaje con empresas que sean eficientes y que hayan demostrado la buena calidad de las obras construidas.

Posteriormente, y luego de algunos cometarios de los presentes sobre la situación de las deficiencias detectadas en el proyecto Los Dragones y sobre la necesidad de mejorar los procesos de fiscalización de las obras que se ejecutan en los proyectos de vivienda, el Licenciado Rojas Cascante hace un análisis de la gestión del FOSUVI en los diferentes programas y modalidades de financiamiento, con corte al 30 de abril de 2006, presentando unos gráficos con los que analiza la cantidad de Bonos Familiares de Vivienda pagados por Estrato, por zona geográfica, por programa de financiamiento (compra de lote y construcción; construcción en lote propio; compra de vivienda existente; compra de lote; y reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación de vivienda), por Entidad Autorizada y por mes.

Luego presenta un gráfico sobre los casos formalizados por región, destacando que, igual que en el mes de marzo, las regiones de Alajuela, San José y Brunca son las que tienen mayor participación de casos, y la que menos casos ha formalizado es Heredia.

Posteriormente comenta los gráficos de los casos pagados del Programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC) durante los cuatro primeros meses de este año, así como el cronograma de desembolsos comprometidos de dicho Programa para el presente año.

En cuanto a los Bonos formalizados por mes, explica que se han acumulado 2.220 casos por un monto de ₡7.580,4 millones. Además explica, a raíz de una consulta de la Directora Calderón Solano sobre la diferencia entre la cantidad de Bonos emitidos entre marzo y abril, que en abril se dio la situación especial de que se modificó la forma de emitir los Bonos, pues ya no se revisan en las Entidades sino en el BANHVI, lo que ocasionó algunas distorsiones en cuanto a la emisión y formalización de Bonos.

1 Por otro lado, explica que la cantidad de proyectos aprobados vía artículo 59 se mantiene
2 casi igual que en el mes anterior, excepto por la aprobación del proyecto La Sole IV, que
3 cuenta con un total de 139 soluciones por un monto de ¢661 millones, y finalmente se
4 refiere a la ejecución presupuestaria según modalidad de recursos y asignación de
5 recursos del FODESAF para el presente año, haciendo énfasis en que de un presupuesto
6 total de ¢34.534 millones, al 30 de abril se tiene una ejecución del 36,12%.

7
8 Finalmente, concluida la presentación y análisis de los referidos informes, la Junta
9 Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole al Subgerente
10 General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto, así como a las
11 observaciones que anteriormente se han planteado, informando a este Órgano Colegiado
12 sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

13 -----

14
15 **ARTÍCULO SEXTO: Informe trimestral sobre la gestión y recuperación de**
16 **fideicomisos**

17
18 Se procede a conocer el oficio GG-ME-0296-2006 del 26 de mayo de 2006, mediante el
19 cual, la Gerencia General remite el informe DFNV-0650-2006 de la Dirección FONAVI,
20 referido al Informe de Gestión y Recuperación de Fideicomisos con corte al 31 de marzo
21 de 2006.

22
23 Para exponer los alcances de dicho informe y atender eventuales consultas sobre el
24 tema, se incorpora a la sesión el Licenciado Carlos Castro Miranda, Director a.i. del
25 FONAVI, quien inicialmente procede a hacer una exposición general sobre los
26 antecedentes de los fideicomisos del Banco, luego de lo cual presenta la información
27 correspondiente a las carteras fideicometidas, destacando que al pasado 31 de marzo se
28 tenían 6.610 operaciones vigentes, de las más de 13.000 originales, para un monto que
29 asciende a los ¢7.368,8 millones en cartera de crédito y ¢1.845,3 millones en bienes
30 adjudicados. Agrega que la mayor concentración de las carteras se da en la Mutual
31 Alajuela (44,45%), seguida de Banca Promérica (18,62), Mutual Cartago (18,85%) y
32 Mutual La Vivienda (18,08%).

33

1 En relación con la gestión realizada por los Fiduciarios con corte al 31 de marzo de 2006,
2 señala que los procesos básicos de cesión de hipotecas, conciliación de saldos y
3 reconstrucción de expedientes, muestran porcentajes pendientes con respecto al total de
4 operaciones vigentes del 6,1%, 4,8% y 8,4%, respectivamente, constituido por
5 operaciones que presentan alguna problemática específica que dificulta su conclusión; de
6 manera que se considera normal observar un lento avance en estos procesos.

7
8 Refiriéndose luego al porcentaje de cesiones por Fideicomiso, explica un gráfico con el
9 que hace ver que la mayor parte de las carteras tienen niveles de cesión superiores al
10 85%, excepción hecha del Fideicomisos 010-99, administrado por la Mutual Cartago, ya
11 que las operaciones pendientes de cesión presentan situaciones complejas
12 (requerimientos de refrendos, hipotecas con grados incorrectos, medidas de planos
13 incorrectos, garantías mal confeccionadas, etc.) que han impedido su pronta conclusión.

14
15 Por otro lado (y con base en la información que presenta en un gráfico), comenta que en
16 cuanto a la gestión de cobro, el 74,7% de la cartera con atrasos a más de 90 días,
17 presentó arreglo de pago o se encontraba en trámite de cobro judicial; porcentaje que
18 aumentó en 1,3 puntos porcentuales con respecto al mes de diciembre de 2005. Señala
19 que en forma individual, Mutual La Vivienda es el Fiduciario que muestra la mayor
20 proporción de operaciones morosas con arreglos de pago o en trámite de cobro judicial,
21 alcanzando un 97,3% del total de operaciones clasificadas en categorías de riesgo C, D y
22 E; mientras que en el caso de la Mutual Alajuela este porcentaje se ubica en un 66,1% y
23 para los fideicomisos de Banca Promérica y Mutual Cartago se reportan porcentajes de
24 solo el 54,7% y 13,7%, respectivamente.

25
26 Aclara que en el caso de Banca Promérica, a pesar de que la gestión ha sido afectada por
27 el traslado de las carteras generado por la intervención el Banco ELCA, es necesario que
28 la Entidad mejore las labores de cobro de las operaciones atrasadas. En cuanto a la
29 Mutual Cartago, destaca que si bien la cartera de crédito que administra corresponde en
30 gran medida a deudores de muy baja condición socioeconómica (que en muchos casos
31 no cuentan con capacidad para realizar un arreglo de pago), se considera que la labor de
32 la Entidad ha sido deficiente en términos de la gestión de cobro efectuada.

33

1 Adicionalmente, comenta que durante este primer trimestre la gestión de cobro se vio
2 afectada por el decreto ejecutivo que pretendía que el IMAS cancelara parte de las
3 deudas de familias cuyo saldo pendiente fuera inferior a los ¢500 mil. Pero por los
4 problemas que se presentaron con ese instituto no pudo aplicarse lo previsto y
5 obviamente muchos deudores dejaron de pagar sus operaciones. Hace énfasis en que
6 efectivamente, tal y como lo planteó el Director Presidente en una sesión anterior, es
7 necesario liquidar al menos el Fideicomiso de la Comisión Especial de Vivienda, que está
8 constituido por cerca de 3.000 operaciones de muy bajo monto y cuyos deudores son en
9 general familias de muy bajos ingresos, para lo cual se debe presentar el correspondiente
10 proyecto de ley que permita la condonación de las deudas.

11
12 Seguidamente el Licenciado Castro Miranda se refiere al detalle de los bienes
13 adjudicados por Fideicomiso, destacando que la colocación mostró una mejora durante el
14 primer trimestre de 2006. No obstante, indica que en términos generales se considera
15 que la gestión de venta o formalización de operaciones realizada por los Fiduciarios
16 debiera ser más expedita a efecto de disminuir los gastos de mantenimiento de los
17 inmuebles y evitar el registro de estimaciones por desvalorización. En este sentido,
18 comenta que se ha comunicado a los Fiduciarios la necesidad de implementar acciones
19 de venta específicas, que contribuyan a la colocación de los inmuebles y la presentación
20 de planes de venta, a los cuales se les está dando seguimiento.

21
22 En cuanto a la recuperación de activos fideicometidos, presenta un cuadro con el
23 comportamiento mensual de cada Fideicomiso durante los últimos doce meses, haciendo
24 énfasis en que la recuperación de las carteras alcanzó un total de ¢460,9 millones,
25 compuestos por ¢156,8 millones por recuperación de principal de la cartera de crédito,
26 ¢160,6 millones por concepto de intereses, ¢109,8 millones generados por la venta de
27 bienes y ¢33,7 millones correspondientes a otros ingresos. Adicionalmente, señala que
28 del total de principal e intereses recuperados, el 25,2% corresponde a recuperación de
29 cartera castigada.

30
31 Atiende algunas consultas puntuales de los señores Directores sobre la información
32 suministrada hasta ahora, luego de lo cual el Licenciado Castro Miranda explica que el
33 costo total que ha generado la administración de los Fideicomisos durante el cuarto
34 trimestre alcanzó los ¢100 millones, equivalente al 54,5% del total de ingresos por

concepto de intereses generados por estas carteras. En este sentido, hace ver (por medio de un gráfico) que los Fideicomisos 1113-CEV de Mutual Alajuela y Viviendacoop de Mutual Cartago, son los que presentan las mayores relaciones de costo a intereses recuperados, superiores al 60%; en el primer caso, por la baja calidad de la cartera, que requiere la inversión de cuantiosos recursos para el logro de la recuperación, entre ellos, el pago de una comisión al Fiduciario más alta que la correspondiente al resto de las carteras; y en el segundo caso, porque durante el primer trimestre de 2005 se cancelaron comisiones por la venta de la planta de Petrogas, lo cual ha afectado la relación de costo administrativo contra los intereses recuperados.

Seguidamente el Licenciado Castro Miranda se refiere a la morosidad de las carteras fideicometidas, haciendo énfasis en que el indicador de morosidad total asciende a 24,6%, con una leve disminución de 0,3 puntos porcentuales con respecto al pasado mes de diciembre de 2005, comportamiento normal que obedece al deterioro de los indicadores de las carteras de los Fideicomisos 1113-CEV de Mutual Alajuela y el 010-2002 de Banca Promérica, pues en ambos casos los deudores que conforman las carteras son de muy bajos recursos económicos y además, en el caso particular del fideicomiso 010-2002, también la recuperación se ha visto afectada por el traslado de la cartera del Banco ELCA a Banca Promérica.

Seguidamente comenta algunos otros aspectos generales sobre la gestión de los Fiduciarios, haciendo énfasis en que la venta de cartera fideicometida no llegó a feliz término, debido a problemas que se presentaron en la información aportada por la entidad a la cual se le adjudicó en subasta. Añade que la gestión de la Mutual Alajuela y de la Mutual La Vivienda se considera aceptable, no así la gestión realizada por la Mutual Cartago, fiduciario que sigue mostrando deficiencias y solo se ha percibido una leve mejoría, a pesar de los múltiples intentos de coordinación y supervisión que ha realizado el Departamento de Fideicomisos del BANHVI.

Posteriormente el Licenciado Castro Miranda hace un análisis de la cartera de proyectos de vivienda, destacando que ésta presenta una serie de problemas registrales, administrativos y operativos que limita las posibilidades de colocación de los 26 inmuebles que aún no se han recuperado; sin embargo, señala que se mantiene estable la situación de los proyectos y se tienen clasificados en dos grupos: los que se puede hacer algo en el corto plazo, y los que son de compleja realización.

1 En este sentido, menciona que en el caso del proyecto María Fernanda se logró un
2 arreglo de pago con el deudor y en el mes de marzo se canceló la suma de ¢30 millones
3 por la deuda asociada a cinco lotes del proyecto.

4
5 Agrega que con respecto al proyecto La Victoria, se realizó el desembolso de un Bono
6 Familiar de Vivienda, lo que permitió cancelar la deuda de ese proyecto con el
7 Fideicomiso.

8
9 En el caso del proyecto Paraíso Dorado señala que presentaba el problema de que la
10 Municipalidad no lo quería recibir porque le faltaba la construcción de algunas obras como
11 el parque infantil, y por eso se tuvo que hacer la inversión y entonces se espera que en el
12 segundo semestre del presente año se pueda concluir la formalización de los Bonos
13 Familiares de Vivienda.

14
15 Para finalizar, señala que próximamente se espera realizar una nueva subasta de cartera
16 fideicometida, lo que combinado con el proyecto de ley de condonación de deudas,
17 vendría a solventar en gran medida la problemática de los Fideicomisos. Agrega que en
18 términos generales la Mutual Alajuela y la Mutual La Vivienda han tenido una gestión
19 aceptable, y la Mutual Cartago sigue mostrando deficiencias importantes, a pesar que ha
20 mejorado levemente con el cambio del encargado de Fideicomisos; y Banca Promérica ha
21 mejorado su gestión en los últimos meses.

22
23 Concluye manifestando que evidentemente el tema es bastante complejo y que requiere
24 que oportunamente se vayan tomando las decisiones que sean necesarias para
25 garantizar la recuperación efectiva de los recursos fideicometidos.

26
27 De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de
28 los funcionarios presentes, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada,
29 solicitándole al Director a.i. del FONAVI dar un oportuno y adecuado seguimiento a este
30 asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea
31 pertinente.

32 -----

33
34 Siendo las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

35 -----

1
2