

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2017**

5
6 **ACTA N° 91-2017**

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, Alan Thompson Chacón y Ana Cristina Trejos Murillo.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de
15 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Marcela Alvarado Castro,
16 funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17 *****

18
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Informe de resultados sobre la evaluación del perfil de riesgo de los deudores del
23 BANHVI al 30 de setiembre de 2017.
24 2. Propuesta de Declaratoria del Apetito de Riesgo del BANHVI.

25 *****

26
27 **ARTÍCULO PRIMERO: Informe de resultados sobre la evaluación del perfil de riesgo**
28 **de los deudores del BANHVI al 30 de setiembre de 2017**

29
30 Se conoce el oficio CR-IN05-037-2017 del 13 de diciembre de 2017, mediante el cual, el
31 Comité de Riesgos somete al conocimiento de esta Junta Directiva, el informe sobre los
32 resultados de la evaluación del perfil de riesgo de los deudores del BANHVI, con corte al
33 30 de setiembre de 2017, según fue conocido por ese Comité en su sesión N° 17-2017 del
34 pasado 12 de diciembre. Dicho documento se adjunta a la presente acta.

1
2 Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter
3 técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Vilma Loría Ruiz, jefe de la
4 Unidad de Riesgos, quien inicialmente se refiere a la metodología aplicada para evaluar el
5 perfil de riesgo de los deudores del Banco y posteriormente procede a explicar los
6 resultados de la medición, haciendo énfasis en que cinco de las nueve entidades a las
7 que se les actualizó la calificación del perfil de riesgo, presentaron disminuciones en la
8 puntuación total respecto a la revisión previa disponible (realizada con corte a setiembre
9 2016 o marzo 2017), básicamente debido a las siguientes razones: a) relación de la
10 garantía mitigadora respecto al saldo de la cartera; b) atraso en el pago de facturas que
11 no exceden los 30 días (en la mayoría de los casos se presentaron atrasos de un día); y
12 c) pagarés institucionales otorgados como garantía por los créditos otorgados, los que no
13 tienen efecto mitigador de riesgo.

14
15 Además, hace énfasis en los resultados de las valoraciones efectuadas al
16 comportamiento de pago histórico, las garantías que respaldan los créditos, la capacidad
17 de pago de los deudores y la información disponible sobre cada deudor; aspectos con
18 base en los cuales presenta, en resumen, las siguientes recomendaciones a la
19 Administración:

20 a) En virtud de que se determinó un incremento en los pagos de la facturación de crédito
21 en fechas posteriores a la finalización de los plazos contractualmente establecidos,
22 aunque éstos no fueron significativos, se recomienda a la Dirección FONAVI validar las
23 razones de los incumplimientos y monitorear el comportamiento de los deudores en este
24 aspecto, de manera que se garantice en todo momento la atención de las disposiciones
25 contenidas en los contratos de crédito.

26 b) En cumplimiento de la política M-FON-CRE-02 *Expedientes de Crédito de las*
27 *Entidades Autorizadas deudoras* y los procedimientos P-FON-CRE-27 *Documentación*
28 *mínima requerida en los expedientes de crédito* y P-FON-CRE-36 *Actualización de*
29 *documentación mínima requerida en expedientes de crédito*, se recomienda a la Dirección
30 FONAVI verificar que los expedientes de crédito se encuentren debidamente actualizados
31 en todo momento, reduciendo así la exposición a las consecuencias de incumplimiento de
32 la citada política.

33 c) Se recomienda a la Dirección FONAVI valorar la definición y documentación del plazo
34 máximo que debería transcurrir desde la emisión del informe de capacidad de pago de

1 cada deudor hasta la incorporación de la versión final a los expedientes de crédito, de
2 manera que esto sirva como referente a los órganos de control internos en eventuales
3 valoraciones sobre la oportunidad de la disponibilidad de información actualizada en los
4 expedientes de crédito.

5
6 Seguidamente, responde varias consultas de los señores Directores sobre la aplicación
7 de la metodología y el seguimiento que le da la Unidad de Riesgos a las valoraciones de
8 la Dirección FONAVI, y finalmente, la Junta Directiva da por conocido el citado informe del
9 Comité de Riesgos, solicitándole a la Administración dar un adecuado seguimiento a este
10 asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea
11 pertinente.

12 *****

13
14 **ARTÍCULO SEGUNDO: Propuesta de Declaratoria del Apetito de Riesgo del BANHVI**

15
16 Se conoce el oficio CR-ME-036-2017 del 13 de diciembre de 2017, mediante el cual, el
17 Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva la propuesta de
18 Declaración del Apetito de Riesgos del BANHVI, como parte de las disposiciones
19 señaladas en el Acuerdo SUGEF 16-16 *Reglamento sobre Gobierno Corporativo* y según
20 lo resuelto por dicho Comité en su sesión N° 17-2017 del 12 de diciembre de 2017. Dicho
21 documento se adjunta a la presente acta.

22
23 La licenciada Loría Ruiz procede a exponer los alcances de la referida propuesta,
24 iniciando con los antecedentes del tema, el involucramiento que se logró de todas las
25 áreas del Banco involucradas, el alcance del trabajo realizado y las limitaciones que, tal y
26 como se detallan en el documento entregado, se presentaron para desarrollar la
27 Declaratoria del Apetito de Riesgos.

28
29 Seguidamente, la licenciada Loría Ruiz explica en detalle la metodología implementada
30 para elaborar la Declaración del Apetito de Riesgos, y particularmente hace énfasis en
31 que para la definición de los límites se tomaron en cuenta las metas estratégicas, el
32 comportamiento histórico, los resultados financieros esperados, la generación de
33 escenarios sobre un conjunto de indicadores, los niveles mínimos estimados de operación
34 y las disposiciones legales, contractuales y normativas.

Posteriormente se refiere a la estructura, el enfoque y la naturaleza de la Declaración del Apetito de Riesgos; luego de lo cual expone los resultados del análisis de riesgos sobre cada una de las metas estratégicas consideradas para la definición del Apetito de Riesgos, así como el detalle de los aspectos considerados con respecto a los componentes de capital y liquidez, lo mismo que lo correspondiente a los temas de apetito de riesgo agregado y los ejes del apetito de riesgo institucional.

Sobre los anteriores asuntos y atendiendo una consulta del Director Thompson Chacón en cuanto a si la inclusión de una parte explicativa tan amplia en el documento responde a una exigencia normativa o a un tema de conveniencia, la licenciada Loría Ruiz explica que para la elaboración del documento no se tuvo acceso a otros documentos que sirvieran de referencia, pero puede afirmar que la estructura del contenido se ajusta cabalmente a la información que se recibió en el curso que realizó la Cámara de Bancos sobre el tema.

Posteriormente y con respecto a las condiciones del apetito de riesgo agregado, la licenciada Loría Ruiz atiende otra consulta del Director Thompson Chacón sobre la afirmación de que el Banco opera con altos niveles de concentración en la intermediación financiera y en el otorgamientos de subsidios, explicando que esta condición es inherente a la naturaleza de la institución, al ser un Banco segundo piso y que cuenta con una cantidad limitada de clientes, y (en la parte de intermediación) tiene solamente 13 clientes aunque potencialmente sean cerca de 25.

No obstante esta explicación, varios señores Directores comentan que en la parte de intermediación financiera, la citada alta concentración es relativa e incluso discutible, porque los niveles de concentración de la cartera podrían medirse no en términos de la cantidad de clientes que tiene el Banco, sino más bien desde la perspectiva de los recursos que están colocados a cada uno de los clientes de la institución. Y desde este punto de vista, considerando además que –según lo antes indicado por la licenciada Loría Ruiz– la concentración es inherente a la naturaleza del Banco, entonces podría razonarse que hacer esfuerzos por desconcentrar la cartera no tendría que ser un objetivo estratégico institucional.

1 Por otra parte y con respecto a la concentración en el otorgamiento de subsidios de
2 vivienda, la licenciada Loría Ruiz explica que ésta se da porque a pesar de que el
3 BANHVI tiene 19 entidades autorizadas con asignación de presupuesto del FOSUVI,
4 solamente seis concentran casi el 80% de los recursos presupuestarios, pero reconoce
5 que esta situación no es necesariamente inherente a la naturaleza del Banco.

6
7 Sumado a lo anterior, el señor Subgerente Financiero manifiesta que entiende las
8 observaciones que sobre el tema de la concentración se han formulado por parte de los
9 señores Directores y explica que el esfuerzo de la Administración está enfocado a
10 minimizar este tipo de riesgo, pero también es cierto que el Sistema no está previsto ni
11 tiene grandes posibilidades de contar con una gran cantidad de instituciones financieras
12 como clientes para prestarles recursos del FONAVI ni a las cuales se les puedan asignar
13 recursos del FOSUVI; y de ahí que se ha definido que el Banco realice sus operaciones
14 con un apetito de riesgo bajo-medio, sin asumir niveles de exposición más allá de los
15 definidos institucionalmente.

16
17 Posteriormente, la licenciada Loría Ruíz expone la información correspondiente a los ejes
18 que articulan los riesgos más relevantes que se han sido determinados, y al respecto
19 atiende una consulta del Director Thompson Chacón sobre la razón de separar el riesgo
20 legal del riesgo operativo, respondiendo que aunque podría considerarse que el primero
21 podría estar contenido en el segundo, se decidió separarlos en virtud de que el desgaste
22 operativo y la exposición ante la atención de los temas legales son bastante altos, incluso
23 a pesar de que hasta ahora no se hayan detectado efectos económicos o cualitativos
24 negativos, reales y potenciales, de los procesos judiciales en los que BANHVI esté
25 involucrado.

26
27 Presenta luego las medidas (métricas y límites de apetito de riesgos) que expresan la
28 máxima exposición de riesgo que el Banco estaría dispuesto a asumir, y sobre el
29 particular atiende una consulta de la Directora Trejos Murillo sobre los criterios que se
30 utilizaron para determinar la cantidad de indicadores por eje, respondiendo que cuando
31 inicialmente se realizó el análisis de riesgos se formularon propuestas que fueron
32 analizadas con las áreas involucradas, descartándose aquellos indicadores que no
33 aportaban información relevante. Agrega que hay metodologías que llevan a que cada
34 indicador se pondere, pero aún no se ha llegado a eso y por ello lo que se va a hacer es

que cuando se vaya analizar un determinado eje, el análisis de los respectivos indicadores se va a efectuar de forma integral.

Adicionalmente atiende algunas consultas específicas de los señores Directores sobre la exposición al riesgo de varios indicadores particulares; entre ellas, si quizás sería una excesiva tolerancia plantear que hasta el 100% de la cartera de crédito pueda llegar a tener 29 días de atraso, y sobre lo cual la licenciada Loría Ruiz explica –secundada luego por el señor Subgerente Financiero– que en efecto una situación de este tipo podría considerarse muy tolerante, pero lo cierto es que aun teniendo toda la cartera en este nivel (lo cual sería muy poco probable), no generaría un efecto financiero para el Banco y además los indicadores se miden mensualmente, por lo que debería verse la alerta en el momento que se genera e incluso podría definirse que este indicador se mida el día once de cada mes.

En este mismo sentido y a raíz de una inquietud del Director Presidente acerca de los fundamentos del apetito de riesgo sobre el indicador de crecimiento de la cartera de inversiones de la Cuenta General (en el eje de liquidez), la licenciada Loría Ruiz señala que los límites de ese indicador se basan en el comportamiento histórico y de lo que se espera con base en las proyecciones financieras, por lo que se consideran razonables.

Por otra parte, explica que en lo que corresponde al FOSUVI y siendo la primera vez que se hacen mediciones de esta naturaleza, los niveles de apetito, tolerancia y capacidad fueron definidos a partir de la lluvia de ideas que se generó en las sesiones de trabajo y obviamente considera la valoración de bases de datos y otros documentos disponibles, pero como toda metodología de medición, ésta estará sujeta a revisiones posteriores para que eventualmente se realicen ajustes a los límites de estos indicadores. Lo anterior –agrega– de conformidad con lo establecido en el plan de alineación que incluye el documento y sobre el cual atiende varias observaciones del Director Presidente con respecto a la revisión que se prevé para los indicadores referidos al FOSUVI.

Seguidamente, la licenciada Loría Ruiz expone cada una de las declaraciones cualitativas con las que se pretende plasmar la tónica general del enfoque de la institución hacia la toma de riesgos y articular las motivaciones para asumir o evitar ciertos tipos de riesgos, separadas en los siguientes tres ejes: declaraciones generales, declaraciones sobre la

gestión del Bono Familiar de Vivienda y declaraciones sobre la gestión de la intermediación financiera.

Sobre el particular y a raíz de varias observaciones los señores Directores sobre el contenido de algunas declaraciones (específicamente relacionadas con la gestión del Bono Familiar de Vivienda) que podrían considerarse como principios o motivaciones, la licenciada Loría Ruiz explica que realmente la definición de la declaración cualitativa es tan amplia que permite incluir algunos principios que permitan, en términos generales, dar una orientación sobre los rangos en que opera la institución.

Además, explica que la normativa exige declaraciones cualitativas para hacer frente a los riesgos de reputación y de conducta, así como de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, por lo que las declaraciones que se proponen en el documento van más allá de lo exigido en el Acuerdo SUGEF 16-16, dado que así se consideró conveniente.

Finalmente, la Junta Directiva resuelve suspender por ahora la discusión de este tema para estudiar con más detalle el texto de las declaraciones cualitativas y la presentación que sobre este aspecto particular ha preparado la Unidad de Riesgos, de forma tal que el asunto sea retomado y resuelto en la próxima sesión.

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