

## ASAMBLEA DE PARTÍCIPES

### Fideicomiso Mercantil Vivienda de Interés Social y Público Banco Pacífico 3 (VISP-PAC 3)

**Fecha: viernes 2 de octubre de 2020**

**Hora: 10:00**

Están presentes los partícipes del Fideicomiso, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Banco del Pacífico S.A.

La reunión se realiza por videoconferencia, para conocer y resolver el siguiente orden del día:

1. Análisis y resolución, respecto a nuevas propuestas de diferimiento, refinanciamiento y reestructuración de los créditos correspondientes a la cartera de este Fideicomiso.
2. Análisis sobre los pagos de los títulos.
3. Análisis de la evolución de la morosidad del fideicomiso.
4. Varios

#### ASISTENTES:

Calidad	Institución	Nombre
Originador / Acreedor	Banco del Pacífico	María de Lourdes Sandoval en representación del Banco del Pacífico S.A. <b>Invitados:</b> Susana Mórtola Jimmy Soto Luis Alberto Endara Corina Rodríguez Ruth Garaicoa Eduardo Cheing
Promitente Comprador de los Títulos Valores emitidos por el Fideicomiso VISP – PAC 3	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	Daniel Torresano

#### Agente de Manejo, Secretario

Calidad	Institución	Nombre
Fiduciario	FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles	Francisco León

## Invitados

Calidad	Institución	Nombre
Estructurador	CTH S.A.	José Andino Karina Velasco Mario Coba Christian Raza María Gabriela Zurita

Los asistentes, comparecen por videoconferencia, a través de la plataforma zoom.

Se da lectura al orden del día, el cual ha sido aprobado por unanimidad por los presentes, y se da inicio a la Asamblea.

### **1. Análisis y resolución, respecto a nuevas propuestas de diferimiento, refinanciamiento y reestructuración de los créditos correspondientes a la cartera de este Fideicomiso.**

Banco del Pacífico S.A., administrador de la cartera ha manifestado que, a pesar del diferimiento extraordinario aplicado a los créditos del fideicomiso, existen aún, varios deudores que necesitan una alternativa de alivio financiero adicional, pues su situación económica sigue estando afectada.

El banco ha presentado las siguientes alternativas:

1. Aplicar un primer diferimiento con 6 meses de gracia de capital e interés.
2. Aplicar un segundo diferimiento con 3 meses de gracia de capital e interés.
3. Refinanciar o reestructurar con las siguientes características:
  - Periodo de gracia de hasta seis meses de capital e interés.
  - Intereses y otros cargos serán cobrados en el plazo de 3 años y en casos especiales, en un plazo mayor a 3 años de acuerdo a la capacidad de pago del cliente.
  - Ampliar el plazo en 5 años, con el límite de hasta 25 años.

Por tanto, ha solicitado al estructurador de la titularización realizar un análisis sobre el impacto en la estructura financiera, en aplicar reestructuraciones y diferimientos en un número importante de créditos.

CTH S.A. como Estructurador de la titularización, realiza una presentación del estado actual de la cartera, con los indicadores de morosidad y prepago observados. Se observa que existe un deterioro importante en los indicadores de morosidad del fideicomiso, en comparación con el comportamiento de los fideicomisos del programa VIP, originados por otras entidades.

Se deja constancia que, en el primer diferimiento aprobado por la Asamblea de Partícipes, el banco no cobró los intereses del periodo de diferimiento inmediatamente, en un estimado del 35 %, después que las cuotas se hicieron exigibles, si no lo realizó después de 6 a 8 meses. Este hecho ha afectado también el flujo del fideicomiso, lo que se pone a conocimiento de los partícipes.

El Estructurador de la titularización indica que las propuestas realizadas por el banco, no son viables financieramente y afectarían al pago de los títulos, por lo que, sugiere que el banco recompre cartera en mora para que se puedan instrumentar las propuestas.

## 2. Análisis sobre los pagos de los títulos.

### Estado actual del fideicomiso y análisis de refinanciamientos y reestructuraciones

VISP-PAC 3	ago-20	Propuesta Banco		Opción para viabilizar la propuesta de BP (con recompra)	
				\$ 2,925,000.00	
Mora ampliada		15.27%			
Prepago		1.00%			
Siniestralidad		1.75%			

  

	A1	A2	A1	A2	A1	A2
Duración	5.42		5.51	No paga	5.15	16.36
Plazo	173	No Paga	176		169	299
Remanente	\$	-1,178,702.83	\$	-2,608,011.04	\$	161,537.76

Se evidencia que, en caso de aplicarse una reestructuración masiva de la cartera en los términos planteados por el banco, los títulos valores no se pagarían en el plazo original para el que fueron emitidos.

El Banco del Pacífico y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (sujeto a la condición señalada más adelante), aprueban, por unanimidad, que:

(i) Una vez que el Banco del Pacífico recompre cartera por un monto de US\$ 2,925,000.00 (Dos millones novecientos veinte y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América), se aplique a los créditos del fideicomiso las alternativas de alivio financiero propuestas por el banco.

La Asamblea autoriza al administrador de cartera para aplique expresamente las medidas aprobadas en esta asamblea, con las condiciones específicas determinadas a continuación:

1. Aplicar un primer diferimiento con 6 meses de gracia de capital e interés.
2. Aplicar un segundo diferimiento con 3 meses de gracia de capital e interés. El interés de este período adicional se cobrará, junto al interés del primer diferimiento, en el mismo plazo de 24 meses pactado en el primer diferimiento.
3. Refinanciar o reestructurar con las siguientes características:
  - Periodo de gracia de hasta seis meses de capital e interés.
  - Intereses y otros cargos serán cobrados en el plazo de 3 años a partir de finalizado el período de gracia y, en casos especiales, en un plazo mayor a 3 años de acuerdo a la capacidad de pago del cliente.
  - Ampliar el plazo hasta 5 años, con el límite de hasta 25 años.

Específicamente, en el caso de los diferimientos extraordinarios, se pone en conocimiento de los asistentes que el sistema informático del Banco del Pacífico tiene una limitación para el cobro de los intereses correspondientes al período diferido, en lugar de cobrar estos valores, inmediatamente después de que la cuota se haga exigible. Por lo que, para realizar un segundo

diferimiento, el Banco del Pacífico requerirá a los clientes que han cancelado parcialmente la cuota más vencida, cancele completamente dicha cuota.

El Banco deberá realizar la recompra de cartera previo a la colocación de los Valores, en caso de no realizarse esta recompra, no se podrán instrumentar las propuestas de reestructuración, refinanciamiento y diferimiento.

Con esta autorización no será necesario que el Agente de Manejo someta a consideración del comité de vigilancia del fideicomiso cada caso de reestructuración o refinanciamiento. Sin embargo, el Administrador de Cartera será responsable de analizar y aprobar las solicitudes con base en sus políticas internas, observando en todo momento la normativa emitida por los entes de control.

La Asamblea de Partícipes solicita que el Servidor Maestro le envíe periódicamente la información sobre la aplicación de las reestructuraciones y diferimientos que se apliquen a la cartera titularizada.

Se deja constancia que el asistente que representa al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda no posee una delegación que le faculte tomar la decisión en esta reunión, por cuanto la gerente del proyecto ha puesto a disposición su cargo, por ello, esta decisión queda sujeta a la ratificación por parte de un funcionario que cuente con la delegación requerida en el Proyecto Casa Para Todos, que será comunicada al Agente de Manejo.

### **3. Análisis de la evolución de la morosidad del fideicomiso.**

Se adjunta a la presente acta los cuadros de evolución de la morosidad del fideicomiso, cuya información es conocida por los partícipes.

### **4. Varios**

No hay nada que tratar en este punto.

Se da lectura a la presente Acta, la cual es aprobada por unanimidad en la reunión. Firma la presente acta, el secretario que da fe. Los partícipes se comprometen a dejar constancia de su comparecencia mediante un correo electrónico dirigido al Secretario de la asamblea, como señal de aceptación de lo acordado.



**Francisco León Coronel**  
**Fiducia S.A. Administradora de Fondos y**  
**Fideicomisos Mercantiles**