

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 63-2023**

**DEL 07 DE DICIEMBRE DE 2023**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Se inicia la sesión a las dieciséis horas, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Alvarado Herrera asiste a la sesión de forma virtual, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda. Los Directores Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez, se incorporan a la sesión posteriormente.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Director; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

\*\*\*\*\*

**Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

1. Propuesta de plan de trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el periodo 2024.  
(Oficio BANHVI-CCU-OF-0007-2023)
2. Informe de resultados de la actualización del Manual de Cumplimiento a la Ley 7786.  
(Oficio BANHVI-CCU-OF-0008-2023)

3. Propuesta de Modificación a la Metodología de Cálculo de las Primas del Fondo de Garantías. (Oficio BANHVI-GG-OF-1126-2023)
4. Análisis de la resolución de la Contraloría General de la República, sobre la gestión financiera del BANHVI. (Oficio N° 05357 DFOE-CIU-0162-2023)
5. Análisis y discusión del reporte de la Contraloría General de la República, denominado "Entornos Urbanizados y su relación con la Hacienda Pública: Una perspectiva de servicios públicos sostenibles". (Informe DFOE-LOC-OS-00001-2023)
6. Propuesta de cierre de oficinas en fin de año. (Oficio BANHVI-GG-OF-1123-2023)

\*\*\*\*\*

### **1º Propuesta de plan de trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el periodo 2024**

[Se incorpora a la sesión la licenciada Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento]

**Director Presidente:** Punto uno: Propuesta de plan de trabajo de la Oficialía de cumplimiento para el periodo 2024. Oficio BANHVI-CCU.

**Sr. Bolaños Sandoval:** ¿Don Marlon una propuesta nada más?

**Director Presidente:** Sí.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Es a ver si pasamos el punto..

**Directora Barrantes Castegnaro:** Pero no podemos, no tenemos quórum para pasar puntos.

**Sr. Bolaños Sandoval:** No, no, pero...

**Sr. Hidalgo Cortés:** Es orden nada más.

**Directora Ulibarri Pernús:** Orden sí podemos.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Es que hay una persona que tiene dos temas y no están juntos; es para que los haga de corridos y no tener que subir y bajar y venir.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Que es del punto cinco después del punto 3, o sea, el punto 4 y el cuatro correrlo al cinco.

**Sr. López Pacheco:** Invertir esos dos.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, nada más.

**Director Presidente:** Entonces el punto cinco al tres y el 3 al 5.

**Sr. López Pacheco:** No señor.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Del punto cinco al cuatro, mover el cuatro al cinco.

**Sr. López Pacheco:** Es invertirlos.

---

**Director Presidente:** ¿Estamos de acuerdo?

**Varios:** Sí.

**Director Presidente:** Perfecto, don Guillermo ¿De acuerdo?

**Director Alvarado Herrera:** De acuerdo.

**Director Presidente:** Gracias sí continuamos con el punto uno, entonces oficio BANHVI-CCU-OF-0007-2023

**Sra. Solano Granados:** Como mi primer punto está la propuesta de Plan de trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el periodo 2024.

Como es sabido, este plan se basa en lo que son las políticas, procedimientos, funciones de la oficialía y demás lineamientos relacionados con la gestión de prevención del riesgo de legitimación de capitales, es importante señalar que con respecto al plan que se está ejecutando actualmente no hay mayor variación, no hay aspectos normativos ni modificaciones a nivel interno que impliquen realizar ajustes de fondo en el plan de trabajo de la Oficialía.

Aquí les tengo señalado del documento que se les pasó de las actividades de la uno a la nueve tenemos la actualización del manual de cumplimiento que ese es un proceso anual, la verificación del cumplimiento de la política Conozca a su cliente y conozca su empleado y otras políticas que se realiza semestralmente, el seguimiento a las recomendaciones de órganos de fiscalización y control que es en realidad es una labor constante que realiza el Comité y también un oficio semestral que se pasa a la gerencia, en la política conozca su cliente ahí vemos lo que es la aplicación de la política como tal y el monitoreo de las operaciones de los clientes.

En la política Conozca a su empleado ahí está las revisiones que se hacen en el proceso de reclutamiento y selección de personal, así como también en la aplicación anual de la política a todos los servidores.

Informe de labores son dos informes que se realizan anualmente, las solicitudes del Poder Judicial que generalmente se reciben algunas consultas del Poder Judicial, la aplicación de la metodología para clasificación de riesgo de clientes que la hacemos trimestralmente, la información que se remite a SUGEF alguna mensual y la clase de datos de legitimación con base en riesgos que se remite trimestralmente.

En actividades de capacitación pues tenemos la parte de inducción todos los funcionarios de nuevo ingreso que se capacitan y evalúan, tenemos la evaluación anual de la cual en este periodo pues participó esta Junta Directiva dentro de la capacitación anual pues son actividades similares a las ejecutadas en este periodo como lo es la capacitación a los

---

funcionarios de FONAVI, de Recursos Humanos en el tema de la política Conozca a su empleado, a todos los funcionarios en materia de divulgación tanto de normativa nacional como internacional y manual de cumplimiento, la charla que se le da a todas las jefaturas anualmente, la actualización a la Oficialía de Cumplimiento tanto la titular como adjunta, los procesos, la capacitación que se le da a la Oficial de Cumplimiento Adjunta de los principales procesos de la Oficialía esto es parte de ese programa o esa prevención en el caso que ella tuviera que asumir funciones de la oficialía ante mi ausencia, la capacitación que se le da a la Junta Directiva y en este periodo estamos incluyendo para el próximo periodo un conversatorio con las entidades autorizadas relacionado con la política Conozca a su cliente en el manejo de los recursos FOSUVI y aprovechando tal vez para analizar otros temas de importancia que se consideren con las entidades.

En las actividades de la 11 a la 13 tenemos la atención a los requerimientos de órganos de fiscalización y control, sabemos que en materia de este riesgo pues estamos sometidos a 2 evaluaciones anuales una por parte de la auditoría interna y otra del externa y también las revisiones que hace la Oficialía de Cumplimiento y la atención de recomendaciones que producto de esos informes se den y las consultas que debemos atender de las solicitudes de información de SUGEF, en actividades relacionadas con gestión de riesgos ahí tenemos la aplicación de la valoración de riesgo a los procesos de la Oficialía de cumplimiento coordinados por la Unidad de Riesgos y también toda la información que se le da a la Unidad de riesgos para aplicación de la metodología para la valoración del riesgo legitimación a nivel institucional.

Finalmente, las actividades relacionadas con la Política Conozca a su Cliente en el manejo de los recursos FOSUVI que están no solo los informes que se generan cuatrimestralmente donde se revisa la gestión y los resultados que realiza la Dirección de supervisión sino también, información que le sirve como insumo sobre los proyectos que se aprueban mensualmente por esta Junta Directiva también es parte integral de las labores de la Oficial de Cumplimiento.

Lo relacionado con las actividades del Comité, documentación, la participación en las sesiones, levantar minutas, requerimientos relacionados con código de gobierno corporativo y la propuesta de informes que se remiten y que analizamos a nivel del Comité que se remiten semestralmente a esta Junta Directiva.

En actividades administrativas al igual que cualquiera de las instancias de este Banco los POI, el seguimiento al POI, la actualización del CIC, el tema de las autoevaluaciones, todo lo que es la parte de planificación, plan de trabajo, presupuesto, las presentaciones a junta

y los requerimientos de otras dependencias que particularmente ahí estamos con la participación en la Comisión de Ética y Valores y algunos aspectos relacionados con requerimiento por lo menos se tienen para el próximo periodo requerimientos del proyecto Optimus y eso sería pues básicamente la presentación de lo que es el Plan de Trabajo 2024 cualquier inquietud con mucho gusto

**Directora Ulibarri Pernús:** Cuando estamos hablando del análisis de riesgo de los clientes que serían las entidades autorizadas ¿el riesgo lo analizás en función de a quién están prestando?, o sea ¿qué es eso?

**Sra. Solano Granados:** En materia de riesgo de clientes, lo hago yo directamente a las entidades deudoras y los inversionistas en materia de FOSUVI lo hacen las entidades autorizadas y la Oficialía lo que da seguimiento es a los informes que realiza la DSEA, a los resultados de esos informes, le hemos estado dando seguimiento también a la labor que realizan las auditorías internas de las entidades.

Básicamente ese es el seguimiento que se realiza, la Oficialía particularmente, directamente como revisar política que ellos apliquen a consultores y eso, eso no está dentro del ámbito de la Oficialía.

**Directora Ulibarri Pernús:** Lo otro es cuando estamos hablando de proveedores, los proveedores del Banco ¿la Oficialía le hace algún tipo de análisis de riesgo también o no?

**Sra. Solano Granados:** No, una de las modificaciones que se le hicieron a la política conozca su empleado es aplicar la investigación de referencias inclusive las patrimoniales a asesores externos eso sí entonces aquellos que participan en procesos de contratación: asesores externos, personas físicas. Pues a eso sí la proveeduría le pide los requisitos, me pasa el tema del formulario, yo hago la revisión y se la devolvemos a la proveeduría para que continúe con el proceso.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuándo son personas físicas?

**Sra. Solano Granados:** Cuando son personas físicas y solo asesores externos cuya contratación sea como mínimo de un año.

**Director Presidente:** Y una pregunta, entonces los principales retos para 2024.

**Sra. Solano Granados:** Todos estos.

**Director Presidente:** Si hubiera una prioridad o uno en específico o un tema también que nosotros como Junta.

**Sra. Solano Granados:** Yo creo que bueno.

**Director Presidente:** Todos son importantes.

---

**Sra. Solano Granados:** Ahí tal vez, por el tema del tipo de riesgo está siempre mantenernos alertas con lo que es la aplicación de la política Conozca a su Cliente y la política conozca a su empleado pues en general también importante el seguimiento que le podamos dar al tema de la aplicación de la política por parte de las entidades autorizadas que efectivamente el requisito lo estén atendiendo y bueno la actividad que pensamos realizar el año entrante con las entidades un poco para retroalimentarnos en todo ese tema de la aplicación de la política a todos aquellos que reciben recursos del sistema.

**Director Presidente:** Muchas gracias de parte de los miembros de la Junta, don Dagoberto y toda la administración el apoyo; es un tema muy importante por todo lo que ha pasado creo que tenemos que tenerlo muy en el radar, Dagoberto.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí gracias, primero contarles que el plan fue analizado en el Comité de Cumplimiento y lo comparto 100% hicimos algunos ajustes, le pedí a Rita que incorporáramos esta actividad con las entidades autorizadas justamente para tratar de ampliar nuestro tal vez no nuestro conocimiento pero sí ampliar nuestra experiencia en relación a lo que están haciendo las entidades de primer piso que tienen estructuras en esta materia muy robusta, muy amplias porque así lo exigen en el regulador y también hacerle saber a las entidades sobre cualquier tipo de observación o comentario, duda que nosotros tengamos.

Principalmente para referirme don Marlon, a su pregunta de cuáles son los retos nuestro mayor reto está en la inversión o la canalización a la administración de los recursos del FOSUVI porque el otro lado es relativamente sencillo está muy controlado la parte de FONAVI son 14-15 clientes todas las entidades financieras a excepción de una que es no regulada y por ahí no vemos mayor problema pero a nivel de recursos FOSUVI sí es cada vez más relevante el conocimiento de quienes están trabajando en el sistema, en empresas desarrolladoras, en las constructoras aplicable también a casos individuales y en esa línea consideramos que es importante juntarnos al menos una vez al año con las entidades para compartir criterios por la naturaleza nuestra y la naturaleza de nuestros clientes no ha sido un tema complejo para el banco hasta hoy lo mantenemos relativamente bien y por otro lado la oficialidad también se ha caracterizado por mantener sus planes bastante controlados y bastante al día y también tenemos muy buen nivel de comunicación con la Administración en todas las áreas, en todas las dependencias y creo que eso nos ha permitido de cierta forma tener esto bastante bien, seguimos en la misma línea.

**Director Presidente:** Muchas gracias, no sé don Guillermo ¿usted quería conversar, comentar algo? Es que se activó el audio.

**Director Alvarado Herrera:** (ininteligible) inserción al plan.

**Director Presidente:** No, no tiene.

**Directora Ulibarri Pernús:** ¿No hay que votar el recurso?

**Sr. López Pacheco:** Sí, sí claro.

**Director Presidente:** Procedemos entonces con la votación.

**Director Presidente:** Procedemos con la votación don Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.

**Director Presidente:** Aprobado en firme.

**Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.

**Director Presidente:** Muchas gracias.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]

\*\*\*\*\*

## **2° Informe de resultados de la actualización del Manual de Cumplimiento a la Ley 7786**

**Director Presidente:** Pasamos con el punto dos: Informe de resultados de la actualización del Manual de Cumplimiento de la Ley 7786; oficio BANHVI-CCU-OF-0008-2023.

**Sra. Solano Granados:** Como parte importante de esas actividades de control y que también es un tema que la norma nos lo exige está la revisión del Manual de cumplimiento a la Ley 77 86 como se les había presentado en la capacitación que se les dio a esta Junta Directiva en el tema del Manual de cumplimiento pues ahí podemos ver todos los componentes de este manual y en este periodo o en este proceso de actualización básicamente se están haciendo ajustes a 3 de sus componentes.

Políticas y procedimientos ya en cuanto a las políticas se habían ajustado dos que fueron aprobadas por esta Junta Directiva como parte de la actualización del Manual de Políticas Institucionales que eso se dio en julio, hay ajuste a dos procedimientos a los lineamientos para la aplicación de la política Conozca a su cliente y a un instructivo que ahorita lo vamos a ver.

En el caso del Código de Ética recordemos que la elaboración del Código de ética a partir de la modificación de la norma pues se dejó recaer esa responsabilidad sobre el Comité de cumplimiento y de hecho ahora lo hacemos la Comisión de Ética y Valores y Anticorrupción

---

sin embargo a nivel del Manual de cumplimiento lo que se hace es una referencia en cuanto al propósito y en cuanto a la estructura del código como este código se actualizó a principios de este periodo entonces se hace el cambio en la referencia a nivel del manual.

En cuanto a lo que es el Reglamento del Sistema Integral de Prevención de este riesgo se están modificando tres artículos que ahorita los vamos a ver en detalle y también en este proceso estamos incluyendo ajustes a la metodología para clasificación de riesgo de clientes, eso es en cuanto a los grandes rubros que se están ajustando del manual de cumplimiento.

En cuanto a procedimientos, pues, básicamente en el tema el primer punto que son los lineamientos de aplicación de la política, ahí se está haciendo una inclusión en esos lineamientos en cuanto a referir los lineamientos establecían de preparar un instructivo para la inclusión de la información en el sistema Conozca a su Cliente que maneja la SUGEF, sin embargo, dado que la mayoría de nuestros clientes no tienen la obligación de ser incluidos en ese sistema, entonces se hace directamente referencia al reglamento no se ve la necesidad de preparar un instructivo para esos efectos.

También la norma establece que debemos tomar acciones o qué acciones se tomarían si un cliente se niega a autorizar el ingreso de la información al CICAC entonces lo que a nivel del comité definimos es que efectivamente se puede por la naturaleza de nuestros clientes se va a mantener la relación comercial, lo que sí tenemos que dejar es evidenciado las gestiones que al respecto se han realizado con la entidad solicitándole y teniendo a mano esa justificación de por qué no autoriza a que esa información se incluya en el CICAC.

En cuanto al instructivo para la aplicación de la metodología para clasificación de riesgo de clientes, es un tema que los ajustes están de conformidad con la metodología que ahora más adelante los vamos a ver y unos aspectos de forma de este instructivo para mayor claridad.

En lo que es evaluación de los conocimientos adquiridos en su oportunidad modificamos la política de capacitación en este momento estamos modificando el procedimiento donde estamos ampliando el alcance que cubre a la Junta Directiva y a los miembros externos de comités también estamos incluyendo que cuando anteriormente cuando un funcionario no realizaba en la primera solicitud la evaluación pues era la Gerencia el que le solicitaba esa información ahora para hacerlo más expedito va a ser la jefatura y la Gerencia va a ser el último recurso a utilizar para que atiendan ese requerimiento e igualmente se elimina la amonestación con copia al expediente por parte de la Gerencia cuando algún funcionario reprueba la evaluación en realidad el objetivo no es amonestar, el objetivo es que la gente



realice la evaluación, que la gente se concientice respecto a este tema entonces ahí lo que se está proponiendo es que como último recurso que la Gerencia inste, haga un llamado de atención le vuelva a solicitar la capacitación y la elaboración, ya tuvimos la experiencia que cuando lo hizo la gerencia sí hubo una respuesta inmediata entonces la acción es válida.

Y finalmente, la actualización y divulgación del manual de cumplimiento pues se elimina la revisión del código de ética por lo que ya les comenté y las sanciones disciplinarias por cuanto es un tema que no es de resorte de la oficialía puesto que las sanciones están establecidas en el estatuto de personales eso es cuanto a los procedimientos en cuanto al Reglamento del Sistema Integral les comentaba que modificamos tres artículos, el primero relacionado con las funciones de la Junta Directiva por una modificación que se había dado a un artículo del acuerdo SUGEF 12-21 una de las funciones que se agregó era la aprobación por parte de la Junta Directiva del Plan de Acción para atender las observaciones u oportunidades de mejora de la auditoría externa.

De hecho, ustedes lo aprobaron en este periodo a raíz de eso y bueno y faltaba hacer ya como la modificación a nivel de reglamento también se modificó el artículo 13 y el artículo 14 considerando la reforma a, no recuerdo cuál era los artículos de la Ley General de Administración Pública que autoriza la realización de las sesiones virtuales, entonces fue algo que también acogimos a nivel del del Comité de Cumplimiento, se está ahí ampliando ese artículo 13, que tanto las sesiones ordinarias como extraordinarias podrán celebrarse de manera virtual mediante el uso de sistemas telemáticos.

Ahí agregamos la condición que establece también ese artículo de la Ley General de Administración Pública, estamos incluyendo la posibilidad de sesiones mixtas, eso cuando tengamos alguna sesión presencial y por alguna razón justificada uno de los miembros no pueda asistir presencialmente pues que se pueda conectar de forma virtual y obviamente el artículo 14 pues ahí se hace la aclaración en temas de quórum de manera que esa persona que está conectada virtualmente pues también es parte obvio de ese quórum.

Ese sería básicamente los ajustes al reglamento.

Les decía que la metodología para clasificación de riesgo de clientes es parte integral del manual de cumplimiento y se realizaron básicamente tres grandes ajustes: uno, fue la estructura de la metodología que es básicamente un tema de forma un poco alineado a la gestión documental en materia de lo que son metodologías a nivel del banco, el otro aspecto importante fue que se incluyeron o se tomaron en cuenta dos oportunidades de mejora señaladas por la auditoría externa en el último informe, una relacionada con la

consideración de los resultados de la Evaluación Nacional de Riesgos de Legitimación de Capitales que realiza la Unidad de Inteligencia Financiera y la otra era valorar para ver si lo que son la zona geográfica y los canales de distribución que son dos factores de riesgos que consideraba la metodología era necesario mantenerlos toda vez que no aportaban mayor valor agregado a la calificación del cliente, hicimos el análisis y efectivamente pues nos inclinamos por la eliminación de estos factores que ahorita vamos a ver.

Se modificó la matriz de riesgos en primera instancia para hacer más fácil el cálculo como para ir dejándonos de muchas complicaciones a nivel metodológico y hacer cosas tal vez más sencillas que a la final nos van a llevar a un mismo resultado, solo estamos considerando el factor de riesgo clientes y el factor de riesgo producto y se ajustaron los pesos de las variables que componen esos factores. Entonces este es el resumen de lo que es la metodología para clasificar riesgos vigentes y la que estamos proponiendo como les mencionaba anteriormente la vigente consta de cuatro factores de riesgo: clientes, productos, zona geográfica y canales de distribución.

Estamos eliminando estos dos zona geográfica y canal de distribución el porcentaje de cada uno de ellos se distribuye en el factor de riesgo cliente y en el factor de riesgo producto obviamente el mayor peso va a ser el de factor de riesgo cliente que es el que tiene la mayor cantidad de criterios a su vez tenemos los criterios esto no está cambiando los criterios siempre se mantienen que son: actividad económica, estructura de la propiedad, monto de las transacciones esperadas, naturaleza, sanciones administrativas y vinculación con personas expuestas políticamente.

Cada uno de estos criterios pues tiene una subdivisión por ejemplo: actividad económica bueno nos mantenemos con las mismas con las mismas subvariables, tenemos actividad económica que ha sido siempre los que históricamente han tenido los clientes del BANHVI intermediación financiera, administración de recursos de terceros como era la fiduciaria Coocique, los que otorgan créditos como lo son las fundaciones en algún momento el INVU que lo tuvimos de cliente directamente en la parte crediticia etcétera,

Todas las subvariables que componen cada uno de estos criterios se mantienen en la misma clasificación hicimos nada más una variación en el caso de actividad económica donde lo que es la intermediación financiera pues se incrementó el riesgo a riesgo alto esto considerando los resultados de la Evaluación Nacional de riesgo puesto que es una de las actividades que es más propensa a que se pueda dar el lavado de dinero.

En cuanto a los pesos de cada una de estas actividades mantienen la misma proporción aquí si ustedes ven estos porcentajes tienen una sumatoria de un 100% y ahora lo que se

está haciendo es alinearlos a ese 80% sin que se modifique lo que porcentualmente significa cada uno de ellos.

En términos generales si lo logramos resumir de esta forma pues no han habido cambios fuertes de fondo en esta metodología, mucho fue procedimiento mantenemos las mismas variables se eliminaron los dos factores de riesgo e hicimos una sensibilización para determinar cuál era el efecto que yo creo que esa era la parte relevante todo este cambio ver con un cambio metodológico cuál iba a ser el efecto en las categorías de riesgo de los clientes que actualmente tenemos y en realidad todos se mantienen en riesgo moderado salvo el caso de uno de ellos que más bien su nivel de riesgo se redujo al eliminar la variable zona geográfica.

Eso sería básicamente, ahí en la documentación que se les pasó está en detalle cada una de la subdivisión de esos criterios y con todo gusto cualquier consulta pues estamos a la orden.

**Director Presidente:** ¿Algún comentario u observación, antes de eso?

**Directora Grillo Espinoza:** Buenas tardes, Mariana Grillo, presente.

**Director Presidente:** Algún comentario u observación ¿Don Guillermo tampoco?

**Sr. López Pacheco:** No señor, no ha pedido la palabra.

**Director Presidente:** Hay que aprobarlo.

**Sra. Solano Granados:** Sí es de aprobación.

**Director Presidente:** Lo someto a votación.

Don Guillermo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en Firme.

**Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en Firme.

**Director Rojas Jiménez:** Aprobado en Firme.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en Firme.

**Sr. López Pacheco:** Don Guillermo ¿Nos escucha? ahora sí ya conecto el micrófono.

**Directora Ulibarri Pernús:** Tiene que ser en firme.

**Director Alvarado Herrera:** Perdonen es que tenía el micrófono ...

**Sr. López Pacheco:** Sí señor.

**Director Alvarado Herrera:** Yo lo voy a aprobar y lo hago en firme.

**Varios:** Gracias.

**Sra. Solano Granados:** Buenas tardes gracias.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Solano Granados]

\*\*\*\*\*

### **3° Propuesta de Modificación a la Metodología de Cálculo de las Primas del Fondo de Garantías**

[Se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI]

**Director Presidente:** Seguimos con el punto 3: Propuesta de Modificación a la Metodología de Cálculo de las Primas del Fondo de Garantías, oficio BANHVI-GG-OF-1126-2023.

**Varios:** Buenas tardes.

**Sra. Hernández Brenes:** Vamos a presentar una propuesta para la modificación de la metodología mediante la cual se calculan las primas que nos pagan las mutuales de ahorro y préstamo al Fondo de Garantías. Acá, como introducción, este fondo de garantías está constituido para atender específicamente la garantía subsidiaria del BANHVI y del Estado que le otorgamos a las mutuales, en este momento únicamente a las dos mutuales del país de acuerdo con el artículo 122 de la Ley del Sistema, para la constitución de este fondo hay varias fuentes la principal o una de las dos principales es el aporte de las primas mensuales que hacen las mutuales y el otro componente que ha dado lugar al crecimiento importante de este fondo es básicamente los intereses que genera ese fondo porque se mantiene ahí invertido de manera permanente también hay una pequeña parte que corresponde a una aportación de recursos del Banco pero esa es una parte menor.

Actualmente como mencionaba, las dos mutuales de ahorro y préstamo realizan un pago mensual a ese fondo de garantías y esta es la fórmula vigente es una fórmula de un fondo de acumulación de largo plazo en el que la cuota mensual que nos pagan está en función de varias cosas: en primer lugar del saldo de la captación garantizada entre más saldo estemos garantizando obviamente mayor es la prima que tienen que pagar las entidades también de ese saldo de captación garantizada se deduce el monto del encaje puesto que ese es un monto que está ahí disponible para atender en caso de alguna eventualidad esos pasivos también está en función de cómo es una fórmula para un fondo de acumulación entonces está en función de la proporción que pretendemos acumular de ese fondo por ejemplo si las entidades tienen una cantidad X de captación garantizada nosotros aquí estamos diciendo vamos a acumular a lo largo del tiempo un porcentaje de ese monto porque no pretendemos acumularlo todo porque es una garantía subsidiaria primero

responden los activos de la entidad y después si algo falta entra el fondo a atender es una proporción lo que tenemos que tener. Además, está en función esta cuota de una variable de riesgo de las entidades que es el componente que ahí denominamos como F entre cuatro que la F es la calificación o el promedio de las calificaciones de lo que antes era el modelo CAMELS de las entidades mutualistas era un promedio de seis meses de la calificación de los últimos seis meses sacábamos un promedio y ese era el valor que iba a ir que representaba un factor de riesgo entre más riesgosa la entidad más alta es esa calificación y por lo tanto más le toca pagar, entre más baja es esa calificación menos riesgo tiene la entidad y menos le toca pagar en la cuota al fondo de garantía.

Y el último componente es el componente de acumulación de intereses como una anualidad normal ahí está la tasa de interés que va generando el fondo porque se capitaliza y el plazo en el que esperaríamos acumular a largo plazo los montos.

Entonces, la situación que tenemos a la fecha es que con la aprobación del acuerdo SUGEF 24-22 que es el Reglamento para calificar a las entidades supervisadas se derogó el SUGEF 27-00 que era en el que se establecía que iba a haber una calificación de ficha cada mes para las entidades mutualistas, el factor F que está ahí en la fórmula desapareció evidentemente desapareció de manera normativa las entidades lo pueden seguir calculando pero en el pasado nosotros teníamos un mecanismo de verificación, la SUGEF nos aportaba a pesar de que la calificación CAMELS es privada o era privada de las entidades la SUGEF nos la verificaba con la aprobación de las dos mutuales y nosotros teníamos un mecanismo de verificación de que esa calificación era el verdadero, actualmente eso ya no sucede las entidades la van a calcular y ya no vamos a tener ningún mecanismo de verificación. Además en esa calificación de CAMELS había un componente cualitativo que lo hacía la SUGEF y ya no va a estar no lo hacía permanente lo hacía a veces cada dos, cada cinco a veces hasta cada diez años en las entidades pero lo cierto es que ahora ya no va a existir ese componente entonces va a ser un componente que va a estar fijo y que en realidad no va a reflejar la realidad de las entidades en la calidad de su parte cualitativa eso nos lleva a que hay que modificar la fórmula porque hay un componente que se perdió. Entonces hicimos varias valoraciones y al final se determinó que una muy buena alternativa es utilizar algo similar a lo que se estableció en la Ley 98-16 para determinar los aportes al Fondo de Garantía de Depósito que sé que se estableció en el año 2021 este fondo de avales del BANHVI, data de antes del año 2000 tiene más de 23 años de estar operando pero en el año 2021 a nivel de país se estableció con la emisión de esta Ley 98-16 se estableció un fondo de Garantía de depósito para el resto de las

entidades, las mutuales no entraron ahí porque ya ellas tienen el fondo de garantías, el BANHVI tampoco porque es para garantizar a inversionistas pequeños de hasta máximo 6 millones de colones y el BANHVI no tiene ese tipo.

Entonces el BANHVI y las mutuales están fuera de ese fondo de garantía de depósitos pero el resto de los intermediarios financieros del país están sujetos a lo que estableció esa ley, a grandes rasgos el objetivo de esta ley es fortalecer y complementar la Red de Seguridad Financiera, para contribuir a la estabilidad de este sistema, proteger los recursos de pequeños ahorrantes y promover la confianza y la competitividad del sistema financiero nacional, como mencioné antes ni el BANHVI ni las mutuales están sujetas a esa ley y a ese fondo de garantía de depósitos, se constituye ese fondo como un patrimonio autónomo que es la misma situación del banco es un patrimonio autónomo aquí se maneja de la misma manera y está dirigido a garantizar, tiene un propósito específico dirigido a garantizar los depósitos que mantienen las personas físicas y jurídicas en las entidades contribuyentes como mencioné antes con un máximo de hasta 6 millones de colones por entidad y la contribución que hacen las entidades a ese fondo es una contribución que es de un máximo anual pero se paga trimestralmente dentro de los diez días hábiles posteriores al final de cada trimestre entonces ellas hacen un pago trimestral.

¿Como se determinó en esa ley de que iban a depender los montos de los avales o cómo se iban a determinar los montos de los aportes por ese aval? El monto de la contribución se determina sobre el promedio de los depósitos garantizados del último trimestre igual que en el BANHVI depende de lo que estamos garantizando en este caso se calcula sobre un promedio trimestral porque la cuota se paga trimestralmente.

El aporte anual al fondo de garantía se establece en esta ley que no puede exceder el 0.15% de los depósitos garantizados de cada entidad y se compone de dos factores uno fijo que es el 0.1% que se le aplica a los depósitos garantizados y uno variable que varía entre el 0.01 y el 0.05 de los depósitos garantizados y el porcentaje que aplica es la suma de esos dos componentes uno fijo y uno variable, el variable está en función del riesgo de la entidad el riesgo que se establece como la calificación de normalidad o irregularidad que establece el índice de suficiencia patrimonial.

Entonces el Banco el Banco Central y el CONASSIF reglamentaron esta ley y establecieron la metodología mediante la cual se estaban calculando estos aportes entonces con esta tabla una entidad que está con grado de normalidad en su índice de suficiencia patrimonial que está en nivel uno va a pagar un porcentaje de aporte anual del 0.11% que es el componente fijo de 0.10 más el 0.01% que corresponde al porcentaje de ajuste por riesgo

---

entonces la fórmula de este fondo de garantía de depósitos es igual en este caso el cálculo del monto del aporte trimestral es el promedio trimestral de los depósitos que se garantizan, se le aplica el factor fijo del 0.1% más el factor variable que va entre 0.01 y 0.05 y se divide entre cuatro porque son cuotas trimestrales.

Básicamente esa es la fórmula, es una fórmula muy simple, muy directa y tiene los componentes principales de depender del monto que estamos garantizando y de una variable de riesgo que es básicamente también lo que teníamos en nuestro modelo. Entonces ¿qué pasa si nosotros tratamos de aplicar ese mismo modelo que estableció el CONASSIF para el Fondo de Garantía de Depósitos General de las Instituciones Financieras al Fondo de Garantías del Banco entonces hicimos el ejercicio utilizando la información del presente año desde enero hasta septiembre para comparar los resultados de lo que hemos venido cobrando y de lo que estaríamos cobrando bajo esta metodología el cálculo se realizó de manera mensual como lo hemos venido haciendo hasta la fecha y se ajustó la fórmula para obtener los aportes mensuales en vez de trimestrales.

El ejercicio consideró la situación que tienen las mutuales actualmente que en términos de su nivel de irregularidad o normalidad que es de normalidad en términos del Índice de suficiencia patrimonial en este momento ellas están en nivel uno tienen el índice de suficiencia patrimonial por encima del 14% eso significa que están en el nivel uno pero también consideramos la posibilidad de que a futuro puedan irse a un nivel dos o a un nivel tres de normalidad siempre por encima del 10% en el índice de suficiencia patrimonial pero no en el top.

La fórmula que aplicamos para nuestro fondo de garantías con esta nueva metodología sería que la cuota va a depender de las captaciones garantizadas que en el caso de las mutuales es la totalidad tanto principal como intereses y le estaríamos aplicando un porcentaje de un componente fijo y un componente variable equivalente al que aplica CONASSIF, lo dividimos entre 12 porque en nuestro caso las cuotas no son trimestrales sino son mensuales entonces acá aparecen los resultados de la comparación tanto para Grupo Mutual como para MUCAP, de la metodología que estamos aplicando actualmente y de la metodología que aplica el Fondo de Garantía de Depósitos en los tres escenarios que vimos antes si se mantuvieran como están hoy en normalidad uno, en su índice de suficiencia patrimonial sí pasaran a normalidad dos que esto es que el índice de suficiencia patrimonial esté entre 12 y 13% o si se fueran a normalidad tres que es cuando el índice de suficiencia patrimonial está entre el diez y el 12.

---

Como vemos en el cuadro en general hay algunas disminuciones excepto ya en el último de los escenarios, en el último de los escenarios por ejemplo para Grupo Mutual si hay unos casos hay unos meses en los que la cuota bajo la nueva metodología dio un poquito mayor, pero en general hay algunas disminuciones en las cuotas que estarían aportando las mutuales al Fondo de Garantías y acá ¿Cómo hacemos nosotros para valorar cuál es la afectación de esa disminución o de ese aumento? Acá lo importante no es cuánto es el monto de la cuota si no si el Fondo de garantías es suficiente y sostenible en el largo plazo y para eso hacemos una valoración del impacto del cambio metodológico sobre la valoración de razonabilidad y sostenibilidad del Fondo de Garantías.

Este análisis de razonabilidad y sostenibilidad del Fondo de Garantías es un análisis que venimos realizando desde el 2017 lo venimos aplicando cada dos años hacemos una revisión para ver si las cuotas es necesario subirlas o bajarlas o ver si seguimos con la metodología actual. Entonces lo que hicimos fue replicar el ejercicio suponiendo que vamos a utilizar esta nueva metodología de cálculo.

Este ejercicio consiste en hacer una proyección a cinco años, ese es el ejercicio que hemos venido realizando hacemos una proyección a cinco años de los activos de las entidades mutualistas de acuerdo con sus comportamientos históricos más recientes tomamos la historia de los últimos tres años de las diferentes partidas de activos pasivos y demás, proyectamos los estados financieros y hacemos un cálculo de cuánto sería el requerimiento del Fondo de garantías ¿bajo qué concepto? el de subsidiariedad de la garantía del Estado. Entonces proyectamos y para el 2024 por ejemplo decimos “qué pasa si en el 2024 entra en liquidación grupo Mutual” entonces si Grupo Mutual entra en liquidación en el 2024, vamos a tener una serie de activos que nos van a permitir atender los pasivos en primera instancia y una vez que se gasten todos esos activos ahí sí tiene que entrar el fondo de avales a responder eso es bajo el concepto de subsidiariedad de la garantía otorgada por el BANHVI a las entidades mutualistas lo mismo hacemos para MUCAP y lo mismo hacemos para las dos juntas.

Qué pasa si las dos mutuales entran en una situación de liquidación en el 2024 o en el 2025, en el 2026 o en el 2027 que es el periodo de cinco años que proyectamos y valoramos tres escenarios dependiendo de las posibilidades de recuperación de los activos porque partimos del supuesto que todos los pasivos tienen que pagarse excepto los pasivos subordinados eso sí porque esos entran al final de la cola y si no alcanzó no alcanzó pero el resto de los pasivos todo lo que son obligaciones con empleados y demás asumimos que



---

todo se paga y ¿con que se paga? con los activos pero para los activos hacemos una estimación de recuperación en tres escenarios.

Entonces decimos “lo que son disponibilidades e inversiones las dos mutuales van a poder recuperarlo al 100% porque las disponibilidades ahí están los recursos de encaje están líquidos y disponibles” lo que son las inversiones en general en el caso de las mutuales mantienen sus inversiones con un altísimo porcentaje en instrumentos públicos entonces también o si no son instrumentos de alta calidad y bien calificados a nivel nacional entonces también suponemos que esos son recursos que se van a poder recuperar.

Con lo que castigamos es con las siguientes partidas por ejemplo la cartera que se encuentra al día lo que hacemos con la cartera, ese es el activo más importante de las mutuales en este momento la cartera que está al día entonces ese es el activo que vale más la pena enfocar y decir en los tres escenarios vamos a hacer ajustes diferentes entonces: en el primer escenario suponemos que la cartera al día de las mutuales se va a poner recuperar no al 100% que se va a recuperar, le vamos a hacer un castigo equivalente a una vez la mora ampliada de la entidad, la mora ampliada de las mutuales lo que nos dice es “los recursos que finalmente la entidad no pudo recuperar que los pasó por incobrables, que terminaron como bienes adjudicados o que están completamente estimados”.

Entonces eso quiere decir que esa cartera que realmente no pudo recuperar, entonces ese parámetro nos da la posibilidad de determinar castigo sobre esa cartera, que a pesar de estar al día podría en un proceso de liquidación entrar en algún grado de deterioro, entonces le aplicamos un castigo de una vez la mora ampliada.

En el escenario dos, lo castigamos con dos veces la mora ampliada entonces la cartera al día se va a recuperar solamente en un 86.9% y en el escenario tres, le aplicamos un castigo de tres veces la mora ampliada y entonces la cartera al día se va a recuperar ,solo en un 80.4% la cartera trazada tomamos un supuesto homogéneo para los tres escenarios de que se recupera al 70% porque esa cartera por tener garantía hipotecaria, ese es el valor que históricamente se ha determinado como mínimo para recuperación de operaciones en las dos mutuales por la garantía hipotecaria que tienen aún bajo un esquema de cobro judicial, adjudicación del inmueble y finalmente la venta ese es el valor promedio de recuperación de las operaciones atrasadas

Y por último los otros activos que estamos hablando del edificio y de lo demás que tengan activos intangibles y demás suponemos que se recupera el 50% entonces bajo esos escenarios nosotros hacemos las valoraciones y determinamos como decía proyectamos los activos, los pasivos, le aplicamos estos escenarios y además calculamos cuánto va a

ser el fondo de garantías bajo los tres escenarios que antes mencionamos de aportación por parte de las mutuales.

Ahí llegamos a que el Fondo de Garantías bajo la metodología vigente acumularía al 2027, 76 107 millones, con la metodología del Fondo de Garantía de Depósitos en el primer escenario que es una aportación de 0.11 acumularía 74 567 ese sería el valor más bajo hay una disminución de 2% en el monto es una baja pequeña, esa metodología del fondo de garantía de depósito aplicando el siguiente porcentaje de .12 sería 75 198.

Y en el último caso, con porcentaje de aportación del 0.13% lo que acumula es 75 829 ya marginal la reducción que experimentaría ese fondo.

De los escenarios analizados, las conclusiones se mantienen tal y cual hemos venido haciéndolo desde el 2017 que nos encontramos en el escenario uno, en el que la cartera al día se deteriora menos en el proceso de liquidación de las mutuales en ese caso los activos de las entidades mutualistas nos alcanzan para cubrir la totalidad de sus pasivos sin que sea ni siquiera necesario tocar el fondo de garantías, se liquida una mutual la otra mutual o las dos juntas y aún en el peor de los casos nos alcanza sin tocar el fondo de garantías.

En el segundo escenario que hay un deterioro un poquito mayor los activos de las entidades no son suficientes para atender la totalidad de sus pasivos, pero el fondo nos alcanza, si es una sola mutual o la otra hay que tocar muy poco el fondo y aun cuando son las dos entidades juntas el fondo de garantías alcanza.

Y en el último caso tenemos que ya es el caso extremo en el que suponemos un deterioro muy fuerte en los activos de las entidades en este caso determinamos que los activos permiten cubrir los pasivos si se trata de una entidad o de otra pero si ya son las dos mutuales juntas ahí ya no alcanza en algunos años en otros sí en el 2024 y en el 2025 no nos alcanzó ya en 26 y 27 sí alcanzó aún en el peor de los escenarios y aún en el peor de los casos eso es porque conforme pasan los años las entidades van acumulando patrimonio, van generando utilidades y por lo tanto hay más con que cubrir sus pasivos. Este ejercicio lo aplicamos considerando la modificación de la fórmula que estamos planteando y los resultados fueron exactamente los mismos que hemos venido obteniendo durante los últimos años.

Entonces como conclusión el Fondo de Garantías de Depósitos y el fondo de Garantías del BANHVI son similares la primera conclusión es que lo que se estableció como fondo de garantía de depósito para el resto de los intermediarios financieros del país y el fondo de garantías que maneja el banco son similares en términos del objetivo que persiguen y por

---

tanto es razonable que la determinación de los aportes de las entidades que están apegadas a esos fondos contemple elementos semejantes.

Por otro lado, la metodología de cálculo de los aportes del Fondo de Garantía de Depósitos fue aprobada por CONASSIF de manera que es una metodología objetiva y con respaldo técnico, por otro lado la adopción de esta metodología elimina un componente de nuestra fórmula actual que es exógeno a las entidades y que a veces genera un poco de ruido que es la tasa de interés.

Sí recuerdan la fórmula primera había un componente de acumulación que dependía de la tasa de interés entonces aunque las mutuales no estuvieran teniendo ninguna situación de riesgo adicional sí las tasas de interés bajaban las cuotas de las mutuales subían porque necesitaba acumular más rápidamente y al contrario pudiera ser que en escenarios de tasas de interés altas las cuotas fueran bajas a pesar de que hubiera un riesgo mayor en realidad esa variable nos metía ahí un ruidillo que no venía al caso, no era consistente con el comportamiento de los componentes fundamentales de este tema que son el riesgo y el monto de los saldos garantizados.

Por otro lado, la aplicación de una metodología como la que estamos proponiendo si bien podría generar disminuciones en los aportes mensuales en relación con la metodología vigente lo cierto es que eso depende del nivel que van a tener las entidades a futuro en su índice de suficiencia patrimonial y a pesar de que se dieran esas disminuciones las conclusiones en relación con la razonabilidad y la sostenibilidad de largo plazo del Fondo de Garantías se mantiene, por lo que no se consideran significativos.

Por lo tanto, la recomendación es que se modifique la metodología que utilizamos actualmente para la determinación de los aportes al Fondo de Garantías adoptando un esquema como el que se establece para el Fondo de Garantía de Depósitos según la fórmula que presentamos.

En el caso del Banco, esta metodología la estaríamos aplicando de manera mensual como lo hemos venido haciendo y obviamente la cobertura es la totalidad de las operaciones de las captaciones garantizadas tal y como lo establece la ley en el caso de que CONASSIF a futuro modifique la metodología, pues BANHVI también estará modificando en función o valorando la necesidad de modificar en función de lo que se establezca.

Importante señalar que esta metodología ya le fue presentada a la SUGEF en una reunión que tuvimos con ellos, no hicieron observaciones al respecto les pareció razonable y también fue conocida por el Comité de Riesgos, en la última sesión del 20 de noviembre y se avaló el análisis y que sea sometido a consideración de esta Junta Directiva.

---

**Sr. Bolaños Sandoval:** Y con las entidades.

**Sra. Hernández Brenes:** Por supuesto, a las entidades también se les se les consultó, exacto, ¿cualquier consulta?

**Director Presidente:** ¿Comentarios, observaciones? La ventaja de esto es que vamos al lado de una metodología que es realmente....

**Sr. Hidalgo Cortés:** Comprobada técnicamente.

**Director Presidente:** Nos vamos acoplando de acuerdo con que vaya modificándose la... [ininteligible]

**Sr. Hidalgo Cortés:** Exacto, estamos equiparando.

**Director Presidente:** No estamos inventando el agua tibia.

**Sra. Hernández Brenes:** Es correcto.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Equiparamos a la metodología que como bien explicó Tricia del Banco Central, que es un ente regulador, de confianza y todo y también la mejora en esto es que va a equiparar la cancha vamos a tener las mismas condiciones de todo el resto de los intermediarios con respecto a... [ininteligible] entonces eso es importante para efectos de competencia.

**Director Presidente:** Transparencia.

**Sra. Hernández Brenes:** Así es.

**Director Presidente:** Estamos jugando con las mismas reglas.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Todos con las mismas reglas.

**Directora Ulibarri Pernús:** Una preguntita, porcentualmente esta metodología el dinero porcentualmente ¿cuánto es de diferencia con la metodología anterior?, porque se entiende que va a ser menor el aporte que tiene que hacer las entidades ahora.

**Sra. Hernández Brenes:** Es muy leve la acumulación en el peor de los casos un 2%, ahí en el último que es en los próximos cinco años acumularía un 2% menos en cinco años.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Importante mencionar, cuando se hizo este trabajo sí se conversó con la gente del Banco Central, tal vez comentar un poquito que se dijo sobre lo que ellos esperan tener un fondo más o menos con un porcentaje parecido al de nosotros.

**Sra. Hernández Brenes:** Les comento, la ley que comentamos la 98 16 señala que este fondo de garantía de depósitos va a tener o que el Banco Central va a establecer el nivel de estabilidad de largo plazo de ese fondo, que va a haber una metodología y que se va a establecer un nivel de estabilidad de largo plazo y que ese nivel de estabilidad a largo plazo no puede ser menor al 5% como la ley dice eso nosotros hablamos con el Banco Central,

ya establecieron esa metodología le hicimos dos preguntas uno que si ya esa metodología con ese nivel de estabilidad a largo plazo ya había sido determinado.

Y lo segundo es que cuando esperaban llegar a ese nivel de estabilidad esperado a largo plazo.

Entonces en el primer caso nos dijeron que era el 5% lo que dice la ley no fueron más allá de lo que dice la ley el 5% de acuerdo con lo que establece el artículo de la ley y la segunda respuesta fue que ese nivel lo esperaban acumular entre 25 y 35 años.

Por ahí nosotros consideramos que nuestro fondo de garantías está mucho más robusto porque a la fecha el Banco tiene un 4% está muy cercano a ese nivel del 5% que es lo que el Banco Central ha considerado como nivel de estabilidad de largo plazo para su fondo de garantía de depósitos y que espera alcanzar de aquí a 25 o 35 años.

**Director Presidente:** ¿Algún comentario u observación?, sino para someter a votación la propuesta de modificación, don Guillermo perdón un momento don Guillermo.

**Director Rojas Jiménez:** José Rodolfo Rojas, presente.

**Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración y lo hago en firme.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.

**Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.

**Director Presidente:** Aprobado en firme.

**Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.

**Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]

\*\*\*\*\*

#### **4° Análisis de la resolución de la Contraloría General de la República, sobre la gestión financiera del BANHVI**

**Director Presidente:** Muchas gracias pasamos con el punto cinco que ahora es el cuatro: Análisis de la resolución de la Contraloría General de la República sobre la gestión financiera del BANHVI, oficio N° 05357 DFOE-CIU-0161-0162-2023. Adelante.

**Sra. Hernández Brenes:** Perfecto. En realidad este es informativo, aclarar que esta orden la cuatro uno y cuatro dos ya fueron completamente acatadas y ya fueron dadas por terminadas por parte de la Contraloría, fueron dadas por cerradas por parte de la Contraloría

General de la República ya comunicaron que no iban a dar más seguimiento que ya el Banco había demostrado que había acatado debidamente lo correspondiente entonces tal vez acá empezar con la Orden 4.1.

¿En qué consistía esa orden 4?1 y cuál fue el procedimiento de atención que aplicamos?, la orden 4.1 decía que teníamos que identificar de forma técnica y sustentada el origen de los recursos, sí señor adelante.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Para poner en contexto a don Marlon, es bueno ir un poquito atrás en los antecedentes que fue la gestión que realizamos, que señaló la Contraloría y como aterrizamos que ya se está parte principalmente para don Marlon no estaba para ese momento.

**Sra. Hernández Brenes:** Como antecedentes, en el año 2020 el Banco, se encontraba desarrollando el programa de ingresos medios que hemos visto aquí algunos de los informes, un programa que estaba siendo muy exitoso en ese momento que lo empezamos en setiembre del 2019 se habían destinado una serie de recursos del FONAVI para ese programa y ya al 2020 ya a setiembre del 2020 los recursos que se habían destinado originalmente se estaban consumiendo en su totalidad y la verdad es que venía siendo un programa muy exitoso, de gran provecho para las familias, en la que muchas familias que antes no tenían acceso a vivienda estaban logrando obtener el financiamiento correspondiente por las condiciones tan favorables que se estaban otorgando.

Entonces, se solicitó por parte de la Junta Directiva valorar la posibilidad de agregar recursos adicionales a ese programa y la fuente que se estaba valorando eran los recursos que tenían acumulados el BANHVI en la Cuenta General por superávit de periodos anteriores, eran recursos que se habían ido acumulando a través de toda la historia del Banco y que surgían ¿de dónde? de los aportes originales que tuvo la Cuenta General porque la Cuenta General recibió un aporte inicial cuando se fundó el Banco pero además de los aportes que tanto el FONAVI como el FOSUVI van haciendo anualmente que cada año siempre quedaba un superávit de X% y entonces eso se iba ahí acumulando hasta que llegó la Cuenta General a acumular recursos por hasta 23 mil millones aproximadamente.

En ese momento era pandemia también en el 2020 y si recuerdan en algunas instituciones en el INS, en la Caja por la situación de pandemia y por la situación de crisis que estaba generándose en el país con los gastos extraordinarios que generaba la pandemia estaban solicitándole a varias entidades los superávits acumulados de periodos anteriores.

Entonces algunas de estas entidades las obligaron a sacar de su superávit de periodos anteriores y entregar para la atención de gastos de la pandemia de hecho en nuestros

escenarios que corríamos en esos años para efectos de valorar las posibles situaciones que generarían en BANHVI la situación de pandemia estaba la posibilidad de que nos quitaran recursos de ese superávit, entonces teníamos esa situación de riesgo con el superávit que teníamos en Cuenta General que estaba ahí sin utilizar para nada eran recursos que ahí venían nada más acumulándose, acumulándose.

Claro que había proyectos y había cosas que había que hacer, pero las estimaciones nos decían que no todos los recursos que habían ahí se iban a utilizar para esos proyectos y por otro lado teníamos la situación de riesgo de que perfectamente en cualquier momento nos decían esos recursos mejor traigámoslos para acá porque hay una situación de crisis a nivel nacional y se requieren para otros efectos que no son vivienda.

Entonces entre las opciones que se analizaron fue precisamente utilizar esos recursos que se tenían acumulados en la Cuenta General para fortalecer el programa de ingresos medios que veníamos desarrollando tan exitosamente y ¿cuál fue el mecanismo? lo que dijimos es la Cuenta General tiene esos recursos que los tienen haciendo los tiene siendo invertidos en instrumentos de inversión en el Banco de Costa Rica, en el Banco Nacional etcétera y el BANHVI por otro lado el FONAVI tiene que salir a captar para obtener recursos del mercado entonces qué vamos a hacer que vamos a intermediar adentro la Cuenta General le va a invertir recursos al FONAVI, siempre mantiene inversiones son inversiones no está perdiendo nada, no los está regalando, está invirtiendo al igual que lo hacía en el Banco de Costa Rica pero dentro del propio Banco en el FONAVI y el FONAVI seguía canalizando esos recursos que eran de un costo menor porque no tenía que irlos a captar al mercado con condiciones de mercado sino que aquí dábamos unas condiciones más favorables y podíamos seguir fortaleciendo el programa de ingresos medios entonces eso fue lo que se hizo.

Se hizo una estimación lo primero a considerar que ahí estuvo el detalle es que para la posibilidad de hacer esas inversiones de un fondo a otro ya en el año 2008 y en el 2009 se habían hecho consultas a la Contraloría General de la República y a la SUGEF se les había consultado si en el banco dado que teníamos varios fondos teníamos el FONAVI, teníamos el FOSUVI, teníamos la Cuenta General y hasta el fondo de garantías que acabamos de ver entonces le habíamos dicho “de todos esos fondos hay unos que son superavitarios, otros tienen recursos ahí temporales mientras desembolsan y otros sí acumulan y acumulan como es el fondo de garantías” entonces esos que son superavitarios podrían invertir en el fondo deficitario que es el FONAVI que es el que tiene que ir a pedir prestado al mercado y la respuestas de los docentes fueron equivalentes en el sentido de esa es una decisión de

la Administración, ustedes definen eso sí tengan cuidado con valorar que no se delimite el cumplimiento de los objetivos de cada fondo sí el FOSUVI es para dar bonos y usted me va a decir que va a invertir en el FONAVI no es que va a dejar de dar bonos por esa inversión sino que sea por los plazos que tiene contemplados de tener invertidos en instrumentos de inversión esos recursos.

Lo mismo para la Cuenta General sí la Cuenta General es para cubrir el gasto administrativo no es que vamos a dejar a la Cuenta General sin poder atender los fines propios para los que verdad sino que es algo temporal que se va a manejar ordenadamente, verificando los plazos y verificando demás entonces se habían hecho esas dos consultas como les digo la Contraloría la respuesta fue “eso es decisión de la Administración por supuesto valoren riesgos, valoren plazos, valoren el que no se limite el cumplimiento de los objetivos de cada fondo”.

Y al consultarle a la SUGEF nos dijo: “Comparto exactamente el criterio de la Contraloría eso sí igual valoren riesgos, valoren plazos, valor en instrumentos y eso sí el fondo de garantías ese sí no me lo toque” del Fondo de garantías dijo “ese sí no hay limitaciones técnicas y legales” porque para ellos el fondo de garantías tiene un objetivo específico que es la atención de la garantía del Estado y si de repente se necesita hay que salir corriendo a usarlo entonces ese sí no lo toque entonces claramente se nos dijo sobre los demás decisión del Estado sobre el fondo de garantía no, entonces hay limitación legal de los demás no nos dijeron hay limitación legal nos dijeron es decisión de la entidad .

Entonces cuando hacemos esta valoración lo primero que decimos es check con la valoración desde el punto de vista legal y de consultas porque ya eso lo teníamos desde el 2008 y desde el 2009 que hicimos, hicimos un análisis de necesidades de la Cuenta General entonces dijimos “la Cuenta General si bien no va a utilizar todos los recursos que tiene guardado sí tiene proyectos importantes en la mira, en marcha y programados que debemos considerar” entonces se valoró, se metió una estimación para el proyecto Optimus que en ese momento era 2019, todavía no empezaba la contratación ni mucho menos pero ya se sabía que venía y que iba a ser un monto significativo entonces se metió el proyecto Óptimo, el reforzamiento del edificio, la compra de vehículos se metieron varias partidas el estudio de modelo.

**Sr. Hidalgo Cortés:** De modernización.

**Sra. Hernández Brenes:** De modernización institucional, exacto, a todos esos se hizo la estimación de cuánto y se dijo de los 23 mil millones estimamos que se van a necesitar 10.000 para estos efectos quedan 13.000 que en realidad todavía no tienen un destino



específico identificado entonces de esos 13.000 vamos a tomar 8.000 no los 13.000 vamos a tomar 8.000 y 8.000 Cuenta General que de por sí los va a tener invertidos en el Banco de Costa Rica o en el Banco Nacional se los va a invertir al FONAVI con una tasa un poquito más bajita hicimos las estimaciones y dijimos “sí la Cuenta General va a dejar de ganar un poquito porque en el Banco de Costa Rica le pagan un 6 y el FONAVI le va a pagar un 5” entonces y eso ¿qué implicaba? Dijimos en términos de montos y no eran montos significativos de que le fueran a hacer un hueco a la Cuenta General en sus ingresos ni mucho menos entonces se determinó la viabilidad financiera, legal y operativa de realizar la operación entonces la Cuenta General empezó a hacer inversiones en el FONAVI y el FONAVI en su papel de intermediación lo canalizaba a las entidades autorizadas para el programa de ingresos medios.

Entiendo que hubo una denuncia sí hubo una denuncia en la Contraloría General de la República a partir del momento en que se aprobó aquí en Junta Directiva, eso vino a Junta Directiva se analizó, se valoró, se aprobó y como a los dos días ya había una denuncia en la Contraloría y entonces la Contraloría empezó a investigar en el 2021 empezó y el informe llegó en septiembre del 2022 duró año y nueve meses en la investigación, a nosotros no nos hicieron consultas específicas para nada, no nos preguntaron, no dieron oportunidad de explicar de nada, nada más cuando supimos es más por lo menos yo pensaba que no había pasado nada con la denuncia y al final año y nueve meses después llegó un informe en el que nos decían que la Contraloría no compartía la operación que se había hecho que consideraba que era ilegal y que básicamente lo que habíamos hecho era poner a intermediar a la Cuenta General, había una serie de malas interpretaciones en el informe que la Cuenta General estaba dedicando los recursos para algo que no era su fin y en realidad la Cuenta General lo que estaba haciendo era invirtiendo en un instrumento financiero igual que lo había hecho durante los últimos 25 años en un instrumento financiero que no era en el Banco de Costa Rica ni en el Nacional sino que era aquí en el FONAVI y el FONAVI era el que estaba intermediando no era la Cuenta General, no es cartera de la Cuenta General, no era que se estaba desvirtuando el objetivo de la Cuenta General que es parte de lo que señala la Contraloría en su informe.

Por otro lado, señala con respecto a las consultas que habíamos hecho a la Contraloría y a la SUGEF señalan que esa consulta en realidad se interpretó mal que eso no era lo que ellos querían decir y que y que no que no tenía viabilidad legal la operación.

Y lo más importante bueno dos cosas son importantes adicionales, la primera es que señala que los fondos de la Cuenta General proceden única y exclusivamente del FONAVI y del

FOSUVI y que por lo tanto esa cuenta no tiene por qué acumular nada, que si esa cuenta tiene acumulados ahí es porque o el FONAVI o el FOSUVI o ambos le pasaron durante muchos años más de lo que deberían de pasarle y que entonces ahora lo que toca es que le devuelva al FONAVI al FOSUVI o a ambos los recursos que se le pasaron de más durante los años anteriores.

Porque entonces ahora la Cuenta General que recibió recursos de más ahora se está ganando un rendimiento sobre esos recursos que además le pasaron de sobra entonces que no se vale que la Cuenta General haya acumulado y acumulado indebidamente y ahora encima le saca un rendimiento entonces devuelva, hagan una revisión y devuelvan.

Y el otro elemento que es clave en todo este análisis, que hace la Contraloría y que por lo menos algunas personas en la administración no compartimos es que los dos fondos tienen que ser capaces de autofinanciarse de manera independiente, que hagamos una revisión de histórica de todo lo que gastó el FOSUVI y lo que aportó el FOSUVI, de todo lo que gastó el FONAVI y aportó el FONAVI y que no es posible que entre esos fondos se subsidien de manera cruzada, cuando históricamente el BANHVI ha operado así durante toda la historia se sabe que lo que cuesta la operación del FOSUVI no es suficiente y que el FONAVI tiene que aportar una parte importante de esa presupuestación o de ese consumo de ingresos que hace el FOSUVI.

Históricamente había una estadística acá en el Banco de que el gasto del Banco se distribuía 70% FOSUVI y 30% FONAVI y el ingreso era al revés 70% lo aportaba el FONAVI y 30% el FOSUVI, en los últimos años ha cambiado porque las comisiones empezaron a aumentar en términos del porcentaje se hicieron cambios a la ley.

Importante también, en la ley original el FOSUVI no aportaba nada cuando nació el Banco la ley claramente decía que no había posibilidad de que lo que se le daba de presupuesto al FOSUVI se dedicara nada al gasto administrativo del Banco que el gasto administrativo del Banco se tenía que cubrir con los ingresos que generaran las otras operaciones del Banco evidentemente se estaba refiriendo al FONAVI que es la única otra operación del Banco, quiere decir que la ley nació estableciendo esa posibilidad de subsidio total del FONAVI al FOSUVI y la Contraloría lo interpreta de manera tajante, a lo largo de los años se hicieron ajustes las comisiones del FOSUVI tuvieron que hacerse presentes porque el FONAVI no daba para los dos, no nos alcanzaba entonces empezaron primero con un 1 luego con un 2 y ahora estamos con un 4 pero, históricamente existió ese subsidio y la Contraloría lo desconoce en su pronunciamiento.

De esas conclusiones se derivan estas órdenes que vamos a ver acá, hubo otras dos órdenes es que aquí viene este documento es el de la reiteración de las dos finales, hubo otras dos órdenes adicionales que eran la tres y la cuatro la tres era, lleve un control detallado de cuánto gasta cada fondo y de cuánto aporta cada fondo y cada fondo tiene que ser suficiente para financiarse y debe tener un control. y eso lo teníamos básicamente teníamos el control lo que no teníamos era esa consideración de que no nos podíamos subsidiar, pero el control lo teníamos identificado desde hace muchos años y la 4ª es, paralice todas las inversiones de Cuenta General a FONAVI ya no se pueden hacer más y más bien páguele las inversiones FONAVI a Cuenta General, devuélvale esos recursos y deshaga ese mecanismo.

Entonces esas dos eran muy fáciles de atender conforme vencieron las inversiones porque además eran inversiones de corto plazo si bien FONAVI prestaba 15 años la Cuenta General le invertía seis meses y solo cuando se daba un vencimiento le preguntábamos a la tesorería: Existe la posibilidad de acuerdo con los flujos de gasto y etcétera que se pueda reinvertir “Sí, sí existe” entonces ahí lo hacíamos.

Ese era el mecanismo solo si se podía porque no queríamos perjudicar los objetivos y las metas de la Cuenta General pero entonces conforme fueron venciendo esas inversiones que tenía la Cuenta General en el FONAVI que eran por plazos pequeños de seis meses se fueron liquidando y se acabó, quedaron estas dos que nosotros las atendimos como vamos a explicar a continuación las dimos por atendidas y luego recibimos esta reiteración porque para la Contraloría General de la República no las habíamos atendido como ellos querían. Tal vez importante, el oficio inicial de las cuatro órdenes no fue recurrido, no hicimos ningún tipo de recurso por parte del Banco lo aceptamos, se aceptó plenamente, empezamos con la atención de las órdenes, las dimos por atendidas las cuatro y cuando terminamos con estas dos que son las que vamos a ver ahora la Contraloría dijo “No así no era como quería que las atendiera era diferente” entonces...

Tal vez importante me devuelvo que cuando vino la orden inicial donde venían las cuatro órdenes sí hicimos una serie de consultas para estar seguros de que estábamos entendiendo bien y todas las consultas fueron “eso me está preguntando cómo hacerlo y eso es cosa suya” “me está preguntando cómo hacerlo y eso es cosa suya” entonces empezamos a hacerlo como nosotros creíamos que era la mejor forma y lo más razonable de hacerlo y ya cuando dimos estas dos por atendidas nos dijeron “No así no era” “No era así como usted lo hizo no, estas dos están mal atendidas entonces atiéndalas de esta manera” entonces cuando nos dijo cómo las teníamos que atender ahí sí tratamos de

recurrir porque dijimos “no así como me está diciendo que las atienda así no me parece, me parece que las puedo atender como como nosotros lo hicimos pero así como me está diciendo me está poniendo una situación de riesgo” y entonces tratamos de recurrir y ya ahí es esto que vamos a ver nos dijeron “no, no tiene ninguna posibilidad de recurrir porque esto no es un acto final, el acto final era el primero, sí usted quería que yo considerara algo me lo tuvo que haber recurrido cuando vino la primera orden y eso usted lo aceptó ahora ya no hay chance de recurrir” entonces eso es lo que vamos a ver la orden uno y dos que esa fue la historia ¿Ahora sí, más o menos?

**Sr. Hidalgo Cortés:** Más claro.

**Sra. Hernández Brenes:** Sí, bueno, entonces vamos con la orden 4.1 ¿Qué era lo que decía esa orden? Esa orden nos decía “Identifique de forma técnica y sustentada” esas palabras son importantes de forma técnica y sustentada “el origen de los recursos que componen la denominada Cuenta General de forma tal que sea posible determinar la composición de dicha cuenta para cada uno de los fondos administrados del BANHVI” eso teníamos plazo de cumplimiento al 27 de octubre del 2022.

Ahí qué era lo que nos estaba diciendo ya vimos que la Cuenta General acumuló recursos a lo largo del tiempo vaya analice de donde si usted me dice que la Cuenta General hoy tiene 23 mil millones de colones vaya y me dice quién fue el que le estuvo aportando de más vaya a ver cuánto le aportó el FOSUVI y cuánto gastó el FOSUVI y cuánto le aportó el FONAVI y cuánto gastó el FONAVI y me dice dada esa situación de quién son los recursos que sobran si son del FOSUVI, del FONAVI o una parte de cada uno.

Lo primero que estaba desconociendo ahí la Contraloría, era que la Cuenta General tuvo recursos propios es que hasta en la ley está establecido que tuvo una aportación inicial obviamente no está la palabra Cuenta General en la ley porque la Cuenta General no se estableció en la ley.

La ley solo estableció el FONAVI y el FOSUVI, pero si establece la ley que el patrimonio del Banco se encuentra constituido por la aportación inicial que hizo el Gobierno de la República por el FOSUVI, por el FONAVI o sea aparte, son cosas que las pone de manera independiente entonces si hubiera dicho está compuesto por el FONAVI y el FOSUVI ahí se acabó, pero no está el FONAVI, el FOSUVI, la aportación de recursos adicionales y X, y, y Z.

Entonces es claro que la Cuenta General o lo que sea que no fuera el FONAVI y el FOSUVI que le quisimos poner el nombre de Cuenta General, tuvo una aportación inicial eso lo desconoció la Contraloría y es el primer aspecto que nosotros consideramos a la hora de

hacer nuestro análisis de cómo íbamos a identificar de manera técnica y sustentada el origen de los recursos que componen esa fuente después ¿que hicimos? empezamos a ver la historia ahora sí del FONAVI y del FOSUVI entonces montamos el histórico hasta donde se pudo porque desde el principio que llegó la orden se dijo “esto es técnicamente imposible reconstruir desde 1986” no había registros, no habían sistemas, no había información completa entonces utilizamos el máximo disponible que fue de 1998 hasta 2021 y empezamos a determinar cuánto efectivamente aportó desde 1998 hasta el 2021 el FONAVI y el FOSUVI a la Cuenta General y para la parte de gasto no teníamos tampoco desde el 98 establecido cuánto gastó porque no había un sistema de costeo en el 98 el primer sistema de costeo en el BANHVI surgió en el 2012 entonces dijimos “tenemos la historia del 2012 al 2022 vamos a sacar un promedio de eso y se lo vamos a aplicar a los años anteriores para no dejar perdida por lo menos la información del 98 al 2012 que sí teníamos la parte de ingresos” entonces, un momentito voy a devolverme, es que esto está resumido; por eso es que no aparece todo el detalle pero lo cierto es que de esa comparación que hicimos de 1998 al 2021 año por año cuánto aportó el FOSUVI y cuánto gasto, cuánto aportó, cuánto gastó, cuando llegamos y sumamos todos los años nos dimos cuenta que en el caso del FOSUVI a lo largo de los años de todos esos del 98 al 21 hubo un déficit que el FOSUVI aportó menos de lo que había gastado alrededor de 2621 millones de menos.

Quiere decir que de los recursos que tiene la Cuenta General guardados nada es del FOSUVI porque el FOSUVI más bien le puso menos de lo que ha gastado a lo largo de los años.

Hicimos el mismo ejercicio para FONAVI cuánto aportó el FONAVI a lo largo de los años y cuánto gastó el FONAVI a lo largo de los años comparamos en la mayor parte de los años FONAVI tenía superávit ahí por uno o dos años había déficit pero en el consolidado FONAVI teníamos evidencia técnica y sustentada como lo pedía la Contraloría de que el FONAVI le había aportado de más a la Cuenta General 8369 millones, si nos preguntan de quién son los recursos que están en la Cuenta General sabemos que |de FOSUVI nada y de FONAVI sabemos técnica y sustentablemente que 8369 y lo que sobra porque teníamos como 20 y resto de mil lo que sobra probablemente fue de los recursos iniciales de la Cuenta General porque no tenemos evidencia técnica y sustentada para decir que son de FONAVI y de FOSUVI menos.

Entonces ¿qué sucedió con esa argumentación nuestra? que la Contraloría dijo “a criterio de la Contraloría la totalidad de los recursos de la Cuenta General o son del FONAVI o son

del FOSUVI" no aceptó que la Cuenta General, pueda mantener recursos originados en su propia gestión cuando existe evidencia de que hubo una aportación inicial por ahí están los registros contables en una hoja de papel de la contabilidad dónde está esa aportación inicial del Estado y obviamente esa aportación del Estado ha generado intereses no podemos decir al día de hoy que ya se consumió, tanto el aporte inicial como los rendimientos ese es el criterio de la Contraloría.

Nuestros argumentos que presentamos en este intento de recurso fue que el BANHVI, tiene esos dos fondos con objetivos específicos pero que el patrimonio del Banco incluye desde su creación según el artículo 34 recursos que fueron asignados y que han sido administrados por la Cuenta General, que no es correcto señalar que todos los recursos de la Cuenta General procedían de aportes del FONAVI y del FOSUVI y que los recursos del FONAVI proceden exclusivamente de captaciones y de los empréstitos que contrate y que los recursos del FOSUVI también tienen un origen que es la presupuestación anual que no corresponde a ninguno de esos fondos según nuestro criterio el resto de los recursos y que más bien se estarían apropiando de recursos que no les corresponden.

También le señalamos a la Contraloría que, por la naturaleza de esos fondos los aportes del FOSUVI y del FONAVI para la atención del gasto se encuentra sujeto a factores estrógenos que no permiten garantizar la suficiencia de los aportes en el caso del FOSUVI los aportes que hace a la Cuenta General dependen de los presupuestos de la República, de recortes y de situaciones de orden fiscal y demás, en el caso del FONAVI si bien la colocación de cartera es un elemento que nosotros tenemos de alguna manera bajo nuestro control las tasas de interés no y un desplome de tasas de interés como se dio en el 2020 hace que los ingresos del Banco y del FONAVI disminuyan drásticamente y por supuesto la posibilidad de aportar para el gasto administrativo y que como entidad financiera supervisada por la SUGEF.

Nosotros debemos cumplir con el Reglamento de Atención Integral de Riesgos que estamos en la obligación de asignar recursos para garantizar que el Banco va a ser sostenible y garantizar la mejora continua en el banco y que con esto que nos está obligando a hacer de trasladar más recursos de la Cuenta General hacia el FONAVI nos estaba poniendo en una situación de riesgo.

En lo que correspondía a la orden 4.2, la orden 4.2 era un complemento de la 4.1 la 4.2 lo que decía era "una vez que usted analizó y determinó cuánto de la Cuenta General le toca al FOSUVI y cuánto le toca al FONAVI haga una estimación de necesidades de la Cuenta General y devuélvale todos los excesos a esos dos fondos ¿qué pudimos identificar en la

anterior' que al FOSUVI le toca cero y al FONAVI como máximo 8369 porque no sabemos cuáles son las necesidades de la Cuenta General como máximo le puede tocar eso pero si la Cuenta General tenía necesidades pudiera ser que no le tuviera que devolver la totalidad entonces dice la orden 4.2 "de acuerdo con los resultados de la identificación de los rubros que componen la Cuenta General de la orden anterior debe ordenarse la restitución de los recursos financieros que excedan las necesidades identificadas" había que hacer una identificación de necesidades para el presente periodo anual correspondientes a los costos administrativos del Banco, a cada uno de los fondos que originaron dichos recursos con el fin de que estos sean utilizados para cubrir los fines legalmente establecidos, que se le devuelvan al FONAVI para que utilice para lo que corresponde al FONAVI y que se los devuelvan al FOSUVI para que el FOSUVI haga lo que le corresponde de acuerdo con sus fines establecidos hicimos esa identificación.

Hicimos una proyección hasta el 2030 de todas las necesidades de la Cuenta General y ahí según esas estimaciones nosotros determinamos que las necesidades ascendían a 16654 millones ahí metimos los proyectos de inversión de largo plazo que era la actualización tecnológica Optimus, la modernización institucional, reforzamiento estructural, la sustitución de vehículos y además todo lo que corresponde a gasto de capital de la operativa anual maquinaria y equipo, edificaciones e intangibles de esa estimación de 16654 millones que fue la estimación que hicimos hasta el 2030 determinamos que como decíamos el superávit que tenía la Cuenta General al 30 de setiembre eran 22815 habíamos determinado antes que de esos 22815 solo le corresponderían como máximo 8369 al FONAVI, pero dadas las necesidades que tenía la Cuenta General lo que sobraba en realidad eran 6161, no sobraba más entonces esa fue la suma que le restituimos al FONAVI de la Cuenta General, le devolvimos el cuatro de noviembre del 22 le devolvimos 6161 millones de la Cuenta General que era lo que había en exceso de las necesidades de la Cuenta General estimadas hasta el 2030 y se lo devolvimos a él FONAVI que era el único que tenía derecho a algo porque ya habíamos visto que a FOSUVI no le sobraba nada y al FONAVI le sobran 8.369, le devolvimos no los 8369 porque había necesidades le devolvimos 6.171.

Sobre esta forma de acatar la recomendación la Contraloría General de la República dijo "no de todas esas cosas que ustedes señalaron ahí como necesidades" primero pidió información de dónde están los procesos abiertos en SICOP, para las contrataciones y dónde están los acuerdos de Junta Directiva que garantizan esas contrataciones cuando

---

por ejemplo el reemplazo de vehículos estaba para 2024 entonces todavía no estaba abierta en SICOP, ni estaba el acuerdo de junta directiva ya tomado.

Los intangibles son del 2022 hasta el 2030 y eso se mete en los presupuestos anuales que van a la Contraloría eso era imposible que en el 2022 tuviéramos un acuerdo de junta directiva con el respaldo de que íbamos a necesitar para el 2025 un presupuesto de intangibles por 306 millones eso va en los presupuestos anuales.

El criterio de la Contraloría es que no considera viable que las necesidades que nosotros identificamos y que tenemos programadas incluyan proyectos de inversión u otros gastos operativos que no se encuentran ya aprobados por la Junta o en trámite en ejemplo el reemplazo de vehículos estaba para 2024 entonces todavía no estaba abierta en SICOP. Entonces de todas esas necesidades qué le enseñamos por 16.654 solo nos consideró como válidos 7.821 millones que básicamente fueron dos cosas el Optimus que si ya estaba en ejecución y con SICOP y acuerdos de Junta y demás y también teníamos el acuerdo de Junta sobre el tema del estudio de modernización institucional esos fueron los únicos dos dijo “solo esos dos les tomo como válidos” entonces de los 16.654 millones que usted se dejó todavía le sobran a la Cuenta General 8.833 millones devuélvaselos al FONAVI cuando del FONAVI habíamos dicho que lo más que le tocaba era 8.369 le habíamos pasado 6.161 y ahora nos estaba diciendo “pásele 8833 más” entonces eran casi 15 mil millones cuando técnica y sustentadamente habíamos podido demostrar que solo le tocaban 8369.

Nuestros argumentos otra vez del BANHVI dijimos “es completamente legal y razonable la programación de egresos para periodos futuros aun cuando no estuvieran iniciadas formalmente las gestiones de aprobación y contratación” de hecho en eso se basa la presupuestación plurianual que hace la Contraloría General de la República que esa es una programación parte de la gestión regular de toda entidad que aún no existen acuerdos de aprobación ni trámites para algunas cosas porque están programadas para el 2024 en adelante y que existe evidencia sobre el análisis, habían algunas cosas que no están aprobadas y ya con trámites abiertos en ejemplo el reemplazo de vehículos estaba para 2024 entonces todavía no estaba abierta en SICOP, pero existía incluso evidencia en la Junta Directiva de las discusiones sobre el reforzamiento estructural del edificio, sobre la compra de vehículos había una serie de cosas que si bien no estaban ya aprobadas y en proceso de contratación sí existía la evidencia de que habían sido claramente discutidas y validadas aquí en la Junta Directiva que para las necesidades de lo que eran edificaciones intangibles, transferencias corrientes jamás procede la emisión de acuerdos específicos porque como decía antes eso va en los presupuestos anuales que se tramitan ante la



Contraloría que todos esos rubros están dirigidos a garantizar la continuidad de las operaciones en el largo plazo independientemente de las condiciones que se puedan presentar por ejemplo recortes presupuestarios del lado del FOSUVI y baja tasas de interés del lado del FONAVI que pudieran dar una situación de inestabilidad en términos de los aportes que podemos hacer a la Cuenta General y que por tanto, era necesario que tuviéramos ese respaldo de que sí iban a poder continuar operando regularmente los fondos y sus operaciones y que según las estimaciones realizadas tal y como ha sucedido en periodos previos los recursos ordinarios, habíamos hecho estimaciones también de que no nos alcancen de que justamente teníamos que recurrir al superávit de periodos anteriores para poder cubrir esos gastos entonces nuestra petitoria fue no requerir que se restituyan al FONAVI esos recursos adicionales porque no fueron originados en ese fondo y que son requeridos para garantizar la continuidad de las operaciones del Banco, la resolución de la Contraloría en realidad declara inadmisibile el recurso básicamente es por lo que mencioné antes por un asunto, un tecnicismo más de orden legal en el sentido de que esto ya no era recurrible lo que era recurrible era la orden inicial entonces toda la resolución se basa más o menos en términos legales y demás de que este oficio en el que nos dicen que no atendimos las órdenes como ellos esperaban eso no era recurrible y lo único que aparece así como un elemento de fondo es que no se aprecia que la petición de suspensión que pretende la medida cautelar solicitada sea compatible con el interés público ese es el único señalamiento, dado eso el 26 de abril del 2023 hicimos una restitución adicional de recursos al FONAVI no la hicimos por los 8.800 y resto de millones que pidió la Contraloría porque ya a esas alturas el 2022 había cerrado y habíamos ejecutado gasto del que teníamos ahí estimado se había hecho un gasto ya efectivo ya no solo era que estaba aprobado sino que ya se había ejecutado ya estaba y por otro lado ya teníamos el presupuesto de este año de intangibles, de bienes, de capital y demás también aprobado por parte de la Junta Directiva y por la propia Contraloría entonces le dijimos “eso no lo vamos a devolver” devolvimos 7.186 y ya con esa devolución la Contraloría como les mencioné antes estableció y comunicó formalmente que daba por cerrada la atención de las órdenes.

Esto es un elemento adicional que mencionamos aquí nosotros señalamos que había situaciones de riesgo, que había situaciones complejas que no debería de restituirse esa cantidad adicional en la argumentación que le dimos a la Contraloría, entonces consideramos que tenemos que tomar algunas medidas para mitigar los riesgos que habíamos señalado y en ese sentido es una valoración o una revisión del modelo de costeo que se aplica actualmente de manera que el FONAVI, tal vez pueda aportar un poquito más

que es el que tiene posibilidades de aportación la constitución de una reserva con los aportes periódicos para financiar esos gastos del 2024 en adelante que no nos permitió tener guardado la Contraloría y lo otro es el impulso a las modificaciones a la ley del sistema que están en curso que es el proyecto de Ley de Fortalecimiento al FONAVI en el que incorporamos justamente estos elementos para fortalecer la posibilidad de atención del gasto del operativo del Banco entonces ahí en ese mismo proyecto se ajustaron algunos artículos que nos ayudarían ya a atender este tema del subsidio cruzado que la Contraloría no consideró factible, el tema de poder dar mayores aportaciones por parte del FONAVI para esos efectos y demás.

Entonces básicamente esa es la presentación.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo no sé por qué se aceptó lo que mandaron, pero yo pienso que esa parte y es clarísimo la Cuenta General o el Banco como tal tuvo un aporte de muchísimo dinero que a estas alturas era mucho más de lo que tiene la Cuenta General, entonces no sé cómo es que la Contraloría quiere desconocer que aquí hubo un monto importantísimo que si no recuerdo mal fue la idea que le dio al Gobierno como fondo de inicio del Banco, entonces cómo es posible que la Contraloría esté diciendo que no que la Cuenta General no iba a tener nada si no nada más lo que va a ocupar, pero es que esto también está totalmente equivocadas totalmente equivocada, ya le hemos pasado 16 mil millones ¿Cuánto?

**Sra. Hernández Brenes:** Sí, siete y seis, 13 poquito más de 13.

**Director Presidente:** Don Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** Gracias, quisiera volver a señalar, si tienen prendido Teams y los micrófonos no podemos escuchar quienes estamos virtualmente, así que no pude oír a doña Eloísa en sus comentarios lo que se ocupa es no tener el eco y eso es cuando apagan los micrófonos, después yo voy a hacer mis observaciones, gracias don Marlon.

**Directora Ulibarri Pernús:** Lo que estaba diciendo es que la posición de la Contraloría lo que hace es que esta desconoce completamente el aporte inicial con que nació el Banco decía yo que ese una proporción de 50 millones de dólares en la época y era el fondo que le dio ¿Cuánto? Perdón.

**Sra. Hernández Brenes:** 1.000.

**Directora Ulibarri Pernús:** Pero en colones.

**Sra. Hernández Brenes:** Sí.

**Directora Ulibarri Pernús:** Pero eran 50 millones de dólares

**Sra. Hernández Brenes:** Pero eso sí fue para FONAVI.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, mil millones perdón, sí que esos lo dieron el gobierno en su momento como fondo para la Cuenta General mil millones en la época los traemos a valor presente y supera muchísimo lo que es la Cuenta General y mucho más allá además si FONAVI no dio ese dinero como le vamos a restituir al FONAVI plata que no le corresponde eso para mí la Contraloría está totalmente equivocada en su apreciación.

Yo no sé de dónde sacan los datos y lo otro es que no quisieron ni siquiera, no pudimos hacer ningún recurso no se hizo ningún recurso en su momento que si lo hubiéramos hecho en ese momento pues ahí estaríamos discutiendo todavía por lo menos, pero se aceptó lo que mandó la Contraloría y entonces estamos metidos en este zapato ahora desgraciadamente.

**Director Presidente:** Sí, don Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** Yo quisiera aprovechar para comentar de forma tal vez más explicatoria lo que hemos mantenido en las diversas participaciones de Junta Directiva señalando la necesidad de que la Junta tuviese que revisar hacia dónde nos ha llevado la Contraloría General de la República contra ese informe.

Lo primero, el Banco Hipotecario de la Vivienda es un Banco y la ley la estableció poder desarrollar una intermediación que permitiera que bajo lo que ganaba por esa intermediación fuera al FONAVI fuera al FOSUVI le servía para pagar su costo operativo y en ese costo operativo financiamos tanto los gastos permanentes como los gastos de inversión.

Entonces tiene que quedar claro que el Banco nunca estuvo sujeto a nada más que a generar sus propios recursos para autofinanciarse y por eso es la figura bancaria porque iba a desarrollar intermediación financiera que efectivamente lo realiza FONAVI y va a desarrollar intermediación financiera también, pero en FOSUVI, por el financiamiento de subsidios sean de proyectos o de bonos individuales para que al fin y al cabo cobrara también por la parte administrativa que conlleva el manejo.

Lo segundo que hay que destacar, es por supuesto que existe por ley un fondo que se llama FOSUVI, un fondo que se llama FONAVI y que la intermediación financiera que hacemos que va efectivamente a pagar nuestros gastos operativos y de inversión tenían que tener entonces una cuenta separada que no podía ser ni FONAVI ni FOSUVI era lógico a esta cuenta se le llamó la Cuenta General entonces es obvio que nosotros básicamente por esa intermediación remitíamos los recursos que habíamos ganado por generar esa intermediación financiera o esa intermediación administrativa en FOSUVI a una cuenta administrativa que nos permitía pagar el costo de operación y el costo de inversión.

---

Ahora si la intermediación del Banco era mayor que sus costos operativos y de inversión como en cualquier otro banco del Estado pues el Banco podía tener utilidades, eso es lo segundo que quisiera explicar.

Lo tercero es que, debido a que es intermediación financiera de FONAVI que nació por un aporte inicial del Estado y después la cartera fue creciendo ya no solo por mover esos recursos dados por el Estado sino, también es ir al mercado a captar y prestar a las entidades autorizadas que es una cartera que ha venido año con año en un crecimiento que la Junta lo ha visto registrado en los informes del FONAVI.

En el caso de FOSUVI igualmente por la intermediación administrativa que hacemos en FOSUVI ha contribuido a la Cuenta General y hasta hoy ha pagado el costo operativo y también los costos de inversión, como acumuló recursos que pudiéramos llamar, pagaban costos operativos y el costo de inversión generaba montos para la inversión futura y también generaba utilidades ambos dos para mantener el valor del dinero tanto las inversiones futuras que todavía no estaban contratadas como las utilidades que podía tener fuera de eso tradicionalmente se invertían en un Banco del estado en la búsqueda de mantener el valor del dinero por supuesto la meta nuestra no es tener el máximo rendimiento en esos recursos sino darle un valor al dinero a que no pierda valor en el tiempo.

Cuando se desarrolló el programa de ingresos medios, por parte de la Junta Directiva anterior se vio que en lugar de tenerlos invertidos esos recursos en el Banco de Costa Rica creo que era donde estaba se pudieran invertir en el propio programa de ingresos medios que era un programa nuestro donde no perdían valor tal vez no ganaban tanto como en el Banco de Costa Rica, pero que al final efectivamente se podía mantener el costo del dinero incluso tener cierta ganancia ¿por qué se desarrolló esto? porque la ley del Banco muy claramente señala y ahí es algo que nunca me expliqué de dónde sacó la Contraloría que no teníamos asidero legal para eso cuando la ley es clara y dice “que todos los recursos que tenga el BANHVI deben de ir orientados a mejorar las condiciones de acceso de las familias que atendemos en las mejores condiciones financieras para poder optar a una vivienda digna” y eso lo dice la ley, ese es un mandato que tenemos de ahí que entonces eso era lo tercero que quería aclarar.

Y termino entonces nada más señalando que la Contraloría General de la República, nos ha llevado a una especie de enfoque de vernos como un programa de acción social donde entonces el FOSUVI y el FONAVI tienen ciertas metas de acción social y todo lo que ahí se desarrolle con recursos extras debe volver a los a los mismos programas más o menos esa es la concepción en que nos ha metido, no obstante, por supuesto, yo que al igual que la

Administración no podemos compartir eso por la explicación no solo que ha dado la Administración sino con lo que yo he pretendido tratar de explicar de ahí que existía la necesidad y lo he señalado varias veces en Junta Directiva de que la Junta analice realmente a dónde nos está llevando la Contraloría y de ese análisis pueda surgir a dónde podemos acudir para dentro del marco legal que corresponda poder ir a ventilar esta diferencia con la Contraloría General de la República, que no es tampoco, quisiera aclararlo para los miembros de la Junta Directiva que no han estado en estos procesos tampoco no es nada nuevo en muchas ocasiones las entidades del Estado han tenido que acudir a estos procesos después de que lamentablemente, como lo dijo doña Tricia que hemos tratado de hacer comprender la verdadera concepción del sistema y del Banco pero la Contraloría no ha visto esa concepción y esto sí nos lleva a un tema importantísimo, porque tiene mucho que ver con el funcionamiento del BANHVI, como un Banco, más ahora incluso que hay un proyecto de ley que esperemos pronto se vea en el plenario legislativo, donde nuestro accionar en materia de intermediación financiera se fortalece, de ahí que era importante y necesario poder abordar este tema y sea estudio de la Junta Directiva.

Yo por lo menos sí tengo claro que esa no es la concepción con los que los padres de la Patria desarrollaron la Ley del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda y por supuesto la creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, gracias don Marlon.

**Director Presidente:** Con gusto don Guillermo. Dagoberto.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor, gracias, valga la oportunidad para reiterar lo que hemos señalado en otras ocasiones sobre la importancia de dedicarle un tiempo a los temas estratégicos de la Institución este es un ejemplo clarísimo de las cosas que deberíamos estar como lo estamos haciendo hoy discutiendo, voy a empezar por decir que el principal problema que yo veo en todo esto ya lo dijo ya lo dijo Guillermo es la idea, la concepción o la definición que muchas veces la Contraloría hace en relación al Banco y nos catalogan como si fuéramos un programa social porque tenemos el bono familiar de vivienda, pero lo cierto es que el bono familiar de vivienda es una actividad financiera lo que hace esta institución no es el bono proteger, ni las becas de Avancemos, ni mucho menos, nosotros recibimos un presupuesto, tenemos que administrarlo, hay que invertirlo, hay que custodiarlo, hay que estirarlo, hay que colocarlo, hay que hacer un análisis socioeconómico de cada uno de los bonos que entregamos y eso es actividad financiera, que es distinto decir es intermediación financiera pero es actividad financiera.

Requiere no solo recibir los recursos, administrarlos, calificar a las familias para otorgarlos sino que además hay que controlar la ejecución o la inversión de esos recursos como lo

---

vemos aquí todos los lunes y todos los jueves en relación a proyectos etcétera y es que hasta un caso individual requiere todo ese trabajo, yo creo que efectivamente hay que trabajar más en posicionar nuestra naturaleza como un Banco y es que cuando nos ven como un programa social sucede todo esto y es un tema que vamos a tener que trabajar y creo que vale la pena un día sentarnos con la contralora como habíamos hablado lamentablemente nos han rechazado la solicitud de cita dos o tres veces alegando que es que teníamos un recurso presentado creo que es el momento como para retomar y tener una conversación a la altura, a alto nivel, objetiva, con datos.

Lo segundo, es que también omite la Contraloría en todo ese análisis, cuál es el fin último de la institución y es que la ley desde sus primeros artículos dice que “el Banco debe procurar fomentar el ahorro, la inversión debe procurar proveer de recursos al menor costo posible para financiar, para fondear los programas habitacionales del país” y particularmente los que a nosotros se nos han encomendado por ley no es una cosa que nos inventamos viene claro de la ley entonces si usted desconoce u omite la naturaleza jurídica de la institución y omite el fin último de la institución es bastante probable que lleguen a este tipo de conclusiones.

Tercero, ya más puntual, yendo de lo general a lo específico también se desconoce cuál es el fin del FONAVI es que el artículo 41 de la Ley del Sistema dice claramente que el FONAVI tiene como fin proveer recursos permanentes y del menor costo posible para financiar los programas habitacionales del sistema financiero nacional para la vivienda entonces cuando nosotros tenemos recursos en Cuenta General y tenemos la posibilidad de invertirlos como ya los estábamos invirtiendo en otros instrumentos que no son más baratos ¿por qué no podemos hacer esto? es actividad financiera es parte de lo que nos está ordenado como institución, como sistema y particularmente una de las responsabilidades que tiene el Fondo Nacional de Vivienda.

También se desconoció, se omitió la naturaleza de la inversión que estábamos haciendo no estábamos haciendo nada distinto a lo que ya veníamos haciendo el tema es donde antes en los bancos públicos ahora en el FONAVI, no solo que estábamos haciendo una inversión que está legalmente que es viable sino que no hicimos una inversión ahí a ojo o a dedo no, hicimos una inversión con una serie de criterios técnicos a un plazo específico, por un monto específico, con un procedimiento de renovación semestral, con un análisis y determinación de necesidades para saber que esos recursos nos servían para cumplir con lo que nos ordena la ley, eso lo hablamos en mil y una reuniones yo participé, el equipo, Tricia, todos participamos para tratar de extender eso.

-----

Siguiendo se desconoce totalmente la naturaleza de la Cuenta General; la Cuenta General no es un fondo es una cuenta nada más que se le puso Cuenta General pero bien pudimos haberle puesto nada y es una cuenta donde nosotros manejamos la gestión administrativa de la Institución y que recibir fondos por un lado los réditos del FONAVI y por otro lado recibe recursos del 4% de la gestión financiera de los recursos del FOSUVI es decir es imposible que la ley establezca reglas del juego para manejar la Cuenta General porque la Cuenta General no son fondos si alguien va a la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda a tratar de encontrar qué dice en relación a la Cuenta General como si lo dice para FONAVI, lo dice para FOSUVI evidentemente no va a existir y entonces entramos en este tipo de desconocimientos.

Otro tema es que sí había criterios de la Contraloría y de la Superintendencia con relación a la posibilidad de que nosotros hiciéramos esto no de ahora como dijo Tricia desde el 2008 y 9 y fueron muy claros en decir “sí en el tanto y cuanto hagan ustedes esos análisis eso les corresponde a ustedes” y a lo que sí nos dijeron no se puede definitivamente fue al Fondo de Garantías como ya explico Tricia.

¿Hubo o no análisis para determinación de necesidades? El trabajo y el tiempo que le dedicamos a esto fue muchísimas horas, metimos muchas horas, metimos mucha gente, invertimos mucho, gastamos porque esto es un gasto no son inversiones, un gasto para tratar de reconstruir la historia del Banco y creo que trabajamos desde el año 98 para acá para llegarle a esto y al final pese a todo el análisis para determinar las necesidades de inversión en el mediano y e incluso largo plazo del banco simplemente se omitió con criterios que no tienen ningún fundamento como decir “si no está en SICOP no existe” yo no veo a la Contraloría imponiéndole este tipo de resoluciones al Banco de Costa Rica pero como somos el Banco Hipotecario entonces sí.

Eso me lleva a un tema que para mí es bastante delicado y es la línea tan delgada que hay, bueno no es tan delgada entre las labores de supervisión efectivamente y la co-administración que nos digan a nosotros “aquí sí puede invertir, aquí no puede invertir, esto sí lo puede hacer, esto no lo puede hacer, esas platas las tiene maneja así” a mí me parece que eso es un tema que tenemos que discutir, tenemos que valorarlo con la Contraloría para ver qué es esto, yo no sé si esto realmente escaló hasta el más alto nivel de la Contraloría para analizarlo objetivamente o simplemente se quedó a nivel de los analistas, los mandos medios entonces no logramos ver eso, ya mencioné que hicimos un análisis para saber en qué instrumento y cómo, con qué características podíamos hacerlo.

El último tema, que me parece que tenemos que revisar bien y tenemos que discutirlo con ellos es tienen que tener claro que el FONAVI es un banco y el FOSUVI es otro banco, esto es el Banco Hipotecario de Vivienda que tiene dos fondos hoy y que mañana podría tener un tercero pero pensar en que el FONAVI tenga que generar los recursos para costear su operación y que el FOSUVI tenga que generar los recursos para costear su operación es una cosa extraña cuando todos sabemos que por un lado estamos administrando unos fondos públicos para fondear los programas de vivienda social y que no nos genera más que el 4% de administración, porque no es un negocio es muy raro que sabiendo todo lo que invertimos para gestionar, para controlar el FOSUVI podamos financiarlo con lo que genera ese 4% es desconocer la naturaleza jurídica de la institución y cómo opera el Banco realmente, entonces hay que entender que esto es un solo Banco.

Y termino con esto, una de las cosas también más delicadas me parecen de todo esto es que la famosa denuncia salió de aquí, en buena parte motivada por nosotros mismos por algunos poquitos del Banco y eso es delicado, tema que no es nuevo que ya hemos conversado y que hasta la fecha lo que nos ha hecho es perder tiempo y recursos y limitar el cumplimiento de los fines que tenemos y eso como lo he señalado en otras ocasiones es un tema que tenemos que reflexionar, tenemos que controlar, tenemos que tratar de llegarle al fondo, para evitar ese tipo de situaciones se presente porque todos participamos en el proceso de análisis, de discusión para ir a eso fue analizado, metimos tiempo, metimos gente, metimos recursos y no puede ser que al final esto no suceda, ya atendimos las órdenes porque somos respetuosos, las atendimos con celeridad, las cerró la Contraloría, pero esto no puede verlo uno y dejarlo pasar y decir “ya pasó y ahora nos lavamos las manos y listo no pasó más, ahí está” quién se pregunta en cuánto incurrimos en costos adicionales el tener que salir al mercado a captar los recursos a precio de mercado para poder sustituir las inversiones eso nadie lo cuestiona, nadie se pregunta eso tuvimos que hacerlo fuimos al mercado a captar recursos para poder sustituir y honrar nuestras obligaciones con los contratos que teníamos establecidos para poder no como algunos quisieron hacerlo ver favorecer a una entidad, los beneficios de una mejor tasa de interés en nuestros créditos, en disponer de recursos más cómodos se los trasladamos al usuario final, se le traslado integro a los clientes y por eso tenemos más de 5000 operaciones financiadas con unos 150 mil millones de colones invertidos donde apenas el 20% son recursos del FOSUVI y en una cartera de una excelente calidad por dicha hasta hoy, no significa que algo no pueda pasar podría ser, si a un deudor lo despiden de su trabajo y no paga eso es distinto pero estas cosas a mí me parece que son de fondo y tenemos que



sentarnos a reflexionar y llamar al espacio a la Contraloría, siempre hemos sido sumamente respetuoso y aquí está el equipo que no me deja mentir ¿cuántas reuniones tuvimos para hacer entender esto? No con argumentos en el aire todo documentado, todo sustentado con pruebas, con evidencia, pero bueno ya pasó, cumplimos las órdenes, el Banco no se cayó.

El Banco no se cerró pero el problema no es que ya pasó es que queremos en adelante, cómo vamos a abordar esto y yo creo que vale la pena sentarnos a ver y discutir esto con objetividad y con respeto pero también teniendo claro el rol, las competencias y los alcances de una y otra institución de verdad que tenemos que hacerlo respetar hoy más que nunca estamos ante un problema del marco institucional de los cuales nosotros también tenemos la obligación de alzar la mano y sentarnos con las partes que tenemos que sentarnos para resolver, para trabajar, para construir porque ya lo que pasó ya pasó por ahora ya no tenemos pendientes con la Contraloría dichosamente pero que queremos con...media en adelante podríamos decir sencillamente “no hagamos más nada, quedémonos así, no cumplamos lo que nos ordena la ley y quedarnos de brazos cruzados” yo soy optimista y creo que el proyecto de Ley de Fortalecimiento del FONABE también nos va a dar una posición más robusta y nuevos instrumentos para este tipo de situación no nos golpeen como ahora.

**Directora Ulibarri Pernús:** En la misma línea de lo que está diciendo a Dagoberto, yo considero que es importante que nosotros aclaremos en la Contraloría no solo el rol de este Banco sino lo qué hacemos se ve que conceptualmente están equivocados aquí hay un problema de interpretación de la ley o de conceptos y no solamente lo vemos en esto que es clarísimo que lo hubo y además una posición totalmente cerrada de no querer entender nada dijeron “esto es y aunque deseamos de todo de nada sirvió” y eso no puede ser y eso no es como una cosa nueva sino que lo hemos visto ya pasó en este asunto que nos ha costado cualquier cantidad de dinero desde el punto de vista del fondo y bueno estará en FONAVI y se sabe que no es de FONAVI obviamente, es increíble que un razonamiento como el que se hizo haya sido no entendido pero yo veo que esa área de la Contraloría sistemáticamente está con informes y análisis dónde su posición no coincide realmente con la naturaleza de este Banco, donde nos quieren poner a hacer cosas que no nos corresponden.

Creo que es importante irnos a niveles superiores porque nosotros aquí en este área que no me acuerdo cómo se llama no vamos a lograr nada, rechazar ese recurso y con el razonamiento que hacen se toma mucho tiempo en rechazar pero no quieren tomarse un

tiempito en recibirnos, un tiempo para poder conversar y yo sí creo que es muy importante pero muy importante de irnos arriba a la Contralora y que se empezara a aclarar desde la Contralora poder tener la posibilidad de que estas otras áreas se queden más claras si no la Contraloría considera que puede hacer cualquier cosa y estaban sistemáticamente contra el Banco es una posición ya no suena normal, no suena natural esto ya suena que pareciera que hay una intención ojalá que así no sea y que sea más bien una situación de poca comprensión y de poco análisis o de que no nos entienden ojalá sea eso pero no, pareciera que hay otras cosas y sobre todo insisto yo estoy de acuerdo con Dagoberto completamente aquí hay que irse donde la Contralora bien armados, con una buena posición los que les toque ir y hacer que la Contralora nos entienda, no sé hasta qué punto estará compartiendo la posición de esta área.

Yo en otros momentos que no he estado está es la primera vez que yo siento que esta área es un área como reactiva completamente hacia el Banco primera vez que siento esto y no dispuesta a conversar, no dispuesta a hablar, no dispuesta a oír así que yo lo que estaba diciendo don Marlon, es que estoy totalmente de acuerdo con que hay que reunirse con los niveles superiores, con la Contralora no aceptar menos que eso e ir bien preparado y empezar a hacer un modelo de cambio a ver si la Contraloría puede intervenir también y poner un poquitito más en claro que es el Banco que trabaja y que nos dejen nos dejen trabajar.

**Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez muy puntual, yo tengo un tiempo bastante largo de trabajar en el Sistema Financiero Nacional. Yo recuerdo por ejemplo los bancos al principio cuando comenzó la SUGEF a socar clavijas en todo lo que es normativa prudencial que dicho sea de paso es un elemento fundamental para fortalecer el sistema financiero y eso se comparte a nivel también del Banco Central.

Sin embargo, cuando se dan algunas situaciones especiales en donde los bancos creían que tenían razón los bancos apelaban y defendían los intereses institucionales hasta donde fuera posible llevando inclusive a instancias judiciales con el fin de hacer valer los derechos que a ellos les corresponden, yo creo que nosotros tenemos que hacer lo mismo sinceramente le digo la Contraloría no puede verlo mal es una cuestión de defensa de los intereses institucionales de este Banco y les decía que nosotros tenemos que realmente, por ejemplo este caso yo me lo estudié bastante bien, es un caso que tenía argumentos sólidos, suficientes para apelarlos y para llevarlos a otras instancias y aquí hay una cuestión que Tricia, lo dijo al final es una cuestión de riesgo reputacional, cómo es posible, ustedes tal vez lo entiendan más fácil con una similitud cómo es posible que un banco que tenga

6.800 millones de utilidades al año no pueda de alguna forma o le restrinjan pagar los gastos que tiene el Banco, cómo es posible que se le restrinja por ejemplo a un Banco que tiene 6.800 millones de utilidades el poder invertir en todos los activos que requiera para ser más eficiente porque eso es lo que se hace al final el restringir estos recursos como lo hizo la Contraloría lo que conduce es efectivamente a restringir la operación del Banco y eso no significa otra cosa más que riesgo operativo.

El riesgo nos lo está inyectando no es el Banco directamente es un elemento externo que nos está obligando a hacer ciertas cosas y que nos está poniendo frente a todo el sistema financiero nacional en una situación realmente delicada yo sí considero con todo respeto que por ejemplo esto si se presentara otra vez nosotros deberíamos de por lo menos, yo recomendaría el punto de vista financiero y del impacto que puede tener en el Banco llevarlo a todas las instancias que sean necesarias para defender esos derechos del Banco y por qué lo creemos realmente y porque creemos que tenemos razón y porque hay argumentos suficientemente válidos gracias.

**Director Presidente:** Gracias don Guillermo, don Dagoberto creo que en enero podemos empezar a gestionar a ver citas, insistir ahí.

**Director Presidente:** Muchas gracias.

**Varios:** Buenas noches.

[Se retira de la sesión la señora Hernández Brenes]

\*\*\*\*\*

#### **5° Análisis y discusión del reporte de la Contraloría General de la República, denominado “Entornos Urbanizados y su relación con la Hacienda Pública: Una perspectiva de servicios públicos sostenibles”**

**Director Presidente:** El punto cinco ¿Quién lo expone? Lo del informe.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Carlos.

**Director Presidente:** Empecemos con el punto cinco: Análisis y discusión del reporte de la Contraloría General de la República denominado: Entornos Urbanizados y su relación con Hacienda Pública una perspectiva de servicios públicos sostenibles Informe DFOE-LOC-OS-00001-2023.

[Se incorpora a la sesión el licenciado Carlos Castro Miranda, asistente de la Gerencia General]

**Director Presidente:** ¿Cuánto toma? ¿Es corta?

**Sr. Hidalgo Cortés:** Máximo 15.

**Sr. López Pacheco:** Listo don Carlos.

**Sr. López Pacheco:** Don Guillermo ¿nos escucha?

**Director Alvarado Herrera:** Yo estoy escuchando perfectamente.

**Sr. Castro Miranda:** Es un informe que prepara la Contraloría, tomar en cuenta tal vez primero que la serie de estos informes se denomina opiniones y sugerencias no es un informe que hemos recibido en el Banco con recomendaciones, ni siquiera con disposiciones, sino que, es simplemente un informe que prepara la Contraloría de manera de aporte a temas específicos y de ahí su nombre opiniones y sugerencias.

Al final de cuentas entonces hace una serie de sugerencias para mejorar en el área o el tema que están tratando, el tema del informe es la urbanización y el impacto sobre los servicios públicos y básicamente la Contraloría lo que aborda acá son dos temas lo acelerado que ha sido la urbanización y su determinación en el cambio social y el crecimiento urbano de Costa Rica y segundo cuáles son esas implicaciones del crecimiento urbano en la sostenibilidad de los servicios públicos y la infraestructura social que requiere esta población.

Muy rápidamente destacamos alguna información de interés del informe, el informe no es muy grande pero tampoco es pequeño, pero hay alguna información importante a destacar para ser más corto esto y es de que señalan que en el mundo en el 2030 el 60% de la población habitarán en ciudades y eso tendrá una serie de impactos negativos como la falta de cobertura de servicios básicos, problemas de transporte público, precariedad de la vivienda y escasez de espacios públicos eso no es nada, ningún descubrimiento es la realidad.

Sin embargo, lo que ellos señalan que ha ocurrido especialmente acá en el GAM que es lo que estudia más este informe de la Contraloría es que el crecimiento ha sido más acelerado y desordenado de la cuenta y carente de elementos esenciales para un desarrollo urbano sostenible, lo que dicen es que creció demasiado rápido, la gente accede muy rápido a la ciudad y no hay desarrollo de servicios públicos e infraestructura que permita hacer sostenible ese desarrollo urbano que se está presentando y el dato es el que tenemos acá de entre 1990 a 2020 la población urbana pasó de un 50 a un 81% es un 30% más en cuestión de 30 años.

El panorama de los servicios públicos entonces se vuelve más complejo de acuerdo con ONU Hábitat que es el estudio que ellos usan de referencia “se va a caracterizar por

---

presentar carencia de servicios básicos, inadecuado manejo de aguas servidas, hacinamiento, uso de suelo descontrolado, tenencia ilegal de los terrenos y exclusión social”.

En materia de interés social que es la parte que nos llamó más la atención y que nos hace referencia directa en dos temas en la parte de proyectos y en la parte de vivienda de interés social en esta primera señala que algunos proyectos se construyen desconectados del centro de la ciudad y se ubican donde el suelo es más barato un resultado de costos, lo que lleva a dos posibilidades una u otra o se invierte en infraestructura con servicios y equipamiento o los proyectos se hacen desprovistos de los servicios básicos que es lo que ha que ha pasado, en algunos casos no hay provisión en otros casos se vuelven más caros los proyectos.

Nosotros tenemos acá una presentación que hizo la Subgerencia de Operaciones hace unos meses en abril donde señala que los últimos proyectos de los últimos años, los últimos 20 proyectos en realidad no están ubicados tan lejano de la ciudades de hecho fue para precisamente valorar el cumplimiento del artículo 38 me parece de la Ley de Urbanismo y vemos que cumplen con los criterios están en los cuadrantes cuando hay definición de cuadrantes en los cantones urbanos que están cercanos a una distancia de menos de un kilómetro de una ciudad etcétera entonces esta conclusión o esta información que ponen acá no nos parece del todo correcta por lo menos con la información que tenemos del sistema.

Otro punto que señalan es que se ha estado construyendo este tipo de vivienda principalmente en cantones sin plan regulador y sin viabilidad ambiental pues el tema del plan regulador pues eso podría ser cierto porque hay cantones o una gran cantidad de cantones sin plan regulador pero sin viabilidad ambiental difícilmente por lo menos no los nuestros o los del sistema, en materia de otra información que se destaca es el tema del costo que tiene para el Estado el crecimiento urbano en general indican que para el para el gobierno, para el Estado costará 47 mil millones anuales por cantón la provisión de servicios de infraestructura básicamente para eso, estamos hablando de la mitad del presupuesto anual del sistema para construcción de vivienda de Interés social en cada uno de los cantones estamos hablando del GAM también eso como un dato relevante.

Señala el informe que hay un grupo de cantones en la gran área metropolitana con mejores resultados estamos hablando de Escazú, Santa Ana, San José, Alajuela, Heredia.

Los cantones que tienen una producción interna o propia del cantón un poquito más grande incluso per cápita más importante, en la mayoría de los casos con mejores resultados en la

prestación de servicios públicos el desarrollo inmobiliario sostenible, contribución al PIB per cápita cantonal también importantes sin embargo como herramienta de planificación o para uso de las instituciones que quieran usar los resultados de este informe señala cuatro escenarios en materia de alerta temprana que podrían poner en riesgo la sostenibilidad de servicios públicos en algunas municipalidades y señala que el 50% de los cantones tiene un altísimo o alto o mediano riesgo en materia de sostenibilidad de los servicios públicos. Como conclusión es una conclusión un poco confusa para nosotros por lo menos y dice que la conclusión importante es que es crucial enfocar esfuerzos y recursos en condiciones necesarias para avanzar hacia servicios públicos sostenibles que contribuyan al cumplimiento de objetivos.

Eso pues obviamente es importante enfocar esfuerzos y dirigir recursos, pero lo hace con un complemento y dice “pero sin la necesidad de aumentar los recursos públicos en vista de la difícil situación que atraviesa el Estado”.

**Varios:** Hágalo, pero sin plata.

**Sr. Castro Miranda:** Pero no le damos más plata, entonces lo único que uno puede entender en esto es que enfoque los recursos hacia una cosa específica dejando de hacer otras porque no hay más recursos del Estado o sea más eficiente lo que ocurre es que acá no hay un análisis de eficiencia de las instituciones en la provisión de servicios públicos.

**Director Presidente:** Recuerde que no hay plata le dicen a uno.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Qué curioso porque además eso la Contraloría que le importa

**Directora Ulibarri Pernús:** Si uno no sabe ...

**Directora Barrantes Castegnaro:** Le importa a el Ministerio de Hacienda tener la plata no al...

**Sr. Castro Miranda:** Sí, por eso quizá es una sugerión, de hecho el informe tiende a enfocarse en aportes a la Hacienda Pública en esta materia el tema del urbanismo y cuánto le cuesta y qué puede hacer Hacienda de hecho las sugeriones que ponen al final van orientadas hacia eso y recordemos la palabra “opinión y sugerión” de la Contraloría de Seguro para precisamente decir “ es una opinión, es una sugerión para que ustedes vean si quieren o no quieren tomarlo en cuenta” y sugieren en materia precisamente del manejo de presupuesto de la Hacienda Pública es “la revisión de los presupuestos según la Ley de Desarrollo Regional de Costa Rica.

**Director Rojas Jiménez:** La Ley 10096.

**Sr. Castro Miranda:** Exactamente, la implementación de medidas para reducir brechas en servicios públicos más o menos asociado a la conclusión y la priorización de acciones para mejorar la prestación de servicios públicos de los gobiernos locales o sea que las munis también prioricen acciones para mejorar la prestación de servicios.

Básicamente, lo que el informe tendría o tiende a indicar en resumen es que hay un desarrollo acelerado de un urbanismo de acelerado o traslado hacia las ciudades que ha generado una presión sobre los servicios públicos y para ello se necesita que los gobiernos locales y la Hacienda pública dediquen recursos a esto que no están disponibles. Obviamente como dice la conclusión esto es lo que el informe en resumen en un muy, muy gran resumen tiene.

Recomendable ver el tema yo ahí traje las filminitas del informe que presentó Don Walter en abril solo para recordar los proyectos tramitados en los últimos tres años bueno 20 a 22 donde presenta unos 20 proyectos y habla precisamente de esas condiciones asociadas un poco al tema de cercanía a servicios si está en el cuadrante urbano cuando lo tiene oficializado, el tema de cuadrante urbano y zona de expansión ustedes saben mucho más que yo de eso hay muchas municipalidades que no tienen oficializado, entonces se hace una estimación en este estudio.

Me parece que la gente de técnico hizo un aproximado en la definición del cumplimiento de ese requisito, la mayor parte cumple zonas previamente urbanizados y con equipamiento urbano cumple y estamos hablando que dos filminas con proyectos las zonas de expansión cuando está oficializado sí se cumplen y se cumple en todos los casos de máximo un kilómetro del poblado más cercano en todos los proyectos.

No se observa algún incumplimiento como lo señala el informe de la Contraloría en materia del desarrollo de proyectos de interés social entonces no se obtiene del estudio o del informe una fuente, una indicación entonces puede ser que sea alguna información probablemente desfasada o tomada a la ligera en algunos casos o con condiciones mucho más estrictas en materia de estar en centros urbanos no a un kilómetro sino pegado a la escuela, a los servicios públicos en general y que pase una calle de tres o de cuatro carriles al frente del proyecto, básicamente eso sería y Dagoberto quería que trajéramos el repaso de estos proyectos para ver ese tema de la referencia que hacen a vivienda de interés social después.

**Director Presidente:** Don Dagoberto y después Guillermo.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí gracias, yo conversando del tema con el equipo, decíamos que hay dos elementos del informe que son esenciales, que son importantes, son relevantes

independientemente de que se llamen sugerencias u opiniones lo que sea que en la línea de lo que de lo que hemos hablado de tener un verdadero plan estratégico de intervención en los programas sociales se desprende el primero es cómo cada institución en el ámbito de sus competencias y el rol que tiene asignado puede coordinar con otras instituciones que inciden en el resultado y voy a usar el caso nuestro ¿Cómo financiar? ¿Cómo promover el desarrollo? ¿Cómo priorizar la inversión de nuestros recursos cuando a veces no logramos tener un canal más fluido, más rápido, más estratégico con una institución como Acueductos y Alcantarillados” es decir, donde hay disponibilidad de los servicios básicos en este caso del agua potable y de la infraestructura para llevar ese servicio básico a un proyecto habitacional que nos permita a nosotros orientar nuestra inversión, yo lo conversaba con funcionarios del AyA y con su presidente ejecutivo en algún momento de que uno de los pasos que en esa materia deberíamos dar es que las instituciones como nosotros, como el Ministerio de Vivienda los que estamos en esto deberíamos saber exactamente y tener una especie de mapa de disponibilidad o no del servicio o de las inversiones futuras que va a hacer la institución, lo que les toca a ellos para que nosotros podamos orientar mejor y saber dónde desarrollar y al mismo tiempo que no le corresponda al sistema Financiero Nacional para la Vivienda estar asumiendo costos para desarrollar y habilitar el suelo en materia de vivienda. Ese es un ejemplo el del agua.

El otro ejemplo también relacionado con la misma institución es el de los sistemas de tratamiento de aguas residuales, el tema de las plantas de tratamiento que también nos corresponde ese es como el primer llamado de atención o lo que uno podría tomar de este informe ponerlo en la mesa y tratar de discutirlo en un espacio donde se pueda mejorar y podamos mejorar todos al respecto y el segundo elemento es que en algún lado del informe se habla de los proyectos de vivienda social y por ahí un medio de comunicación hizo eco de esto, creo sin haber estudiado el informe a fondo y más o menos da a entender que algunos proyectos o que los proyectos de interés social están ubicados en zonas donde no hay servicios y lo relaciona con el fondo del estudio y en resumen es hay crecimiento de la población en las ciudades y los servicios no están dando abasto eso no es mentira, efectivamente sucede, pero tratar de concluir que con eso estamos incurriendo en un problema con los proyectos de interés social es muy delicado.

Y esto que presentó Carlos al final surge a raíz de algunos comentarios, insinuaciones o afirmaciones que en el pasado se hicieron tratando de malentender que los proyectos de vivienda estaban mal ubicados entonces tomamos una muestra últimos tres años y en realidad no se desprende de todo lo que hemos financiado en ese tiempo, que los proyectos



nuestros estén en medio de la nada que en algún momento quizás hubo algo porque las reglas del juego eran distintas sí eso tenemos que aceptarlo y lo hemos reconocido pero no solo lo hemos reconocido también hemos implementado las mejoras necesarias para evitar que situaciones de los inicios del sistema que no es la actualidad se sigan repitiendo y nos pareció interesante discutirlo, repasarlo porque a veces hay como una especie de muertos y empiezan como a levantarse y si algo hemos aprendido en esto es que todo ese tipo de informes, todo ese tipo de cosas que a veces los medios replican y comunican y mal informan tenemos que aclararla y entre todos nosotros.

Entonces si el día de mañana alguien nos pregunta más o menos hablemos en la misma línea y tengamos el respaldo suficiente como este para saber que de pronto no es correcto ese tipo de generalizaciones porque a veces se generaliza hay un caso con un problema entonces todos son malos uno está medio mal ubicado entonces todos están malos y como lo he dicho siempre si no hay datos no existe y por eso tratamos de retomar este tema y como todo hay que retomar las cosas buenas yo creo que en el fondo la idea o la intención del informe es muy bueno pero hay que sentarse a alto nivel ¿Cómo hacer más? ¿Cómo invertir en servicios básicos? Si nos dice la misma Contraloría “no hay plata” bueno entonces cómo hacemos y nosotros enfocarnos en la parte que nos que nos corresponde. Gracias.

**Director Alvarado Herrera:** Gracias ¿Me escucha?

**Varios:** Sí señor.

**Director Alvarado Herrera:** ¿Me escucha?

**Sr. López Pacheco:** Sí señor.

**Director Alvarado Herrera:** Cuando apareció esto de los resultados de este informe en la prensa nacional, me parecía efectivamente como se señalaba procedían de datos del MIVAH que la información no estaba actualizada y uno de los temas como decía don Dagoberto, donde se ha señalado estos mitos urbanos de que el sistema construye en lugares alejados a la zona de los servicios e incluso señalar ahí que no se cuentan con servicios de comunicación y se deja entrever que también pueda haber falta de servicios como el sistema de agua o de abastecimiento de agua, nos hace ver estas conclusiones con mayor propiedad y yo quisiera que este informe que presentó alguna vez la Subgerencia de Operaciones lo pudiéramos actualizar hasta el 2023 ahora cerrando el 2023 y pudiéramos entonces informar a la Contraloría no sé a cuál de las dependencias pero a la que hizo este informe que llevamos muchos años teniendo claro que nuestros proyectos se invierten efectivamente donde las familias mejoran su calidad de vida y eso parte con el

---

tema de estar no solo cercano al área de los servicios, contar con servicios de agua, con servicios de electricidad, sino, que además, ningún proyecto del BANHVI es aprobado sin el visto bueno si no de la parte urbanística municipal, si no es por las normas que establece un plan regulador es por un estudio técnico hecho por la Oficina Urbanística, que señala que efectivamente es una zona donde se puede desarrollar la vivienda social.

Mi interés más bien de poder participar de este punto es hacer ver que efectivamente como lo dice don Dagoberto, nosotros contamos con los números para poder entonces ir eliminando estos mitos urbanos que se han venido construyendo en lo que yo llamo un ataque al sistema y que nosotros tenemos como demostrar que así no ha sido.

Entonces don Marlon y compañeros yo lo que quisiera más bien es que ese informe lo pudiéramos actualizar al año 23 ya que estamos cerrando el año 23 y poder hacer ver entonces un poco las características de esa muestra que es muy amplia en la búsqueda de poder dejar claro que los proyectos del BANHVI, están encaminados desde hace mucho tiempo en satisfacer las necesidades de las familias, mejorar su calidad de vida y por eso están contemplados todas las observaciones hechas en el informe.

Termino nada más señalando que si comparto el informe tres cosas que nos facilitaría muchísimo la acción del sistema y de la atención de las familias en pobreza en el GAM, una es sin duda alguna, que los cantones tengan una planificación urbana si tuviéramos planes reguladores claros pero bueno primero contar con planes reguladores que sean claros, que efectivamente pudieran determinar las áreas de crecimiento de donde efectivamente se puede desarrollar la vivienda y ojalá incluso poder señalar sectores de vivienda social nos ayudaría mucho para poder desarrollar nosotros la labor que desarrollamos.

Lo segundo, comparto absolutamente que la inversión principalmente en el abastecimiento de agua tiene que ir a satisfacer las necesidades de cada uno de los cantones y distritos del Gran Área Metropolitana, lamentablemente la inversión de la AyA no es porque no se tenga el recurso agua es porque la inversión de la AyA no ha sido proactiva en materia de solventar la demanda y eso lo hemos visto en muchísimos cantones del GAM, de ahí que comparto efectivamente que dentro de esa planificación urbana que no solo le corresponde a las municipalidades también le corresponde a la INVU como el brazo técnico que tiene el Estado.

La otra gran institución para mejorar nuestro accionar es la inversión de la AyA para satisfacer la demanda del lugar o incluso la satisfacción del crecimiento de las necesidades que tienen los diferentes cantones del GAM.

Lo tercero que comparto, es que efectivamente en materia de atención a los asentamientos informales o precarios es necesario un abordaje de Estado porque para poder ir a, como ya lo he dicho en otras oportunidades para poder ir a la intervención de la problemática en materia de asentamientos no lo podemos hacer con los recursos con los que cuenta el sistema año con año de ahí la necesidad de un abordaje que empieza por aceptar el proyecto de ley que fue enviado en la administración pasada a la Asamblea Legislativa para buscar una mejor normativa para esa atención y lo segundo recursos que nos permitan como país poder entrarle a este problema de los asentamientos informales gracias Don Marlon.

**Director Presidente:** Doña Eloísa.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, totalmente de acuerdo, yo lo que creo también para Dagoberto, es que primero esto es un informe que involucra a varias instituciones entre comillas y el Banco en el tema de la vivienda social, etcétera.

Pero básicamente no maneja información del Banco aquí, pero a mí me parece que es muy importante que nosotros aquí desde el Banco hagamos algún tipo de acción con los medios, donde podamos posicionarnos mejor, aquí lo que hay es un concepto de la vivienda social y toda su problemática, porque normalmente lo que publican son las cosas que no son buenas entonces “que le pasó tal cosa a tal proyecto, que tal proyecto se hizo en tal lugar, que las familias están en contra de eso” o sea todo es negativo.

Yo difícilmente veo en los medios, información positiva, cuando tenemos tantísima información que dar, pero, sobre todo, cuando estamos claros de que estamos en los últimos.

Yo me acuerdo son bastantes años desde antes del 2000 del bueno del 17, 14 ya había líneas claras en donde deben hacerse los proyectos, con qué reglas del juego etcétera y se ha tenido ya mucho cuidado a lo largo de varios años, de bastantes años aquí en el Banco para ubicar proyectos en lugares donde estén todos los servicios, donde no solo servicios de agua y luz sino escuelas y lugares de él Cen-Cinai, etcétera, etcétera. Ha habido muchas preocupaciones en esa línea, pero eso es desconocido, eso lo sabemos nosotros que estamos aquí y que escuchamos y la gente que está en el sistema, en el sector que no es mucha, pero a nivel del público, a nivel de opinión pública se maneja otro concepto totalmente diferente y es muy fácil un informe de estos.

Yo creo que hasta los que lo hicieron están metidos dentro de esa opinión pública que no es, hay cosas ciertas en el informe desde luego, pero al final no nos dice nada nuevo ese informe yo no sé si ustedes vieron, pero realmente qué dice, que uno diga “qué interesante”

no recopilan una serie de información, los que estamos metidos en vivienda y en estas líneas sabemos todas estas cosas.

Ahora lo interesante hubiera sido bueno y qué ¿cuál es su recomendación?” O sea, finalmente qué hacer, etcétera, pero no nos dicen nada interesante.

Pero nosotros sí deberíamos de trabajar, Dagoberto, yo sé que están haciendo un trabajo con la parte de relaciones públicas, pero mira si algo da resultados es invitar a los periodistas directamente aquí, que se sienten con un desayunito bien bueno, porque todo eso desayunar y todo el cuento entonces sí vienen esa es mi experiencia, mi experiencia era que invitabas a los periodistas que te interesaban y les llamabas a desayunar y claro llegaban porque les interesa desayunar siempre y cuando la cosa sea relativamente rápida porque ellos a veces cubren otras áreas y los que se pueda invitar a que vayan a sitios que puedan a los proyectos cercanos llevarlos en una gira rápida para que vean lo que se está haciendo y cómo se está haciendo.

Sobre todo, los medios que más nos importan, que son los que calan mucho en la opinión en la opinión pública para efectos de si podemos ir cambiando un poco esa visión al periodista vamos a tener una receptividad más importante para nuestras informaciones, para nuestros datos, para posicionarnos en una forma diferente en el mundo, en el público, pero sí es necesario, yo creo que la gente necesita.

Miren personas amigas mías cercanas y tienen unos conceptos de verdad o sea mujeres, personas estudiadas uno diría “bueno ah” pero el concepto algo supieron una vez y ahora lo tienen ahí el chip, es el chip y no hay quien se los quite si no los mismos medios de comunicación les quitan el chip, porque sinceramente es poco a poco y se logra muchas cosas escogiendo unos cinco o seis periodistas de medios importante y buenos, que sean muy escuchados y muy leídos digamos y también obviamente en la radio hay programas muy interesantes en la radio que nos pueden ayudar a ubicarnos.

**Varios:** Bien.

**Director Presidente:** Muchas gracias, tomamos nota Dagoberto para sus recomendaciones.

**Varios:** Muchas gracias.

**Director Alvarado Herrera:** Don Marlon, pudiéramos dejar como acuerdo actualizar al 2023 el informe que se presentó de la Gerencia de Operaciones a la Administración. para que a los resultados de este informe sean compartidos con el área de la Contraloría que desarrolló esas conclusiones.

**Director Presidente:** Sí claro, someto a votación, la moción.

**Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.

**Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.

**Director Presidente:** Aprobado en firme.

**Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.

**Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.

**Director Presidente** Muchas gracias, gracias don Guillermo.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el

**Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Castro Miranda]

\*\*\*\*\*

#### **6° Propuesta de cierre de oficinas en fin de año**

**Director Presidente:** Listo. El último punto: Propuesta de cierre Oficinas en fin de año, oficio BANHVI-GG-OF-1123-2023.

**Sr. Hidalgo Cortés:** En realidad la propuesta es para tomar el acuerdo que ordinariamente se toma de cierre de las oficinas al finalizar el año y la propuesta es hacerlo entre el 22 de diciembre y el 5 de enero es decir estaríamos regresando el 8 de enero, considerando aspectos como que bueno la directriz aprobada por el Consejo de Gobierno ordena ese espacio de vacaciones para todas las instituciones, siempre a fin de año ejecutamos una serie de procesos de cierre que se facilitan en la medida en que no estemos operando en ordinario para esas fechas y bueno lo más importante darle.

**Director Presidente:** Perdón ¿siempre viene alguien para...?

**Director Presidente:** Si hay gente que viene para hacer los cierres y la información hay que preparar para la SUGEF etcétera, equipo del FOSUVI y para emitir y cosas que siempre se quedan en relación al cumplimiento de metas, pero son los menos de manera que habría que rebajar a cada funcionario que no esté en la excepción de tener que venir en esos días pues nueve días hábiles de vacaciones contemplados en ese periodo, así que pues tenemos que tomar un acuerdo en esa línea.

**Director Presidente:** Algún comentario si no someto a votación la propuesta.

**Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.

**Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.

**Director Presidente:** Aprobado en firme.

---

**Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.

**Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta]

\*\*\*\*\*

**Director Presidente** Muchas gracias, gracias don Guillermo.

**Director Presidente:** Bueno ¿Un comentario, observación? Si no para...

**Directora Barrantes Castegnaro:** Tengo una pregunta. La plata se supone que nos entra...

**Varios:** Mañana.

**Sr. Hidalgo Cortés:** En buena teoría.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Entonces eso quiere decir que deberíamos empezar a aprobar y aprobar cosas y a mover plata de aquí para allá.

**Varios:** El Lunes.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Y luego unas aprobaciones.

**Director Presidente:** Dagoberto y ¿ocuparíamos más acciones? o sea, las dos, nos quedan dos semanas, ¿ocupa una adicional?

**Sr. Hidalgo Cortés:** Yo pienso que en principio no, pero...

**Director Presidente:** Es que podríamos habilitar.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Creo que no va a ser necesario, pero si algo se nos sale de la programación lo vemos, de pronto lo hacemos hay que ver cómo nos va, lo vamos a ver el lunes con la redistribución, el lunes creo que nos va a quedar súper claro si ocupamos adicional.

**Director Presidente:** Tengo disponible miércoles.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Okey.

**Sr. López Pacheco:** 20.

**Director Presidente:** Entonces tengo que ir a DINADECO.

**Sr. Hidalgo Cortés:** El 20.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 63-2023**  
**DEL 07 DE DICIEMBRE DE 2023**

**ACUERDO N°1:**

**Considerando:**

**Primero:** Que el artículo 19 del *Reglamento para la Prevención del Riesgo de Legitimación de Capitales, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LC/FT/FPADM)*, establece como parte de las funciones del Oficial de Cumplimiento, el elaborar un Plan Anual de Trabajo, basado en las políticas, programas, normas y procedimientos internos. Asimismo, el artículo 12 de ese Reglamento define como función del Comité de Cumplimiento, el conocer el citado Plan y elevarlo al órgano de dirección para su correspondiente aprobación.

**Segundo:** Que en cumplimiento de estas disposiciones y mediante el oficio BANHVI-CCU-OF-07-2022, del 28 de noviembre de 2023, el Comité de Cumplimiento presenta la propuesta del Plan Anual de Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el período 2024, el cual fue conocido y avalado por ese órgano en su sesión N° 06-2023, del 21 de noviembre de 2023.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva considera pertinente aprobar el referido Plan Anual de Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento, en los mismos términos indicados en el documento adjunto al oficio BANHVI-CCU-OF-07-2023.

**Por tanto, se acuerda:**

Aprobar el Plan Anual de Trabajo de la Oficialía de Cumplimiento para el período 2024, en los mismos términos que se señalan en el documento adjunto al oficio BANHVI-CCU-OF-07-2023, el cual se adjunta al expediente de la presente acta.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ACUERDO N°2:****Considerando:**

**Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-CCU-OF-008-2023, del 28 de noviembre de 2023, el Comité de Cumplimiento somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe sobre los resultados de la actualización del Manual de Cumplimiento a la Ley 7786, correspondiente al año 2023, según lo analizado y avalado por dicho Comité en su sesión N° 06-2023, del 21 de noviembre de 2023.

**Segundo:** Que conocido el citado informe y no encontrándose objeciones al respecto, lo procedente es acoger la recomendación del Comité de Cumplimiento, con el propósito de que las actualizaciones propuestas se implementen de forma inmediata.

**Por tanto, se acuerda:**

Aprobar la actualización del Manual de Cumplimiento a la Ley 7786, correspondiente al año 2023, de conformidad con el documento que se adjunta al oficio BANHVI-CCU-OF-008-2023, del Comité de Cumplimiento.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ACUERDO N°3:****Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-DFNV-OF-0351-2023, del 30 de noviembre de 2023 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-1126-2023 de esa misma fecha– la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), presenta una propuesta de reforma a la metodología de cálculo de las primas que aportan las Mutuales de Ahorro y Préstamo al Fondo de Garantías de este Banco.

**Segundo:** Que dicha propuesta ha sido avalada por el Comité de Riesgos en su sesión N° 13-2023, celebrada el 20 de noviembre de 2023, y está fundamentada, en resumen, en los siguientes aspectos y conclusiones:

a) Con la aprobación del Acuerdo SUGEF 24-22 “*Reglamento para Calificar a las Entidades Supervisadas*”, a partir del 01 de enero de 2023 quedó derogado el Acuerdo SUGEF 27-00 “*Reglamento para Juzgar la situación económica financiera de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo para la Vivienda*”, con lo que la calificación global de las entidades,



---

según el modelo CAMELS, no se encuentra disponible para ser utilizada en la fórmula de cálculo de la prima mensual que utiliza el BANHVI para el cobro respectivo.

b) El Fondo de Garantías de Depósitos (FGD) y el Fondo de Garantías son similares en términos del objetivo que persiguen y, por tanto, es razonable que la determinación de los aportes de las entidades correspondientes a tales fondos, contemplen elementos semejantes; lo anterior, con las consideraciones pertinentes respecto de los montos que se encuentran cubiertos por cada Fondo y la periodicidad de los aportes.

c) La metodología de cálculo de los aportes al FGD fue aprobada por el CONASSIF, de manera que se considera una metodología objetiva y con respaldo técnico.

d) La adopción de la metodología del FGD elimina de la fórmula para la determinación de los aportes que realizan las Entidades Mutualistas al Fondo de Garantías, el componente de las tasas de interés de mercado, que introduce un elemento de variabilidad en los aportes que es exógeno al comportamiento de los niveles de captación y al riesgo de estas Entidades.

e) Con la aplicación de la metodología propuesta los aportes de las Entidades Mutualistas al Fondo de Garantías podrían disminuir en función del nivel que mantengan esas Entidades respecto de su Indicador de Suficiencia Patrimonial (ISP); no obstante, las diferencias respecto de los montos que se espera acumular en el Fondo de Garantías son poco significativas respecto de lo que supondría la metodología vigente.

f) Las conclusiones en relación con la razonabilidad y la sostenibilidad de largo plazo del Fondo de Garantías se mantienen, por lo que no se estima un impacto relevante al respecto.

g) Según los aspectos mencionados, se recomienda modificar la metodología utilizada actualmente para la determinación de los aportes de las Mutuales de Ahorro y Préstamo al Fondo de Garantías, adoptando un esquema de primas similar al establecido para el Fondo de Garantía de Depósito, creado mediante la Ley N°9816.

h) En el caso del Banco, esta metodología se estaría aplicando de manera mensual, tal y como se ha venido haciendo hasta ahora y estaría cubriendo la totalidad de las captaciones de las Entidades Mutualistas que cuentan con la garantía subsidiaria e ilimitada del Banco y del Estado.

i) En caso de que el CONASSIF modifique la metodología de cálculo de la contribución ajustada por riesgo (CAR) de conformidad con los cambios que se realicen en la normativa prudencial vigente, igualmente el BANHVI estará valorando la aplicación de los ajustes correspondientes en la metodología para la determinación de las primas del Fondo de Garantías.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima actuar de la forma que recomienda la Administración, en el tanto –según se ha documentado– la metodología de cálculo que se propone es razonable, objetiva y cuenta con el suficiente respaldo técnico.

**Por tanto, se acuerda:**

1) Modificar, en los mismos términos planteados por la Dirección FONAVI en el informe adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0351-202, la metodología utilizada actualmente para la determinación de los aportes de las Mutuales de Ahorro y Préstamo al Fondo de Garantías, adoptando un esquema de primas similar al establecido para el Fondo de Garantía de Depósito, creado mediante la Ley N°9816.

2) En el caso del Banco, esta metodología se estará aplicando de manera mensual, tal y como se ha venido haciendo hasta ahora y estará cubriendo la totalidad de las captaciones de las Entidades Mutualistas que cuentan con la garantía subsidiaria e ilimitada del BANHVI y del Estado.

3) En caso de que el CONASSIF modifique la metodología de cálculo de la contribución ajustada por riesgo (CAR), de conformidad con los cambios que se realicen en la normativa prudencial vigente, igualmente el BANHVI estará valorando la aplicación de los ajustes correspondientes en la metodología para la determinación de las primas del Fondo de Garantías.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ACUERDO N°4:**

Instruir a la Subgerencia de Operaciones para que, a raíz de los resultados del informe de opiniones y sugerencias de la Contraloría General de la República, denominado “*Entornos urbanizados y su relación con la Hacienda Pública: Una perspectiva de servicios públicos sostenibles*”, actualice y remita a ese ente contralor la información presentada a esta Junta Directiva en la sesión 21-2023, del 27 de marzo de 2023, relacionada con el cumplimiento, por parte de los proyectos de vivienda financiados por el BANHVI, de los lineamientos establecidos en el artículo 38, inciso c), de la Ley de Planificación Urbana, N° 4240.

Lo anterior, con el propósito de dejar clara constancia de que, desde hace muchos años, los proyectos de vivienda financiados por este Banco se desarrollan donde las familias beneficiarias logran mejorar su calidad de vida, contemplando para ello la ubicación de los proyectos en zonas previamente urbanizadas, áreas de expansión o poblados donde sea posible el acceso a equipamientos sociales, servicios y transporte público, en línea con la normativa vigente y con las sugerencias planteadas en dicho informe.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ACUERDO N°5:**

Autorizar a la Administración para que, según lo recomendado en el oficio BANHVI-GG-OF-1123-2023, del 30 de noviembre de 2023, concluya las labores ordinarias del Banco, por motivo de las actividades de fin de año, el jueves 21 de diciembre de 2023 y se reinicien el lunes 08 de enero de 2024.

Los días hábiles contemplados en dicho período, serán rebajados a cada funcionario de sus vacaciones. Solamente se mantendrán laborando, los días que corresponda, los funcionarios que no posean días de vacaciones disponibles para su disfrute, así como aquellos involucrados en procesos o instancias que así lo requieran según la conveniencia institucional.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*