

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 19 DE MAYO DE 2011**

5
6 **ACTA N° 38-2011**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Guido Alberto Monge
10 Fernández, Juan Enrique Muñoz Giró, Oscar Saborío Saborío, Sol Salas Morales y Alan
11 Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Manuel Párraga Sáenz, Gerente General;
14 Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero; Juan de Dios Rojas Cascante, Subgerente
15 de Operaciones; Hellen Hernández Pérez, Auditora Interna a.i.; Rodolfo Mora Villalobos,
16 Asesor Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Andrei Bourrouet Vargas, Vicepresidente.

19 -----

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

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

- 24 1. Observaciones de las entidades autorizadas a la propuesta de directriz sobre los
25 casos en que no aplica el pago de comisión por el trámite del Bono Familiar de
26 Vivienda.
27 2. Análisis sobre costos de fondeo y alternativas de incremento de rentabilidad.

28 -----

29
30
31 **ARTÍCULO PRIMERO: Observaciones de las entidades autorizadas a la propuesta**
32 **de directriz sobre los casos en que no aplica el pago de**
33 **comisión por el trámite del Bono Familiar de Vivienda**
34

1 Se conoce el oficio GG-ME-0516-2011 del 17 de mayo de 2011, mediante el cual,
2 atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo número 8 de la sesión 11-
3 2011 del 07 de febrero de 2011, la Gerencia General remite el oficio AL-0030-2011 de la
4 Asesoría Legal, que contiene el criterio de esa dependencia –avalado por la
5 Administración– sobre las observaciones planteadas por diferentes entidades autorizadas,
6 con respecto al borrador de *“Directriz que regula los casos donde no aplica el pago de la*
7 *comisión del FOSUVI a favor de las entidades autorizadas”*. Dichos documentos se
8 adjuntan a la presente acta.

10 Inicialmente, se procede a dar lectura al resumen de cada una de las observaciones que
11 remitieron el INVU, Grupo Mutual, MUCAP y el Banco Popular, y posteriormente el
12 licenciado Mora Villalobos expone su opinión sobre los alcances del artículo 49 de la Ley
13 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como con respecto a los casos en
14 los que no se debería aprobar el pago de la comisión del 1% a las entidades autorizadas.

16 Después de un amplio análisis e intercambio de criterios sobre esto último, y
17 particularmente acerca del pago de la comisión cuando el Bono sea para comprar una
18 vivienda de la misma entidad que tramita el subsidio, se concuerda en que para contar
19 con mayores elementos de juicio sobre este asunto, es conveniente solicitar a la
20 Administración que presente a esta Junta Directiva, un detalle de los casos de Bono para
21 compra de vivienda existente en los que la entidad haya figurado como propietaria –
22 vendedora del inmueble y no haya intermediado un crédito complementario, aprobados
23 entre enero de 2010 y el 31 de marzo de 2011. Lo anterior, sumado a un detalle, con
24 corte a la fecha más reciente posible, de la cantidad y monto de los bienes readquiridos
25 en las mutuales.

27 Adicionalmente se solicita evaluar algunos escenarios de riesgo con base en las
28 eventuales reglas que se podrían considerar, tales como: restringir el trámite de Bonos
29 para los bienes readquiridos de las mismas entidades; autorizar que una entidad tramite
30 Bonos para los bienes readquiridos de otra entidad; y permitir el trámite de Bonos para
31 bienes readquiridos de las entidades pero sin el pago de la comisión.

33 Finalmente, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

ACUERDO #1:

Instruir a la Administración para que presente a esta Junta Directiva, un detalle de los casos de Bono para compra de vivienda existente en los que la entidad haya figurado como propietaria – vendedora del inmueble y no haya intermediado un crédito complementario, aprobados entre enero de 2010 y el 31 de marzo de 2011. Lo anterior, sumado a un detalle, con corte a la fecha más reciente posible, de la cantidad y monto de los bienes readquiridos en las mutuales.

Adicionalmente, deberá evaluar algunos escenarios de riesgo con base en las eventuales reglas que se podrían considerar, tales como: restringir el trámite de Bonos para los bienes readquiridos de las mismas entidades; autorizar que una entidad tramite Bonos para los bienes readquiridos de otra entidad; y permitir el trámite de Bonos para bienes readquiridos de las entidades pero sin el pago de la comisión.

Acuerdo Unánime.-

ARTÍCULO SEGUNDO: Análisis sobre costos de fondeo y alternativas de incremento de rentabilidad

Se conoce el oficio SGF-ME-0058-2011 del 26 de abril de 2011, mediante el cual, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva los siguientes documentos:

- a) Oficio DFNV-ME-0304-2011 de la Dirección FONAVI, que contiene un análisis sobre el costo de fondeo del BANHVI y la valoración de fuentes alternativas de financiamiento;
- b) Oficio DFNV-ME-0400-2011 de la Dirección FONAVI, con el que se presentan escenarios de la estructura de plazos de captación y emisión en dólares; y
- c) Oficio UR-ME-0039-2011 de la Unidad de Riesgos, relacionado con las consideraciones generales sobre el escenario que supone la captación en moneda extranjera para el período 2011-2015.

Para exponer los alcances de dichos documentos, los cuales se adjuntan a la presente acta, se incorporan a la sesión las licenciadas Tricia Hernández Brenes, directora del FONAVI, y Vilma Loría Ruiz, jefe de la Unidad de Riesgos.

1 Luego de una introducción al tema por parte del señor Subgerente Financiero, la
2 licenciada Hernández Brenes procede a exponer los resultados del análisis sobre el costo
3 de fondeo del Banco y la valoración de fuentes alternativas de financiamiento, partiendo
4 para ello de un cuadro con el que muestra las fuentes y condiciones actuales del fondeo
5 del BAHVI, por instrumento, plazo, tasa de interés e inversionista.

6
7 Presenta después los aspectos más relevantes del estudio efectuado por la Dirección
8 FONAVI a otras alternativas de fondeo, a saber: financiamiento de bancos del Estado,
9 financiamiento de bancos y organismos internacionales, captación en dólares en el
10 mercado local, e instrumentos de captación de bajo costo de intermediarios que están
11 vinculados a captación de corto plazo y a la vista; y con base en los resultados expuesto,
12 concluye señalando que en las condiciones vigentes, la alternativa que permitiría reducir
13 el costo de fondeo del Banco, se refiere a la captación en dólares con plazo máximo de un
14 año.

15
16 A partir de esta conclusión, procede a exponer un análisis financiero sobre la
17 determinación el monto que resulta factible captar en dólares con plazo máximo de un
18 año, mediante la generación de escenarios y la valoración de los efectos sobre el margen
19 de intermediación.

20
21 En este sentido, se refiere luego a los aspectos que debe contemplar la determinación de
22 la estructura de plazos de captación, así como los supuestos que se asumieron en
23 materia de variables macroeconómicas, comportamiento de la cartera de crédito y
24 condiciones de la captación en colones, durante los años 2011, 2012 y 2013.

25
26 Con base en lo anterior y luego de atender varias observaciones de los señores
27 Directores sobre los datos expuestos, la licenciada Hernández Brenes se refiere a los
28 escenarios realizados con respecto a la estructura de plazos de captación y a la captación
29 en dólares, concluyendo que el escenario más favorable es el que contempla una
30 captación a un plazo de un año en dólares, en tanto se determina un menor costo de
31 captación, un mayor margen de intermediación financiera y mayores utilidades.

32
33 Posteriormente, la licenciada Loría Ruiz presenta las principales consideraciones
34 efectuadas por la Unidad de Riesgos, con respecto al escenario que supone la captación

1 de recursos en dólares a un plazo máximo de un año, analizando el efecto sobre los
2 indicadores de riesgo cambiario y riesgo de tasa de interés por moneda, sin contemplar
3 los costos ni los efectos de la adquisición de instrumentos de cobertura por variaciones
4 futuras del tipo de cambio.

5
6 Sobre este aspecto, toma nota de una solicitud del Director Muñoz Giró, en el sentido de
7 remitirle escenarios extremos que contemplen una devaluación anualizada de alrededor
8 del 10%, valorando el impacto que se generaría en función de las colocaciones.

9
10 Seguidamente el señor Subgerente Financiero atiende varias consultas de los señores
11 Directores, sobre las condiciones operativas que se requieren para implementar una
12 captación en los términos que se han analizado, y, finalmente, se concuerda con la
13 Administración en que la captación de recursos en dólares a un año plazo, es actualmente
14 la más conveniente para los intereses del Banco, en el tanto permitiría disminuir el costo
15 de captación, incrementar el margen de intermediación financiera y aumentar las
16 utilidades, con un nivel de riesgo aceptable.

17
18 En consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

19
20 **ACUERDO #2:**

21 Instruir a la Administración para que, de conformidad con los estudios y las conclusiones
22 que se exponen en los oficios DFNV-ME-0304-2011 y DFNV-ME-0400-2011 de la
23 Dirección FONAVI, y UR-ME-0039-2011 de la Unidad de Riesgos, someta a la
24 consideración de esta Junta Directiva, una propuesta concreta con respecto a la captación
25 de recursos en dólares a un año plazo, tomando en cuenta las observaciones planteadas
26 en la presente sesión.

27 **Acuerdo Unánime.-**

28 -----

29
30 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

31 -----

32