

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 28 DE FEBRERO DE 2013**

5
6 **ACTA Nº 16-2013**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la casa de habitación del Presidente de la
9 Junta Directiva, con la asistencia de los siguientes Directores: Guido Alberto Monge
10 Fernández, Presidente; Andrei Bourrouet Vargas, Vicepresidente; Sol Salas Morales, Alan
11 Thompson Chacón y Santiago Villalobos Garita.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente
14 General a.i.; Jorge Madrigal Badilla, Subgerente Financiero; y David López Pacheco,
15 Secretario de Junta Directiva.

16
17 Ausentes con justificación: Juan Enrique Muñoz Giró y Oscar Saborío Saborío, Directores;
18 Rodolfo Hernández Sibaja, Auditor Interno; y Rodolfo Mora Villalobos, Asesor Legal.

19 *****

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

22
23 La Junta Directiva conoce el siguiente asunto en la presente sesión:

24 ÚNICO: Propuesta de “Directrices Normativas y Primer Subprograma para la ejecución
25 del Programa de Operaciones Garantizadas”.

26 *****

27
28 **ARTÍCULO ÚNICO: Propuesta de “Directrices Normativas y Primer Subprograma**
29 **para la ejecución del Programa de Operaciones Garantizadas**

30
31 Se conoce el oficio SGF-0032-2013 del 22 de febrero de 2013, mediante el cual, la
32 Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe
33 DFNV-ME-0080-2013 de la Dirección FONAVI, que contiene un primer borrador de la
34 propuesta de “Directrices Normativas y Primer Subprograma para la ejecución del

Programa de Operaciones Garantizadas”, al amparo de lo establecido en el *Reglamento sobre Garantías de las Operaciones de Crédito para Vivienda*, emitido por medio del Decreto Ejecutivo N°37426-H y publicado en el Alcance Digital N°201 a La Gaceta N°239 del 11 de diciembre de 2012. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Inicialmente, el señor Subgerente Financiero procede a exponer los antecedentes y fundamentos de la referida normativa, señalando, en resumen, que el *Reglamento sobre Garantías de las Operaciones de Crédito para Vivienda*, estipula que en las disposiciones normativas que debe emitir esta Junta Directiva, se deben establecer aspectos más específicos sobre la operación del programa, relacionados, entre otros, con los requisitos sobre el perfil de los deudores y codeudores (artículo 6), las características específicas de las operaciones objeto de la garantía (artículo 9), las condiciones y requerimientos para la incorporación de las entidades autorizadas al programa (artículo 12), los detalles sobre el proceso de postulación de operaciones ante el BANHVI (artículo 14), la estructura de comisiones y la distribución de la comisión global en sus componentes de comisión por garantía y comisión por administración (artículo 18), y los detalles sobre el proceso de solicitud de ejecución de garantías (artículo 22).

Agrega que de conformidad con lo anterior, se ha elaborado un borrador de las disposiciones para la ejecución del Programa de Operaciones Garantizadas, versión que contempla ajustes relevantes respecto de la propuesta original, derivados del proceso de validación de las características del producto con las entidades autorizadas, así como de observaciones efectuadas por esta Junta Directiva y la Asesoría Legal del Banco.

Posteriormente, se refiere a cada uno de los artículos que comprende la referida normativa, al tiempo que atiende consultas de los señores Directores sobre los alcances de algunas cláusulas; y como producto del análisis que al respecto se realiza, la Junta Directiva plantea, en resumen, las siguientes observaciones y requerimientos.

En primera instancia y con respecto al texto del artículo 3, se concuerda en que –tal y como lo ha señalado el Subgerente Financiero– la vinculación expresa que establece el reglamento aprobado por el Poder Ejecutivo, entre la tasa de interés de los créditos y la Tasa Básica calculada por el Banco Central de Costa Rica, viene a ser una limitante para formalizar eventuales operaciones en dólares (sobre las que se ha informado un particular

1 interés de varias entidades); razón por la cual, se estima pertinente que se valore con el
2 Poder Ejecutivo, la posibilidad de reformar el artículo 18 del reglamento vigente, de forma
3 tal que la comisión se exprese no sólo como un porcentaje de la Tasa Básica, sino
4 también que esté referida a la tasa Libor o alguna otra tasa en dólares.

5
6 En segundo lugar, se estima razonable el ajuste efectuado a la estructura de comisiones a
7 cobrar por el BANHVI, en el tanto permite reducir el impacto que pudiera tener la
8 incorporación de este costo, en la tasa de interés de las operaciones de crédito ofrecidas
9 por las entidades que participen del programa. Lo anterior, con base en la proyección que
10 se presenta en el cuadro N°2 del informe de la Administración, y en el entendido –según
11 lo ha señalado el Subgerente Financiero– que se han hecho las estimaciones suficientes
12 y adecuadas para garantizar la rentabilidad del negocio.

13
14 En tercer lugar, y con respecto al plazo de la vigencia de la garantía (artículo 13), se
15 concuerda en que aún debe valorarse la observación que plantearon algunas entidades
16 autorizadas –según se informó en la sesión del pasado 14 de febrero– en cuanto a que no
17 se justifica el pago de la comisión por todo el plazo del crédito, argumentando que si
18 formalizan una operación con un cliente, lo usual es que el riesgo real del crédito se
19 presente durante los primeros cinco años y no durante todo el plazo de la operación.

20
21 Por lo anterior, coinciden los señores Directores, en que deben realizarse los escenarios
22 financieros y de riesgo que sean necesarios, para determinar, desde el punto de vista de
23 la rentabilidad del programa, la posibilidad de proponer al Poder Ejecutivo una reforma al
24 reglamento, para disminuir el plazo de vigencia de la garantía hasta por el plazo que
25 financieramente sea viable y, propiciar así, que el programa tenga una mayor acogida por
26 parte de las entidades y los potenciales beneficiarios.

27
28 En cuarta instancia, se comenta que un aspecto que debe procurarse dentro de la
29 elaboración de las disposiciones normativas de este programa, es que las condiciones
30 que se exijan para su implementación, interfieran lo menos posible con las políticas que
31 aplica cada entidad para administrar su cartera crediticia. Y en este sentido, se estima
32 que dentro de las causales que establece el artículo 19 para la terminación anticipada del
33 contrato de garantías, debe excluirse la cancelación anticipada (prepago) de un
34 porcentaje de los créditos, toda vez que sobre este aspecto particular, las entidades que

eventualmente participen del programa (todas ellas supervisadas por la SUGEF), deberían tener la facultad de aplicar las mismas políticas que rigen para sus otras operaciones de crédito.

Por otra parte, el señor Subgerente Financiero toma nota de una solicitud de los señores Directores, en el sentido de actualizar y presentar a esta Junta Directiva, a la luz del reglamento vigente y de las normas que se han discutido en esta sesión, las proyecciones financieras y los principales supuestos que se contemplaron en el plan de negocios de este programa.

Finalmente, y de conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva resuelve suspender por ahora la resolución de este tema, quedando a la espera de que con base en las observaciones y requerimientos planteados en la presente sesión, la Subgerencia Financiera someta a la consideración de este Órgano Colegiado, dentro de las próximas tres semanas, una versión definitiva de las referidas directrices normativas.

Siendo las dieciocho horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.
