

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION ORDINARIA DEL 07 DE ENERO DE 2008**

5
6 **ACTA N° 01-2008**

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

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

16
17 Ausente con justificación: Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente General.

18 -----

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

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

- 23 1. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 84-2007 del 17/12/2007 y N° 85-
24 2007 del 19/12/2007.
- 25 2. Propuesta de ajuste a los parámetros del Bono Familiar de Vivienda.
- 26 3. Presentación de los estados financieros del Banco al 31 de octubre de 2007.
- 27 4. Solicitud de informe sobre proyectos aprobados en el año 2007.
- 28 5. Solicitud de seguimiento a los casos del proyecto Orowe.
- 29 6. Copia de oficio remitido por la Municipalidad de Turrialba al INVU, en relación con el
30 proyecto Las Gaviotas.
- 31 7. Oficio de la Asociación Misionera Cristiana Reposicionándonos en la Obra de Dios,
32 solicitando la donación de equipo y mobiliario en desuso.
- 33 8. Oficio de la Cámara de Vivienda de Interés Social, en relación con la propuesta de
34 reglamento para reajustar los costos de proyectos de vivienda.

9. Oficio de Kattia Cuadra Carranza, solicitando autorización para donar terreno al IMAS.
10. Copia de oficio enviado por el Gerente General al Tesorero Nacional, en relación con el cobro de la cuenta originada por la liquidación de la asistencia financiera a Coovivienda R.L.
11. Oficio remitido por la Municipalidad de Grecia, en relación con la donación de un terreno del FOSUVI a la Asociación Manos Unidas de Grecia.
12. Copia de oficio remitido por la SUGEF al Gerente General, solicitando la implementación de acciones para atender a cabalidad con lo establecido en la Ley N° 8024.

ARTÍCULO PRIMERO: Lectura y aprobación de las actas de las sesiones N° 84-2007 del 17/12/2007 y N° 85-2007 del 19/12/2007

Se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 84-2007 correspondiente a la sesión ordinaria celebrada por la Junta Directiva el 17 de diciembre de 2007. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

Seguidamente se da lectura y luego se somete a la consideración de los presentes, el Acta N° 85-2007 correspondiente a la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva el 19 de diciembre de 2007. Hechas las enmiendas correspondientes, se aprueba en forma unánime por parte de los señores Directores.

ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de ajuste a los parámetros del Bono Familiar de Vivienda

Se conoce el oficio GG-ME-0001-2008 del 04 de enero de 2008, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-0006-2008 de la Dirección FOSUVI, referido a la recomendación para ajustar el monto máximo y mínimo del Bono Familiar de Vivienda en sus diferentes programas de financiamiento.

1 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
2 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la Licenciada Martha Camacho Murillo,
3 Directora del FOSUVI, quien expone en forma detallada la justificación y alcances de la
4 propuesta de la Administración, destacando que con base en la metodología de cálculo
5 establecida, se propone un tope máximo de \$4.260.000,00 y un mínimo de \$725.000,00
6 para el Bono Ordinario, considerando además lo indicado en el artículo 50 de la Ley del
7 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

8
9 Agrega que aunque el cálculo del Bono máximo aplicando los índices de precios de la
10 construcción del INEC sería de \$4.446.672,20, el tope de los 30 salarios mínimos de un
11 obrero no calificado de la industria de la construcción no permite que el monto sea
12 superior a \$4.268.160,00, lo que lamentablemente vendría, una vez más, en detrimento
13 del interés para que las familias del primer estrato (que normalmente no son sujetas de
14 crédito) puedan construir una vivienda con solo los recursos del Bono.

15
16 Seguidamente los señores Directores realizan varios comentarios sobre los objetivos que
17 persigue el Bono Familiar de Vivienda en la solución del problema habitacional de las
18 familias de menores recursos, así como en relación con la conveniencia de determinar
19 con certeza el costo de la casa típica que se financia con el Bono Familiar de Vivienda en
20 las diferentes regiones del país; luego de lo cual, se concuerda en que a pesar de que
21 por disposición legal el monto máximo del Bono no puede ser en esta ocasión
22 equivalente al valor que resulta de la aplicación de los índices de precios de la
23 construcción, sí es posible establecer (al amparo del artículo 52 de la Ley 7052 y del
24 artículo 12 del Reglamento de Operaciones) un Bono mayor para las familias que se
25 ubican en los siguientes tres estratos salariales, con el propósito de estimular el
26 otorgamiento de soluciones habitacionales para este segmento de la población.

27
28 En este sentido, coinciden los señores Directores en que es procedente establecer el
29 monto mínimo del Bono ordinario (para el cuarto estrato salarial y para el Bono RAMT) en
30 un 25% del Bono máximo recomendado por la Dirección FOSUVI, o sea \$1.065.000,00;
31 debiendo entonces la Administración ajustar en lo correspondiente la curva que permitirá
32 precisar el monto de Bono para cada ingreso salarial.

33

Adicionalmente comentan los señores Directores que este monto podrá ser revisado al finalizar el primer semestre del presente año, con el fin de valorar su impacto en el otorgamiento de Bonos en cada estrato salarial y, en esta dirección, solicitan los señores Directores que en la próxima sesión se presenten a este Órgano Colegiado las proyecciones o posibles escenarios que se pueden prever en cuanto al otorgamiento de Bonos durante el año, como producto de esta variación en los montos del subsidio ordinario.

Seguidamente la Licenciada Camacho Murillo expone la propuesta de monto máximo y mínimo para cada una de las diferentes modalidades de financiamiento del Bono Familiar de Vivienda, haciendo énfasis en que se siguen presentando problemas importantes con la calificación que debe emitir CONAPAM para los casos de adulto mayor, toda vez que ese ente no tiene suficiente capacidad para atender en forma oportuna todas las solicitudes que se le presentan, teniendo actualmente cerca de 750 casos pendientes de resolver.

Sobre esto último, y acogiendo una propuesta de la Directora Alfaro Murillo, concuerdan los señores Directores en que es oportuno invitar a las autoridades del CONAPAM a una próxima sesión de esta Junta Directiva, con el propósito de analizar la forma en que el Banco podría contribuir a aumentar la eficiencia en cuanto a las calificaciones que ese Consejo realiza a los adultos mayores que desean postularse a un Bono Familiar de Vivienda, así como para discutir opciones para garantizar el mejor uso de los recursos que, por medio del Bono de Vivienda, destina el Estado a este segmento de la población.

Finalmente, conocida y suficientemente discutida la propuesta de la Dirección FOSUVI y de la Gerencia General, y no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva toma los siguientes acuerdos:

ACUERDO #1:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio GG-ME-0001-2008 del 04 de enero de 2008 y de conformidad con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva la propuesta elaborada por la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda

(FOSUVI), tendiente a ajustar el Bono Familiar de Vivienda máximo y mínimo, en sus diferentes programas de financiamiento, a saber: Bono Familiar de Vivienda Ordinario (Bono Ordinario); Bono Familiar de Vivienda para familias que cuenten entre sus miembros con al menos una persona que sufra de impedimento físico total y permanente (Bono Minusvalía); Bono Familiar de Vivienda para adultos mayores (Bono Adulto Mayor); Bono Familiar de Vivienda del Programa Ahorro-Bono-Crédito (Bono ABC); Bono Familiar de Vivienda del Programa Ahorro-Bono-Crédito para vivienda vertical en condominio (Bono ABC-Vivienda Vertical); y Bono Familiar de Vivienda del Programa de Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de Vivienda (Bono RAMT).

Segundo: Que dicha propuesta se fundamenta en la necesidad de compensar el incremento de precios de los diferentes componentes de la construcción acumulado desde la última modificación del monto del Bono Familiar de Vivienda (BFV), con el propósito de que este subsidio mantenga el poder adquisitivo de las familias de menores ingresos y se les permita tener acceso a una solución habitacional. De esta forma, con base en los cálculos realizados por la Dirección FOSUVI, se propone un tope máximo de \$4.260.000,00 para el BFV Ordinario, el cual se recomienda considerando además lo indicado en el artículo 50 de la LSFNV.

Tercero: Que conocida y suficientemente discutida la recomendación de la Administración, esta Junta Directiva estima que a pesar de que por disposición legal el monto máximo del Bono no puede ser en esta ocasión equivalente al valor que resulta de la aplicación de los índices de precios de la construcción, sí es posible establecer (al amparo del artículo 52 de la Ley 7052 y del artículo 12 del Reglamento de Operaciones) un Bono mayor para las familias que se ubican en los siguientes tres estratos salariales, con el propósito de estimular el otorgamiento de soluciones habitacionales para este segmento de la población.

En este sentido, considera esta Junta Directiva que es procedente establecer el monto mínimo del Bono ordinario (para el cuarto estrato salarial y para el Bono RAMT) en un 25% del Bono máximo recomendado por la Dirección FOSUVI, o sea \$1.065.000,00; debiendo entonces la Administración ajustar en lo correspondiente la curva que permitirá precisar el monto de Bono para cada ingreso salarial. En lo demás, se considera procedente actuar de la forma recomendada por la Administración.

Por tanto, se acuerda:

1) Establecer los siguientes montos máximos y mínimos para el Bono Familiar de Vivienda en cada uno de sus programas de financiamiento:

Programa de financiamiento	Nuevo monto del BFV	
	Máximo (¢)	Mínimo (¢)
Bono Ordinario	4.260.000,00	1.065.000,00
Bono Minusvalía	6.390.000,00	2.678.000,00
Bono Adulto Mayor	6.390.000,00	2.678.000,00
Bono ABC		
- Hasta estrato 1,5	4.260.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 2,0	3.728.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 2,5	3.195.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 3,0	2.663.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 4,0	2.130.000,00	No se aplica
Bono ABC – Vivienda Vertical		
- Hasta estrato 2,0	4.260.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 3,0	3.912.000,00	No se aplica
- Hasta estrato 4,0	3.557.000,00	No se aplica
Bono RAMT		
- Ordinario	4.260.000,00	1.065.000,00
- Minusvalía	4.260.000,00	1.065.000,00
- Adulto Mayor	4.260.000,00	1.065.000,00
- Muro Retención	2.845.440,00	1.065.000,00

2) Estos montos rigen a partir de la fecha en que adquiera firmeza el presente acuerdo.

Acuerdo Unánime.-

ACUERDO #2:

Solicitar a la Gerencia General que curse formal invitación a las autoridades del CONAPAM para que asistan a una próxima sesión de esta Junta Directiva, con el propósito de analizar la forma en que este Banco podría contribuir a aumentar la eficiencia en cuanto a las calificaciones que ese Consejo realiza a los adultos mayores que desean postularse a un Bono Familiar de Vivienda, así como para discutir opciones para garantizar el mejor uso de los recursos que, por medio del Bono Familiar de Vivienda, destina el Estado a este segmento de la población.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO TERCERO: Presentación de los estados financieros del Banco al 31 de octubre de 2007

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión la Licenciada Camacho Murillo.

Se conoce el oficio CABANHVI-01-2008 del 04 de diciembre de 2007, mediante el cual, el Comité de Auditoría remite la nota DAF-ME-0318-2007 de la Dirección Administrativa Financiera, a la que se adjunta el informe sobre los Estados Financieros del Banco y el resultado obtenido del modelo de calificación CAMELS con corte al último día del mes de octubre 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 octubre 2006-octubre 2007.

Adicionalmente, y en relación con estos informes de la Administración, el Comité de Auditoría transcribe en el citado oficio el acuerdo número 1 tomado en su sesión N° 13-2007 del 19 de diciembre de 2007 y con el que plantea a esta Junta Directiva las siguientes observaciones:

«(...) **2)** Remítanse a la Junta Directiva, para su conocimiento y análisis correspondiente, los informes referidos a los Estados Financieros, la Ficha CAMELS y el informe de ejecución presupuestaria (oficio DAF-ME-0318-2007 de la Dirección Administrativa Financiera), haciendo ver a ese Órgano Colegiado las siguientes conclusiones que ha emitido la Administración durante la presentación de su informe:

a.- En cuanto al Estado de Resultados:

El Estado de Resultados por el periodo de 12 meses terminado a octubre 2007 comparado con el mismo período a octubre 2006 mantiene, la tendencia decreciente en el nivel de utilidades mostrada desde el año anterior.

A lo largo de los 12 meses, el descenso en tasas de interés, entre octubre 2006 y marzo 2007 y la estabilidad en ese bajo nivel a partir de esa fecha, ha afectado negativamente el comportamiento de utilidades, las cuales disminuyeron en un 53% en relación con el año anterior; sin embargo ha habido otros factores condicionantes –relacionados con el nivel de ingresos y gastos asociados al proceso de intermediación financiera– que han incidido en el comportamiento, ajustes extraordinarios y cambios en procedimientos de registro, algunos de ellos que han compensado esos efectos negativos.

El mayor descenso en el volumen de ingresos financieros que en el de gastos financieros, se traduce en última instancia en un menor nivel de utilidades.

Este comportamiento ha sido levemente compensado por ingresos adicionales extraordinarios del FOSUVI, ajustes de Auditoría, así como por el inicio de colocaciones de cartera, que

mejoran la generación de ingresos, lo anterior como parte de las alternativas de mejora de la generación de recursos que permita cubrir la estructura de gasto financiero y administrativo asociado.

b.- En cuanto al Balance General:

El Balance General al mes de octubre 2007 mantiene un descenso importante con relación al año anterior, del -19%, el cual, aunque menor al mostrado al mes de setiembre (-26%), considerando inflación representa un decrecimiento alto en el volumen del Banco por la cancelación de obligaciones a partir de la recuperación de activos y generación de utilidades.

La disminución en volumen y en rentabilidad, inicialmente por acumulación de recuperación de activos, inciden en la baja generación de utilidades, lo que no es congruente con el nivel de operación y gastos asociados, por lo que es necesario mantener la búsqueda de alternativas, tanto de intermediación como de otros negocios complementarios, que permitan la generación de resultados acordes con la estructura operativa del Banco, lo cual recientemente se ha retomado con la generación de nuevas colocaciones de cartera de créditos.

Las variaciones en las principales partidas de activo, Cartera 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.

c.- En cuanto al modelo de calificación CAMELS:

A octubre 2007 se mantiene la condición de normalidad en el Área Cuantitativa a nivel total, sin embargo se presenta grado de Irregularidad I en el indicador de Pérdida esperada en Cartera / Cartera Total, a raíz de la aplicación de la Normativa SUGEF 1-05; sin embargo mostrando mejoría por el inicio de colocaciones de cartera de créditos, lo cual minimiza el riesgo de deterioro futuro. Asimismo se presenta la Irregularidad I en Rentabilidad sobre el Patrimonio, afectado por el descenso en las utilidades, lo que igualmente afecta otros indicadores relacionados, sin que exista riesgo de traslado a Irregularidad I.

Aparte de lo anterior, de mantenerse las condiciones actuales, no se determinan perspectivas de deterioro adicional en el corto plazo. La mejora en los indicadores se basa en la generación de mayores utilidades, principalmente mediante el incremento en la colocación de cartera y en menor medida mediante la contención del gasto.

El Área Cualitativa presenta la condición de Irregularidad I a partir de la evaluación realizada por la SUGEF al cierre del año anterior, lo cual requiere la atención de las debilidades señaladas con el fin de mejorar a Normalidad la calificación en la próxima evaluación.

3) El Comité de Auditoría considera oportuno manifestar a la Administración la pertinencia de atender en el menor plazo posible lo dispuesto por la Junta Directiva (a raíz de una recomendación de este Comité) en el acuerdo número 1 de la sesión 82-2007 del 10 de diciembre de 2007, referido a la solicitud de gestiones ante el Ministerio de Hacienda para propiciar la cancelación anticipada de las cuentas por cobrar correspondientes al saldo de las operaciones de asistencia financiera a Coovivienda R.L., Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste.»

Para exponer los alcances de dicho documento y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión el Licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero Contable, quien inicialmente se refiere al

Estado de Resultados Comparativo, destacando que para el cierre del mes de octubre los *Ingresos Financieros* disminuyen un 30%, como efecto del descenso en las tasas de interés y en el volumen de recursos, compensado en los últimos meses con las nuevas colocaciones de crédito.

Destaca que los *Gastos Financieros* se ven disminuidos al mes de octubre en un 23%, como efecto neto de la disminución del volumen de captaciones durante el período, el descenso en las tasas de interés (que afectó el costo de los pasivos) y, complementado esto con el descenso en Otras Cuentas por Pagar y Provisiones, básicamente las provisiones relacionadas con los niveles de utilidades (aporte al Fondo de Garantías) y el descenso ante la estabilidad en el tipo de cambio desde el cierre del año anterior.

Añade que la disminución que se presenta en las partidas de *Gastos por Estimación de Incobrabilidad de Cartera* y de *Ingresos por Recuperación de Activos Financieros*, se debe fundamentalmente por registros extraordinarios en el período anterior relacionados con la estimación de la Cuenta por Cobrar asociada a liquidación de operaciones de Vivierendacoop y MUGAP e ingresos por liquidación de cuentas de dación en pago de Vivierendacoop y la reversión de excedentes de estimaciones. Explica que para el período actual el principal aumento de gasto se refiere al Transitorio I del SUGEF 01-05 y para ingresos la disminución de excedentes por ajustes al Transitorio I y la recuperación de créditos castigados.

En este sentido, hace énfasis en que el *Resultado Financiero Neto* disminuye un 50% al mes de octubre con respecto al mismo mes del año 2006, debido básicamente al mayor descenso de los Gastos por Estimaciones con respecto a la disminución de Ingresos por Recuperación de Activos, principalmente por ajustes extraordinarios.

Agrega que al nivel de *Otros Ingresos de Operación* se presenta un aumento del 9%, lo que se justifica por el ingreso adicional del 2% FOSUVI sobre las líneas de crédito de los proyectos del artículo 59 (por el cambio en el procedimiento de cálculo), el aumento de la comisión 2% por mayor colocación de Bonos de Vivienda, compensado esto por el cambio en el procedimiento de pago de la comisión del 1% a las Entidades Autorizadas, el cambio en el registro de ingresos de Lotería Instantánea y el descenso por menores resultados de los fideicomisos.

1 En cuanto a *Otros Gastos de Operación*, destaca el Licenciado Durán Rodríguez que el
2 incremento del 33% se debe a un mayor gasto de los fideicomisos por la aplicación de
3 ajustes y estimaciones de cartera por Transitorio I del SUGEF 01-05, compensado con el
4 descenso por el cambio en el procedimiento de pago de la comisión del 1% a las
5 Entidades Autorizadas y las comisiones a los Fiduciarios por menor recuperación.

6
7 Comenta luego que los *Gastos Administrativos* al mes de octubre aumentaron un 8%,
8 básicamente por el crecimiento en los gastos de personal, los cuales corresponden a los
9 incrementos salariales decretados por el Gobierno y las cargas patronales asociadas,
10 compensado esto con el descenso, por ajustes, en el gasto por depreciación de activos.

11
12 Adicionalmente comenta que la variación de un 53% en el *Resultado Neto del Período* se
13 debe, en resumen, al mayor impacto que han tenido en los ingresos financieros el
14 descenso en las tasas de interés, así como a algunas variaciones en la estructura y a
15 procedimientos de registro, ajustes y aumento de gasto administrativo.

16
17 Explica que como efecto neto de lo descrito anteriormente, el Estado de Resultados por el
18 periodo de 12 meses terminado en octubre de 2007 comparado con el mismo período a
19 octubre de 2006, mantiene la tendencia decreciente en el nivel de utilidades mostrada
20 desde el año anterior. En este sentido, explica que a lo largo de los 12 meses, el
21 descenso en tasas de interés, entre octubre 2006 y marzo 2007 y la estabilidad en ese
22 bajo nivel a partir de esa fecha, ha afectado negativamente el comportamiento de
23 utilidades, las cuales disminuyeron en un 53% con respecto al año anterior, pero ha
24 habido otros factores condicionantes, relacionados con el nivel de ingresos y gastos
25 asociados al proceso de intermediación financiera que han incidido en el comportamiento,
26 así como los ajustes extraordinarios y los cambios en los procedimientos de registro,
27 algunos de los cuales han compensado esos efectos negativos.

28
29 Agrega que el mayor descenso en el volumen de ingresos financieros que en el de gastos
30 financieros, se traduce en última instancia en un menor nivel de utilidades,
31 comportamiento que ha sido levemente compensado por ingresos adicionales
32 extraordinarios del FOSUVI, ajustes de Auditoría, así como por el inicio de colocaciones
33 de cartera, que mejoran la generación de ingresos; lo anterior como parte de las

1 alternativas de mejora de la generación de recursos para cubrir la estructura de gasto
2 financiero y administrativo asociado.

3
4 Luego de atender algunas consultas y observaciones de los señores Directores sobre lo
5 expuesto hasta ahora, el Licenciado Durán Rodríguez se refiere al Balance General
6 Comparativo entre octubre de 2006 y octubre de 2007, haciendo énfasis en que la
7 disminución de *Disponibilidades* se justifica por el descenso en depósitos de Encaje
8 Mínimo Legal ante menores captaciones, así como al traslado de recursos de
9 disponibilidades a Inversiones y la cancelación de pasivos; mientras que la disminución de
10 *Inversiones en Valores y Depósitos* se debe fundamentalmente al traslado de recursos
11 generados por la recuperación de activos (Cartera, Fideicomisos, Cuenta por Cobrar al
12 Ministerio de Hacienda y Utilidades del Período), hacia la colocación de créditos y la
13 cancelación de pasivos.

14
15 En cuanto a la *Cartera de Créditos*, destaca que ésta aumenta un 41% como efecto neto
16 del incremento por colocación de cartera a partir de julio (lo que compensó la amortización
17 ordinaria y extraordinaria de cartera) y el aumento de estimaciones por la aplicación del
18 Transitorio I de SUGEF 01-05.

19
20 Agrega que el rubro de *Cuentas y Productos por Cobrar* presenta una disminución neta
21 del 17%, debido a la recuperación de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda
22 relacionada con las operaciones de Coovivienda, a la disminución en los productos por
23 cobrar (por el descenso en tasas de interés) y además por el aumento en la estimación de
24 incobrables, debido a la implementación de los cambios originados en la SUGEF 01-05 a
25 partir del último trimestre de 2006.

26
27 Luego hace énfasis en que se da un incremento del 4% en la cuenta de *Participaciones*
28 *en el Capital de Otras Empresas*, debido fundamentalmente a la reversión de
29 estimaciones en los fideicomisos, lo que incrementó el patrimonio fideicometido; mientras
30 que el aumento de un 40% en *Propiedad, Mobiliario y Equipo en Uso Neto*, se debe a la
31 revaluación de activos inmuebles a diciembre 2006, así como a la compra de mobiliario,
32 equipo de cómputo y vehículos.

33

Además, el incremento de un 10% en la cuenta de *Otros Activos*, de debe principalmente al aumento de los recursos del Fondo de Garantías, compensado esto con la disminución de *Otros Bienes Diversos*; presentándose consecuentemente una disminución del 19% en el *Total de Activos*, a raíz de la cancelación de obligaciones financieras con los activos disponibles, así como los producidos por la generación de utilidades, compensado con el ingreso de recursos del Fondo de Garantías.

Seguidamente y en relación con los *Pasivos*, el Licenciado Durán Rodríguez destaca que la disminución del 69% en las *Obligaciones con el Público* se debe básicamente a la cancelación de obligaciones, mientras que la disminución en *Otras Obligaciones Financieras* se justifica primordialmente por la atención en el pago de obligaciones de los Bonos Tasa Real y de los Bonos de Mejoramiento Social (BMS).

Por otro lado, comenta que el aumento del 74% en *Otras Cuentas por Pagar y Provisiones*, se da como efecto neto del aumento de provisiones por ingreso de recursos del Fondo de Garantías, la obligación con el FOSUVI por la Transferencia Temporal de Fondos para la colocación de créditos, compensado esto con la disminución de Cargos por Pagar, ante menores niveles de captaciones y de tasas de interés.

Hace énfasis en que la disminución del 46% que se presenta en el *Total de Pasivos* se justifica por la cancelación de obligaciones con el público (Bonos Tasa Real y Bonos de Mejoramiento Social) y el descenso en Cargos Financieros por Pagar, compensado esto con el aumento del Fondo de Garantías y las cuentas por pagar por la Transferencia Temporal de Fondos del FOSUVI.

Posteriormente y en relación con el *Patrimonio* del Banco, el Licenciado Durán Rodríguez hace ver que el Capital Social se incrementa en un 13% fundamentalmente por la capitalización de utilidades acumuladas, mientras que la partida de *Aportes Patrimoniales No Capitalizados* se ve aumentada en un 109% por el ingreso de recursos de Lotería Instantánea (conforme el requerimiento de la SUGEF), y el aumento del 38% en *Ajustes al Patrimonio* se debe a la revaluación de activos inmuebles a diciembre de 2006.

Añade que el rubro de *Resultados Acumulados de Períodos Anteriores* muestra una disminución del 51% como efecto neto del aumento por utilidades del período, menos el

traslado de recursos para la capitalización de utilidades. Y de esta forma, se presenta un aumento del 7% en el Total del Patrimonio por la generación de utilidades, el superávit por revaluación y el ingreso de recursos de la Lotería Instantánea. Además explica que la partida de *Cuentas Contingentes Deudoras* se ve disminuida en un 18% como consecuencia de un menor volumen de créditos por desembolsar y el aumento por mayor volumen de captaciones garantizadas a las Mutuales.

A manera de conclusión, el Licenciado Durán Rodríguez manifiesta que el Balance General al mes de octubre de 2007 presenta un descenso con relación al año anterior (19%), lo cual, considerando la inflación, representa un decrecimiento alto en el volumen del Banco por la cancelación de obligaciones a partir de la recuperación de activos y generación de utilidades.

Agrega que la disminución en el volumen y en la rentabilidad por la acumulación de la recuperación de activos, inciden en la baja generación de utilidades, lo que no es congruente con el nivel de operación y gastos asociados, por lo que es necesario mantener la búsqueda de alternativas, tanto de intermediación como de otros negocios complementarios, que permitan la generación de resultados acordes con la estructura operativa del Banco, lo cual recientemente se ha retomado con la generación de nuevas colocaciones de cartera de créditos.

No obstante, destaca que las variaciones en las principales partidas de activo, Cartera 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 mes de octubre de 2007, concluyendo que a pesar de que tanto la ejecución de egresos como de ingresos está por debajo de lo esperado, esta última es superior a la ejecución del gasto.

Posteriormente procede a exponer los resultados de la evaluación del Banco con base en el Modelo de Calificación CAMELS con corte al 31 de octubre de 2007, concluyendo que aunque se mantiene la condición de normalidad en el Área Cuantitativa a nivel total, se presenta grado de Irregularidad I en el indicador de Pérdida esperada en Cartera sobre

1 Cartera Total, a raíz de la aplicación de la Normativa SUGEF 1-05, pero presentando una
2 mejoría por el inicio de colocaciones de cartera de créditos, lo cual minimiza el riesgo de
3 deterioro futuro. Además señala que también se presenta la Irregularidad I en
4 Rentabilidad sobre el Patrimonio, afectado esto por el descenso en las utilidades, lo que
5 igualmente afecta otros indicadores relacionados, sin que exista riesgo de traslado a
6 Irregularidad I.

7
8 Añade que aparte de lo anterior, de mantenerse las condiciones actuales no se
9 determinan perspectivas de deterioro adicional en el corto plazo, pues la mejora en los
10 indicadores se basa en el incremento en la generación de mayores utilidades,
11 principalmente mediante el incremento en la colocación de cartera y, en menor medida,
12 por medio de la contención del gasto.

13
14 Finalmente hace ver que el Área Cualitativa presenta la condición de Irregularidad I a
15 partir de la evaluación realizada por la SUGEF al cierre del año 2006, lo cual requiere la
16 atención de las debilidades señaladas con el fin de mejorar a Normalidad la calificación en
17 la próxima evaluación.

18
19 Concluida la presentación y análisis del informe, el señor Gerente General se refiere al
20 Resultado Neto del Período, señalando que la variación absoluta y el porcentaje de
21 variación vienen reduciéndose, lo que significa que la diferencia entre ingresos y gastos
22 que llegó a su punto máximo en agosto de 2007, ha venido disminuyendo por una
23 combinación de factores que tienen que ver, por un lado, con el hecho de que van
24 quedando atrás promedios altos; pero por otro lado se debe al impacto de mayores
25 colocaciones y al esfuerzo de contención de gasto. Agrega que esta tendencia sigue
26 manteniéndose en los meses de noviembre y diciembre de 2007, provocando que las
27 cifras del año resulten mejor de lo que se tenía previsto.

28
29 Seguidamente la Directora Alfaro Murillo se refiere al análisis que realizó sobre este tema
30 el Comité de Auditoría, destacando que –tal y como se indica en el acuerdo de dicho
31 Comité que se ha conocido en esta sesión–, es conveniente que la Administración y el
32 Director Presidente se reúnan en estos días con el señor Ministro de Hacienda, para
33 propiciar la cancelación anticipada de las cuentas por cobrar correspondientes al saldo de

las operaciones de asistencia financiera a Coovivienda R.L., Viviendacoop R.L. y Mutual Guanacaste.

Al respecto, el señor Gerente General señala que el Departamento Financiero Contable ya le suministró información sobre el saldo de la Cuenta por Cobrar, adicionando un cálculo de las sumas que se han dejado de recibir por parte del Banco, considerando para ello que la tasa de interés hubiera sido igual a la Tasa Básica Pasiva. Agrega que la suma total asciende a casi ¢11.000 millones –los que le permitirían al Banco contar con recursos baratos para colocar en cartera de crédito, sin necesidad de captar recursos del mercado– y entonces lo que sigue ahora es solicitar la reunión con el señor Ministro de Hacienda, la que, según lo indica luego el Director Presidente, podría realizarse la próxima semana.

De esta forma, no habiendo más observaciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

ARTÍCULO CUARTO: Solicitud de informe sobre proyectos aprobados en el año 2007

- Antes de conocer el presente tema, se retira de la sesión el Licenciado Durán Rodríguez.

La Directora Segura Flores solicita que la Administración presente a esta Junta Directiva un informe detallado, incluyendo fotografías, sobre la situación de cada uno de los proyectos de vivienda que fueron financiados durante el año 2007.

Lo anterior, según señala, por cuanto la información que se suministra mensualmente sobre los proyectos en los informes de gestión del FOSUVI, es muy resumida y por ende carece de aspectos relacionados con el desarrollo de los proyectos que, en su criterio, son de importancia que conozca esta Junta Directiva.

Acogiendo la anterior propuesta, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #3:

Instruir a la Administración para que presente a esta Junta Directiva un informe detallado, incluyendo fotografías, sobre la situación de cada uno de los proyectos de vivienda que fueron financiados durante el año 2007.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO QUINTO: Solicitud de seguimiento a casos del proyecto Orowe

La Directora Segura Flores señala que hace unos meses atrás comentó el caso de una señora que el INVU desalojó de su casa en el proyecto Orowe y además remató la vivienda, por no haber podido pagar un crédito que asumió con esa Entidad.

Indica que la señora presentó su caso a la Auditoría Interna de este Banco para que se le aclararan las condiciones bajo las cuales se financió ese proyecto de vivienda, lo que generó un pronunciamiento de esa Auditoría con recomendaciones que fueron emitidas a la Gerencia General.

Añade que en efecto el informe fue recibido por la Gerencia General, pero considerando que se trata de un asunto que mantiene en una situación muy difícil a esta familia desde hace varios meses, solicita que la Administración le dé una oportuna atención al caso y se la mantenga informada sobre las gestiones que al respecto se lleven a cabo.

Al respecto, el señor Auditor Interno informa que la semana anterior conoció una copia de la respuesta que remitió el INVU a la Gerencia General en relación con este caso, y donde se compromete a atender todas las recomendaciones contenidas en el informe de la Auditoría Interna, toda vez que claramente (tal y como lo determinó la Contraloría General de la República en un estudio realizado en el año 2005) no podía ese Instituto imponer hipotecas a los beneficiarios de proyectos de vivienda que fueron financiados en un 100% con recursos del Estado. No obstante, hace ver que esa Auditoría dará seguimiento al cumplimiento de las recomendaciones por parte del INVU, sin detrimento

de las gestiones que realice la Administración para procurar también la atención pronta y efectiva de este asunto.

ARTÍCULO SEXTO: Copia de oficio remitido por la Municipalidad de Turrialba al INVU, en relación con el proyecto Las Gaviotas

Se conoce copia del oficio N° SM 1606-2007 del 05 de noviembre (sic) de 2007, mediante el cual, la Secretaría Municipal de Turrialba comunica al Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el acuerdo tomado por el Concejo Municipal de ese cantón en el Inciso 1, Artículo Tercero, Sesión N° 84-2007 del 04 de diciembre de 2007, y por medio del cual se manifiesta al INVU la anuencia de esa Municipalidad a aceptar que se realice la segregación de las calles del proyecto Las Gaviotas.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #4:

Trasladar a la Gerencia General, para su consideración y el trámite correspondiente, el oficio N° SM 1606-2007 del 05 de noviembre (sic) de 2007, mediante el cual, la Secretaría Municipal de Turrialba comunica al Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, el acuerdo tomado por el Concejo Municipal de ese cantón en el Inciso 1, Artículo Tercero, Sesión N° 84-2007 del 04 de diciembre de 2007, y por medio del cual se manifiesta al INVU la anuencia de esa Municipalidad a aceptar que se realice la segregación de las calles del proyecto Las Gaviotas.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SÉTIMO: Oficio de la Asociación Misionera Cristiana Reposicionándonos en la Obra de Dios, solicitando la donación de equipo y mobiliario en desuso

Se conoce oficio del 11 de diciembre de 2007, mediante el cual, la Asociación Misionera Cristiana Reposicionándonos en la Obra de Dios, solicita a este Banco, en lo conducente, la donación de mobiliario y equipo en desuso.

Sobre este tema, el señor Gerente General toma nota de una recomendación de la Directora Calderón Solano, en el sentido de coordinar con la Dirección de Acueductos Rurales del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, la forma en que el Banco podría donar equipo en desuso que podría ser de utilidad para algunas asociaciones administradoras de los sistemas de acueductos y alcantarillados comunales (ASADAS).

Finalmente, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #5:

Trasladar a la Gerencia General, para su atención y el trámite correspondiente, el oficio del 11 de diciembre de 2007, mediante el cual, la Asociación Misionera Cristiana Reposicionándonos en la Obra de Dios, solicita a este Banco, en lo conducente, la donación de mobiliario y equipo en desuso.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO OCTAVO: Oficio de la Cámara de Vivienda de Interés Social, en relación con la propuesta de reglamento para reajustar los costos de proyectos de vivienda

Se conoce oficio del 12 de diciembre de 2007, mediante el cual, el Licenciado José Pablo Arauz Villarreal, Secretario Ejecutivo de la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social (ACAVIS), manifiesta, en resumen, que los miembros de esa Asociación han conocido y avalan en todos sus extremos el criterio legal emitido por el Doctor Rubén Hernández sobre los reajustes de precios a proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59, y en este sentido, señala además que están anuentes a que los giros de recursos correspondientes a los reclamos planteados, queden sujetos a la firma de un finiquito en donde se renuncia a cualquier reclamo presente o futuro en relación con el reajuste de las obras acordado.

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

ARTÍCULO NOVENO: Oficio de Kattia Cuadra Carranza, solicitando autorización para donar terreno al IMAS

Se conoce oficio del 11 de diciembre de 2007, mediante el cual, la señora Kattia Cuadra Carranza solicita la autorización de este Banco para donar al IMAS y no a la Municipalidad de Puntarenas, un terreno de su propiedad que no es apto para construir y que según lo dispuesto por esta Junta Directiva (en el acuerdo 6 de la sesión 53-2007 del 13 de agosto de 2007) debe ser donado a esa Municipalidad al momento de formalizar el Bono Familiar de Vivienda.

Sobre el particular, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #6:

Trasladar a la Gerencia General, para su análisis y la presentación a esta Junta Directiva de la recomendación correspondiente, el oficio del 11 de diciembre de 2007, mediante el cual, la señora Kattia Cuadra Carranza solicita autorización para donar al IMAS y no a la Municipalidad de Puntarenas, un terreno de su propiedad que no es apto para construir y que según lo dispuesto por esta Junta Directiva (en el acuerdo 6 de la sesión 53-2007 del 13 de agosto de 2007) debe ser donado a esa Municipalidad al momento de formalizar el Bono Familiar de Vivienda.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DÉCIMO: Copia de oficio enviado por el Gerente General al Tesorero Nacional, en relación con el cobro de la cuenta originada por la liquidación de la asistencia financiera a Coovivienda R.L.

Se conoce copia del oficio GG-OF-0729-2007 del 10 de diciembre de 2007, por medio del cual, el señor Gerente General le solicita al Licenciado José Adrián Vargas Barrantes, Tesorero Nacional, el pago del abono al principal e intereses generados por la liquidación de la operación de asistencia financiera a Coovivienda R.L, correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2007.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocido dicha nota.

ARTÍCULO UNDÉCIMO: Oficio remitido por la Municipalidad de Grecia, en relación con la donación de un terreno del FOSUVI a la Asociación Manos Unidas de Grecia

Se conoce el oficio SEC-2242-2007 del 27 de diciembre de 2007, mediante el cual, la Secretaría Municipal del cantón de Grecia comunica el acuerdo tomado por el Concejo Municipal de dicho cantón en su sesión N° 142 del 18 de diciembre de 2007, y con el que se solicita a este Banco que (de conformidad con lo autorizado en la Ley N° 8518 del 26 de junio de 2006) traspase a la Asociación Manos Unidas de Grecia el terreno que hace varios años fue donado por esa Municipalidad al FOSUVI para desarrollar un proyecto de vivienda, pero que aparentemente los estudios técnicos posteriores realizados por el mismo Banco determinaron que no es apto para ese fin.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda:

ACUERDO #7:

Trasladar a la Gerencia General, para su valoración y la presentación a esta Junta Directiva de la recomendación correspondiente, el oficio SEC-2242-2007 del 27 de diciembre de 2007, mediante el cual, la Secretaría Municipal del cantón de Grecia comunica el acuerdo tomado por el Concejo Municipal de dicho cantón en su sesión N° 142 del 18 de diciembre de 2007, y con el que se solicita a este Banco que (de conformidad con lo autorizado en la Ley N° 8518 del 26 de junio de 2006) traspase a la Asociación Manos Unidas de Grecia el terreno que hace varios años fue donado por esa Municipalidad al FOSUVI para desarrollar un proyecto de vivienda, pero que aparentemente los estudios técnicos posteriores realizados por el mismo Banco determinaron que no es apto para ese fin.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO DUODÉCIMO: Copia de oficio remitido por la SUGEF al Gerente General, solicitando la implementación de acciones para atender a cabalidad con lo establecido en la Ley N° 8024

Se conoce copia del oficio SUGEF 5303-200710090 del 21 de diciembre de 2007, mediante el cual, la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) gira instrucciones al señor Gerente General para que ejecute las acciones señaladas en el oficio GG-OF-0707-2007 del 3/12/2007, tendientes a subsanar las debilidades de este Banco en cuanto al cumplimiento de la "Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas", Nº 8024. Y en esta dirección, solicita la SUGEF que dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes se le informe el grado de avance de las medidas correctivas.

Sobre el particular, la Junta Directiva da por conocida dicha nota, solicitándole al Gerente General dar un oportuno y adecuado seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

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