

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 23 DE ABRIL DE 2015**

5
6 **ACTA N° 23-2015**

7
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Oscar Saborío
11 Saborío y Alan Thompson Chacón.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Zaida Agüero Salazar, funcionaria de
15 la Auditoría Interna con recargo de las funciones del Auditor Interno; y David López
16 Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausente con justificación: Elena Quesada Serrano, Directora.

19 *****

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

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

- 24 1. Informe sobre rentabilidad de fideicomisos y análisis de alternativas para la liquidación
25 de las carteras de activos fideicometidos del BANHVI.
26 2. Presentación del procedimiento para la maduración de proyectos de vivienda en
27 terrenos del BANHVI.

28 *****

29
30 **ARTÍCULO PRIMERO: Informe sobre rentabilidad de fideicomisos y análisis de**
31 **alternativas para la liquidación de las carteras de activos**
32 **fideicometidos del BANHVI**
33

Se conoce el oficio GG-ME-0320-2015 del 22 de abril de 2015, mediante el cual, atendiendo lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 3 de la sesión 42-2014 del 08 de setiembre de 2014, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0028-2015/DFNV-ME-0166-2015 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene una valoración sobre la rentabilidad de los fideicomisos del Banco, así como un análisis de alternativas para liquidar las carteras de activos fideicometidos. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado 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 luego de una introducción al tema por parte del señor Subgerente Financiero, se refiere inicialmente al análisis de rentabilidad de los fideicomisos, detallando para ello los siguientes elementos del período 2006–2014: a) ingresos registrados en fideicomisos (intereses sobre cartera de crédito e inversiones, reversión de estimaciones y recuperación de cartera castigada); b) gastos registrados en fideicomisos (pagos de honorarios y gastos legales de procesos judiciales, seguros, avalúos, estimaciones, gastos por impuestos, estudios topográficos y mantenimiento de inmuebles); c) pago de comisiones a fiduciarios, según porcentaje sobre recuperación establecidos contractualmente; y d) costo del recurso humano del Departamento de Fideicomisos y parcial de Dirección FONAVI, en cuanto a salarios y cargas sociales.

A partir del análisis de la anterior información, la licenciada Hernández llega a las siguientes conclusiones con respecto a la rentabilidad de los fideicomisos: a) hasta el año 2014 los resultados son positivos pero decrecientes; b) la tendencia decreciente naturalmente continuará conforme se liquiden los activos recuperables; c) conforme los activos que permanecen en fideicomisos corresponden a los más complejos, los costos se incrementan; d) a partir de abril de 2015 entrará en vigencia el aumento de comisiones aprobado a Grupo Mutual en enero de 2013, con un piso de ¢8 millones independientemente de la recuperación; y e) a partir de este ajuste, los resultados de los fideicomisos serán negativos, con excepción de los períodos en los que se logre la recuperación de proyectos.

Posteriormente, la licenciada Hernández Brenes expone los resultados del estudio de alternativas (que en conjunto con las entidades autorizadas) se realizó para determinar la

1 forma de liquidar los activos fideicometidos, destacando primero que a diciembre de 2014
2 los procedimientos vigentes han permitido la recuperación del 91% de la cartera, pero en
3 razón de que es claro que la problemática de los casos restantes dificultan el avance, las
4 propuestas se dirigen a acelerar la recuperación o liquidación contra estimaciones de la
5 cartera.

6
7 En este sentido, expone las alternativas referidas a las 283 operaciones de crédito de
8 largo plazo con saldos bajos (15 en total) e incobrabilidad (268 operaciones), haciendo ver
9 que por tratarse de operaciones morosas con saldos inferiores al costo de recuperación o
10 que por condiciones de origen resultan incobrables, el análisis de costo beneficio no
11 justifica el cobro y, consecuentemente, se propone suspender los procesos de cobro,
12 liquidar las operaciones contra estimaciones, generando el registro en cuentas de orden
13 de los Fideicomisos y en el entendido que si el deudor solicita el levantamiento del
14 gravamen, deberá cancelar la deuda total.

15
16 Agrega que para actuar en estos casos se propone que la liquidación se aplique a las
17 operaciones cumplan alguna de las siguientes condiciones: a) aquellas con saldos
18 inferiores a ¢300 mil, donde el costo del cobro judicial es mayor al saldo, y teniendo que si
19 no ha sido remitido a cobro judicial solo debe verificarse el atraso; b) para las operaciones
20 atrasadas con saldos entre ¢300 mil y un millón de colones de familias beneficiarias de
21 Bono Familiar de Vivienda, dado que el costo del cobro judicial, incluyendo el costo social
22 de dejar a la familia sin vivienda es mayor al saldo; c) para operaciones atrasadas con
23 declaratoria de inhabitabilidad, donde el objetivo del crédito no se alcanzó, por lo que la
24 familia no debe ser sometida a proceso de cobro; y d) para operaciones atrasadas sin
25 garantía, con garantía fiduciaria defectuosa o prescrita o con deudor fallecido, en las
26 cuales el costo y duración de un proceso de cobro judicial se eleva significativamente, por
27 lo que se establece un saldo mínimo superior a los dos millones de colones para justificar
28 el cobro.

29
30 Seguidamente y con base en la revisión de estas condiciones, los señores Directores
31 comentan que para la estimación de este tipo de operaciones, no debería tomarse en
32 cuenta únicamente el saldo de las operaciones, sino también aspectos tales como si el
33 deudor posee bienes cuyo costo supere el monto del cobro judicial estimado, así como
34 salarios que eventualmente puedan ser embargables.

De igual forma, se considera importante que para las operaciones atrasadas con deudor fallecido pero con garantía, se debería hacer previamente una valoración de la garantía que cubre cada operación, con el propósito de tener una seguridad total de que éstas no cubren los costos del proceso de cobro judicial.

Posteriormente y con respecto a los casos pendientes de condonación, la licenciada Hernández Brenes explica que por tratarse de operaciones con condonación aprobada pero no aplicada por falta de cumplimiento de requisitos, donde algunos de ellos se dirigían a proteger intereses de las mismas familias beneficiarias (eliminación de otros embargos o demandas a la propiedad, verificación de beneficiarios de sucesorio en caso de fallecimiento), se tiene que a la fecha los interesados debieron corregir esas situaciones y por lo tanto se propone eliminar esos requisitos y aplicar la condonación, otorgando tres meses para el cumplimiento, y que en caso contrario se proceda a revertir el beneficio de la condonación y liquidar por los otros mecanismos propuestos.

En relación con las operaciones de crédito de largo plazo con pago al día por parte de los deudores, señala que se propone ejecutar un proceso de venta, considerando los siguientes aspectos: a) que el precio de venta no es inferior al 100% del saldo adeudado; b) que el vencimiento de las operaciones es como máximo al 2020; c) que el saldo promedio de las operaciones es de ¢548.729,00; d) que la cartera no cumple requisitos de normativa SUGEF vigente; y e) que el proceso de venta puede resultar infructuoso, en cuyo caso la cartera deberá permanecer en administración fiduciaria.

Luego de varios comentarios al respecto, se concuerda que el proceso de venta de la cartera en categorías de riesgo A y B, debería contemplar que en caso de resultar infructuoso, se solicite la autorización de la Contraloría General de la República para realizar otros procesos de venta con descuento.

Seguidamente y con respecto a las operaciones de crédito de largo plazo en cobro administrativo y judicial, la licenciada Hernández Brenes indica que se propone que estas operaciones se mantengan en administración fiduciaria, debido a que la condición de Banco de segundo piso, impide al BANHVI la gestión directa de las carteras.

En cuanto a las alternativas para la liquidación de activos fideicometidos correspondientes a bienes adjudicados individuales, explica primero que con respecto a los 70 bienes con opción de venta, se plantean las siguientes posibilidades: a) modificar el precio de venta considerando únicamente valor de avalúo actualizado; b) eliminar la valoración del Departamento Técnico, de forma tal que el fiduciario verifique los justificantes o contrate un segundo avalúo; c) revalorar los casos para donación; d) gestionar el rebajo de precios ante la Contraloría General de la República; y e) gestionar un nuevo proyecto de Ley para donar bienes recibidos en esa condición; para que luego de estos procesos, los casos restantes puedan trasladarse a Unidad de Bienes del BANHVI, según sus capacidades.

Seguidamente y con respecto a los doce bienes inhabitables, explica que en razón de que las propiedades no pueden ser habitadas, se propone que éstas sean donadas al municipio u otro ente público, y en caso de rechazo del municipio, la única opción es el trámite de un proyecto de ley que faculte el traspaso de oficio o en su defecto la administración directa en la Unidad de Bienes del BANHVI.

Al respecto, se comenta que debería hacerse una clasificación de estos bienes y valorar también la posibilidad legal de que algunos de ellos puedan ser donados a organizaciones no gubernamentales (ONG), con el propósito de generar, por ejemplo, proyectos de reforestación.

Posteriormente y acerca de los 53 bienes con problemas técnicos o legales, propone que éstos se mantengan en administración fiduciaria, gestionándose la solución paulatina de las diversas situaciones, y que en el momento en que se considere factible la liquidación definitiva de los fideicomisos, la opción es su administración directa en la Unidad de Bienes.

Para ilustrar estos casos y a solicitud de los señores Directores, la Licenciada Hernández Brenes comenta la situación de algunos proyectos que tienen problemas técnicos o legales.

Seguidamente y con base en los datos sobre la cartera de proyectos adjudicados y del artículo 59, explica que se considera que los procesos de desarrollo y formalización deben mantener el curso y requieren participación de las entidades autorizadas, por lo que deben mantenerse en administración fiduciaria.

En este sentido, se comenta la situación del proyecto El Portillo y la urgencia de darle seguimiento a su desarrollo en el menor plazo posible, igual que al proyecto Cobasur en el cantón de Osa y San Buenaventura en Turrialba.

Posteriormente y luego de que la licenciada Hernández Brenes presenta los resultados esperados de la implementación de las recomendaciones expuestas en su informe, los señores Directores comentan, en resumen, que la propuesta de la Administración deberá incluir una proyección de los resultados financieros esperados, así como un cronograma de ejecución –en coordinación con las unidades del Banco que correspondan– de las acciones que se proponen, con los respectivos indicadores de gestión e incluyendo una proyección los gastos relacionados con la administración de los fideicomisos hasta su total liquidación.

En consecuencia, la Junta Directiva resuelve suspender por ahora la resolución de este asunto, quedando a la espera de que en una próxima sesión, la Administración presente a este órgano colegiado una versión definitiva de la referida propuesta, considerando las observaciones y requerimientos antes indicados.

ARTÍCULO SEGUNDO: Presentación del procedimiento para la maduración de proyectos de vivienda en terrenos del BANHVI

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

Con fines informativos y de conformidad con lo solicitado en el acuerdo N°2 de la sesión 07-2015 del 16 de febrero del 2015, se procede a exponer el procedimiento vigente para la maduración de proyectos de vivienda en terrenos del BANHVI. Copia de las diapositivas empleadas para la exposición del tema, se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Martha Camacho Murillo, quien inicialmente hace un recuento de los antecedentes y los objetivos de la normativa que para la maduración de los proyectos en propiedades del BANHVI se contempla en el

1 acuerdo N°6 de la sesión 47-2013 del 08 de julio de 2013, en el cual se aprobó el
2 denominado "Procedimiento para la generación e inicio de proyectos de vivienda en
3 terrenos del Banco Hipotecario de la Vivienda".

4
5 Seguidamente procede a exponer los el procedimiento contemplado en dicha normativa,
6 incluyendo el rango de aplicación, el proceso que se debe seguir para la maduración de
7 cada tipo de proyecto (conjunto residencial, urbanización tradicional, condominio vertical,
8 condominio horizontal, condominio vertical-horizontal), así como las actividades que le
9 corresponden a las entidades autorizadas y al Banco para desarrollar la etapa de
10 prefactibilidad de cada terreno.

11
12 Finalmente expone los procesos que contemplan las etapas de diseño del proyecto y de
13 desarrollo, destacando que en todos los casos lo usual (con muy pocas excepciones que
14 están reguladas) es que cada fase del proyecto se realice por medio de concurso público,
15 utilizando para ello los principios de la contratación administrativa.

16
17 Posteriormente y con base en el análisis que se lleva a cabo en torno a la información
18 suministrada, los señores Directores concuerdan con una inquietud del Director Alvarado
19 Herrera, en cuanto al atraso (hasta de dos años, según lo afirma la licenciada Camacho
20 Murillo) que para el desarrollo de los proyectos implica el hecho de que todos los estudios
21 del terreno requieran la realización de concursos públicos, y que la etapa de diseño
22 contemple la ejecución de una licitación, y de ahí que se coincide en la necesidad de que
23 la Administración revise los alcances de esta normativa en este tema particular, de tal
24 forma que se consideren los mecanismos de razonabilidad de costos que ya existen, y
25 que salvaguardan los recursos públicos del FOSUVI, con el propósito de agilizar el trámite
26 de las etapas de maduración de los proyectos en terrenos propiedad del BANHVI.

27
28 Finalmente, la Junta Directiva da por conocida la información suministrada, solicitándole a
29 la Administración darle un adecuado seguimiento a la anterior observación e informar a
30 este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

31 *****

32
33 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.

34 *****