

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 07 DE MAYO DE 2007**

5
6 **ACTA N° 28-2007**

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

19 -----

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

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

- 24 1. Lectura y aprobación del acta de la sesión N° 27-2007 del 30/04/2007.
25 2. Presentación de los estados financieros al 31/03/2007 e informe sobre medidas para
26 la contención del gasto.
27 3. Informe de gestión del FONAVI al 31 de marzo de 2007.
28 4. Solicitud para que se presente información sobre proyectos de vivienda.
29 5. Copia de oficio remitido por la SUGEF al Gerente General, remitiendo resultados de la
30 evaluación del área cualitativa del Banco.
31 6. Copia de oficio remitido por el Ministro de Vivienda al Gerente General, en relación
32 con el formulario para calificar beneficiarios de Bonos del artículo 59.
33 7. Oficio de la señora Yency Ramírez Sandí, solicitando ayuda para obtener una
34 vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda.

8. Oficio de Guillermo Martínez y Giselle García, solicitando la anulación de su Bono Familiar de Vivienda.

9. Oficio de la señora Mayra Hurtado Tijerino, solicitando ayuda para obtener una vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda.

10. Oficio del señor Federico Vargas Ulloa, planteando observaciones sobre el arreglo judicial realizado por la Comisión Liquidadora de Coovivienda R.L. y el señor Jaime Amor, en relación con el proyecto Las Gaviotas.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación del acta de la sesión N° 27-2007 del 30/04/2007

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 27-2007 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 30 de abril de 2007. No habiendo enmiendas a la misma, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Presentación de los estados financieros al 31/03/2007 e informe sobre medidas para la contención del gasto

Se conoce el oficio CABANHVI-12-2007 del 04 de mayo de 2007, mediante el cual, el Comité de Auditoría remite la nota DAF-ME-0124-2007 de la Dirección Administrativa Financiera, con la cual se remiten los Estados Financieros del Banco y el resultado obtenido del modelo de calificación CAMELS con corte al último día del mes de marzo de 2007, así como el informe de ejecución presupuestaria que contiene el detalle de los gastos administrativos presupuestados y ejecutados al indicado mes, y el detalle de las principales variaciones contabilizadas en los estados financieros en el período comprendido entre marzo de 2006 y marzo 2007.

Adicionalmente y en relación con este informe de la Administración, el Comité de Auditoría transcribe en el citado oficio el acuerdo número 1 de su sesión N° 06-2007, celebrada el 30 de abril del año en curso, y con el que, en lo que ahora interesa, plantea a esta Junta Directiva las siguientes observaciones y recomendaciones:

1
2 «(...) **2)** Remítanse a la Junta Directiva, para su conocimiento y análisis correspondiente,
3 los informes referidos a los Estados Financieros, la Ficha CAMELS y el informe de
4 ejecución presupuestaria (oficio DAF-ME-0124-2007), haciendo ver a ese Órgano
5 Colegiado que en virtud de la situación financiera que presenta la institución (conforme se
6 desprende de los citados documentos), es pertinente recordar el 30 de abril en curso debe
7 estarse concluyendo la ejecución de las actividades previstas en el plan de trabajo que
8 elaboró la Administración (tal y como consta en el oficio GG-ME-0168-2007 del
9 16/03/2007), tendiente a analizar con más detalle algunos aspectos de la situación
10 financiera del Banco, y que como producto de dicho análisis valore y defina la estrategia
11 más adecuada para garantizar que la entidad continúe generando los recursos suficientes
12 para cubrir su costo operativo, mantener su posición financiera en el mediano y largo
13 plazo y cumplir con sus objetivos institucionales, todo lo cual deberá ser incorporado en la
14 actualización del Plan Estratégico Institucional. En este sentido, recomienda este Comité
15 que se giren instrucciones a la Administración, para que en el menor plazo posible
16 presente a la Junta Directiva los resultados obtenidos con la ejecución del citado plan de
17 trabajo.»
18

19 Para exponer los alcances de dicho documento y atender eventuales consultas de
20 carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión la Licenciada Margoth Campos
21 Barrantes y el Licenciado José Pablo Durán Rodríguez, Directora Administrativa
22 Financiera y jefe del Departamento Financiero Contable, respectivamente.
23

24 Complementariamente se han distribuido copias del oficio GG-ME-0245-2007 del 07 de
25 mayo de 2007, por medio del cual, la Gerencia General informa a esta Junta Directiva, en
26 lo conducente, lo siguiente:

27
28 «El resultado mostrado en el desempeño financiero del Banco en los últimos meses, que
29 se observa principalmente en la disminución de las utilidades como resultado del
30 comportamiento adverso de ingresos y gastos financieros, hace necesario tomar una serie
31 de medidas, entre las cuales se encuentra la contención del gasto.
32

33 Al respecto, cabe señalar que la coyuntura del mercado financiero ha generado una serie
34 de importantes limitaciones al desempeño del proceso de intermediación financiera,
35 haciendo que se dificulte la generación de ingresos por parte del FONAVI y se torne más
36 delicada la estructura de financiamiento del gasto operativo.
37

38 Esta estructura de financiamiento se ha caracterizado por un subsidio del FONAVI a la
39 operación del FOSUVI, esto es, la composición de los ingresos generados por el FONAVI
40 y el FOSUVI es desproporcionada en relación con la composición de los gastos que estas
41 áreas generan. A grosso modo, el FONAVI genera un 70% de los ingresos en tanto que
42 representa un 30% del gasto operativo del Banco, situación contraria a la que ocurre con
43 el FOSUVI.
44

45 Esta situación de subsidio de un fondo a otro, de por sí inconveniente, debe ser corregida
46 con medidas de fondo, como lo son el incremento del aporte del FOSUVI al

1 *financiamiento del gasto operativo y la capitalización del FONAVI, sobre las cuales nos*
2 *encontramos trabajando.*

3
4 *Por otro lado, existen medidas inmediatas como lo es la contención del gasto operativo,*
5 *que vendrían a reforzar el efecto del pretendido aumento de los ingresos y que tendría*
6 *resultados inmediatos. Al respecto, se informa que en el último Comité de Gerencia se*
7 *emitieron instrucciones precisas para la contención del gasto operativo, las cuales se*
8 *enumeran a continuación:*

9
10 - **Recargos y sustituciones de personal:** *Salvo casos excepcionales, aplicarán solo*
11 *en los casos estrictamente necesarios cuando sea por un lapso mayor a un mes*
12 *calendario y deberán ser autorizadas por la Gerencia General. Las jefaturas deberán*
13 *motivar la participación del personal en la ejecución de labores adicionales como un*
14 *aporte a la institución y como una forma de desarrollo personal.*

15
16 - **Reclasificaciones y revaloraciones de puestos:** *Salvo casos estrictamente*
17 *necesarios y urgentes, que deberán ser autorizados por la Gerencia General, se*
18 *pospondrán para un estudio generalizado a realizar en función de la reorganización en*
19 *proceso.*

20
21 - **Tecnología de información:** *Realizar una revisión del Plan Estratégico de Tecnología*
22 *de Información y realizar solo los gastos estrictamente necesarios. Particularmente se*
23 *deberá analizar los gastos relacionados con la nueva central telefónica y la adquisición*
24 *de nuevo equipo.*

25
26 - **Remodelaciones y adquisición de mobiliario:** *Serán realizadas solo las*
27 *estrictamente necesarias y deberán ser autorizadas por la Gerencia General.*

28
29 - **Renovación de la flotilla de vehículos:** *No se realizará la renovación de la flotilla de*
30 *vehículos presupuestada para este año hasta tanto la situación financiera no muestre*
31 *su conveniencia.*

32
33 - **Gastos generales:** *Contener en la medida de lo posible todo gasto en forma*
34 *generalizada, a través de la generación de una cultura de ahorro. Particularmente el*
35 *uso de papel y fotocopiado debe reducirse, promoviendo el uso de medios electrónicos*
36 *para el traslado de documentos.*

37
38 *Cabe señalar que este Despacho está valorando directrices adicionales tendientes a*
39 *disminuir los gastos en otros rubros.»*
40

41 Por otro lado, se tiene a la vista copia del oficio SUGEF 1750-2007 del 02 de mayo de
42 2007, mediante el cual, el Licenciado Alexander Arriola C., Director de la Dirección
43 General de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la Superintendencia General
44 de Entidades Financieras (SUGEF), remite a la Gerencia General el resultado de la
45 evaluación cualitativa realizada en el Banco durante el período comprendido entre
46 setiembre y diciembre de 2006, y concede un plazo de diez días hábiles para efectuar el
47 descargo correspondiente.

1 Inicialmente el Licenciado Durán Rodríguez se refiere al Estado de Resultados
2 Comparativo, destacando que para el cierre del mes de marzo los *Ingresos Financieros*
3 aumentan un 11%, como efecto neto del incremento de los Ingresos por Cartera, ante
4 mayor volumen, a pesar del descenso de tasas, compensado por el descenso en los
5 ingresos de Cuentas por Cobrar, por el descenso de tasas y amortización de la cuenta.

6
7 Destaca que los *Gastos Financieros* se ven incrementados en marzo como efecto neto del
8 incremento en la carga financiera ante el aumento en el volumen de captaciones,
9 compensado parcialmente por el descenso en las tasas de interés.

10
11 En este sentido, hace ver que la disminución en el *Resultado Financiero Bruto* (en cerca
12 del 7%) es producto de un menor crecimiento de los Ingresos Financieros en relación con
13 el aumento de los gastos financieros.

14
15 Por otro lado señala que la disminución que en dicho mes se presenta en *Gastos por*
16 *Estimación de Incobrabilidad de Cartera*, obedece principalmente a que al cierre del año
17 2005 se incrementó por el registro de la estimación del 100% de Cuentas por Cobrar,
18 relacionado con las operaciones de Viviendacoop y MUGAP, y al incremento de
19 estimación de cartera a inicios del 2006 por mayores colocaciones, mientras que para el
20 período siguiente el principal ajuste fue las estimaciones de cartera y cuentas por cobrar
21 ante la entrada en vigencia de la normativa SUGEF 1-05.

22
23 En otro orden de cosas, el Licenciado Durán Rodríguez hace énfasis en que la cuenta de
24 *Ingresos por Recuperación de Activos Financieros* disminuye en marzo en un 24%,
25 debido principalmente a que al cierre del año 2005 se incrementó con la depuración de
26 cuentas relacionadas con la dación en pago de Viviendacoop R.L., mientras que para el
27 período siguiente se registró el ingreso por la disminución de estimación por incobrables
28 sobre operaciones de Banco Elca, y la eliminación del excedente del 3% sobre la cartera
29 total que el Banco había venido estimando en los últimos períodos.

30
31 Agrega que los *Otros Ingresos de Operación* disminuyeron un 28% al 31 de marzo del
32 año en curso, lo que se justifica por la disminución de Ingresos por Bienes Realizables
33 dado que para el período anterior se contemplaba el ingreso por la venta del edificio de
34 Viviendacoop, la disminución de ingresos de los Fideicomisos por menores

recuperaciones netas, la disminución en los Otros Ingresos por el cambio en el registro de los ingresos de la Lotería Instantánea (que ahora pasan a Patrimonio) y el descenso por el cambio en el procedimiento de pago de comisiones del Bono Familiar de Vivienda.

Por otro lado, el Licenciado Durán Rodríguez comenta que la partida de *Otros Gastos de Operación* disminuyó en un 19%, debido a la reducción en las comisiones, dada la nueva forma de registro del pago de la comisión de los Bonos a las Entidades Autorizadas y la disminución en la comisiones a Fideicomisos (por menor recuperación), compensado esto por el incremento en el gasto por Participaciones en el Capital, como producto del registro por parte de los Fiduciarios de incrementos a las Estimaciones de Cartera por la nueva Normativa SUGEF-01-05.

En cuanto a los *Gastos Administrativos*, destaca que éstos aumentaron un 16%, básicamente por el crecimiento en los gastos de personal, los cuales corresponden a los incrementos salariales decretados por el Gobierno, las cargas patronales asociadas y el salario escolar.

Explica que como efecto neto de lo descrito anteriormente, el Estado de Resultados por el periodo de 12 meses terminado en marzo de 2007 comparado con el mismo período a marzo de 2006 presenta una disminución que se relaciona principalmente con la variación en las tasas de interés, lo que afectó mayormente la generación de ingresos y cambios en la estructura de financiamiento y colocación, así como menor recuperación de los fideicomisos, reclasificación de ingresos de Lotería Instantánea y el aumento de gasto.

En virtud de lo anterior, señala que se mantiene, aunque en menor medida, la tendencia decreciente en el nivel de utilidades mostrada desde el año anterior, dado que el descenso en las tasas de interés ha afectado negativamente el comportamiento de utilidades, las cuales disminuyeron un 13% en relación con el año anterior. Sin embargo existen otros factores condicionantes, relacionados con el nivel de ingresos y gastos asociados al proceso de intermediación financiera que deben ser considerados.

Añade que el crecimiento relativo de los ingresos financieros es menor que el de los gastos financieros, lo que se traduce en un menor nivel de utilidades, tendencia que se ha mantenido durante los últimos meses. Asimismo –agrega– el descenso en otros negocios

complementarios como los fideicomisos y que históricamente han mostrado una contribución muy importante a las utilidades, debe considerarse con el fin de valorar alternativas de mejora, de forma tal que conjuntamente se posibilite una mejor generación de recursos para cubrir la estructura de gasto financiero y administrativo asociado.

Refiriéndose luego al Balance General Comparativo entre marzo de 2006 y marzo de 2007, el Licenciado Durán Rodríguez hace énfasis en que el incremento de *Inversiones en Valores y Depósitos* se justifica fundamentalmente por el ingreso de recursos por recuperación de activos (Cartera, Fideicomisos, Cuenta por Cobrar al Ministerio de Hacienda) y por las Utilidades del Período.

En cuanto a la *Cartera de Crédito*, señala que ésta disminuye un 9% al mes de marzo como efecto neto de las recuperaciones ordinarias y las cancelaciones anticipadas de la cartera vigente, así como por la recuperación del crédito vencido del Banco ELCA, compensado esto por el descenso de las estimaciones de incobrables.

Agrega que el rubro de *Cuentas y Productos por Cobrar* presenta una disminución neta del 17%, debido a la recuperación de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda, relacionada con las operaciones de Coovivienda R.L., a la disminución en los productos por cobrar y además al aumento en la estimación de las Cuentas por Cobrar al Ministerio de Hacienda.

Explica que la disminución en *Participaciones en el Capital de otras Empresas* se debe básicamente a la recuperación neta de activos de los Fideicomisos, mientras que el aumento de un 24% en el rubro de *Propiedad, Mobiliario y Equipo en uso Neto*, es producto de la revaluación de activos a diciembre de 2006. Por otro lado, la cuenta de *Otros Activos* disminuye un 18% como efecto neto del descenso en los recursos para el pago de los Bonos Tasa Real, compensado por el aumento de los recursos del Fondo de Garantías y los activos recibidos como dación en pago del Banco ELCA por el crédito vencido.

Seguidamente y en relación con los Pasivos, destaca que la disminución de un 72% en *Otras Obligaciones Financieras*, se debe fundamentalmente a la cancelación de las

1 obligaciones de los Bonos Tasa Real (BTR) y de los Bonos de Mejoramiento Social
2 (BMS).

3
4 Por otro lado, comenta que el aumento en *Otras Cuentas por Pagar y Provisiones*,
5 obedece principalmente al efecto de menor volumen de Cargos por Pagar por el cambio
6 en la periodicidad de pago, compensado por el aumento en los recursos del Fondo de
7 Garantías debido a los aportes del Banco y de las Entidades, así como de los intereses
8 que genera el mismo Fondo.

9
10 En relación con el *Capital Social*, hace ver que se incrementó en un 12% con respecto al
11 mes de marzo del año anterior, debido básicamente a la capitalización de utilidades,
12 autorizadas por el CONASSIF en los meses de febrero y mayo de 2006. Adicionalmente,
13 señala que la partida de *Aportes Patrimoniales No Capitalizables* se ve aumentada debido
14 al ingreso de recursos de Lotería Instantánea, conforme el requerimiento de la SUGEF.

15
16 Agrega que el rubro de *Ajustes al Patrimonio* aumenta un 38% como consecuencia de la
17 revaluación de activos, mientras que la partida de *Resultados Acumulados de Períodos*
18 *Anteriores* disminuye un 4% como efecto neto de las utilidades capitalizadas,
19 compensado esto por las utilidades del período y el ajuste realizado por la Auditoría
20 Externa.

21
22 A manera de conclusión, el Licenciado Durán Rodríguez manifiesta que el Balance
23 General al mes de marzo de 2007 presenta un nivel de activos similar al año anterior, con
24 tan solo una variación del 1%, lo cual considerando la inflación representa un
25 decrecimiento en el volumen del Banco. Agrega que a pesar de que se ha incrementado
26 el volumen de activos productivos como inversiones (por la recuperación de activos y la
27 generación de cartera), bajo las condiciones actuales los rendimientos de estos activos
28 son bajos e inciden en la baja generación de utilidades, por lo que es necesario mantener
29 la búsqueda de alternativas, tanto de intermediación como de otros negocios
30 complementarios, que permitan la generación de resultados acordes con la estructura
31 operativa del Banco.

32
33 Concluye manifestando que las variaciones en las principales partidas de Activo, Cartera
34 de Crédito, Fideicomisos y Cuentas por Cobrar, muestran niveles de recuperación

importantes que proveen recursos para ser reinvertidos, junto con las utilidades, en la generación de nuevas operaciones de crédito y negocios complementarios.

Seguidamente el Licenciado Durán Rodríguez presenta información adicional sobre la ejecución presupuestaria al 31 de marzo de 2007, haciendo énfasis en que a marzo se incorporó el Presupuesto Extraordinario y la Modificación Presupuestaria, lo que implicó el incremento de las Sumas sin Asignación Presupuestaria. Además, hace ver que la ejecución de Egresos es un 16% del Presupuesto Anual y un 73% del presupuesto del trimestre, por lo que podría decirse que se ha subejecutado el presupuesto del trimestre en un 27%.

En cuanto a los ingresos, señala que su ejecución es un 17% del Presupuesto Anual y un 62% del presupuesto del trimestre, por lo que el Superávit es un 1% del presupuesto anual y un 16% del trimestral; esto, considerando que a marzo se incorporó el 2% de la comisión FOSUVI sobre los compromisos del año 2006, lo que incrementó el presupuesto de ingresos.

Posteriormente el Licenciado Durán Rodríguez procede a exponer los resultados de la evaluación del Banco con base en el Modelo de Calificación CAMELS con corte al 31 de marzo de 2007, concluyendo que al cierre del mes se mantiene la condición de normalidad en el Área Cuantitativa a nivel total, aún y cuando se presenta grado de Irregularidad 1 en los indicadores de *Pérdida Esperada en Cartera sobre Cartera Total* y de *Rentabilidad sobre el Patrimonio*; el primero de ellos, a raíz de la aplicación del Transitorio 1 de la normativa SUGEF 1-05 y que obliga al Banco a mantener estimaciones similares a las existentes a setiembre de 2004; y el segundo, relacionado con la disminución de los niveles de rentabilidad en comparación con el gran tamaño del Patrimonio del Banco.

Finalmente hace ver que en el Área Cualitativa se mantiene en grado de Normalidad, la cual se mantendrá vigente hasta que la SUGEF comunique formalmente el resultado definitivo con base en la última visita de inspección realizada en el segundo semestre del año 2006.

1 Concluida la exposición del tema, el señor Gerente General resume la situación de la
2 ejecución presupuestaria del Banco, señalando que si entre el 60% y el 70% de los
3 recursos que alimentan la Cuenta General provienen del FONAVI y estos recursos se
4 obtienen del 20% de los réditos de ese Fondo, se tiene que si las colocaciones se han
5 mantenido más o menos estables y la tasa de interés ha bajado a la mitad, entonces
6 sencillamente la Cuenta General está recibiendo la mitad de lo esperado y eso se traduce,
7 junto con otros factores que también influyen, en una situación de menores ingresos a los
8 que se presupuestaron y con perspectivas delicadas por el descenso en las tasas de
9 interés.

10
11 Añade que a raíz de esta situación se han tomado las medidas de contención del gasto
12 que se indican en el oficio GG-ME-0245-2007, para cuya ejecución se ha solicitado la
13 colaboración de las diferentes jefaturas, con el fin de promover la subejecución
14 presupuestaria y garantizar así que los gastos no sobrepasen los ingresos. Agrega que
15 adicionalmente se están valorando otras medidas al nivel del Estatuto de Personal y que
16 próximamente serán sometidas a la consideración de esta Junta Directiva.

17
18 En cuanto al tema de los ingresos, destaca que se están intensificando los esfuerzos por
19 mercadear los productos que ofrece el Banco, así como por liquidar activos constituidos
20 por terrenos que tiene el Banco, tanto propios como recibidos en dación en pago, pues la
21 operación normal del FONAVI y del FOSUVI hace que este tema se deje siempre para
22 después, y por ello se ha ubicado a un funcionario en la Asesoría Legal, el Lic. Alexis
23 Solano, para que prepare la disposición o venta de estos activos en el menor plazo
24 posible.

25
26 En otro orden de cosas señala que a raíz de que ya se recibió el informe de la SUGEF
27 con el resultado preliminar de la evaluación cualitativa, realizada durante el período
28 comprendido entre setiembre y diciembre de 2006, la Administración efectuará el
29 descargo correspondiente y tomará las acciones que sean pertinentes para corregir los
30 aspectos en los que se determinan debilidades en materia de gestión.

31
32 Por otro lado, el señor Gerente General hace ver que se han presentado atrasos en la
33 ejecución de las acciones contempladas en el plan de trabajo que elaboró la
34 Administración para valorar y definir la estrategia más adecuada para garantizar que la

entidad continúe generando los recursos suficientes para cubrir su costo operativo, mantener su posición financiera en el mediano y largo plazo y cumplir con sus objetivos institucionales. Esto, según explica, por cuanto el personal que debe ejecutar estas acciones es el mismo que está replanteando el plan estratégico y que también está elaborando el descargo ante la SUGEF; razón por la cual solicita una ampliación de un mes, que culminaría el próximo 31 de mayo, para concluir con las acciones contenidas en dicho plan y presentar luego los resultados a esta Junta Directiva, pues en todo caso una parte importante de las labores que ahora están realizando esos funcionarios se relacionan directamente y son un insumo valioso para las actividades comprendidas en el plan de trabajo.

Con base en lo anterior y luego de algunos comentarios sobre la situación del Banco y en relación con algunos aspectos que menciona la SUGEF en el informe sobre la gestión institucional, los señores Directores acogen la petición del señor Gerente General y avalan las acciones que está implementando la Administración para contener el gasto administrativo y para disponer y resolver en el menor plazo posible el tema de los terrenos que son propiedad de este Banco, así como también concuerdan en la urgencia de intensificar los esfuerzos para valorar y generar iniciativas que permitan promover, por medio de acciones internas o incluso mediante la solicitud del concurso de otras instancias del Estado cuando las alternativas trascienden el marco de acción institucional, la generación de resultados acordes con la estructura operativa y financiera del Banco y garantizar así que la entidad continúe generando los recursos suficientes para cubrir su costo operativo y mantener su posición financiera en el mediano y largo plazo.

De esta forma, conocidos los documentos presentados por la Administración y de conformidad con el análisis realizado al respecto, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio CABANHVI-12-2007 del 04 de mayo de 2007, el Comité de Auditoría remite la nota DAF-ME-0124-2007 de la Dirección Administrativa Financiera, con la cual se remiten los Estados Financieros del Banco y el resultado obtenido del modelo de calificación CAMELS con corte al último día del mes de marzo de

2007, así como el informe de ejecución presupuestaria que contiene el detalle de los gastos administrativos presupuestados y ejecutados al indicado mes, y el detalle de las principales variaciones contabilizadas en los estados financieros en el período marzo 2006-marzo 2007.

Segundo: Que adicionalmente, y en relación con el citado informe de la Administración, el Comité de Auditoría comunica en su nota el acuerdo número 1 de su sesión Nº 06-2007, celebrada el 30 de abril del año en curso y con el que, en resumen, recomienda que esta Junta Directiva gire instrucciones a la Administración para que, en el menor plazo posible, presente los resultados obtenidos con la ejecución del plan de trabajo que se transcribe en el oficio GG-ME-0168-2007 de la Gerencia General (de fecha 16 de marzo de 2007), tendiente a analizar con detalle algunos aspectos de la situación financiera del Banco, y que como producto de dicho análisis valore y defina la estrategia más adecuada para garantizar que la entidad continúe generando los recursos suficientes para cubrir su costo operativo, mantener su posición financiera en el mediano y largo plazo y cumplir con sus objetivos institucionales, todo lo cual deberá ser incorporado en la actualización del Plan Estratégico Institucional. Para sustentar su recomendación, hace ver el Comité de Auditoría que el pasado 30 de abril venció el plazo fijado por la misma Administración para realizar las actividades contempladas en el referido plan de trabajo.

Tercero: Que al respecto el señor Gerente General hace ver que se han presentado atrasos en la ejecución de dicho plan de trabajo, por cuanto el personal que debe ejecutar las actividades contempladas es el mismo que está replanteando el plan estratégico institucional y que también está elaborando el descargo ante la SUGEF sobre la calificación cualitativa del Banco; razón por la cual solicita una ampliación de un mes, que culminaría el próximo 31 de mayo, para concluir con las acciones contenidas en dicho plan y presentar luego los resultados a esta Junta Directiva, pues en todo caso una parte importante de las labores que ahora están realizando esos funcionarios se relacionan directamente y son un insumo valioso para las actividades que abarca el plan de trabajo.

Cuarto: Que valorados los argumentos señalados por la Gerencia General, esta Junta Directiva estima razonable autorizar la ampliación de un mes al plazo fijado para ejecutar las acciones contempladas en el plan de trabajo que se consigna en el oficio GG-ME-0168-2007 de la Gerencia General.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a la Gerencia General un plazo adicional de un mes, que vence el 31 de mayo del presente año, para concluir las actividades programadas en el plan de trabajo contenido en el oficio GG-ME-0168-2007 del 16 de marzo de 2007, luego de lo cual, deberá la Gerencia General presentar a la consideración de esta Junta Directiva los resultados obtenidos y las recomendaciones que correspondan.

Acuerdo Unánime.-**ARTÍCULO TERCERO: Informe de gestión del FONAVI al 31 de marzo de 2007**

- Antes de conocer el presente tema, se retiran de la sesión la Licenciada Campos Barrantes y el Licenciado Durán Rodríguez.

Se conoce el oficio GG-ME-0236-2007 del 02 de mayo de 2007, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DFNV-ME-0549-2007 de la Dirección FONAVI, referido a la Gestión del Fondo Nacional para la Vivienda (exceptuando lo concerniente a la Administración de Fideicomisos), correspondiente al primer trimestre de 2007.

Para exponer los alcances de dicho informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, quien inicialmente se refiere a la gestión en el Área de Crédito, destacando que al 31 de marzo de 2007 el saldo de la cartera de créditos de largo plazo alcanzó la suma de ¢21.661 millones, mostrando una disminución del 7,5% con respecto al mes de diciembre de 2006.

Agrega que en el primer trimestre se desembolsaron ¢140 millones por concepto de créditos de largo plazo (tal y como lo muestra en un cuadro que contiene información sobre los saldos de créditos por Entidad Autorizada), destacando que la disminución del saldo de la cartera de crédito obedece a cancelaciones anticipadas de algunas entidades motivadas por las mejores tasas de interés que se ofrecen actualmente en el mercado; y por otra parte la tasa de interés activa promedio de la cartera alcanzó un 13,24% en el mes de marzo y ha mostrado un comportamiento descendente en función de la tendencia de las tasas de interés del mercado.

1 Luego de algunos comentarios generales sobre lo anterior, la Licenciada Hernández
2 Brenes se refiere a la gestión en la recuperación de la cartera de crédito, haciendo énfasis
3 en que durante el primer trimestre las entidades deudoras atendieron oportunamente los
4 pagos correspondientes por concepto de créditos de largo plazo con este Banco,
5 alcanzándose una amortización total de ₡1.885 millones, en tanto que el pago de
6 intereses fue de ₡809 millones, lo que incluye los pagos extraordinarios realizados por la
7 Fundación Costa Rica-Canadá y el Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda.

8
9 Sobre lo anterior y con base en el cuadro que presenta la Licenciada Hernández Brenes
10 sobre el estado de las garantías de la cartera al pasado 31 de marzo, comenta el señor
11 Gerente General sobre las dificultades que ante la baja de intereses del mercado enfrenta
12 el Banco por el costo de sus recursos, destacando que se han tratado de sostener los
13 créditos vigentes y generar nuevas colocaciones de recursos, a través de la promoción de
14 otras ventajas que puede ofrecer el Banco (como por ejemplo una mayor eficiencia en el
15 trámite, un mejor servicio y un mayor plazo), pero ciertamente la competencia es muy
16 grande porque otros entes financieros están ofreciendo tasas de interés más atractivas
17 que las que puede ofrecer el BANHVI.

18
19 En este sentido, se concuerda en la urgente necesidad de valorar opciones como la
20 captación de recursos estatales a un costo muy bajo, con el fin de ofrecer créditos a tasas
21 de interés que sean competitivas.

22
23 Seguidamente y en relación con la morosidad de la cartera, la Licenciada Hernández
24 Brenes explica que se ubica en un 0% en virtud de que se ha dado una oportuna atención
25 de los pagos por parte de los deudores, y dada la calidad de las garantías recibidas, se
26 tiene que las entidades deudoras presentan una categoría de riesgo A1, excepto en el
27 caso del INVU, que se mantiene en categoría E debido a la morosidad que presentan las
28 operaciones asociadas al proyecto Residencial Belén, sobre lo cual ya se están tomando
29 acciones conjuntas entre el Banco y el INVU para resolver esta situación en el menor
30 plazo posible.

31
32 Luego se refiere al estado de las garantías de la cartera de crédito, haciendo énfasis –con
33 base en los datos del cuadro que al respecto presenta– en que la totalidad del saldo se

1 encuentra debidamente cubierto, superando el monto de la garantía otorgada al saldo de
2 las obligaciones.

3
4 En relación con la gestión en materia de Captaciones, destaca que en el primer trimestre
5 de 2007 se mantuvo el volumen de captación de los recursos necesarios para enfrentar
6 las obligaciones del FONAVI y las previsiones sobre requerimientos de financiamiento de
7 las Entidades del Sistema en forma oportuna, manejando una cartera de captaciones
8 cuyo saldo fue de ₡13.336 millones y US\$2,1 millones al 31 de marzo de 2007.

9
10 Recuerda que las captaciones que realiza el FONAVI se encuentran distribuidas de
11 acuerdo con el objetivo para el cual son asumidas las obligaciones en los siguientes tres
12 fondos independientes: a) FONAVI Programa Regular: Fondo que administra los recursos
13 para el otorgamiento de créditos a las Entidades Autorizadas; b) FONAVI Coovivienda:
14 Fondo que administra los recursos del Programa de asistencia financiera a Coovivienda y
15 la respectiva dación de pago, incluyendo las obligaciones correspondientes a títulos
16 valores emitidos por Coovivienda a cargo de este Banco; y c) FONAVI Programa de
17 Reactivación del FOSUVI: Fondo que se compone de los recursos captados para el
18 Programa de Reactivación del FOSUVI implementado en 1996.

19
20 A continuación la Licenciada Hernández Brenes resume el comportamiento de las
21 captaciones de cada uno de estos tres fondos durante el primer trimestre del 2007,
22 señalando que en cuanto al FONAVI - Programa Regular, se rescindieron los contratos de
23 certificados de depósito a plazo con el INVU por la suma de ₡16.0000 millones, y como
24 producto de esta transacción se acordó sustituir las inversiones canceladas por un único
25 certificado de depósito a plazo ajustable por ₡5.727,9 millones bajo nuevas condiciones y
26 características. En virtud de lo anterior, el saldo de las captaciones en colones de este
27 fondo fue de ₡11.228 millones en Certificados de Depósito a Plazo Ajustables.

28
29 En cuanto a las captaciones en dólares, comenta que todas corresponden a los Bonos de
30 Mejoramiento Social, cuyo único tenedor es el BCIE y el saldo se ubicó al final del
31 trimestre en US\$2,1 millones, que al tipo de cambio de venta del Banco Central de Costa
32 Rica de ₡516,91 por dólar, corresponde a ₡1.086 millones y su rendimiento se mantiene
33 fijo en 3% anual.

34

Seguidamente la Licenciada Hernández Brenes explica un gráfico sobre el comportamiento mensual que ha mostrado el saldo de las captaciones durante el último año y su rendimiento promedio, luego de lo cual (y por medio de otro cuadro), se refiere al detalle de los vencimientos anuales de principal de las captaciones realizadas dentro del Programa Regular del FONAVI, vigentes al término del primer trimestre de 2007.

Explica después los aspectos más relevantes de la gestión del Programa FONAVI – Coovivienda, haciendo énfasis en que se atendió la cancelación de ₡237 millones correspondiente a una inversión del INVU y se canceló el vencimiento del principal de la emisión Coovivienda por un monto de ₡5.000 millones.

En relación con el Programa FONAVI – Reactivación del FOSUVI, Licenciada Hernández Brenes hace ver que se cancelaron las obligaciones pendientes de este programa por la suma de ₡470 millones, cuyos principales tenedores eran la Caja Costarricense de Seguro Social y el Instituto Nacional de Seguros.

Luego de algunos comentarios sobre los datos expuestos hasta ahora y continuando con la presentación del informe, la Licenciada Hernández Brenes se refiere a los resultados de la Intermediación Crediticia durante el primer trimestre de 2007, evidenciando que la cartera de largo plazo ascendió a ₡21.661 millones con una tasa de interés promedio del 13,24% anual, y generando ingresos por concepto de intereses por un monto mensual promedio de ₡250,5 millones.

Añade que para el otorgamiento de estos créditos se utilizaron recursos procedentes de captaciones, con una tasa de interés promedio del 10,48% y recursos propios a los que se le asigna como costo de oportunidad la tasa de las inversiones de corto plazo (ICP) calculadas por el Banco Central de Costa Rica que al 31 de marzo resultó en 6,50% anual, por lo que el costo financiero promedio de los recursos utilizados en el otorgamiento de créditos alcanzó un 8,59% anual, y de esta forma se evidencia que la situación al final del trimestre es tal que la tasa activa cubre los costos financieros de los recursos utilizados en el proceso de intermediación, incluyendo el costo de oportunidad de los recursos propios y bajo estas condiciones estaría quedando al descubierto la atención de una parte de los gastos administrativos correspondientes, así como la imposibilidad de obtener un margen financiero para el Banco a partir de estas operaciones.

1 Agrega que aún y cuando a partir de los ingresos generados por la cartera de crédito
2 durante el trimestre fue posible cubrir el costo trimestral de los recursos utilizados para
3 estos fines, durante el período la subcuenta FONAVI Regular trasladó a la Cuenta
4 General cerca de ₡150 millones originados en los réditos asociados a la cartera de
5 crédito, generando una descobertura de aproximadamente ₡70 millones.

6
7 Posteriormente la Licenciada Hernández Brenes procede a presentar información sobre
8 los Bienes Adjudicados, el Fondo de Garantías (que obtuvo un crecimiento del 6,26%), la
9 recaudación de Lotería Instantánea (por un monto de ₡99,4 millones en el trimestre) y la
10 Deuda en Contratos de Préstamo, y en relación con esto último destaca que la Dirección
11 FONAVI coordinó la atención oportuna del servicio de las deudas que fueron adquiridas
12 originalmente por el Departamento Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito
13 Agrícola de Cartago (DECAP) y trasladadas a este Banco en el momento de su creación.

14
15 Agrega que al final del trimestre el saldo de la deuda interna denominada en colones
16 asciende a ₡378 millones, en tanto que la denominada en dólares asciende a US\$5,5
17 millones. Por otro lado, comenta que la deuda externa denominada en dólares mantiene
18 el saldo de US\$0,17 millones.

19
20 Sobre esto último, aclara que las deudas denominadas en dólares deben ser atendidas
21 por este Banco al tipo de cambio histórico, en vista de que el Ministerio de Hacienda debe
22 cubrir el diferencial cambiario, razón por la cual, el saldo total de las deudas por contratos
23 de préstamo al 31 de marzo de 2007 ascendió a aproximadamente ₡427 millones.

24
25 De esta forma, concluida la presentación y análisis de la gestión del FONAVI al 31 de
26 marzo de 2007 y no habiendo más observaciones por parte de los presentes, la Junta
27 Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General y
28 a la Licenciada Hernández Brenes dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto
29 e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea
30 pertinente.

31 -----
32
33

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud para que se presente información sobre proyectos de vivienda

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Licenciada Hernández Brenes.

Retomando lo solicitado en la sesión 25-2007 del pasado 23 de abril, la Directora Segura Flores propone que se dedique un espacio de tiempo en una próxima sesión, para que la Administración presente un informe a esta Junta Directiva sobre los diferentes programas de financiamiento del FOSUVI, detallando las normas y condiciones que se aplican para cada uno de ellos y señalando los diferentes programas que se están impulsando en forma prioritaria por parte de la presente Administración.

Al respecto, el señor Gerente General acoge y toma nota de dicha solicitud para proceder de conformidad.

ARTÍCULO QUINTO: Copia de oficio remitido por la SUGEF al Gerente General, remitiendo resultados de la evaluación del área cualitativa del Banco

Se conoce copia del oficio SUGEF 1750-2007 del 02 de mayo de 2007, mediante el cual, el Licenciado Alexander Arriola C., Director de la Dirección General de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), remite a la Gerencia General el resultado de la evaluación cualitativa realizada en el Banco durante el período comprendido entre setiembre y diciembre de 2006, y concede un plazo de diez días hábiles para efectuar el descargo correspondiente.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por recibido dicho documento, solicitándole al Gerente General que brinde un estricto seguimiento a este asunto y remita a este Órgano Colegiado, para su análisis y valoración, una copia del descargo que la Administración realice dentro el plazo establecido.

ARTÍCULO SEXTO: Copia de oficio remitido por el Ministro de Vivienda al Gerente General, en relación con el formulario para calificar beneficiarios de Bonos del artículo 59

Se conoce copia del oficio DM-438-05-07 del 03 de mayo de 2007, mediante el cual, el señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos le solicita al señor Gerente General que coordine con la señora Ana Isabel García, en su condición de Viceministra de Desarrollo Social, la elaboración de la propuesta de formulario que, en sustitución de la Ficha de Información Social (FIS), aplicaría este Banco para la calificación de los potenciales beneficiarios de Bonos Familiares de Vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Lo anterior –según lo indica el señor Ministro en su nota–, con el fin de inscribir este procedimiento de calificación dentro del proceso de construcción del sistema de información que se ha propuesto diseñar durante la presente Administración.

Al respecto, la Junta Directiva da por conocida dicha nota.

ARTÍCULO SÉTIMO: Oficio de la señora Yency Ramírez Sandí, solicitando ayuda para obtener una vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda

Se conoce oficio del 30 de abril de 2007, mediante el cual, la señora Yency Ramírez Sandí solicita la colaboración de este Banco y de otras instancias públicas, para obtener una vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda. Se adjunta a dicha nota el escrito que sobre esta solicitud emitió la Licda. Margarita Fernández Garita, Gerente General del Instituto Mixto de Ayuda Social, por medio del oficio G.G. 484-03-2007 del 02 de mayo de 2007.

Sobre el particular, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #2:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 30 de abril de 2007, mediante el cual, la señora Yency Ramírez Sandí solicita la colaboración de este Banco y de otras instancias públicas, para obtener una vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda. Se adjunta a dicha nota el oficio que sobre esta solicitud emitió la Licda. Margarita Fernández Garita, Gerente General del Instituto Mixto de Ayuda Social, por medio del oficio G.G. 484-03-2007 del 02 de mayo de 2007.

Acuerdo Unánime.-**ARTÍCULO OCTAVO: Oficio de Guillermo Martínez y Giselle García, solicitando la anulación de su Bono Familiar de Vivienda**

Se conoce oficio del 30 de abril de 2007, mediante el cual, el señor Guillermo Martínez Calero y la señora Giselle García Agüero solicitan, en resumen y con base en los argumentos y hechos que citan en dicha nota, que se proceda a anular el Bono Familiar de Vivienda que aparece registrado a su nombre y que no se concretó en una solución habitacional en el proyecto María Agüero, ubicado en Batán de Matina.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #3:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 30 de abril de 2007, mediante el cual, el señor Guillermo Martínez Calero y la señora Giselle García Agüero solicitan, en resumen y con base en los argumentos y hechos que citan en dicha nota, que se proceda a anular el Bono Familiar de Vivienda que aparece registrado a su nombre y que no se concretó en una solución habitacional en el proyecto María Agüero, ubicado en Batán de Matina.

Acuerdo Unánime.-**ARTÍCULO NOVENO: Oficio de la señora Mayra Hurtado Tijerino, solicitando ayuda para obtener una vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda**

Se conoce oficio del 04 de mayo de 2007, mediante el cual, la señora Mayra Hurtado Tijerino, vecina del cantón de Siquirres, solicita la colaboración de este Banco y de otras instancias públicas, para obtener una vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda, preferiblemente en la comunidad de Sardinal, provincia de Guanacaste.

Sobre el particular, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #4:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 04 de mayo de 2007, mediante el cual, la señora Mayra Hurtado Tijerino, vecina del cantón de Siquirres, solicita la colaboración de este Banco y de otras instancias públicas, para obtener una vivienda con recursos del Bono Familiar de Vivienda, preferiblemente en la comunidad de Sardinal, provincia de Guanacaste.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Oficio del señor Federico Vargas Ulloa, planteando observaciones sobre el arreglo judicial realizado por la Comisión Liquidadora de Coovivienda R.L. y el señor Jaime Amor, en relación con el proyecto Las Gaviotas

Se conoce oficio del 04 de mayo de 2007, mediante el cual, el señor Federico Vargas Ulloa plantea una serie de observaciones y dudas sobre el arreglo judicial realizado por la Comisión Liquidadora de Coovivienda R.L. y el señor Jaime Amor en relación con el terreno del proyecto de vivienda Las Gaviotas.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #5:

Dar por conocido y acusar recibo del oficio del 04 de mayo de 2007, mediante el cual, el señor Federico Vargas Ulloa plantea una serie de observaciones y dudas sobre el arreglo judicial realizado por la Comisión Liquidadora de Coovivienda R.L. y el señor Jaime Amor, relacionado con el terreno del proyecto de vivienda Las Gaviotas.

1 Adicionalmente se le hace ver al señor Vargas Ulloa que el arreglo judicial al que se
2 refiere en su nota, fue realizado por la Comisión Liquidadora de Coovivienda R.L. y, por lo
3 tanto, cualquier duda al respecto debe ser planteada ante esa entidad.

4 **Acuerdo Unánime.-**

5 -----

6

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

8 -----

9