

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 18-2023**

5 **DEL 16 DE MARZO DE 2023**

6 **(Acta grabada en soporte digital)**

7

8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con ocho minutos, en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Eloísa
10 Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes
11 Castegnaro y Marcos Alonso Carazo Campos. El Director Carazo Campos asiste
12 virtualmente a la sesión, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft
13 Teams, al amparo, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de
14 la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda. Los Directores José Rodolfo Rojas
15 Jiménez y Mariana Grillo Espinoza se incorporan a la sesión posteriormente.

16

17 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
18 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,
19 Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; y David López Pacheco,
20 Secretario de Junta Directiva. La licenciada Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría
21 Legal, se incorpora a la sesión posteriormente, de forma virtual, por medio de
22 videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams.

23 *****

24

25 **Director Presidente:** Muy buenas tardes a todos y a todas, un gusto verle nuevamente.
26 Siendo las 4 con 8 minutos, podemos dar inicio a esta sesión extraordinaria de hoy jueves
27 16 de marzo. Sesión número 18-20-23. Y bueno, procedemos presentándonos en el orden
28 acostumbrado. Don Guillermo.

29 **Director Alvarado Herrera:** presente.

30 **Director Carazo Campos:** presente

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** presente.

32 **Director Presidente:** presente,

33 **Directora Ulibarri Pernús:** presente.

34 **Sr. Flores Oviedo:** Gustavo Flores presente.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Dagoberto Hidalgo presente.

2 **Sr. Bolaños:** Guillermo Bolaños presente.

3 **Sr. Muñoz:** Walther Muñoz presente.

4 **Sr. López Pacheco:** David López presente.

5 *****

6

7 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

8

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

10 1°. Solicitud de aprobación de 68 bonos extraordinarios en el territorio indígena Cabécar
11 de Alto Chirripó.

12 2°. Propuesta de disposición de los resultados acumulados para futuras capitalizaciones.

13 3°. Propuesta de Modificación Presupuestaria No. 03-2023.

14 4°. Solicitud de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo para la autorización de un nuevo
15 programa de emisiones de títulos valores en dólares con garantía subsidiaria del
16 Estado.

17 5°. Análisis del documento "*Costa Rica: Mecanismos innovadores para financiar la*
18 *vivienda social*".

19 *****

20

21 **1° Solicitud de aprobación de 68 bonos extraordinarios en el territorio indígena**

22 **Cabécar de Alto Chirripó**

23

24 **Director Presidente:** Muchas gracias a todos y a todas, iniciamos con el punto número uno
25 Walter, que es retomar este tema de la aprobación de 68 bonos extraordinarios en territorio
26 indígena Alto Chirripó, o no sé quién lo va a presentar.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias don Allan. Ya la presentación fue dada y el informe también.
28 Se le dio a ustedes señores Directores; entonces la idea aquí nada más es si tienen alguna
29 consulta, alguna duda, si no para, si ustedes lo consideran así, someterlo a aprobación.

30 **Director Presidente:** Tal vez sería recordar el acuerdo, tal vez la propuesta de acuerdo.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya, ya la busco.

32 **Sr. López Pacheco:** ¿Incorporo a doña Mariella?

33 **Director Presidente:** Sí por favor.

-
- 1 [Se incorpora a la sesión la arquitecta Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento
2 Técnico]
- 3 **Director Presidente:** Sí, básicamente para ver la propuesta de acuerdo y sobre eso hacer
4 la votación.
- 5 **Sr. López Pacheco:** Perdón, Ericka no se ha presentado.
- 6 **Director Presidente:** Ericka. ¿Cierto Ericka? Si gusta se puede presentar, perdón.
- 7 **Sr. Ericka Masis:** Muchas gracias, Ericka Masís, Asesoría Legal, presente.
- 8 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Don David usted tiene la presentación de la sesión, antes de la de
9 lunes?
- 10 **Sr. López Pacheco:** Sí, vamos a ver, el lunes.
- 11 **Sr. Muñoz Caravaca:** La recomendación de lo que en los casos de Alto Chirripó, con base
12 en los antecedentes, puesto que la normativa vigente, se recomienda autorizar la emisión
13 de 68 bonos de extrema necesidad en el territorio indígena de Chirripó, según el cuadro
14 siguiente con entidad autorizada Fundación para la Vivienda Rural de Costa Rica - Canadá.
15 El total de soluciones, 68, un financiamiento total de mil trecientos dieciséis millones ciento
16 dieciocho mil ochocientos noventa seis con quince céntimos, la modalidad de extrema
17 necesidad en territorio indígena, área vivienda 59 viviendas de 45 metros cuadrados, nueve
18 viviendas 50 metros cuadrados y el monto de bono promedio anda en 19.354.689,65.
19 La procedencia de las familias, todas son del territorio indígena de Alto Chirripó. La empresa
20 Constructora SOMABACU S.A., el representante legal don Mario Sánchez Sibaja, y el plazo
21 para la construcción de estas 68 soluciones sería diez meses para la tramitación de
22 permisos, construcción y entrega de las 68 viviendas. Esa fue la recomendación del pasado
23 lunes y se somete a consideración de ustedes.
- 24 **Director Presidente:** Muchas gracias don Walter. ¿Consultas sobre este tema? Adelante
25 doña Eloísa.
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** Nada más tengo una duda, ¿esto por qué no lo aprobamos?
- 27 **Director Alvarado Herrera:** No estaba el documento.
- 28 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, no, no tengo duda. Está bien.
- 29 **Sr. Muñoz Caravaca:** El documento se presentó el mismo lunes, entonces...
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí, porque no recuerdo nada negativo.
- 31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Se estaba verificando el tema, como las familias, la aceptación de los
32 diseños de las casas...
- 33 **Director Presidente:** Perfecto. Bueno, si no hay ningún otro comentario entonces
34 sometemos a votación de esta Junta la aprobación de estos bonos en territorio indígena.

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

2 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.

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

4 **Director Presidente:** Aprobado en firme.

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

6

7 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se
8 anexa a esta acta y se retira de la sesión la funcionaria Salas Rodríguez]

9 *****

10

11 **2° Propuesta de disposición de los resultados acumulados para futuras**
12 **capitalizaciones**

13

14 **Director Presidente:** Muchas gracias muy amables, gracias Walter y Mariella muchas
15 gracias también. Pasamos entonces al segundo punto, que es la Propuesta de Disposición
16 de los Resultados Acumulados para Futuras Capitalizaciones. Don Dagoberto.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, ya viene José Pablo con nosotros.

18 [Se incorpora a la sesión el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento
19 Financiero Contable]

20 **Director Presidente:** ¿José Pablo cómo está?

21 **Sr. Durán Rodríguez:** ¿Cómo están todos?

22 Bueno, buenas tardes, el siguiente punto corresponde a la presentación de la propuesta de
23 disposición de los resultados anuales 2022 para futuras capitalizaciones.

24 De acuerdo con la política institucional de aumento de capital, cada tres años se debe
25 proponer ante el CONASSIF el incremento del capital; sin embargo, anualmente se propone
26 a la Junta Directiva disponer que los resultados del periodo anterior se asignen para una
27 futura capitalización, con el fin de que pueda ser considerado dentro del límite de crédito.
28 Esto es importante para la gestión institucional, porque al incrementar el límite de crédito
29 incrementamos las posibilidades de otorgamiento de créditos a las entidades autorizadas,
30 que es básicamente uno de los principales procesos de negocio del Banco.

31 Sobre esa base, los resultados del año 2022 por 6.611 se propone disponer la futura
32 capitalización y que impactaría en 1.322.000.000 en el aumento del límite de crédito actual
33 de 23.555.000.000 para alcanzar 24.877; como decía anteriormente, posibilitando un

1 incremento en las posibilidades de colocación. Esta es la situación al 31 de enero de los
2 saldos de las operaciones de todas las entidades autorizadas.

3 El límite de crédito actual es la segunda columna y el disponible con base en esos saldos
4 al 31 de enero y las estimaciones, de acuerdo con la información recibida de las entidades
5 sobre las necesidades que estarían planteando de recursos para el año 2023 básicamente.
6 Entonces lo que se busca con este, con esta solicitud, es ampliar las posibilidades y
7 disponer de un límite suficiente para poder mantener los procesos de colocación de
8 operaciones con las entidades autorizadas, generando más operaciones de crédito.
9 Básicamente esa es la propuesta que anualmente se presenta a la Junta Directiva y que se
10 acompaña al oficio DF-OF-02-2023, con lo que se propondría este acuerdo, salvo que
11 tengan alguna inquietud o consulta, con mucho gusto.

12 **Director Presidente:** Adelante doña Eloísa.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta, ¿la fórmula es un 20 %, verdad?

14 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí señora.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Dividido entre no más de 20% para cada una.

16 **Sr. Durán Rodríguez:** El artículo 135 de la Ley del Banco Central establece que no se
17 podrán tener operaciones activas con clientes por montos mayor al 20%. Básicamente, al
18 disponer de las utilidades 6.611 para una futura capitalización, el límite global para colocar
19 en un deudor se incrementa en el 20% de ese 6.611. Por eso se establecía que se
20 alcanzarían los 24.877, que es el límite individual con cualquiera de los deudores.

21 **Director Presidente:** Okey, okey, entonces en el cuadro.

22 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí señor. Cambiaría, digamos, para cualquiera a 24.877 a partir del
23 presente mes de marzo. Básicamente el tratamiento es con la aprobación de Junta
24 Directiva; contablemente se realiza un asiento de reclasificación de una cuenta de capital
25 hacia otra cuenta de capital y con eso, ya desde el punto de vista del cálculo, se puede
26 disponer de esos recursos desde ese límite en realidad.

27 **Director Presidente:** Okey, según veo ahí, y si interpreto bien el cuadro, se necesita ese
28 aumento para poder, digamos, solventar las necesidades que las mismas entidades están
29 proyectando.

30 **Sr. Durán Rodríguez:** Obviamente estos saldos reciben amortizaciones durante el periodo,
31 aun cuando se amortizan se incrementa el límite de crédito básicamente.

32 **Director Presidente:** Okey. ¿Algún otro dato? Adelante doña Eloísa.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Que hay una cantidad de entidades que realmente está muy
34 lejos de ese monto.

1 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** Otras que están realmente muy cerca e independientemente,
3 bueno, primero me gustaría saber alguna razón de por qué, esa es independiente del tema,
4 pero sí me gustaría saber por qué esas están tan por debajo de la..., si los recursos de
5 FONAVI puede ser que ellos obtienen una tasa de crédito interesante, no sé porque ellos
6 no acuden.

7 **Sr. Bolaños Sandoval:** Si, si, bueno, doña Eloísa, digamos, para hacer las previsiones de
8 las necesidades de las entidades para lo siguiente, para el próximo año, nosotros pedimos,
9 les mandamos un formulario para que ellos indicaran cuáles son las necesidades que van
10 a tener para este año. Efectivamente hay muchas que no toman préstamos, sino que las
11 colocaciones que hacen los hacen ellos directamente, sin recursos de FONAVI
12 básicamente, ahí las que están bastante cercanas al límite son las mutuales y algunas
13 cooperativas.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Me imagino que Costa Rica- Canadá está ahí porque ese monto
15 no lo hemos aprobado en los últimos tiempos.

16 **Sr. Bolaños Sandoval:** Si exacto.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Claro, sí, tal vez para ampliar lo que dice, lo que dice Guillermo de las
18 razones son varias. La primera es la naturaleza y giro de negocio de las entidades. Por
19 ejemplo, una entidad que se dedica mayoritariamente a colocar créditos personales,
20 evidentemente por temas de riesgo aspira a un margen de ganancia superior en ese caso,
21 el costo de los recursos nuestro no le sería atractivo y, por otro lado, tampoco podríamos
22 prestarle por el fin de los recursos que aquí se utiliza; entonces el giro de negocio es uno.
23 La otra razón tiene que ver justamente con el costo ponderado de los recursos, instituciones
24 como por ejemplo el Banco de Costa Rica, por decirle un... darle un caso que tiene muy
25 bajo es porque tienen una estructura de costos más favorable, posiblemente en fondeo
26 institucional o captación del público a la vista, a costos muy bajos, y el otro elemento es un
27 poco la especialidad de estas instituciones. Evidentemente, instituciones como las mutuales
28 o algunas cooperativas que están más metidos en vivienda, les resulta más atractivo el
29 crédito, el crédito nuestro. Lo que quiero decir con esto doña Eloísa, este es un tema de
30 apetito al crédito nuestro, condiciones de mercado y giro del negocio y eso no significa que
31 no, que no se puede hacer más. Una de las tareas que hemos retomado ahora, ya con
32 Guillermo, es el acercamiento con las entidades para ofrecerles nuestro producto de
33 crédito, ¿verdad?

1 Así, por ejemplo, recuerdo que COOPENAE está realizando una solicitud importante porque
2 ya está prácticamente al 50% de su capacidad. El BAC San José estaba prácticamente en
3 cero, más bien que estaba en cero, ahora está en 15 mil millones y el Grupo Mutual también
4 creo que hay un trámite ya en camino, de manera que hay que acompañar esto de una
5 estrategia comercial y acercamiento con las entidades para ofrecer las condiciones
6 necesarias, ya que básicamente competimos por plazo, no tanto por tasa. Nuestra tasa
7 comparada con las otras fuentes de financiamiento que tienen las entidades de pronto no
8 es tan, no es tan atractivo, pero sí lo es por plazo, esto que tenemos es la línea de meta.

9 **Sr. Bolaños Sandoval:** 15, hasta.

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** 15 años la vigencia es como nada.

11 **Director Presidente:** Adelante, don Guillermo.

12 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, eso que dice don Dagoberto con respecto al plazo es uno de
13 los atractivos que tiene la línea porque, vamos a ver, no hay captaciones a 15 años como
14 que yo pueda captar a la tasa que nosotros le prestamos, eso sí es un atractivo, porque si
15 bien sea que nosotros captamos a corto plazo y préstamos a largo plazo, el alargamiento
16 de los plazos es lo que a ellos les conviene más para sus efectos de colocar en crédito.

17 **Director Presidente:** Una consultita que es un poco como la de doña Eloísa. No es tan
18 directo en este tema, pero me imagino que puede tener alguna repercusión. Estoy viendo
19 que el Banco Central ya hizo un ajuste a la tasa de política monetaria. ¿O sea, eso cómo
20 puede cambiar eventualmente las proyecciones de colocación o tasas de interés?

21 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, bueno, si ustedes recuerdan, cuando yo hice la presentación
22 de la programación de captaciones, les hablé de que la tasa del Banco Central está por
23 encima de la tasa básica pasiva que es 8.75, 9%. ¿Qué pasaba con eso? Eso es lo que
24 significa para el mercado es que el emisor soberano está tiene una tasa más, digamos, más
25 atractiva para los inversionistas que cualquier otra entidad financiera, la referencia siempre
26 es el soberano a la hora, digamos, eso tendría que los inversionistas exigieran una tasa
27 mayor, pues que la tasa de captación fuera mayor, de hecho, nosotros estamos captando
28 al 10%, 10.50 y resto. Ahora, cuando ellos bajan la tasa de política monetaria, lo que
29 significa es que entonces se va ajustando más al costo financiero que tienen las demás
30 entidades financieras muy cercanas, entonces, lo que va a atender esto es que las
31 captaciones que podamos tener en el futuro que sean un poquito tal vez más, esto para
32 jalarlo al, digamos, a las captaciones de las entidades que lleva un tiempo, se lleva un
33 tiempo, no es como que hoy salió y mañana ya podemos captar, porque el mercado tiene
34 que ir regulando eso y todo lo demás para irlo bajando paulatinamente. Pero sí, eso se

1 esperaba porque no era, no era como muy sostenible, o sea, lo que estaba haciendo el
2 Banco Central era exigiendo que las tasas de interés subieran. Y por supuesto, uno, el
3 punto de vista de captaciones, pero igual para las colocaciones de crédito eso impacta la
4 tasa de interés, de colocación, ¿verdad? Porque efectivamente el costo financiero de
5 recursos para todas las entidades en general, este, estaba alto y venía creciendo desde el
6 tercer trimestre del año pasado.

7 **Director Presidente:** Okey, pero entonces podríamos pensar en que tal vez en un tiempo
8 prudencial empiecen a bajar las tasas o por lo menos a regular, o regular. Sí es una posible
9 buena noticia, entonces okey, perfecto. Bueno sí, si no hubiera otra consulta, la propuesta
10 de acuerdo la pueden ver en pantalla. Sería aprobar esta asignación, de aprobar la
11 propuesta de asignación de los, del resultado del periodo 2022 por un total de los seis mil
12 seiscientos once millones para futuras capitalizaciones, según como fue presentado por los
13 compañeros de la Administración. Don Guillermo.

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

15 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.

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

17 **Directora Grillo Espinoza:** Primero aprovecho para presentarme.

18 **Director Presidente:** Sí, por favor.

19 **Directora Grillo Espinoza:** Mariana Grillo presente y aprobado en firme.

20 **Director Presidente:** Aprobado en firme.

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

22 **Director Presidente:** Muchas gracias.

23 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se
24 anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Durán Rodríguez]

25 *****

26

27 **3° Propuesta de Modificación Presupuestaria No. 03-2023**

28

29 **Director Presidente:** El próximo punto es la propuesta cero tres de modificación
30 presupuestaria de este año.

31 **Sr. Bolaños Sandoval:** Don Roy, la propuesta de modificación presupuestaria la dejamos
32 para el lunes porque no pudimos incluirla, no quedó terminada, entonces más bien la
33 podemos discutir.

1 **Director Presidente:** Sí, no podemos verla, lo hubiéramos excluido formalmente al inicio,
2 pero bueno.

3 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí.

4 **Director Presidente:** No, igual no podíamos porque no estaba Dagoberto. Pero bueno,
5 entonces al no poder, le tocará verla el lunes.

6 *****

7

8 **4° Solicitud de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo para la autorización de un nuevo**
9 **programa de emisiones de títulos valores en dólares con garantía subsidiaria del**
10 **Estado**

11

12 **Director Presidente:** Bueno, el punto 4: solicitud de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
13 para la autorización de un programa de emisiones de títulos valores.

14 **Sr. Bolaños Sandoval:** don Roy yo me voy a retirar.

15 [Se retira temporalmente de la sesión el señor Subgerente Financiero]

16 **Sr. López Pacheco:** Don Roy, don Marcos está pidiendo la palabra.

17 **Director Presidente:** Sí, ah, perdón, perdón Marcos, no te vi. Adelante.

18 **Director Carazo Campos:** No, no, que les iba a pedir que si me pueden pasar la propuesta
19 de modificación antes del lunes para poder verla y anticiparla, si no pudieron verla hoy para
20 poder votarla, si la tienen adelantada me la pueden pasar para ver si se puede y aprobarla.

21 **Director Presidente:** Bueno, eso es importante, si mañana va a estar en los puntos de
22 lunes, entonces tendría que estar en los documentos.

23 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias don Roy.

24 **Director Presidente:** Con mucho gusto.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Viene Tricia para presentar en la emisión de MUCAP.

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

27 **Sra. Hernández Brenes:** Con permiso, buenas tardes.

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas tardes Tricia. Mientras ella se va ubicando contarles que esta
29 solicitud corresponde a una autorización que hace MUCAP para un programa de emisiones
30 en dólares por un monto de 25 millones de dólares y que responde justamente a la
31 inscripción que había sido aprobado por la Junta Directiva de la entidad en setiembre del
32 año pasado sobre este tema, precisamente la Ley 7052 establece que para proceder se
33 requiere la autorización previa del BANVHI, para que se pueda entonces proceder con la
34 negociación correspondiente en la Bolsa Nacional de Valores y aprobación de la

1 Superintendencia General de Valores, de manera que hemos realizado el análisis
2 correspondiente y hoy vamos a proceder con la presentación ante esta empresa.

3 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien el tema.

4 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, muy bien, como les comentaba don Dagoberto, esto es
5 Mutual Cartago, es una solicitud que presentamos de Cartago para la autorización de un
6 instrumento de captación.

7 Es un instrumento que ellos utilizan para captar recursos del mercado; el instrumento son
8 los contratos de participación hipotecaria con garantía global, que es una de las
9 modalidades que se encuentran contenidas en el Título 6° de nuestra Ley 7052, según el
10 artículo 132 de esta Ley.

11 Este instrumento tiene que ser aprobado por el Banco para poder este ser utilizado por
12 parte de las entidades mutualistas, y por otra parte, también es un requisito que es solicitar
13 un aval a las mutuales, dado el requerimiento de nuestra ley para aprobar la negociación
14 de estos instrumentos y el respaldo de estos títulos es, en primera instancia, la cartera
15 hipotecaria de la entidad, o sea, el primer activo que responde por esta emisión es la cartera
16 hipotecaria de la propia entidad y tiene la garantía subsidiaria en el caso de que el BANVHI
17 así lo apruebe, del BANVHI y del Estado. Además, un elemento muy importante es que,
18 como les decía, aquí lo que se aprueba es el instrumento de captación; no estamos
19 aprobando un aumento en el límite de captación que tiene autorizada la entidad que en este
20 momento es de 416.690.000.000, este tipo de instrumentos tiene un periodo, digamos, de
21 utilización de cuatro años, que puede ser extendido hasta un año más y en caso de que así
22 se solicite ante SUGEVAL, de manera que el monto de las captaciones que realicen con
23 este instrumento, en ese lapso, tiene que estar comprendido dentro del límite de
24 operaciones, este, que se le ha autorizado a la Mutual actualmente en esa suma, pero en
25 los años siguientes probablemente irá incrementándose y siempre tendrá que estar
26 contenido, digamos, dentro de ésta, dentro del actual; obviamente estas captaciones se
27 encuentran contempladas dentro de este límite.

28 En cuanto al objetivo de este programa de misiones, básicamente se trata de emitir valores
29 de largo plazo en dólares en el mercado nacional y también podrían ser negociados en
30 otros mercados, según lo que está incorporando junto al catálogo en su prospecto de misión
31 y está dirigido, digamos, este instrumento, a impactar positivamente los indicadores de
32 liquidez de la entidad, es decir, ampliar los plazos de captación.

33 Acá, bueno, el tracto era un poquito pequeñito, pero lo importante es ver la historia,
34 digamos, del indicador de liquidez a tres meses de la entidad durante los últimos años se

1 ha mantenido de manera constante en normalidad financiera, cosa que antes del 2003,
2 2004, que fue cuando inició la Mutual con el uso de estos instrumentos de largo plazo más
3 bien la situación normal, la comúnmente observada, era que los indicadores del indicador
4 de liquidez a tres meses estuviera generalmente en condición de regularidad.

5 Entonces este uso de este tipo de instrumentos ha permitido, digamos, una mejora en la
6 estructura de plazo de captación de la entidad y en ese sentido, este, es favorable y viene
7 a fortalecer la estructura de financiamiento de la mutual. En cuanto al destino de los
8 recursos, como mencionábamos, está dirigido a sustituir captaciones de corto plazo
9 principalmente, obviamente parte de esos recursos también se utilizará en el proceso de
10 colocación de cartera de crédito, pero generalmente el objetivo principal de estos
11 programas, que son de largo plazo, es la sustitución de pasivos de corto plazo, permitiendo
12 esa ampliación en el plazo regular de captación de la mutual y también se hace una
13 verificación de requisitos a nivel del Reglamento de Garantías de Títulos Valores de Ahorro.
14 Existe una serie de requisitos que se establecen, verificación que nosotros hacemos,
15 consultamos tanto a la Dirección FOSUVI como a la Dirección de Supervisión de Entidades
16 si existe algún incumplimiento que se haya detectado en cuanto a la Mutual respecto de la
17 normativa y lineamientos emitidos por el Banco, verificamos que la información que ha
18 debido remitir se encuentre completamente al día en las obligaciones y demás.

19 **Director Presidente:** Un segundito, es que me dice Ericka que no se oye bien, que no se
20 oye bien, que no escucha bien. Pues habría que ver si Marcos... y Marcos nos escuchás
21 bien.

22 **Director Carazo Campos:** Yo los escucho bien.

23 **Directora Grillo Espinoza:** Bueno, cuando he estado en línea, cuando los micrófonos
24 están abiertos es cuando escucho el ruido.

25 **Director Presidente:** Bueno, pero sí escuchas. O sea, sí tenés la oportunidad de mejorar
26 el sonido Ericka.

27 **Sra. Masís Calderón:** Sí, se siente como mucha interferencia, entonces debería ser lo que
28 está diciendo Mariana. Así escucho bien. Creo que es porque nosotros hablamos con
29 micrófono delante de la computadora o por el equipo móvil.

30 **Director Presidente:** Okey sí. Bueno, sigamos a ver cómo nos va.

31 **Sra. Hernández Brenes:** Bien, entonces decía que se hizo la verificación de todos los
32 requisitos correspondientes. También se hace una revisión de los saltos que mantiene la
33 Mutual en instrumentos de esta naturaleza, porque ya le hemos aprobado en el pasado
34 tanto programas de emisiones tanto en colones como en dólares que la entidad tiene

1 disponibles, pero el programa que tiene disponible en este momento en dólares vence en
2 mayo, como decíamos, tiene un período de cuatro años para emitir valores al amparo de
3 sus programas; el siguiente vence en mayo y por eso es muy razonable que estén
4 gestionando este nuevo instrumento, previendo que a partir de mayo, pues van a necesitar
5 obviamente recurrir a este tipo de instrumentos que regularmente se utilizan en mercados
6 para la emisión y para la captación de recursos. Entonces, en función de estas
7 consideraciones, nuestra recomendación es que se autorice a Mutual Cartago la emisión
8 de 25 millones de dólares mediante el Programa S de emisiones y que estas captaciones
9 obviamente se encuentran al amparo de lo que es el máximo de captación vigente para la
10 entidad y de los que les sean aprobados a futuro. Básicamente esa es la exposición.
11 Cualquier consulta con mucho gusto.

12 **Director Presidente:** Muchas gracias Tricia. Doña Eloísa.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuándo se habla de largo plazo, de cuántos años son de
14 grandes inversiones?

15 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, en materia de SUGEVAL, todo lo que sea más de 360
16 días ya entra dentro de largo plazo, así sea que sean 361 días ya eso, digamos, necesita
17 un instrumento estandarizado como este, pero digamos, las mutuales generalmente salen
18 con tres años, con cinco años, son los periodos, digamos, más utilizados.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuándo decís que vence?, ¿en mayo dijiste?

20 **Sra. Hernández Brenes:** Sí.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué vence la autorización?

22 **Sra. Hernández Brenes:** La autorización que tenían para usar el programa anterior.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces le corresponde siempre al Banco autorizarles a estas
24 dos entidades lo que puedan hacer, con cada uno de los casos.

25 **Sra. Hernández Brenes:** Así es, correcto.

26 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario adicional o consulta con relación a este tema,
27 compañeros, compañeras? Okey, bueno, entonces ponemos a consideración de esta Junta
28 la autorización a la Mutual Cartago de préstamo para esta emisión de 25 millones de dólares
29 mediante el programa de emisión en dólares. Don Guillermo.

30 **Director Alvarado Herrera:** Entonces voy a acoger la recomendación en firme.

31 **Director Carazo Campos:** Aprobado.

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

33 **Directora Grillo Espinosa:** Aprobado en firme.

34 **Director Presidente:** Yo, aprobado en firme.

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

2 **Director Presidente:** Muy Amables. Muchas gracias.

3 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, con permiso, buenas tardes.

4 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se

5 anexa a esta acta]

6 *****

7

8 **5° Análisis del documento “Costa Rica: Mecanismos innovadores para financiar la**
9 **vivienda social”**

10

11 **Director Presidente:** Entonces tenemos en este punto cinco, que es la continuación del
12 análisis del documento de mecanismos innovadores para financiar la vivienda social
13 enviado con oficio 0267 de este año. Comenzamos con don Guillermo, bienvenido
14 nuevamente.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** A ver si tenés o no tenés la presentación; podemos colocarla en ese
16 documento.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Ese documento final ustedes lo tienen, bueno, la base, me
18 gustaría tenerla.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, sí, seguro, pero parece que los números ya pasaron, no tengo
20 problemas para que me queda a mano en los primeros correos, bien, en todo caso, mientras
21 Guillermo va pues, ya está la presentación, recuerden que en algún momento abordamos
22 el tema relacionado con el informe que se denominó Mecanismos innovadores para
23 financiar la vivienda social y que también habíamos acordado realizar un análisis detallado
24 del contenido de este informe para determinar si había aspectos que fuera necesario aclarar
25 en la línea del acuerdo tomado por esta Junta Directiva, de emitir nuestro criterio y hacerlo
26 llegar a partes interesadas.

27 Entonces Guillermo trabajó acá una presentación donde vamos a ir viendo algunas
28 consideraciones que hemos estimado pertinentes que deben ser, deben ser aclarados. Así
29 que, vamos a hacer una presentación muy ejecutiva, muy rápida, para dar paso luego a
30 cualquier comentario que también, este, tenga la Junta Directiva para ya proceder a emitir
31 el análisis formal y completo sobre, sobre este documento. Así que, bueno, cuando gustes
32 y muchas gracias.

33 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, efectivamente recuerdan que yo les he hecho ya una
34 presentación sobre este documento. Ustedes habían decidido que hiciéramos un

1 documento en texto que fue el que les hicimos llegar; ese documento resume la
2 presentación que hicimos en aquel momento y por lo que ahora lo que lo voy a hacer es
3 una, una, una presentación, pero muy ejecutiva, porque ya esto lo hemos presentado
4 anteriormente. Eso es lo mismo, identificar aspectos como se hizo antes del documento que
5 es necesario aclarar o ampliar y hacerlo del conocimiento de las Naciones Unidas en Costa
6 Rica en su calidad de contratante.

7 Esto, bueno, para empezar, digamos, un aspecto importante aquí que es de resaltar es y
8 es si esto era un estudio de factibilidad o un estudio de prefactibilidad como yo se los había
9 mencionado en la exposición anterior.

10 En el documento que nos hicieron llegar hablaba de un estudio de factibilidad. Sin embargo,
11 ese estudio tiene una serie de aspectos que no permiten que sea un estudio de factibilidad,
12 sino que es un estudio de prefactibilidad y entre ellos está en los análisis de riesgos,
13 ¿verdad? Un estudio de factibilidad tiene que tener, pues, estudios de riesgo completo de
14 las diferentes opciones de financiamiento que ellos están planteando, de los cuatro
15 mecanismos innovadores de financiamiento, no las trae, estudios profundos de los cuatro
16 mecanismos innovadores de financiamiento, no los hay, y un análisis detallado de
17 ingeniería financiera con pruebas de trabajos de prueba y evaluaciones de opciones más
18 profundas de cada opción factible, ¿verdad? Eso tampoco lo trae.

19 Aspectos ya puntuales del trabajo, del documento este, es un problema identificado, ellos
20 lo identifican como un problema de concentración en estratos uno y dos; y aquí recordemos
21 que los recursos provienen de FODESAF, esos son recursos que tienen un destino
22 específico para atender familias en condiciones de pobreza y pobreza extrema y otras
23 clasificaciones que dan ahí ellos, que son para ese tipo de sector o segmento.

24 Estos segmentos son estratos de menores ingresos, no tienen acceso a crédito y los
25 créditos, perdón, los ingresos son inferiores de 610.000 colones.

26 Otro aspecto importante es que la misión y visión del Sistema Financiero y del BANVHI por
27 supuesto que es para atender precisamente estos segmentos de menores ingresos o estos
28 sectores. También nos indican en ese documento de la atención que también se da por
29 parte del Sistema para otros segmentos, como recursos del FONAVI, y pues no se
30 consideran tampoco los aportes de familia que las mismas familias dan para obtener la
31 solución de vivienda. Falta alguna orientación estratégica territorial en el uso de recursos.
32 Bueno, aquí es importante que el impacto y el alcance no solo se mide con proyectos, sino
33 que hay otros recursos, precisamente de FOSUVI, que sirve para dar solución también
34 habitacional. El presupuesto para proyectos recordemos que es de un 40% y el 60%

1 restante son bonos, bonos ordinarios, verdad. Entonces hay una limitación de recursos.
2 Territorio: los territorios no son solo atendidos con proyectos, eso es una realidad,
3 ¿verdad?, también hay bonos artículo 59, bonos ordinarios y además también hay
4 soluciones que se plantean en el sistema financiero en general, con créditos que no van
5 acompañados de ningún subsidio.

6 El sistema financiero tiene cobertura nacional a través de estos mecanismos, como lo
7 hemos visto anteriormente. Habla de incapacidad del Sistema para resolver el déficit
8 habitacional y recordemos que el déficit habitacional no es un tema solamente del sistema
9 financiero, sino que es un tema país, en donde hay múltiples actores y personas. Habla del
10 déficit habitacional total, hace unas proyecciones que involucran como si se les tuviera que
11 dar solución de vivienda para todo el déficit habitacional. Aquí es importante mencionar
12 que, por ejemplo, lo que es el déficit cualitativo y muchas de esas viviendas, aun cuando
13 tuvieran que hacerlas nuevas, pues, el costo no es el mismo que darle una solución
14 completa a una familia, por el lote, porque tienen el lote y aun cuando quieren la casa y,
15 pues, dándoles la solución, el lote es un aporte importante que se tendría en ese momento.
16 Entonces esas consideraciones son muy importantes a la hora hacer proyecciones, porque
17 tienen un impacto significativamente importante, no son mínimas.

18 El Sistema Financiero Nacional asume el 100% del costo en todos los casos. En realidad
19 no es así, el Sistema Financiero Nacional asume el 100% de la solución de vivienda única
20 y exclusivamente en los casos del artículo 59. En ninguno de los demás casos asume el
21 100%.

22 Y, pues, aquí tenemos que la solución de vivienda está compuesta por diferentes aportes;
23 puede ser aporte de la misma familia con el lote; aporte de la familia mediante un crédito o
24 ahorros y eso evidentemente tiene un impacto significativo en cualquier proyección que se
25 haga, porque en realidad los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
26 serían, o sea, son escasos y para solventar toda la problemática en este país, este, de
27 ninguna manera podrían cubrir esas necesidades.

28 Elevados costos de construcción, precios de mercado de terreno, etcétera. Bueno, ahí se
29 habla que los precios de mercado son altos ¿verdad?, pero sin embargo aquí es importante
30 señalar que los precios del terreno son valorados por profesionales debidamente
31 incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, ¿verdad?, de las entidades
32 y también del BANVHI e importante que el 60% de los subsidios se dan en bonos ordinarios,
33 en donde generalmente, usualmente, la familia tiene lote ¿verdad?, y en esa compra de
34 ese lote o adquisición de ese lote, pues, el BANHVI no tiene ninguna injerencia.

1 Valor de la inversión asociada a muchos factores: muchos factores como el costo del
2 terreno, la disponibilidad de servicios, infraestructura, planes reguladores, etcétera.
3 Entonces, se convierten en valores de mercado referenciales. Por ejemplo, en el caso de
4 las valoraciones que hacen nuestros ingenieros y de los ingenieros de las entidades
5 autorizadas, pues, toman referencias de la zona en donde se está adquiriendo un terreno
6 para determinar la razonabilidad de esos precios. Y los costos de infraestructura deberían
7 ser asumidos por entidades públicas, sí, pero requieren de cambios en la política o política
8 pública.

9 En cuanto a los sobrecostos de banca de segundo piso que habla el documento, tenemos
10 que tener presente que el BANVHI es una entidad supervisada, debidamente supervisada,
11 y la forma como puede ir creciendo y colocando recursos, es captando recursos del público
12 y colocándolos en lo que a FONAVI se refiere. Eso significa que para hacer eso tiene
13 necesariamente que ir creciendo su patrimonio; recordemos que el parámetro que se utiliza
14 a nivel de sistema financiero en Costa Rica y en el mundo, es el patrimonio que sustenta
15 las captaciones que pueda hacer una entidad financiera, entonces, evidentemente tiene
16 que cobrar un margen para cubrir los costos de esas captaciones y también para crecer
17 patrimonialmente en un monto adecuado para continuar colocando recursos. Los
18 márgenes, por ejemplo, del BANVHI de los últimos cinco años han sido 0,89 puntos
19 porcentuales. O sea, en realidad es un margen bastante bajo si se compara con los
20 márgenes en el sistema financiero y también, pues, las entidades autorizadas
21 evidentemente tienen que adicionarle márgenes a la captación, porque si no estarían fuera
22 el negocio; ellos necesariamente tienen que cubrir varias cosas que tal vez no se mencionan
23 en el informe, pero es muy importante tenerlo presente. En primer lugar, al costo de la
24 captación hay que sumarle el encaje; recordemos que por cada colón que una entidad
25 financiera capta, lo único que puede colocar es 0,85 centavos, los 15 centavos restantes
26 hay que mandarlos al Banco Central. Eso, eso es un costo evidentemente y eso;
27 cooperativas, por ejemplo, tienen que utilizar recursos para crear reservas de liquidez que
28 tienen su costo y de acuerdo a las normas establecidas en el país, cualquier colocación que
29 haga una entidad financiera está sujeta a las reservas de cartera o las estimaciones de
30 cartera que deben hacer, de acuerdo a la normativa de la Superintendencia y en ese sentido
31 también eso es un costo que hay que tomar en consideración.

32 Entonces, no es como decir nada más, le suman 2 puntos, 3 puntos y pueden bajar dos, no
33 es así tampoco tan fácil como mencionarlo; evidentemente eso está muy, digamos, que
34 muy calculado en el sistema financiero, los márgenes que se utilizan para poder colocar,

1 hacer una colocación al usuario final y el BANVHI es un Banco de segundo piso,
2 evidentemente, si quisiera dársele una connotación diferente de poder colocar en ventanilla
3 tendría que modificarse la ley, pero eso no lo podemos hacer en este momento.

4 Relaciones con desarrolladores: habla de que los proyectos, en los procesos, en la
5 selección de proyectos, pues, no son ni competitivos ni transparentes. No tenemos
6 información de dónde se obtuvo esa información, entonces es difícil referirse.

7 Los procesos concursales, como él lo plantea, pues eso se puede hacer y se hacen en
8 propiedades de barrio o de dominio público, pero no en bienes que sean del sector privado.

9 La oferta de productos Artículo 59: esto es un aspecto sumamente importante y es que la
10 oferta de proyectos la crea los mecanismos del Sistema Financiero para la Vivienda, los
11 mecanismos de financiamiento, no se crea por sí sola, se crea porque existen mecanismos
12 que hacen posible eso; de otra forma, dado el riesgo que eso significa, difícilmente un
13 desarrollador entraría a hacer preinversión si no tuviera estos mecanismos de
14 financiamiento.

15 Postulación individual o colectivamente: esto, pues, es un derecho. Entonces nosotros
16 podríamos limitar que una persona en forma individual o un grupo de personas se postule
17 en cualquier parte del país fuera de su derecho que lo asiste y lo que no puede ser, no
18 puede ser limitado es un aspecto que hay que tomar en consideración con esto y el diseño
19 de soluciones debe ser ajustado, completado y antes de ser implementado. El mismo
20 documento menciona que las soluciones que ellos presentan no son, no están terminadas,
21 que requieren una serie de ajustes y estudios profundos; eso lo dice el documento.

22 Importante en este apartado es que las soluciones suponen el uso, en todos los casos, del
23 bono familiar de la vivienda y suponen una combinación para hacer una combinación, una
24 mezcla de recursos, entre recursos cero costo y recursos captados con el público, para
25 ofrecer una tasa de interés que ellos dicen más adelante, ahora lo vamos a ver, está entre
26 cero y 2%, lo que es difícil, pero esto requeriría una modificación legal porque el bono no
27 puede combinarse para que se devuelva en forma de préstamo como está presentado,
28 requeriría una modificación legal.

29 Familias en pobreza y pobreza extrema. Esto tiene que ver con la devolución de los
30 recursos. Estos sectores difícilmente, de acuerdo a los análisis que nosotros hemos
31 realizado, podrían devolver el bono en las condiciones de tasa de interés que existen
32 actualmente en el mercado, verdad, las relaciones cuota ingreso podría llegar a un 50%.

33 Recordemos que en el sistema financiero la norma que se sigue es que más o menos las
34 relaciones cuota ingreso para que una entidad financiera le preste es de 30%.

1 Entonces evidentemente el que la razón cuota ingreso llegue a un 50% los excluye de
2 cualquier financiamiento que podrían eventualmente darle una entidad autorizada y, pues,
3 en familias también de ingresos medios son pocas las que alcancen ese límite. Hay una
4 inviabilidad de la propuesta sin el bono familiar real, es decir, si se excluye el bono familiar
5 de la vivienda, no hay... las propuestas son totalmente inviables y lo que mencionaba
6 anteriormente, la mezcla de los recursos; ellos hablan de poder captar recursos del público
7 del bono y prestar una mezcla de recursos para bajar esas tasas de interés, pero
8 difícilmente esa tasa de interés podía ser 2%, porque nada más para que ustedes lo vean,
9 por ejemplo, para recobrar ese bono, generalmente las entidades cobran un porcentaje,
10 digamos, que oscila entre un uno y tres, tres y medio por ciento; entonces, la tasa de interés
11 no podría ser del 2% porque evidentemente va a tener un costo que las entidades
12 financieras no van a recobrar estos recursos que tienen para tales efectos.

13 Otro aspecto importante señalar es que habla de que las tasas de fondo de pensiones, y
14 habla de una tasa de un 4.5%. En realidad, la tasa de cuatro puntos, el cinco por ciento, el
15 0.5% se refiere al rendimiento que han tenido los fondos durante los últimos años. El
16 rendimiento está afectado por las variaciones en las valoraciones de los títulos valores que
17 sustentan las carteras de los fondos de pensión y como en los últimos años ha tenido
18 castigos importantes ese 4.5% ha bajado, lo cual no significa de ninguna forma que los
19 rendimientos que están exigiendo las operadoras de pensiones en este momento sea 4.5%,
20 no.

21 Ninguna operadora le coloca recursos al 4.5; le colocan recursos que oscilan entre 9 y 10%,
22 en este momento, lo cual me parece que eso no es, se están tomando datos que no son
23 correctos. Son instrumentos, todos los cuatro instrumentos que utilizan o que se
24 recomiendan en el documento, son instrumentos no vigentes en el mercado de valores de
25 Costa Rica y requieren, pues, de un proceso de reestructuración, de estructuración y de
26 valoración de la demanda. Sin embargo, si uno con estos números que les he presentado
27 hace un análisis, pues, los costos que resultarían de implementar una propuesta de esta
28 naturaleza serían costos muy superiores a los que podría estar captando el BANVHI en
29 este momento recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para colocarlos
30 a las entidades y, pues, dar una solución.

31 Entonces no sé, no se observa realmente un beneficio que pueda haber en tasa de interés
32 con estas propuestas, con las condiciones financieras que se han analizado y que las que
33 están actualmente vigentes.

1 Eso es como una pincelada del documento que yo les remití, pues tiene mayor detalle y
2 explica con mayor amplitud y todo eso es como un resumen, porque ya lo hemos visto
3 anteriormente. Quedo a la orden de ustedes, cualquier consulta que ustedes quieran
4 realizar.

5 **Director Presidente:** Muchas gracias don Guillermo, ¿comentarios? Don Guillermo.

6 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, como lo había señalado de la sesión que don
7 Guillermo planteó en exposición las observaciones de la Administración, yo también tengo
8 observaciones que quisiera que don David me proyectara el documento; como tiene que
9 quedar esto en actas y solo puede ser bajo lo que se señale aquí voy a dar lectura del
10 documento. A fin de dar entonces mis observaciones al proyecto, perdón, al documento.
11 Como el documento tiene una proyección de cuadros y de gráficos voy a permitirme
12 entonces solicitar que en el acta se consignen, voy a presentarlos en la pantalla a fin de
13 que estén consignados entonces en el acta; trataré entonces verbalmente de explicarlos.

14 Bueno, como se señala, este documento es producto de una consultoría contratada con
15 fondos de Joint SDG Found de las Naciones Unidas para realizar un análisis sobre la
16 factibilidad, oportunidades, riesgos, alcance y relevancia de cuatro mecanismos
17 innovadores diseñados para aumentar la calidad y disponibilidad del financiamiento para el
18 desarrollo en Costa Rica. Y aun cuando es claro el objetivo de la contratación, se trata de
19 un estudio preliminar que fue tomado como justificante ante la Comisión de Reforma de
20 Modernización del Estado, de los cambios estructurales propuestos en el sector vivienda
21 bajo el proyecto 23.450. De ahí la necesidad de su análisis, así como de la importancia que
22 reviste, por supuesto, el poder incrementar la cantidad de recursos de inversión en vivienda
23 social, del cual, por supuesto, todos tenemos que estar de acuerdo.

24 Se trata entonces de un estudio de prefactibilidad, el cual no cuenta con los suficientes
25 elementos de análisis y juicio para ser base de toma de decisiones en tan relevante decisión
26 como es una reforma institucional.

27 Mi primera observación señala que esta consultoría es un estudio de prefactibilidad que
28 permite la exploración de opciones potencialmente interesantes antes de decidir continuar
29 con una solución en concreto. Se trata entonces de una primera evaluación basada, como
30 lo señala el documento en datos secundarios que pueden recopilarse y elaborarse
31 fácilmente. Es claro entonces que no es una investigación que justifique cambios
32 estructurales definidos, sino que simplemente parte de la interpretación del consultor de
33 datos secundarios existentes para justificar una posible necesidad de implementar sistemas
34 de financiamiento que mejoren el desarrollo habitacional del país.

1 2- Señala el propio documento las soluciones propuestas pueden implementarse con las
2 políticas y la institucionalidad existente. Además, están alineadas con los principios y los
3 objetivos específicos de las políticas vigentes del MIVAH y el BANVHI; lo que viene a
4 corroborar que las soluciones señaladas que pretenden aumentar la cantidad de recursos
5 de financiamiento disponible, no requieren de cambios institucionales y más bien se señala
6 que en una posible propuesta definitiva, conllevaría realizar la revisión exhaustiva del marco
7 institucional y de políticas.

8 3- Dentro de las interpretaciones del documento se pretende señalar al Sistema Nacional
9 para la Vivienda como el responsable de disminuir el déficit habitacional del país, cuando
10 esta tarea conlleva un esfuerzo más allá del Sistema, de todo el marco institucional que
11 tiene la responsabilidad y competencias para la definición de política pública y la prestación
12 de infraestructura y los servicios básicos, tales como caminos, electricidad, agua potable,
13 saneamiento, entre otros, así como principalmente el sector financiero que debe brindar las
14 posibilidades de crédito a las familias costarricenses para satisfacer dichas necesidades.

15 Al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda le corresponde bajar el déficit habitacional
16 en el segmento de familias entre los estratos del cero al seis, principalmente dentro de las
17 familias en pobreza y pobreza extrema, precisamente las históricas altas tasas de interés
18 del sistema bancario nacional y sus condiciones son las razones que explican en mucho el
19 que nuestro país no haya podido alcanzar una mayor disminución del déficit habitacional.
20 A ello se suma, además, el alto costo del suelo y la carga injustificada que lleva el Sistema
21 al tener que financiar obras que son competencias y responsabilidades de otras
22 instituciones para poder habilitar suelo apto para la construcción de vivienda.

23 4- El sistema le ha brindado la oportunidad por medio del FOSUVI más de 417.000 familias
24 de contar una vivienda digna. Es decir, que una de cada cuatro casas construidas en el país
25 es producto del Sistema, logrando que Costa Rica sea el país con el menor déficit
26 habitacional de América Latina, estimado un 11%. Precisamente señala el documento que
27 abro comillas "En el país existen 1,7 millones de hogares y si bien en las últimas tres
28 décadas ha mejorado su situación habitacional, aún existen rezagos pendientes para
29 atender en áreas como el faltante de vivienda y el deterioro del estado del parque
30 habitacional; precisamente el aporte del Sistema en estos 35 años de existencia ha sido
31 piedra angular del mejoramiento señalado en el documento. De no haber sido por el
32 sistema, el resultado del déficit habitacional sería muy superior.

33 5- Del análisis del déficit habitacional señalado en 187.000 viviendas, su composición es de
34 16.000 viviendas nuevas, déficit cuantitativo, y 153.000 viviendas en mal estado, déficit

1 cualitativo. Tan bajo déficit cuantitativo es producto de que el Sistema ha sido un programa
2 que casi en su totalidad se ha dedicado a la construcción de viviendas nuevas, un 95%,
3 mientras no se ha podido incidir más en el déficit cualitativo debido a las condiciones propias
4 del Programa RAM (reparación, ampliación o mejoras), cuya inversión histórica ha sido el
5 5%. Este subsidio mantiene condiciones de inseguridad de la inversión a la hora de cumplir
6 con las condiciones del programa, tema en estudio el MIVAH en la administración anterior,
7 del cual no se ha tenido conocimiento. En el periodo comprendido entre el 2017 y 2020, la
8 inversión del bono RAM se incrementó del 8 al 15%, pero continúa siendo un bono poco
9 solicitado, como se ve en el cuadro de los bonos por presupuesto. El RAM tiene en ese
10 período el 8,15 pero continúa siendo un bono poco solicitado.

11 6- En cuanto a una disfuncionalidad institucional en el sector vivienda se señala *“el MIVAH*
12 *debería de ser el ente que dicta las directrices y la política en materia de vivienda, el*
13 *BANHVI el organismo financiero que canaliza los recursos y dicta políticas financieras y el*
14 *INVU quien ejecuta programas de vivienda. En la práctica, existentes superposiciones*
15 *institucionales significativas con el MIVAH en la generación de políticas y también con el*
16 *BANHVI en la movilización de recursos”*. Las falencias señaladas no existen, ya que no hay
17 impedimentos legales que le limiten al MIVAH dicha función, la Sala IV sentenció desde
18 1998 que la rectoría es una competencia constitucional que se le asigna al Poder Ejecutivo
19 según el art. 140.3 (*“Son deberes y atribuciones que corresponden conjuntamente al*
20 *Presidente y al respectivo Ministro de Gobierno: ... 3. Sancionar y promulgar las leyes,*
21 *reglamentarlas, ejecutarlas, y velar por su exacto cumplimiento”*), y también lo define con
22 meridiana nitidez la Ley General de la Administración Pública (LGAP) No. 6227 de 1978 en
23 cinco artículos: art. 26.b (*“El Presidente de la República ejercerá en forma exclusiva las*
24 *siguientes atribuciones: ... b) Dirigir y coordinar las tareas de Gobierno y de la*
25 *Administración Pública central en su total conjunto, y hacer lo propio con la Administración*
26 *Pública descentralizada”*), art. 27.1 (*“Corresponderá a los Ministros conjuntamente con el*
27 *Presidente de la Republica las atribuciones que les señala la Constitución y las leyes, y*
28 *dirigir y coordinar la Administración, tanto central como, en su caso, descentralizada, del*
29 *respectivo ramo”*), art. 98 (*“1. El Poder Ejecutivo, dentro del ramo correspondiente, podrá*
30 *renovar y sustituir, sin responsabilidad para el Estado, al inferior no jerárquico, individual o*
31 *colegiado, del Estado o de cualquier otro ente descentralizado, que desobedezca*
32 *reiteradamente las directrices que aquel le haya impartido sin dar explicación satisfactoria*
33 *al respecto, pese a las intimaciones recibidas. Cuando se trate de directores de instituciones*
34 *autónomas la remoción deberá hacerla el Consejo de Gobierno” ...*), art. 99 (*“1. Habrá*

1 *relación de dirección cuando dos órganos de administración activa tengan diversas*
2 *competencias por razón de la materia y uno de ellos pueda ordenar la actividad, pero no*
3 *los actos, del otro, imponiéndole las metas de la misma y los tipos de medios que habrá de*
4 *emplear para realizarlas, dentro de una relación de confianza, incompatible con órdenes,*
5 *instrucciones o circulares” ...)* y art. 100 (“ 1. Cuando un órgano tenga potestad de dirección
6 *sobre otro podrá impartirle directrices, vigilar su cumplimiento y sancionar con la remoción*
7 *al titular que falte a las mismas en forma reiterada y grave, sin justificar la inobservancia. 2.*
8 *El órgano director no tendrá como tal potestad jerárquica sobre el dirigido, y éste tendrá en*
9 *todo caso discrecionalidad para aplicar las directrices de acuerdo a las circunstancias. ...”).*

10 Es claro entonces que la RECTORIA por parte del presidente y sus ministros ya está
11 definida por la Constitución y las normas, incluso en el caso específico del BANHVI su ley
12 constitutiva igualmente le señala dicha RECTORIA en forma expresa, al señalar: “Art. 6:
13 *Para el cumplimiento de sus objetivos, el Banco Hipotecario de la Vivienda tendrá las*
14 *siguientes atribuciones y funciones: ... h) Ajustar sus acciones a las políticas, lineamientos*
15 *y directrices que dicte el Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y asentamientos*
16 *humanos”. Además, el ministro del MIVAH ha presidido su Junta Directiva y el Poder*
17 *Ejecutivo tiene derecho a nombrar dos miembros más de su seno, de ahí que esta rectoría*
18 *se ha aplicado dentro del BANHVI y el SFNV.*

19 Además, el Consultor señala que por la ley de creación el SFNV “*el INVU quedaría*
20 *subordinado al BANHVI como una entidad autorizada, esto contradice la capacidad de*
21 *rectoría en temas de desarrollo urbano y producción de vivienda”, lo cual es absolutamente*
22 erróneo, el INVU actúa como entidad autorizada solo si requiere del financiamiento del
23 SFNV, sus otras funciones siempre han estado aseguradas por su autonomía institucional
24 de la que ha gozado hasta el momento. El BANHVI no interviene ni limita la capacidad
25 organizativa, de gestión y cumplimiento de la misión del INVU. Los indicadores y baja
26 participación del INVU en la gestión y trámite de casos individuales y proyectos de vivienda
27 de interés social como Entidad Autorizada, son el resultado de los procesos de planificación,
28 gestión y visión estratégica que tiene esa institución.

29 7- Dentro de las interpretaciones del documento se señala una alta concentración de la
30 oferta en los dos estratos más bajos “*dejando prácticamente desatendidos a los demás*”,
31 desconociéndose que los recursos del FOSUVI provienen principalmente de FODESAF y
32 son para la atención de las familias en pobreza y pobreza extrema. Esta definición de la
33 población objetivo, por los recursos utilizados dentro del SFNV, están absolutamente claros

1 desde su creación, al igual que están absolutamente claros los parámetros y requisitos de
2 esa población objetivo para tener acceso a los beneficios del FOSUVI.

3 Incluso FODESAF reclamó en los últimos años que parte de sus recursos no estuviesen
4 siendo utilizados con ese objeto, lo que llevó al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social a
5 remitir el tema a consideración de la Procuraduría General de la República, generándose
6 criterio en oficio C-016-2021, del 21 de enero del 2021, donde se concluye que los recursos
7 podían ser utilizados hasta el sexto estrato: *“Interpretar que el aporte de FODESAF al
8 FOSUVI sea usado única y exclusivamente en las soluciones habitacionales de interés
9 social que brinde a las familias de escasos recursos genera el problema de que este último
10 fondo, prácticamente se quedó solo con esa fuente de financiamiento para asumir todas las
11 obligaciones en materia de vivienda que tiene encomendadas por ley, a raíz de la
12 derogación del artículo 33”*.

13 Si bien el programa de ingresos medios permitió una mayor atención a las familias entre
14 los estratos del dos al seis, se tiene claridad que los recursos del Sistema son
15 primordialmente para la atención de las familias en pobreza y pobreza extrema, lo que le
16 ha permitido a nuestro país mantener importantes logros no solo en la atención del déficit
17 habitacional sino principalmente en su estabilidad social, lo que es reconocido a nivel
18 latinoamericano y mundial.

19 8- En cuanto a una falta de orientación estratégica territorial en el uso de los recursos, las
20 interpretaciones señaladas desconocen la conceptualización del SFNV. Hay que iniciar por
21 clarificar la conceptualización del derecho constitucional a la vivienda digna como derecho
22 fundamental, consagrado en el artículo 65, el cual ha llevado a estipular el deber del Estado
23 de proveer este tipo de vivienda a los sectores sociales más vulnerables,
24 instrumentalizándose dicho derecho en la Ley 7052 (Ley del SFNV y creación del BANHVI),
25 por tanto, toda familia en condición de necesidad que cumpla con los requisitos puede
26 postular a los diferentes programas de subsidios, no es el Estado quien tiene la potestad
27 de definir a quién le asiste ese derecho.

28 Toda familia en forma individual o colectiva le asiste el derecho de postular y poder contar
29 con una vivienda digna, el SFNV es un sistema de postulación de las familias.

30 De la lectura del documento se desprende que el Consultor parte de la interpretación que
31 este derecho le puede asistir solo a las familias que estarían dentro de las prioridades del
32 gobierno (llámese cantones con mayor déficit habitacional) lo cual es incorrecto ya que
33 violenta el precepto constitucional.

1 9- Señala también en cuanto al tema de orientación estratégica una alta concentración
2 territorial de los proyectos en 49 cantones (60% del territorio) al compararse los datos de
3 proyectos financiados entre el período 2017 al 2022, no obstante, no toma en cuenta que
4 los recursos destinados anualmente a proyectos mantienen una restricción presupuestaria,
5 ya que de la totalidad de los recursos del Sistema un 60% se dedica a bono ordinario
6 (subsidio con aporte familiar mediante crédito o construcción en lote propio) y hasta un 40%
7 a bono Art. 59 (el Estado entrega una solución completa sin aporte), y dentro de este último
8 el 70% es para financiar proyectos y un 30% para la atención de casos individuales, por lo
9 tanto, solo un 28% de los recursos del Sistema es utilizado para el financiamiento de
10 proyectos en la atención de los 488 distritos del país, donde incluso dentro de estos
11 recursos están incluidos los desarrollados de conjuntos de bonos individuales en territorios
12 indígenas.

13 La disminución de proyectos a partir del 2019 son producto de los recortes presupuestarios
14 sufridos por un monto total de 58 mil millones. Ante estos datos la pregunta a realizarse es:
15 ¿cómo lograr el poder abarcar todo el territorio o planificar la inversión más allá del año
16 fiscal? Por el contrario, es claro que, si se destinaran más recursos y existiera una política
17 nacional de vivienda, de largo plazo, con sus respectivas fuentes de financiamiento, el
18 SFNV sería capaz de atender a más familias.

19 Además, este análisis de inversión debe de realizarse contando la totalidad de los
20 programas del SFNV para la atención del territorio nacional como lo son: bonos ordinarios,
21 bono individual Art. 59 y proyectos Art. 59.

22 Señala el estudio que *“puede verse claramente que la distribución del financiamiento para*
23 *bajos ingresos no se concentra en las zonas de mayor pobreza”* lo cual es incorrecto al
24 observar la inversión histórica realizada por el SFNV. Se señala con respecto a las zonas
25 de mayor pobreza *“los valores más altos se ubican en: Pérez Zeledón, Alajuela, Pococí,*
26 *San Carlos, San José, Desamparados, Puntarenas, Limón y Cartago”*, y precisamente de
27 los nueve cantones mencionados ocho se encuentra entre los diez cantones con mayor
28 inversión histórica como se observan en la siguiente tabla:

29 10- En cuanto al tema de incapacidad del sistema actual para resolver el déficit habitacional,
30 como ya se señaló anteriormente las interpretaciones pretenden hacer responsable al
31 SFNV de resolver el déficit habitacional lo que es incorrecto, al igual que son incorrectos
32 los cálculos realizados por el Consultor en cuanto a los montos y años para atender dicho
33 déficit. Si la totalidad del déficit fuese atendido con los recursos del SFNV, la atención de la
34 construcción de viviendas nuevas (si todas fuesen familias en extrema necesidad)

1 requeriría de 290 mil millones, y la atención de las viviendas en mal estado requerirían de
2 1.270 mil millones, lo que corresponde a 13 años de inversión, no los 23 años señalados
3 en el documento. No obstante, es claro que dicho déficit no le corresponde solo atenderlo
4 al SFNV sino también al sistema financiero nacional a través de crédito a las familias por
5 encima del estrato dos, lo que reduciría los montos calculados de inversión estatal y los
6 años de atención. Por otro lado, como ya lo indicamos, para la solución del tema
7 habitacional, deben converger esfuerzos y responsabilidades que han sido encomendadas
8 a todo el aparato institucional. El BANHVI es tan solo una de las instituciones, no la única.

9 11- En cuanto a los “*elevados costos de construcción de los proyectos financiados por el*
10 *BANHVI*” el análisis no puede realizarse solo con una simple comparación con la inflación
11 anual, lo que lleva a una interpretación que no es correcta, ya que no puede realizarse un
12 análisis del costo de las soluciones sin tomar en cuenta tanto el costo de la construcción
13 como del costo del valor del mercado de tierra, incluso para hacerlo dentro del SFNV debe
14 realizarse analizando el comportamiento real del bono ordinario promedio y del bono Art.
15 59 promedio, así como la variación del índice de precios de vivienda de interés social del
16 INEC; si comparamos el período del 2017 al 2022 se muestra que el incremento del costo
17 lleva relación con la tendencia del índice de precios de vivienda de interés social, lo que
18 contradice las apreciaciones del consultor.

19 De los gráficos se desprende que los incrementos de precios del promedio de costos de
20 inversión del SFNV (17,4%) se ha comportado menor que la tendencia que muestra el
21 incremento del índice de precios de vivienda de interés social (32,9%).

22 Es necesario aclarar con respecto a los costos de los proyectos en el SFNV que las
23 entidades autorizadas realizan, como en cualquier operación de sus créditos, un análisis de
24 la razonabilidad técnica y financiera, que es revisado igualmente por el BANHVI. Todo en
25 apego a la técnica de valuación, realizada por profesionales debidamente inscritos y
26 acreditados.

27 12- Con respecto a los costos administrativos del BANHVI, en relación al gasto
28 administrativo-operativo del BANHVI y la inversión social que realiza – incluyendo los
29 recursos del BFV y de crédito para vivienda – se desprende de la percepción del consultor
30 que son altos, lo que es incorrecto y en la realidad es todo lo contrario; en el año 2021 de
31 cada ¢100 de recursos utilizados por el Banco, más de ¢96 se destinaron a la solución del
32 problema habitacional en sus distintas modalidades, según el objetivo social que le ha sido
33 encomendado, mientras que poco más de ¢3 fueron utilizados para atender gastos
34 administrativos y operativos. Entre el período 2010-2021 el gasto administrativo y operativo

1 ha ido disminuyendo, pasando de un 4,8% en el 2020 a un 3,3% en el 2021 como se
2 observa en el gráfico.

3 Por otra parte, es claro que el costo operativo del BANHVI sería muchísimo mayor de
4 mantener, como lo sugiere el Consultor, ventanillas de atención en todo el país. Más bien
5 la atención de ventanillas por parte de las EA son de muy bajo costo en la tramitación de
6 bonos y proyectos, en sus funciones de gestión operativa del financiamiento, fiscalización
7 del proceso constructivo, formalización de las viviendas a nombre de los beneficiarios y su
8 respectiva liquidación; y en el caso de los créditos del FONAVI mantienen costos de
9 intermediación normales del mercado financiero. No veo factibilidad alguna el pensar en
10 que el Estado o alguna de sus instituciones, pueda directamente encargarse de mantener
11 ventanillas, infraestructura y canales abiertos al público en todo el territorio nacional.

12 13- Sobre el análisis de las propuestas de mecanismos innovadores que posibilitarían
13 aumentar los recursos de financiamiento para vivienda social, lo primero que hay que
14 señalar es que el SFNV es primordialmente un sistema donde las familias ya dan un aporte;
15 si tomamos el período del 2017-2022 de las 68.130 soluciones de vivienda entregadas un
16 81,1% fueron construidas con aporte familiar (55.281 soluciones principalmente bajo
17 construcción en lote propio o con bono-crédito) y en un 18,9% se les entregó una solución
18 completa sin aporte (12.849 soluciones mediante Art. 59).

19 Por ello el análisis de posibilidades de pasar de un sistema “mayoritariamente percibido
20 como receptores de subsidios a uno como posibles compradores de sus propiedades” debe
21 conllevar ineludiblemente de un análisis de stress de crédito según el estrato de la población
22 objetivo. Como se señala en el documento el “*conocer el ingreso de los hogares es la base
23 para aproximar la capacidad de pago de las familias ante el diseño de políticas que faciliten
24 soluciones habitacionales*”.

25 Entonces, si realizamos primeramente el análisis de las familias beneficiadas con el bono
26 Art. 59 (estrato 0-1,5), para ver las posibilidades de que hagan devolución del bono,
27 tomando la población entre el período del 2018-2022 con su ingreso bruto familiar (aunque
28 el análisis de la cuota mensual se debe realizar con el nivel de endeudamiento), nos señala
29 que la proporción de la cuota (de 80.061 colones calculada a 30 años plazo) representa un
30 45% de su ingreso bruto familiar como se observa en el siguiente cuadro. Como el análisis
31 de la cuota debe realizarse contando otros endeudamientos como tarjetas de crédito,
32 deudas en el retail, deudas con servicios, esto restringe más el ingreso familiar (ingreso
33 neto) y eleva este porcentaje a un valor muchísimo mayor. Cabe recordar que el estándar
34 en las entidades financieras para establecer créditos es que la relación cuota-ingreso neto

1 sea de un máximo del 30%. Igualmente debe considerarse ineludiblemente la normativa
2 SUGEF y el Apetito de Riesgo de las entidades financieras, ya que no solo este tipo de
3 familias son de bajos ingresos netos sino también no tienen ingresos por salario,
4 mayoritariamente están en la informalidad y no cuentan con ahorros.
5 Este elevado % de la cuota en el ingreso real de las familias en condición de extrema
6 necesidad nos debe llevar entonces a un estudio de costo-beneficio de su cobro, ya que no
7 solo debe de contemplarse el pago normal del porcentaje por la gestión del cobro (calculado
8 en el cuadro anterior en 3%) sino también en el problema que suscitan la garantía
9 hipotecaria una vez las familias ya no puedan pagar, que por el tiempo de mora judicial del
10 proceso ejecutorio hace que haya una mayor carga, lo que originó entre otras causas que
11 a principios de los 90's se estableciera por ley que el bono fuese dado en condición gratuita.
12 Como bien lo señala el documento *"El 22% de los hogares se concentra en el rango de*
13 *ingresos más bajos, son hogares que requieren de programas de vivienda particulares*
14 *debido a sus limitaciones de ingresos. Dicha concentración se acentúa en la zona rural,*
15 *donde el 32% de los hogares tienen ingresos de entre 0 y 276.965 colones"*.
16 Continuando con el análisis por estrato, al considerarse las familias beneficiarias entre los
17 estratos del 2 al 6, en el siguiente cuadro se desprende que un altísimo % de las familias
18 en cada estrato quedarían excluidas del programa de crédito si se considerara la TBP al
19 momento anterior a la pandemia de 5,70% (condiciones "normales" del mercado financiero),
20 y se agravaría aún más en las condiciones actuales donde la TBP es de 6.69%. Igualmente,
21 sus créditos no soportarían incluir la devolución del "bono prima" recibido. Estos porcentajes
22 empeoran si en lugar de calcularlo con el ingreso bruto se realizara el stress de crédito a
23 cada familia con el ingreso neto como bien debe realizarse.
24 Podemos concluir que bajo la TBP en un mercado en "normalidad" y estresando la
25 operación de crédito con el cobro del bono, la mayoría de las familias que ingresaron al
26 programa de ingresos medios no podrían participar ya que no tendrían capacidad de pago.
27 14- Con respecto a la utilización de los fondos de pensiones el artículo 61 de la Ley de
28 Protección al Trabajador señala *"las operadoras de pensiones deberán de invertir, por lo*
29 *menos, un quince por ciento (15%) de los fondos depositados en ellas por concepto del*
30 *Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias, en títulos valores con garantía*
31 *hipotecaria o producto de procesos de titularización hipotecaria, siempre y cuando el*
32 *rendimiento de estos genere, a criterio de las operadoras, un retorno adecuado según el*
33 *riesgo que estos instrumentos presentan."* Es claro entonces que existe la norma legal para
34 su inversión en el sector vivienda, no obstante, deben buscar un rendimiento adecuado y

1 un bajo riesgo (al tratarse de recursos de ahorro privado), lo que hace necesario que para
2 su utilización dentro del SFNV esté acompañado necesariamente de un fondo de avales, al
3 ser una población de alto riesgo. El lograr un fondo de avales ha sido estudiado desde la
4 Administración anterior, no obstante, para lograrlo se debe tener acceso a altos recursos
5 financieros que se requieren para su establecimiento, los cuales escapan de la capacidad
6 actual del BANHVI.

7 15- Con respecto a las percepciones generadas por el Consultor con respecto a la selección
8 de los beneficiarios (que no están basadas en estudios técnicos), desde el 31 de marzo del
9 2022 se aprobó el “Reglamento para la identificación de población beneficiaria de los
10 proyectos de vivienda financiados al amparo del Art. 59 de la ley del SFNV y creación del
11 BANHVI”, actualmente en proceso de consulta requerido por la Ley 8220, donde se
12 establece claramente la identificación de los posibles beneficiarios por medio del
13 SINIRUBE.

14 16- Dentro de las percepciones del Consultor se señala “*Los procesos de selección de*
15 *proyectos se deben realizar con llamados concursables, procesos de oferta pública o de*
16 *iniciativas transparentes de propuestas de oferta privada*”, desconociendo que el gobierno
17 solo puede realizar concursos de construcción en terrenos propios o de dominio público, no
18 en terrenos de carácter privado.

19 Igualmente señala que el beneficiario “*podría elegir como orientar su compra seleccionando*
20 *entre las ofertas disponibles aprobados por el MIVAH... donde los desarrolladores deben*
21 *competir entre sí por el usuario y no al revés*”, por lo que se desconoce que en el mercado
22 inmobiliario de nuestro país no hay oferta de vivienda social, sino más bien es el
23 financiamiento del SFNV que hace posible que exista este tipo de oferta. En el programa
24 normal de bono-crédito o de ingresos medios precisamente lo señalado es lo que se
25 desarrolla.

26 17- Sobre las soluciones presentadas por el Consultor no toman en cuenta que los recursos
27 captados por el BANHVI no pueden ser prestados a una tasa menor o a tasa cero, la
28 normativa SUGEF no permite realizar una desintermediación financiera, igualmente no se
29 puede operar con pérdidas, ni descapitalizarse ya que iría en detrimento del monto que nos
30 permite la normativa poder captar en el mercado (las utilidades capitalizan la institución y
31 con ello se puede realizar una mayor captación en el mercado).

32 Igualmente, la gestión de los recursos del BANHVI no pueden disponerse para fundaciones
33 específicas, menos cuyo financiamiento operativo y gestión de cobro parta de donaciones
34 filantrópicas o de recursos propios.

1 18- Sobre el formato de solución al problema de los asentamientos concordamos que se
2 debe dar un abordaje de Estado, liderado por el MIVAH, donde principalmente haya aporte
3 de las instituciones en cuanto al financiamiento y construcción de las obras de servicios de
4 agua, alcantarillado y electricidad, así como las donaciones de terrenos públicos. Se debe
5 señalar que para resolver el problema de los asentamientos debe haber un marco normativo
6 que lo facilite, de ahí la presentación por parte del MIVAH del proyecto Expediente 22.222,
7 así como la suscripción de préstamos de largo plazo por el alto monto que se requiere no
8 solo para los estudios de maduración de los proyectos sino también para la construcción,
9 sean por erradicación en sitio o por reubicación, recursos que escapan de las condiciones
10 del SFNV.

11 Concluyo, entonces, señalando se puede desprender del análisis efectuado que el estudio
12 de prefactibilidad que pretendía evaluar *“la viabilidad conceptual, económica, financiera*
13 *básica de la solución propuesta se identifican los costos y beneficios de cada oportunidad*
14 *disponible y se eliminan aquellas opciones que no son adecuadas”*, a fin de definir
15 propuestas de mecanismos innovadores que posibilitarán aumentar los recursos de
16 financiamiento para vivienda social que, como señalé, todos deberíamos de estar de
17 acuerdo en eso, es muy preliminar, incompleto e inviable, lo que hace necesario se realice
18 el estudio con mayor propiedad debido a la importancia que reviste el poder incrementar la
19 cantidad de recursos de inversión de vivienda social. Y terminó señalando que más aún
20 cuando se han invertido 60.000 dólares en este estudio. Gracias.

21 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario? Doña Eloísa.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Me parece muy interesante. Bueno, yo quería comentar varias
23 cosas de las que dice el estudio... pero a mí me, yo siempre he considerado que recuperar
24 el subsidio es todo un tema, es una deuda que tenemos, y si bien es cierto hace muchísimos
25 años para demostrar que era más barato, que era muy caro, más bien, recuperar el
26 subsidio, entonces ahí fue donde se desechó, pero yo diría que fue un tema más político
27 que financiero realmente y, bueno, benefició en ese momento a las entidades que realmente
28 para ellos era muy complicado recuperar montos muy pequeñitos; estamos hablando un
29 subsidio muy bajo en esa época y pero yo creo que la ley original, digamos, tenía razón
30 porque lo que estábamos pensando o se pensaba en esa época para quienes aprobaron la
31 ley, es que debería un fondo de subsidio de verdad, no una caja como es ahora. Esto no
32 es un fondo, llega y se va, llega y se va. Creo que precisamente ese es uno de los temas
33 que yo quería traer a consideración aquí en algún momento, bastante pronto a la Junta, es
34 un tema que se habla mucho, se dice mucho, pero no se ha propuesto ningún ajuste.

1 Vean, señores, cuando se está hablando de que las familias retorne el subsidio, no se está
2 hablando que lo haga con las condiciones que tienen hoy de salarios; se está hablando que
3 con el tiempo todos mejoran sus ingresos o por lo menos el ingreso que tienen dentro de
4 cinco años no va a ser 100 y con eso estamos hablando de que recuerdo muy bien que la
5 Ley decía que las familias pagarían creo que eran tres años, no sé si eran los tres o los
6 cinco, creo que a los tres años las familias deberían pagar ya el subsidio, porque durante
7 los tres primeros están pagando el crédito y después a los tres años recuperaban el subsidio
8 y se podía pagar el subsidio en las características y condiciones que pudiera. Obviamente
9 creo que en esa época se hablaba de 15 años, una cosa así, como, bueno, en esa época
10 todos los créditos eran de 15 y después pasaron a ser más, más largos.

11 Y se entiende que si yo he sido solidario, o sea, si conmigo han sido solidarios en este país
12 y me han dado un subsidio para yo poder tener mi vivienda, ya sea total, parcial, etcétera,
13 lo lógico es que yo sea solidario obviamente con las familias que estarán en las condiciones
14 que yo estuve hace tres, cinco o siete años. Recuerdo que de las personas que recibieron
15 el subsidio en aquella época y que por cierto nunca lo pagaron porque vino la ley y los cortó,
16 al tiempo eran profesionales, gente que tenía sus empresas cuando lo recibieron, eran
17 personas estudiantes, se acaban de graduar y la gente que sus recursos, me refiero a
18 algunos que conocí, pero que con el tiempo eran personas que hubieran devuelto el
19 subsidio y entonces eso hay que analizarlo. También desde la mutuales, en su momento
20 hicieron un estudio para esto y hablando de cuánto las mutuales debería pagársele para
21 que pudieran hacer, entendiendo la entidad autorizada, para recuperar esos dineros dado
22 que tenían que hacer toda una gestión obviamente de cobro y les daba, daba un porcentaje
23 interesante para ellas, por cierto, bastante interesante diría yo, entonces, bueno, eso es un
24 tema que yo sí considero que sí mi creencia es que sí se puede y se debe, y deberíamos
25 cambiar la ley para que eso funcione lo más pronto posible. Vean las situaciones que
26 tenemos, los gobiernos llegan ahorita a 50 y pico mil de millones nos han rebajado al
27 subsidio, a como vamos ahorita no va a haber, o sea, a cualquiera se le ocurre que ya no
28 hay y nos dicen mil cosas, con toda la razón, posiblemente, ¿y qué vamos a hacer?,
29 quedarnos sin ingresos, porque aquí, es decir, si el subsidio no se recupera, el Fondo se
30 termina muriendo.

31 Entonces definitivamente es un tema importante y de los temas para mí estratégico de este
32 Banco que debemos de discutir y también, creo recordar, es que el tema de cuando se
33 habla del déficit habitacional y el déficit que se plantea en este estudio únicamente incluye
34 las viviendas malas, no incluye las viviendas regulares el déficit real, es como de 550 mil o

1 600 mil viviendas, incluyendo las viviendas regulares cuando se hace y se define una
2 vivienda en su estado se dice: sin techo, las paredes o el piso están en bueno, regular o
3 mal estado y cuando dice malas es porque los tres elementos están en mal estado, por lo
4 tanto malas hay que hacerlas nuevas, o sea, no hay quite, son totalmente nuevas las
5 regulares. Ya se podría hacer algo, ¿verdad? Y después está el de las hacinadas y todo
6 este desorden entonces, cuando estamos hablando de una situación muy compleja, el tema
7 de eliminar el déficit habitacional es imposible, si cuando, cuando ya vayamos dentro de
8 dos años ya las regularidades eran malas, las malas formas,

9 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y habrán nacido muchos costarricenses o han venido
10 muchos inmigrantes.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, y por eso habrá nuevos hogares que se referirán al déficit
12 habitacional ahora, el déficit habitacional cualitativo tiene que incluir las malas nunca han
13 querido incluir las regulares, ¿por qué? porque si usted incluye las regulares o sea que yo
14 siempre trabajé mucho para que incluyeran regulares, que era un tema que no
15 manejábamos mucho, pero nunca, nunca lo aceptó el Ministerio nunca quisieron, porque
16 eso pone evidencia una problemática muchísimo más grande y peor un Banco y un modelo
17 que no propicia el financiamiento para viviendas en regular un mal estado, sino que ese es
18 un modelo que ha priorizado la vivienda nueva.

19 O sea, nosotros aquí todo es casi nuevo en las casas, los casos regular del RAM. ¿Bueno,
20 estamos esperando que un algún mecanismo o alguna propuesta nueva verdad? Para que
21 podamos realmente meterle más duro a ese programa, pero RAM realmente cualquier
22 tontera, o sea, el RAM debería ser el programa prioritario si uno se pone a ver de este tipo
23 en las instituciones, no la vivienda nueva lo que pasa es que la vivienda nueva, los proyecto
24 vivienda nueva y todo eso inauguración son actividades más, más expuestas, la vivienda
25 regular y eso ya se ha construido y dispersa en el territorio nacional. Entonces me parece
26 que eso es un tema importantísimo, todo lo que tiene que ver con RAM y demás mentira
27 que es ahora, ni 30 ni 50 años siempre van a ver eso no se acaba nunca.

28 El otro tema que me parece interesante y que yo siempre he considerado es que es a mí
29 me ha parecido interesante los modelos en Colombia, en Chile y esos lugares, sobre todo
30 modelo colombiano que lo que hace es que financia, o sea, el desarrollador construye. Hay
31 todo un mercado, todo el esquema montado, pero la familia recibe el subsidio y va al Estado
32 y compra en una cuestión de competencia, o sea, es competitivo.

33 Entonces yo quiero entrar, digamos. Y claro, ya sabemos que hay una demanda tal, porque
34 las familias que van a tener subsidio este año, digamos, el estudio de mercado que hace el

1 desarrollador para saber que puede colocar su vivienda y obviamente en Colombia está
2 súper avanzada, se encuentra el libro de Proyecto, o sea, donde se dice proyecto tal y
3 cuánto cuesta y toda la competencia es altísima, entonces aquí no lo hacemos, pues
4 tampoco sé cuál será el sistema en esos países, si va mucho más rápido y más expedito
5 para la aprobación, pero tiene mucho que ver con el ahorro. Desgraciadamente, que el
6 ahorro es un tema que había sostenido que además le corresponde al Banco como objetivo;
7 de hecho en sus objetivos está promover el ahorro y básicamente está eliminado; se eliminó
8 el ahorro - bono – crédito, para llegar a un crédito, un bono directo sin que la familia tenga
9 que devolver nada. Yo creo que hay que volver a analizar el ahorro bono crédito, ese es
10 otro tema, pero, bueno, hay esquemas, entonces sí creo que, bueno, muchas de las
11 respuestas, mucho de lo que indicó don Guillermo, digamos, yo comparto algunas cosas
12 que es que no, y cuando yo creo que yo leí, este Guillermo, en su documento, que leí como
13 que aquí en el Banco se había hecho un estudio de la imposibilidad de recuperar el bono o
14 no sé dónde lo habrán dicho en el Banco no sé, me encantaría verlo.

15 **Sr. Bolaños Sandoval:** Si, no, hemos hecho alguna sensibilización ahora, a raíz de este
16 de este documento, sobre la posibilidad que te den el bono en los términos que el concepto
17 señala y efectivamente, lo que hicimos fue tomar, por ejemplo, en ingresos medios, tomar
18 el programa que se implementó en el año 2019 y traerlo digamos a condiciones ahora,
19 condiciones de tasas de interés y todo para ver si eso era factible poder recuperarlo. Por
20 ejemplo, en clase media se reduce considerablemente el número de familias que podían
21 optar por ese ingreso de recuperar, recuperar el bono por dos razones. Una, porque las
22 tasas de interés han crecido sustancialmente con respecto al periodo que se dio en el año
23 2019 y también evidentemente por los costos también que eventualmente podrían tener las
24 soluciones en el estrato, digamos de uno, uno y medio efectivamente. Si uno toma digamos
25 una solución y utiliza los salarios que tienen esos estratos y calcula una relación cuota
26 ingreso, digamos flat, sin considerar que muchas veces este tipo de familias tiene otras
27 obligaciones que deberían considerarse y a la hora de incluirlo en su modelo de
28 recuperación del bono verdad evidente la rehabilitación es fuente de ingresos, se dispara,
29 o sea, se va a disparar casi un 50% de lo que ya Guillermo mencionó ahí, 45 o 45%, más o
30 menos 45, 50% de ingreso qué significa que esas esas personas no hacer de que como
31 institución van a ser excluidas, entonces el modelo no funcionaría de esa forma, esto lleva,
32 digamos, vamos a ver, la recuperación del bono recordemos que cuando uno, cuando se
33 hace un análisis de estudiar en esos estratos, el bono se le da regalado a ellos, entonces
34 no tenía no hay necesidad de hacer ninguna, ningún análisis de relación cuota ingreso, pero

- 1 sí de los ingresos de la familia para ver si califica el hecho de que eso es importante y
2 evidentemente de casi nula las personas que podrían eventualmente poder, digamos, en
3 esos estratos de uno y medio pagar un crédito en las condiciones de devolución de forma.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, lo que pasa es que usted está analizando de una forma y
5 Guillermo, me imagino de forma muy diferente. A como yo lo veo y como era originalmente,
6 y es que se recupere el bono a cero tasa, no es que se recupere el bono con una tasa de
7 crédito.
- 8 **Director Alvarado Herrera:** No, arriba del estrato dos.
- 9 **Directora Barrantes Castegnaro:** Del estrato dos.
- 10 **Director Alvarado Herrera:** No, no en el estrato dos. El estrato dos.
- 11 **Sr. Bolaños Sandoval:** Si.
- 12 **Director Alvarado Herrera:** Al recuperar el bono teniendo un crédito a una tasa de interés
13 alta, cuando haces el análisis de estrés metiendo la recuperación del bono, las familias ya
14 no pueden optar al crédito.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, perdone, es que yo no veo que el bono tenga que
16 recuperarse con ninguna tasa, ustedes saben que esas familias pagan de 100 a 150.000
17 colones por vivir entre un cuarto y una pequeña casita, 160.000 conocí hace poco, o sea,
18 pero, qué es lo que pasa, como su ingreso a analizar una cosa es la capacidad de pago.
- 19 **Director Alvarado Herrera:** No, no, el cobro del bono se hace a tasa cero.
- 20 **Director Presidente:** Perdón, doña Eloísa tiene la palabra.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Si voy a terminar. Lo que yo lo veo es que el bono se recupera
22 a tasa cero, por lo tanto, yo le doy (y así era originalmente la ley), a mí me daban un bono
23 y no me estaban viendo si yo dentro de 3 años qué ingreso tenía, me decía: a usted le doy
24 el subsidio, aunque ya en esa época se van a crear esto también, usted me va a pagar el
25 crédito y va a empezar a pagar el crédito ya y al tercer año me empieza a pagar el subsidio
26 a cero tasa, o sea, cero, verdad? Ahora, y decía y si usted no puede, venga y demuestre
27 por qué razón usted no puede, eso decía la ley, entonces, ya no se queda en tres.
28 Posiblemente lo que es bueno es en cinco, pero es hacer otras, o sea, yo no, y por eso yo
29 digo que es que se puede, porque la gente que no tiene vivienda, o sea que está alquilando,
30 alquilan, pero cuando uno ve que por un cuarto les cobra 100.000 pesos es una barbaridad,
31 pero eso es lo que paga; entonces tiene capacidad de pago, seguirá. ¿Yo no sé porque no
32 estoy hablando de que puedan pagar un crédito, entonces podrán y podrán dentro de cinco,
33 diez, 15 años más, ¿Y eso? Bueno, hay un estudio que nosotros hicimos una vez y aparece,
34 si voy a buscarlo porque fueron las mutuales las que lo montaron y mí me parece fue un

1 poco exagerado porque cobraron como un 18% de comisión, yo no sé si usted lo vio en
2 algún momento, me pareció bastante alto. Entonces creo que hay que ver en qué forma,
3 porque no por decir nada a recuperemos... ya todos sabemos que a estas alturas
4 tendríamos un fondo mucho mayor que lo que recibimos anualmente, sabemos que eso
5 sería mucho más alto y hace años hubiera sido mucho más alto, pero se eliminó y no, no
6 existe y tenemos que ser correctos, sinceros, para mí solidarios.

7 Así que pues sí, si voy por la recuperación del subsidio, pero esto es todo un tema que
8 debemos ver y si voy porque se recupere, digamos, como no soy diputada, pues entonces
9 ya no me toca, pero ya veremos, ya hablaremos.

10 Bueno, pero un poco por esa ley esos son los temas que a mí me parece interesante ver,
11 algunas que yo pienso que si la ley no nos permite hacer algo, yo creo que en uno o dos
12 ocasiones esto lo dice Guillermo, pero podría ser interesante después de que nuevamente
13 se cambia la ley hay que modificar las cosas, o sea, no podemos quedarnos con que la ley
14 no nos permite hacer algo que podría ser interesante y si debemos o importante o factible,
15 pues entonces debemos de ver si o si eso es conveniente y nos permitiría tener más
16 recursos y mejores recursos, pues entonces hagamos ajustes a la ley en las cosas que
17 corresponden gracias.

18 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario? Don Guillermo.

19 **Director Alvarado Herrera:** No, yo, yo quisiera, quisiera aclarar un poco lo que ha dicho
20 doña Eloísa. No, primero en cuanto al estrato 0 a 1,5 los datos de recuperación del pago
21 del bono se hacen a tasa cero igual que dentro del estrato cero, perdón dos al seis. ¿Por
22 qué se hace tasa cero? Porque son recursos públicos si hubieran sido recursos privados,
23 usted le tiene que poner el valor del dinero aquí o en cualquier parte del mundo.

24 Ahora, como son recursos públicos, tanto el subsidio completo como el subsidio de bono
25 crédito se puede desarrollar a tasa cero, en el caso del estrato dos al seis, el ejercicio
26 señalado es que ya las familias para ver ese crédito que le dio acceso en ingresos medios
27 a poder tener una solución con un bono prima cuando usted le mete al estrés de crédito la
28 recuperación del bono, ninguna familia logra entrar al proceso de crédito. ¿Por qué no logra
29 entrar al proceso de crédito? Porque la normativa doña Eloísa que rige el sistema financiero
30 es muy diferente a aquellos tiempos hoy la normativa es tremendamente y por eso aquí
31 tenemos apetito de riesgo todas las entidades tienen apetito de riesgo. ¿Entonces, qué
32 miden? La capacidad de pago si usted le mete a esos créditos del dos al seis que ya lo
33 obtuvieron teniendo, por qué tuvieron capacidad de crédito porque había un bono prima
34 porque eran familias sin ahorros y lo otro por la tasa de interés tan baja subsidiada pero no

1 importa tomemos la tasa de interés subsidiada y tomemos que el bono lo hagamos lo
2 recuperamos a tasa cero, usted hace el ejercicio de estrés de crédito y ahí están los
3 porcentajes yo voy a pasar el documento ni al 1% de las familias llega a que puedan
4 efectivamente, bajo esas condiciones de recuperar el bono tasa cero, poder tener el crédito
5 en cuanto al bono Artículo 59, no, nadie ha dicho que no lo recuperemos lo que se dice es
6 la necesidad de hacer los estudios de costo beneficio y los estudios también, que permitan
7 a ver lo que sucedió en aquellos años cuando se quiso ejecutar las hipotecas de las familias
8 que no pagaron. ¿Por qué? La cuota de ingreso se hace con el ingreso neto se quita, por
9 decirlo así, del ingreso bruto todos los endeudamientos que tiene la familia y las familias de
10 hoy tienen un endeudamiento muy diferente que aquellos años a todos nos dieron los
11 Bancos una tarjetita de plástico que vino a endeudar a las familias costarricenses hay que
12 ver los niveles de endeudamiento de las familias costarricenses con respecto a las tasas, a
13 las tarjetas de crédito o incluso las tarjetas del retail.

14 Lo que sí señala el cuadro es algo muy sencillo si usted agarra el bono promedio, agarra el
15 ingreso bruto y hace entonces la relación de devolver el bono a tasa cero, la tasa cero si
16 usted lo devuelve, la cuota es de 80.000 colones y esa cuota representa el 45% del ingreso
17 bruto, cuando se haga el análisis de estrés de crédito, eso podría superar el 60% y ahora,
18 no todas las familias, por supuesto, están en el promedio habrá que ver las familias que
19 efectivamente pasan para tener una cuota que debería llegar al 30 aunque el mismo estudio
20 del señor estrata dice que las familias costarricenses dedican de su ingreso solo el 14% a
21 pagos de alquiler, 14% pero digamos que incluso pudiera ser el 30% del ingreso familiar
22 neto puede ser que haya un porcentaje de familias que estén por debajo del promedio, ni
23 en el promedio estarán por encima, pero habrá que ver como se señala no decimos que
24 no se, que no se haga, que se haga el análisis, pero lo que nos dicen los resultados y por
25 las condiciones hoy de las familias que atendemos, que no tienen salario fijo, que están en
26 la informalidad, qué habría que pensar si ese porcentaje de familias que puede
27 efectivamente en parte porque no podrían devolverlo todo es claro, en parte a qué nivel de
28 estrés financiero estarían para poder hacerlo.

29 Entonces, aclarado eso, termino diciéndole lo que sí, lo que sí y es señalado aquí y me han
30 oído en otras juntas ¿Quién si debería devolverle solidariamente al país, devolverle el haber
31 tenido una educación pública gratuita? Son quienes nos graduamos de las universidades
32 públicas, somos hoy profesionales y ganamos un importante salario.

33 **Director Presidente:** Don Guillermo.

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Más o menos en la misma línea don Guillermo, vamos a ver, en
2 realidad lo que se hizo fue hacer un análisis de acuerdo a lo que el consultor propuso y
3 nada más. Ahora, eso no quiere decir que no haya una alternativa, digamos, se pueden
4 buscar alternativas para devoluciones del bono por ejemplo, puede ser escalonado, lo que
5 doña Eloísa mencionaba anteriormente de que no lo empieza a devolver inmediatamente,
6 sino dale un tiempo, en fin, se pueden hacer algunos escenarios para modelar alguna
7 situación que pueda ser factible, pero hay que entrarle al análisis correspondiente, entonces
8 nosotros tenemos una tarea de hacerlo, de hacerlo ahí y pronto vamos a saber para ver si
9 nos dan la licencia un poquito más, con más finos, con información digamos de mucho más
10 años y todo, como modelar algo que pueda ser factible razonablemente. Entonces que creo
11 que eso es importante aclararlo no es que no es que no estemos de acuerdo en devolverlo,
12 sino que como el trabajo era hacer un análisis de lo presentado por el consultor, pues en
13 esos términos...

14 **Director Presidente:** Doña Lina

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo voy a hacer una observación más práctica. ¿Cuál es
16 la idea que tenemos de esto? Bueno, primero agradecerles por supuesto, me pareció que
17 el trabajo de Guillermo da una información importantísima sobre el funcionamiento del
18 Sistema, pero quería preguntar qué es lo que pensamos que deberíamos hacer con esto.
19 A mí me parece y efectivamente, como lo muestra Guillermo, el consultor partió de premisas
20 que no eran correctas, lo cual lo llevó evidentemente a conclusiones también incorrectas,
21 pero de ellas es un estudio que ofrecieron primero como estudio de Naciones Unidas, sin
22 que lo fuera, como yo lo dije aquí. Y segundo, sirvió para, fue a la Asamblea Legislativa con
23 la ministra a presentar el proyecto de fusión, es decir, todas las inconsistencias que él
24 describe en su informe, que nosotros consideramos erróneas fueron escuchadas por los
25 diputados como justificación de por qué había que cerrar este Banco. Entonces, yo quisiera
26 saber ¿cuál es el paso que sigue?. ¿En qué estamos pensando? Gracias.

27 **Director Presidente:** Comentarios para responder esa pregunta también.

28 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, primero hay una, ya un acuerdo de Junta Directiva que
29 era enviarle el documento de la administración a Naciones Unidas Costa Rica y tenés razón
30 no es un estudio hecho por las Naciones Unidas es un estudio que contrató Naciones
31 Unidas para un fin en específico.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Solicitado por el Gobierno.

33 **Director Alvarado Herrera:** No sé si solicitado por el Gobierno. Eso nos lo puede decir don
34 Roy, lo que sí es que doña Lina ya hay un acuerdo que le pide a la Administración que el

1 documento redactado se lo envíen a los medios, yo había señalado, por supuesto, que yo
2 iba a hacer el estudio, porque no solo por lo citado en la Asamblea Legislativa, sino porque
3 al final es necesario, es importante conocer mecanismos o instrumentos novedosos que
4 pudiéramos aplicar para aumentar el crédito en clase media, incluido por encima del estrato
5 seis. No obstante, doña Lina, de ahí yo creo que aquí lo que corresponde es plantearle a
6 Naciones Unidas si yo aspiro a que si esto fue un estudio solicitado por el Gobierno de la
7 República, sea el Gobierno el que al fin y al cabo señale la necesidad de que este estudio
8 sea hecho con mayor propiedad; no sé si me estoy explicando, nosotros ya tenemos la
9 definición de remitir esto a Naciones Unidas. Yo, por supuesto también lo remitiré como
10 dije, no solo lo voy a remitir a Naciones Unidas, lo voy a remitir a la Asamblea Legislativa,
11 porque ese desarrollo y lo haré con las fracciones donde tengo acceso. El jefe de Fracción
12 del Gobierno ha citado este documento, por lo cual creo que el documento de esta
13 institución debería hacérsela llegar pero aquí lo más importante ahora, doña Lina, y se lo
14 digo después de analizar esto, es que creo que este estudio costó 50.000 o 60.000 dólares
15 si fueron invertidos esos recursos, esos recursos, por lo menos para esta institución, de
16 señalar lo que don Guillermo ya había señalado anteriormente, ni siquiera reúne las
17 condiciones de ser un estudio de prefactibilidad y yo señalo que, por supuesto, lo que han
18 propuesto y está ahí por escrito y señalado, es que incluso los cuatro instrumentos no son
19 viables.

20 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que estaba pensando en estos momentos es posible este
22 no sé si dado que... yo comparto completamente con Guillermo lo que está diciendo, no sé
23 si habrá que hacerlo llegar a más lugares o, bueno, cuando se le mande a Naciones Unidas
24 solicitarle que lo que envíen de esa posición o esta aclaración, aquellas estancias a las
25 cuales envió el envío del documento, porque ese documento está en manos de un montón
26 de gente, o sea, no solamente la Asamblea yo me imagino que ese documento debe haber
27 sido enviado a un montón, y si, digamos el estudio fue pedido por equis instancia, pues
28 pedirle a esa instancia o enviárselo obviamente las aclaraciones y solicitarle que las envíe
29 a las partes, que a mi preocupa, ¿cuál es mi preocupación?, que se lo mandamos, yo creo
30 que mandárselo a la Asamblea, a la Comisión que recibió a la Ministra con este señor, que
31 totalmente a los que estaban ahí todos presentes, obviamente al Ministerio, obviamente,
32 para que conozcan nuestras posiciones, claro que a Naciones Unidas, yo no sé cómo
33 hacerlo llegar a otras instancias o si solamente usted que conoce Lina más este tema de
34 las Naciones Unidas, si uno hace y envía nada más a este lugar, que es donde aparece

1 como el patrocinador del estudio, si es suficiente, ellos a su vez esas cosas las patrocina o
2 si se entiende que es solamente para una equis instancia que se lo solicitó y allá esa
3 instancia que uso haga de los documentos, ¿me explico?

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, así es. Si fuera una cosa oficial tendría la política de
5 logos, de colores, de tamaños; hay todo un protocolo que Naciones Unidas sigue cuando
6 es un documento oficial y ahí si el representante de Naciones Unidas es responsable del
7 contenido, pero en este caso no.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo entiendo que en este caso no lo es. Mi pregunta es si fue a
9 equis instancia que Naciones Unidas le participó, el dinero no sé cómo funciona, si Naciones
10 Unidas, si contratan al consultor o más bien da y la instancia que contrata.

11 **Directora Barrantes Castegnaro:** Me imagino que habrá sido la instancia que la que
12 contrató.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces habrá que mandarle a este señor también,
14 obviamente nuestros comentarios, al señor Stratta.

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Bueno, ¿el señor Stratta mandó su informe?

16 **Director Alvarado Herrera:** No, no, no, no, no.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Creo que lo mandó, no así, pero tampoco sé si nos mandó, no
18 lo mandó, pero si no llegó, si no teníamos, tenemos una posición que lo acepte. ¿Dijo que
19 se le haga llegar al señor? No sé, pero no puede ser que el señor diga, salga como un
20 montón de cosas y ahora resulta que si sigue siendo contratado va a seguir como este esto
21 y como esa misma lógica no puede ser entonces.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, sobre el tema de cómo abordar y qué responder ante el
23 estudio, efectivamente ya se había tomado una... se ha tomado un acuerdo y para eso
24 hicimos este este análisis. Yo tuve la oportunidad de conversar con los consultores
25 recientemente para ver qué rescatamos del informe, en el sentido de ver qué cosas
26 positivas uno podría desprender dentro del mismo, pero más allá de eso, también le hice
27 algunas observaciones en cuanto a las impresiones que tienen que tener el informe por el
28 tipo de análisis en que se abordó y se lo hice y ya se lo hice saber, algunas cosas
29 importantes son las siguientes: Primero, como explicó Guillermo, el tipo de documento que
30 es y los alcances que tiene, de no ser exactamente un estudio de factibilidad y junto a esto,
31 los fines para qué fue que se hizo; qué información nos solicitó a nosotros en su momento
32 y para qué iba a ser utilizada esa información. Está claro que al final de cuentas lo que se
33 busca es justamente tratar de identificar mecanismos para aumentar la cantidad de
34 recursos de los que dispone el Sistema, no necesariamente el BANHVI, de los que dispone

1 el Sistema para atender el tema de vivienda. Entonces le hice saber que había una
2 contradicción entre la naturaleza del informe y los fines para los cuales trabajó con nosotros
3 y al final de cuentas, el tema más importante es ver cómo se buscan recursos para fortalecer
4 los programas de vivienda en general.

5 El segundo tema o imprecisión que le hice saber es justamente cuando se habla del tema
6 de la concentración, porque cuando uno analiza los datos históricos de lo que ha hecho el
7 Sistema en 36 años, se da cuenta de que precisamente lo que se ha logrado está orientado
8 a cumplir la misión que le ha sido encomendada por ley al Banco, lo que no significa que
9 no se puedan hacer otras cosas; por supuesto que algunas se han hecho, otras no se han
10 hecho, como por ejemplo el tema de clase media. Entonces el tema de dónde, de dónde
11 están siendo dirigidos los recursos, no es algo que sea bueno o sea malo, es simplemente
12 el cumplimiento del fin y la misión del Banco y se lo dije y se lo hace saber si uno logra crear
13 instrumentos para complementar la cantidad de recursos disponibles del Sistema, pues
14 evidentemente uno puede llegarle a otros, a otros segmentos, pero lo cierto es que sí hay
15 una coincidencia entre los sectores atendidos y las zonas geográficas donde hay más
16 necesidad de vivienda, lo discutimos y al final me dijo: efectivamente, Dagoberto, aquí faltan
17 datos y faltan áreas; pero, bueno, viendo lo positivo, le hice saber que efectivamente hay
18 segmentos de la población que requieren algún tipo de instrumentos adicionales o
19 reingeniería del sistema en general para poder llegar; ese es el segundo tema que
20 abordamos.

21 El tercer tema es cuando se habla de incapacidad para resolver el déficit, el déficit
22 habitacional, y entonces nos fuimos a analizar los datos de cuál es el déficit habitacional en
23 América Latina, cuál es el déficit habitacional en Costa Rica y cuál es la composición del
24 déficit habitacional. Quizás en esto lo importante no es solo decir cuánto hemos contribuido
25 en 36 años al resolver el déficit habitacional; al final de cuentas, concordamos en que la
26 solución al déficit habitacional implica la política pública, implica quién otorga o provee los
27 recursos financieros para atenderlo, pero también hay participación activa de todas las
28 instituciones que tienen que ver con la prestación de los servicios y llegamos a una
29 conclusión en el sentido de que no es correcto que el Sistema Financiero Nacional para la
30 Vivienda siga acarreando y cargando costos que son responsabilidad y competencia de
31 otras instituciones en temas como saneamiento, como agua potable, como electricidad y
32 como otros, como otros servicios, de manera que pretender que el déficit habitacional sea
33 solo un tema del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o de una sola institución,

1 cualquiera que sea: el BANHVI o el INVU o cualquiera de las que estamos en el sector, es
2 un error importante.

3 El cuarto tema que abordamos tiene que ver con los costos de la construcción.
4 Definitivamente hay una imprecisión en el informe porque primero nunca se abordó con
5 esta institución el análisis de costos de los proyectos que hemos financiado; nos
6 preguntaron casos concretos de uno o dos proyectos, pero no hay un análisis; eso lo
7 pudimos corroborar y también se omite señalar en el informe que los procesos de
8 evaluación, tanto del terreno, de la infraestructura, como de las viviendas, responde a
9 criterios técnicos que hacen profesionales debidamente acreditados. Pero más allá de eso,
10 también llegamos a la conclusión de que la elección de los lugares donde se quieren hacer
11 los proyectos tendrá una incidencia directa también en el costo de las soluciones, de
12 manera que es un asunto de decisión si nosotros decidimos hacer los proyectos en
13 determinada zona con ciertas características, nada más hay que tener presente que eso va
14 a elevar los costos; es un tema de decisión. Difícilmente podamos incidir en el costo del
15 terreno, en el costo de las obras de infraestructura o en el valor de las viviendas cuando
16 esto, sabemos muy bien, se rige por indicadores, por los índices del costo de la vivienda de
17 interés social y la ley de oferta y la demanda.

18 También conversamos de que el hecho de tomar como práctica o política procesos de
19 subasta de la vivienda de interés social tiene sus pros y sus contras; posiblemente cuando
20 se habla del portafolio de bienes del Estado, uno podría hacerlo; no obstante, tratándose
21 de casos donde se llevan a cabo los proyectos por iniciativa privada, es muy difícil, toda vez
22 que le tocaría al Estado crear mecanismos para la pre inversión de los proyectos y en ese
23 caso, pues, las posibilidades de incidir realmente en el costo se ven reducidas.

24 El quinto elemento que abordamos tiene que ver con el costo de la banca de segundo piso.
25 Esto lo discutimos ayer incluso en una reunión que sostuvimos y hay una confusión enorme
26 entre lo que significan los costos por la intermediación del Banco, la tasa base que utilizan
27 las entidades financieras y el spread o margen que finalmente, por lógica del negocio de
28 intermediación financiera se da a los clientes. Se habla de un sobrecosto de un 8%, lo
29 estuvimos analizando y en realidad eso no es así, porque se está haciendo una
30 comparación del negocio de la intermediación financiera con el costo administrativo de un
31 fondo, como el Fondo de Subsidios para la Vivienda. Por otro lado, cambiaron un esquema
32 donde cualquiera de las instituciones pasen al primer piso significa necesariamente tener
33 que invertir en infraestructura, en ventanillas, en puntos de atención y otras cosas que es
34 casi imposible que logre sustituir un esquema como el que tiene el Sistema Financiero

1 Nacional para la Vivienda de manera que la problemática que se señala en el informe, no
2 tiene que ver necesariamente con los sobrecostos del Sistema Financiero Nacional para
3 Vivienda y, por el contrario, podríamos pensar en otros mecanismos en cuanto a cambios
4 estructurales en el funcionamiento del Sistema. Coincidimos en que hay cosas que pueden
5 ser sujetas de mejora, como, por ejemplo, la evaluación que tenemos que hacer para la
6 recuperación del bono familiar de vivienda. Eso creo que es totalmente factible; una mejor
7 combinación de los recursos del FONAVI con los recursos FOSUVI, y eso nos parece que
8 es totalmente factible y en eso nos parece que con esta consultoría algo se podría rescatar.
9 Señala el informe también un asunto relacionado con el tema de los roles y la participación
10 de los desarrolladores. Sin duda este tema hay que analizarlo con mucha más propiedad
11 y tal cual está señalado en el informe, nos parece que conlleva a conclusiones que no son
12 correctas al generalizar, por ejemplo, o dar a entender que todos los procesos relacionados
13 con la gestión de los proyectos están única y solamente a cargo de los desarrolladores, lo
14 cual no es correcto; existen partes, existen roles definidos y no necesariamente están a
15 cargo de los desarrolladores.

16 Finalmente, en cuanto a los instrumentos financieros que señala el informe, como ejercicio
17 metodológico y académico están muy bien, pero están lejos de ser opciones reales que
18 nosotros podamos implementar en el corto plazo. No obstante, nos da ideas que pueden
19 ser valoradas, como el tema de las pensiones, como buscar recursos en el exterior; eso
20 está muy bien, como la titularización y otras opciones. Eso está muy bien, pero para el nivel
21 del informe sigue siendo prefactibilidad, sigue siendo un ejercicio académico y que al final
22 de cuentas, pues, también le manifesté a los consultores que con mucho gusto nos
23 podamos sentar para tratar de desarrollarlos, pero pretender alcanzar tasas de interés que
24 anden entre el 0 y el 2% es algo que es imposible de lograr con las condiciones actuales
25 de mercado y también se lo he señalado; no obstante, le dije por supuesto que nos podemos
26 sentar, podemos discutir y ver qué cosas de estas podemos rescatar.

27 En ese sentido hemos hecho el análisis correspondiente con la idea de que sea utilizado
28 en lo que a la parte política corresponde, al ejercicio que quiera realizar esta Junta Directiva
29 y nosotros nos vamos a concentrar en la parte técnica para ver si podemos rescatar cosas
30 que como ejercicio teórico, repito, no discrepamos, así que el informe ya está realizado el
31 análisis está elaborado y sería cuestión de proceder conforme lo estime oportuno esta Junta
32 Directiva.

33 **Director Presidente:** Bueno, vamos a ver, yo podría decir casi exactamente lo mismo que
34 dije la primera vez que discutimos este informe. Creo que es importante tener bien claro

1 que en un proceso de preinversión, cuando se elabora un perfil o una prefactibilidad,
2 inclusive más importante que el esbozo de las primeras soluciones, las cuales tienen que
3 ser ya abordadas con detalle en una factibilidad, efectivamente en un perfil y en una
4 prefactibilidad lo más importante, bueno, lo que falta es la identificación del problema y la
5 identificación de las oportunidades de mejora, porque eso es lo que nos va a definir los
6 parámetros de la solución. Entonces, yo creo que más allá de entrar en el análisis de datos
7 de forma muy básica, que ya todos conocemos del informe, yo sí, como dije anteriormente,
8 y considero que tiene cosas interesantes, cosas que son en el marco de la autocrítica,
9 dignas de estudiar. Hago un paréntesis, me preocupa que acá se hable del déficit
10 habitacional de una forma tan básica en el sentido de no reconocer, y esto lo dijo doña
11 Eloísa, que el déficit cualitativo, que es el mayor problema que enfrenta nuestro país,
12 también tiene un altísimo componente de vivienda, por ejemplo en asentamientos
13 informales, más o menos 60.000 viviendas, que la mitad al menos, un poco menos de esas
14 viviendas, 43% está en zonas de alto riesgo o riesgo inminente, lo que básicamente las
15 convierte en viviendas que hay que construir nuevas y que desde luego eso dimensiona
16 completamente la escala del déficit habitacional; que de paso no es verdad que Costa Rica
17 tiene el déficit habitacional más bajo de América Latina; que de paso si incluyéramos estos
18 aspectos del análisis del déficit que les acabo de decir vamos a ver que estamos en media
19 tabla y que si analizáramos la relación entre el ingreso per cápita de este país y la
20 producción de vivienda social que tenemos, ya no estamos en media tabla, estamos más
21 por abajo. Entonces yo pienso que eso, abonado a temas estratégicos como la atención
22 con una lógica territorial, no solo del déficit habitacional, sino de la pobreza, me acuerdo
23 que les enseñé en esa sesión un mapa que mostraba los 15 distritos (es importante la
24 diferencia entre un distrito y un cantón, es importante desde el punto de vista relativo y
25 estadístico), los 15 distritos con mayor déficit, necesidades de vivienda que incluye no solo
26 déficit habitacional y pobreza, con la inversión del Sistema en los últimos diez años (porque
27 también incluir la inversión total del Sistema puede generar un sesgo en relación a como
28 ha venido evolucionando el Sistema) nos vamos a dar cuenta que de los 15 había cinco
29 que coincidían; entonces yo pienso que los datos deben ser analizados de una forma un
30 poco más precisa y no tanto a la luz de descalificar un informe que en efecto, por su nivel
31 en el ciclo de vida de cualquier proyecto, pues va a ser perfectible y desde el punto de vista
32 de las propuestas, hacer una prefactibilidad, pues desde luego no van a estar desarrolladas
33 a nivel de factibilidad.

1 Otro de los temas que yo sí recojo del informe, en efecto, es la necesidad de diversificar los
2 mecanismos de captación y de recursos de esta Institución. Pienso que si el informe hace
3 un esbozo de instrumentos que se califican que no son factibles, lo que es una realidad es
4 que esta institución o el Sistema Financiero para la vivienda, tiene que diversificar sus
5 mecanismos de captación de recursos. Eso es un hecho y eso es algo que el FONAVI no
6 ha logrado a lo largo de su historia y que sigue siendo una deuda y que si lo analizamos un
7 poco más en frío nos vamos a dar cuenta que tiene que ver mucho con la estructura que
8 tiene esta Institución, con su naturaleza jurídica y otros temas que también nos llevan al
9 marco de la arquitectura institucional.

10 Otro tema que creo que es importante es el tema del costo de las soluciones; vamos a ver,
11 cuando se habla de un costo elevado y se habla del impacto del costo de la tierra, el hecho
12 de que un avalúo se haga con toda la ciencia y la técnica debida, no quiere decir que ese
13 terreno sea barato o sea caro, quiere decir que está bien valuado según esas normas, pero
14 es caro en función del porcentaje que representa del total del proyecto. Y esto lo dije la vez
15 anterior, en nuestros proyectos y es por el tipo de proyectos que genera el Sistema, ese
16 costo está llegando casi al 50% de la solución, cuando en América Latina el promedio anda
17 por el 15, el 20%. Entonces, yo creo que si vemos cualquier propuesta de innovación que
18 sea conceptual, con el marco única y exclusivamente de lo que tenemos a la mano, siempre
19 vamos a encontrar una pared de ladrillo en frente y eso lo que refleja es una alta resistencia
20 al cambio, pero no es mi intención alargar más esta sesión.

21 Otro tema, por ejemplo, vamos a ver, el hecho de que la mayoría de subsidios se concentre
22 en los estratos más bajos, ese no es el problema, el tema es que claramente estamos
23 dejando sin instrumentos para acceder a la vivienda a otros estratos del tres al seis, que
24 también requiere una solución importante de poder acceder a una solución de vivienda y
25 sobre todo cuando consideramos que en asentamientos informales, por ejemplo, y no
26 siempre el tema de la pobreza coincide con el déficit habitacional, es un tema que tenemos
27 que tener claros o hacer análisis más profundo, que hay que hacer desde luego, lo que
28 tenemos es que diversificar los mecanismos de captación de recursos para poder colocarlos
29 de mejor forma para las familias que, bueno, que doña Eloísa toca el tema de Colombia,
30 porque curiosamente en el tema de Colombia, que es de los países que ha reducido el
31 déficit habitacional de una manera más fuerte en los últimos años, se caracteriza porque el
32 fondo de los subsidios está directamente bajo la tutela de un ministerio y porque los
33 instrumentos de crediticios están abiertos, precisamente, a través de vehículos de propósito
34 especial o de otros instrumentos en distintas entidades financieras. Entonces, qué bueno

1 que empecemos a analizar cómo han venido evolucionando los sistemas de vivienda en
2 América Latina.

3 ¿Algún otro comentario?

4 **Director Alvarado Herrera:** Yo sí, yo, doña Lina hacía una pregunta ¿si esto fue solicitado
5 por el Gobierno, este estudio?

6 **Director Presidente:** Esto está en el estudio, si no me equivoco fue solicitado por el MEP,
7 no estoy muy seguro, pero ahí está en la primera parte, ahí dice.

8 Yo sí puedo decir que el MIVAH no lo solicitó, eso les puedo decir.

9 No es que sí estoy de acuerdo, claro que sí estoy de acuerdo, debería de haber habido una
10 reunión oficial.

11 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Puedo decir una cosa?

12 **Director Presidente:** Claro, adelante doña Lina.

13 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo coincido en varias de las cosas que dice Roy, por
14 supuesto hay que hacer análisis, puede haber recomendaciones, está muy bien, pero esto
15 es como cuando uno está en una campaña política y contrata una encuesta; una cosa es
16 cuando tiene una encuesta como un instrumento orientado a la toma de decisiones y otra
17 cosa es cuando tiene una encuesta como instrumento publicitario. A mí lo que me incomoda
18 y por eso uno está lejísimos de hacer resistencia al cambio, lo que me incomoda de este
19 informe es que este informe fue utilizado como un instrumento publicitario para fundamentar
20 el cierre del Banco o para justificar el cierre del Banco.

21 Entonces, por eso es que a mí me parece que hay que responderlo, si fuera un informe que
22 se nos presenta aquí para conversar y para ver posibilidades de mejora como las que está
23 señalando Dagoberto, como las que señala Roy, sí, por su por supuesto que esos serían
24 otros 100 pesos; yo no estaría pensando en a quién le contestamos y a quién le mandamos
25 una carta, porque podríamos habernos sentado aquí con la gente y haberles dicho y ellos
26 habernos dicho y haberles explicado cómo funcionan los estratos, como está medido el
27 déficit habitacional, etcétera, etcétera, etcétera; pero esa no fue nuestra realidad, nuestra
28 realidad fue que ni siquiera recibimos formalmente de parte del consultor el informe y que
29 en este momento cuatro, cinco o seis meses después nos preguntamos quién lo encargó y
30 seguimos sin saberlo, no sé si lo habrán encontrado, pero eso es lo que a mí me incomoda.

31 **Director Presidente:** Gracias. Ya me acordé, ya encontré el tema. Este informe lo encargó
32 directamente la Oficina de Naciones Unidas Costa Rica, y lo que hizo fue que hizo un
33 estudio similar en la misma escala en vivienda, educación, transporte y uno más; entonces
34 tuvo que haber ahí una remisión a Naciones Unidas Costa Rica...

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Si fue solo de vivienda ¿por qué se concentró solo en el
2 BANVHI si hay otras instancias que dan crédito de vivienda?; yo soy de la misma posición
3 de Lina; aquí lo que es incómodo es que esta información se ha utilizado y divulgado y todo
4 para darle más respaldo y, digamos, una propuesta que está en este momento en la
5 Asamblea legislativa hasta el punto de que el señor fue llevado a la Asamblea Legislativa
6 por la ministra y conversó con la Comisión. Obviamente tenía toda una intención, si no, no
7 lo hubiera llevado nunca, porque no fue para el Banco, no fue para mejorar el Banco, sino
8 para otras intenciones.

9 Yo por eso también estoy de acuerdo en que debemos de remitir nuestra posición a la
10 instancia que corresponda y no me opongo para nada al cambio, si alguien le encanta el
11 cambio la verdad soy yo, todo lo que sea cambiar, mejorar, nuevas ideas, retos, todo eso a
12 mí me encanta y creo que este Banco puede hacer mucho más de lo que hace también; y
13 debe hacer ajustes y como yo les decía, si algo está por ley no nos permite hacer algo, pues
14 vamos a ver si eso lo modificamos y si le sirve al Banco, si le sirve al país; así que cualquiera
15 de esas cosas me parece a mí. También me parece muy interesante que nos hagan
16 propuestas de otro sistema; lástima que no hay mucho ¿verdad?, cuando llegan
17 normalmente las mismas cosas, pero hay muchas experiencias interesantes en otros
18 países que nos permitirían también mejorar. Pero en serio que sí eso me preocupa, así
19 que sí voto porque lo divulguemos y quería solicitarle a Dagoberto una preguntita:
20 ¿entonces ustedes tuvieron una reunión con el consultor para ver todos esos términos?,
21 ¿él entendió, le pareció que había algunos, o sea, compartió las inquietudes o en algún
22 momento dijo: no, a mí me parece que sí es válido lo que yo digo.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Él nos pidió una cita para valorar si teníamos comentarios al
24 documento y de lo primero que le hice fue hacerle ver mis observaciones y luego le dije que
25 cuando quiera nos sentamos a hablar de la técnica y a buscar instrumentos de
26 financiamiento para que ustedes nos ayuden, yo creo que eso es válido, pero sí le hice
27 saber mis observaciones con relación a ciertas imprecisiones del informe, en el contexto de
28 la mesa de trabajo que habíamos tenido con el equipo nuestro, que era justamente para
29 buscar opciones innovadoras de financiamiento y entonces le dije, bueno, con mucho gusto
30 nos sentamos a hablar en la etapa que sigue, que es factibilidad, si es que continúa con
31 este estudio

32 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y es que en ningún momento el haberle aclarado estas cosas
33 a él, lo pusieron a reflexionar como que de hacer ajustes a esta prefactibilidad o no se quedó
34 en nada más que entendió?

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sabe que tiene que hacer algunos ajustes.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** Para el futuro si se quiere ir a factibilidad. Gracias.

3 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, bueno, entonces, aquí sin duda alguna con quien hay
4 que hablar es con Naciones Unidas, porque a diferencia del análisis de don Roy, con el cual
5 yo discrepo, está claro que el análisis dice que el estudio de prefactibilidad pretende evaluar,
6 dice, la viabilidad conceptual, económica y financiera básica de la solución propuesta (que
7 son cuatro), se identifican los costos y beneficios de cada oportunidad disponible y se
8 eliminan aquellas opciones que no son adecuadas. Es decir, e incluso en el documento
9 presentado por él decía que los estudios de prefactibilidad tienen o presentan soluciones
10 que hayan sido validadas en otros países. Y al final, yo a todas luces, no solo por lo
11 señalado, sino por el análisis de los cuatro instrumentos que señala, me parece que es un
12 estudio entonces incompleto para cual se pagó, y a mí hoy me interesa, aparte, por
13 supuesto doña Lina, que comparto y es este estudio por haber agarrado este instrumento
14 para ir a la Asamblea Legislativa, sino también para que esta consultoría rinda sus frutos si
15 no fue el gobierno quien lo encargó, le tenemos que decir a Naciones Unidas que este
16 informe está incompleto y que tiene que ver con los recursos invertidos, que son también
17 recursos públicos, internacionales, pero públicos. Tienen que darnos cuatro instrumentos
18 o dos instrumentos o tres instrumentos bajo el análisis real, incluso partiendo por alguien
19 de quienes hemos hecho o contribuido en temas de consultorías nacionales,
20 internacionales; usted no dice los instrumentos sin haber venido a la institución responsable
21 e incluso la que puede gestionar esos instrumentos y ni siquiera valorar con ellos los
22 instrumentos ni los datos, no, así no se trabaja. Si esto no lo solicitó el Gobierno, sí hay que
23 plantearle a Naciones Unidas que como recursos internacionales públicos, ellos tienen que,
24 este estudio, tiene que reunir lo que se contrató. Don Roy y yo tenemos discrepancias
25 porque él es del gobierno y sabe cuál es su papel con respecto al proyecto que han
26 presentado; yo tengo muy claro el mío, pero fuera de eso, aquí hay recursos públicos
27 invertidos y este conjunto o esta empresa consultora tiene que rendir lo que se le contrató.
28 Y si no hay una institución del Estado, al fin y al cabo que haya intervenido para esta
29 contratación, esto es, eran mecanismos para ser implementados dentro del Sistema
30 Financiero Nacional de la Vivienda y acogidos aquí internamente por el BANVHI, y si eso
31 es así, tenemos entonces que decir que el estudio es incompleto. Si vinieron aquí, yo lo
32 primero que les hubiera dicho es que es una lástima que antes de señalar el documento y
33 exponerlo incluso en una Asamblea Legislativa donde se discuten otros temas, no hubiesen
34 venido aquí a discutirlo. Así que, no sé, miembros de Junta, pero esa es mi... No, bueno,

1 el primer acuerdo está claro: es señalarle, remitirle nuestro informe de observaciones a las
2 Naciones Unidas, pero si aquí no ha habido una participación de una entidad estatal, como
3 señala don Roy, yo creo que en esa carta tenemos que hacerle ver que efectivamente
4 esperamos que el informe reúna las condiciones para las cuales fue contratado.

5 **Director Presidente:** Bueno, pero sí ocupamos un consolidado del informe. Entonces ya
6 hay un acuerdo.

7 Solo un temita, don Guillermo, mis posiciones también son técnicas, no son meramente
8 políticos. Usted ha visto el tipo de análisis que hacemos en el Ministerio, es un análisis
9 profundo; no sé si quiere explicarnos.

10 **Director Alvarado Herrera:** No, no, yo con gusto se lo explico, yo con gusto se lo explico.
11 Es que usted dice que todos los que debatimos este informe e incluso en la Institución, nos
12 encasilla en que no queremos cambios. No, no, lo afirmé. Entonces en buena hora que se
13 comente. Si usted señala que en esta Institución o en esta Junta, quienes opinamos
14 diferente es porque no hay una actitud de cambio, yo por lo menos quiero decirle que no es
15 así y me refería a eso en ese sentido.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, dice Marcos que no oye nada y que se le fue el
17 internet de aquí, me imagino.

18 **Director Alvarado Herrera:** Entonces, yo quisiera aclararle don Roy, por supuesto que yo
19 sé que usted es una figura técnica y comprendo que la Ministra también, y comprendo que
20 ustedes tienen un planteamiento ya en la Asamblea Legislativa y tienen ese planteamiento
21 debido a lo que ustedes piensan y eso todo es respetable.

22 Yo tengo un pensamiento que difiero parcialmente de lo que ustedes plantean, pero, al fin
23 y al cabo, como te dije, ni a usted ni a mí nos tocará decidir o decidir qué es lo que aplica el
24 Estado de la República, para eso están los diputados y creo que vienen haciendo un trabajo
25 de conocer todas las posiciones.

26 Así que, digamos, mis palabras tiene que interpretarlas de esa forma. Ahora, sí el tema de
27 que no hay, cómo fue, motivación al cambio, etcétera, no, no, aquí todos, yo por lo menos
28 desde que llegué aquí y quienes están presentes pueden decir todas las necesidades de
29 cambio que ocupa el Sistema y esta Institución; el asunto es que si aquí hay un instrumento
30 que fue contratado, tiene que dar los resultados de lo que fue contratado y si este estudio
31 fue debatido en la Comisión de Modernización, también tienen que conocer de los que
32 debatimos los señalamientos del documento y, vuelvo a repetir, ni a usted ni a mí nos tocará
33 decidir; le tocará decidir a la Asamblea Legislativa. Pero yo le quiero reiterar que sigo
34 pensando que su análisis y lo que usted pueda pensar se basa también en análisis técnico.

1 **Director Presidente:** No habiendo otro comentario y discutidos los temas de la agenda,
2 cerramos sesión. Buenas noches.

3 *****

4

5 Siendo las dieciocho horas con cincuenta minutos, se levanta la sesión.

6 *****

7

1
2
3 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**
4 **JUNTA DIRECTIVA**
5

6 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 18-2023**
7 **DEL 16 DE MARZO DE 2023**
8
9

10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (en adelante
13 Fundación CR-Canadá), ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59
14 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), sesenta y ocho
15 operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio,
16 con el propósito de brindar una solución de vivienda a igual número de familias que viven
17 en situación de extrema necesidad, en el territorio indígena Alto Chirripó, en los cantones
18 de Turrialba y Limón.

19
20 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-SGO-OF-0098-2023, del 13 de marzo de 2023
21 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0266-2023, del
22 14 de marzo del año en curso–, la Subgerencia de Operaciones presenta el correspondiente
23 dictamen técnico sobre la solicitud de la Fundación CR–Canadá y con base en la
24 documentación presentada por la entidad, los estudios realizados por la Dirección FOSUVI
25 y la verificación de la normativa vigente para este tipo de operaciones, recomienda aprobar
26 las respectivas solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, bajo las condiciones señaladas
27 en el citado informe.

28
29 **Tercero:** Que conocidos y debidamente analizados los documentos que al respecto se han
30 presentado a esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación de la
31 Administración, en los mismos términos que se proponen en el informe BANHVI-SGO-OF-
32 0098-2023 de la Subgerencia de Operaciones.

33
34 **Por tanto, se acuerda:**

1 **1)** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la LSFNV, sesenta y ocho operaciones individuales
 2 de Bono Familiar de Vivienda, para construcción en lote propio, para igual número de
 3 familias que viven en situación de extrema necesidad en el territorio indígena Alto Chirripó,
 4 actuando la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá como entidad
 5 autorizada y la empresa SOMABACU, cédula jurídica 3-101-017266, como constructora de
 6 las viviendas.

7
 8 **2)** Para estos efectos, se autorizan sesenta y ocho operaciones de Bono Familiar de
 9 Vivienda, de conformidad con el siguiente detalle de beneficiarios y montos:

10

Jefe de familia	Cédula	Área (m ²)	Monto de construcción (¢)	Monto de transporte (¢)	Fiscalización (¢)	Kilometraje (¢)	Monto Gastos Formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Bañez García Marcela	305160840	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Bañez Paz Orfilia	303010226	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Brenes Jiménez Bernarda	305450337	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	20.752,27	213.419,87	18.296.919,76
Céspedes Murcia Elsa	703070551	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	20.752,27	222.537,65	19.345.075,76
Céspedes Perez Leda	305440422	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	16.628,49	222.508,31	19.340.922,64
Chaves Mora Ana Laura	305450410	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
García Aguilar Ileana	702740125	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
García Brenes Karen	305010879	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
García Herrera Dalila	305320110	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
García Madrigal Virginia	304810678	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
García Obando Gerardina	702990827	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
García Ortiz Grettel	305330607	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
García Paz Angelina	305660494	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	29.370,31	213.481,16	18.305.599,09
García Paz Eulalia	305630420	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	29.370,31	213.481,16	18.305.599,09
Herrera Aguilar Marilyn Leyni	305620429	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Herrera García Ana Lissette	305680408	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Herrera García Lisania	305160835	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Herrera García María Isabel	305450501	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Herrera García Rosemarie	304780077	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	16.628,49	222.508,31	19.340.922,64
Herrera Moya Nancy Fernanda	305330119	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Herrera Ortiz Lidieth	304780071	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	16.628,49	222.508,31	19.340.922,64
Jiménez Camacho Marlene	702980629	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	15.472,26	222.500,09	19.339.758,19

Jiménez López Manuela	702080155	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	16.628,49	222.508,31	19.340.922,64
Jiménez Salazar Morelia	305460422	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
López García Merlania	703410548	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
López Payan Fabiola	703090539	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Madrigal Aguilar Alejandra	305850292	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	26.954,04	213.463,98	18.303.165,64
Madrigal Morales Karla	703060094	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Martínez Martínez Lilliana	305450411	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Mora Salazar Franciny	305220920	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Morales Jiménez Rosibel	305550992	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	20.752,27	222.537,65	19.345.075,76
Morales López Argeny	702850626	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Morales López Heidy	702850627	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Moya Herrera Katrin Mardania	305390264	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Moya Jiménez Ingrid	304860953	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	29.370,31	213.481,16	18.305.599,09
Moya Madriz Reina Live	305530313	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Murcia Brenes Patricia	702480559	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Murcia Morales Luzmilda	702760417	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Murcia Paz María Elena	305440300	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Obando Bañes Luicenia	305450492	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Obando Bañes Yogeidi	305450451	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Obando Bañes Etelvina	304580210	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Obando Céspedes Rogelia	901010235	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	29.370,31	213.481,16	18.305.599,09
Obando García Galeth	703420879	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Obando Morales Shirley Cristy	305450125	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Ortiz Aguilar Rosenda	304570969	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Ortiz Luna Rosenda	302000665	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Ortiz Ortiz Gabriela	305450435	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Ortiz Salazar Damaris	305410895	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Ortiz Segura Brifila	304880735	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	29.370,31	213.481,16	18.305.599,09
Payan Aguilar Jhoseth	305220984	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Paz Aguilar Nelly	305470944	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Ramírez Segura Yuliana	305270190	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Reyes García Claudina	305470670	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Reyes García Nuria	305330136	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Reyes García Tatiana	305660013	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Reyes Ortiz Annia Gretel	304860966	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19

Salazar García Milena Nohelia	305520674	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	26.954,04	213.463,98	18.303.165,64
Salazar Obando Johnny	901010307	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	26.954,04	222.581,75	19.351.321,63
Sanabria Brenes Virginia	305330283	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	20.752,27	213.419,87	18.296.919,76
Sanabria Jiménez Nidia	304860678	50,59	17.674.144,09	1.274.160,48	153.481,27	29.370,31	222.598,94	19.353.755,09
Sanabria Valle Rosibel	304920457	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Segura Martínez Adelina	305440434	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Segura Martínez María Florita	305330158	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	29.370,31	213.481,16	18.305.599,09
Solano Jiménez Rosibel	702960633	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65
Solano Martínez Alejandra	305640308	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Valle Camacho Nancy	305430913	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	15.472,26	213.382,31	18.291.602,19
Valle Mora Yamileth	702270593	45,61	16.643.454,46	1.274.160,48	145.132,68	16.628,49	213.390,54	18.292.766,65

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

3) Los gastos de formalización, incluyen el monto correspondiente al IVA por gastos legales.

4) El constructor deberá rendir garantías ante la entidad autorizada, para responder por el giro de los recursos para la construcción de las viviendas, aplicándose lo establecido en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en el acuerdo número 13 de la sesión 32-2012 del 14 de mayo del 2012, de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno; esto último, debidamente certificado por el fiscal de inversiones de la entidad autorizada.

5) El kilometraje del fiscal de inversiones es liquidable, respecto a la cantidad de visitas del profesional al sitio de la obra, lo cual deberá estar sustentado por la entidad autorizada.

6) La entidad autorizada deberá realizar una fiscalización de inversiones rigurosa, para garantizar la adecuada inversión de los recursos girados por el BANHVI, en la cual se garantice que las maderas poseen el tratamiento correspondiente, que se está presupuestando por parte de la empresa constructora.

7) La entidad autorizada y el fiscal de inversiones deberán velar porque las viviendas se construyan en el lugar que indica el croquis de la ubicación en cada uno de los expedientes de las familias. En caso de presentarse alguna modificación, la entidad autorizada deberá

1 informar de inmediato a la Dirección FOSUVI, incluyendo las justificaciones necesarias
2 del cambio efectuado, con el aval del fiscalizador de inversiones.

3
4 **8)** La entidad autorizada deberá verificar, previo a la entrega de las soluciones
5 habitacionales, que las viviendas se encuentren en excelentes condiciones de
6 funcionamiento, con todos los elementos conectados y los materiales con los acabados que
7 se están financiando.

8
9 **9)** El plazo para la construcción y ejecución de las viviendas, una vez formalizadas las
10 operaciones, es de un máximo de 4 meses. Posteriormente se realizará el cierre técnico y
11 financiero en cada expediente con el aval de la entidad autorizada y la recepción de la
12 vivienda por parte del beneficiario.

13
14 **10)** El monto por concepto de acarreo de materiales, el cual se realizará vía terrestre, será
15 liquidable contra la presentación de las facturas y el aval del fiscal de inversiones de la
16 entidad autorizada, quedando el respaldo en el expediente de cada familia, lo cual podrá
17 ser verificado por el BANHVI en sus auditorías.

18
19 **11)** Deberán acatarse las recomendaciones emitidas por el Departamento Técnico del
20 BANHVI en el informe BANHVI-DT-IN-0033-2023.

21 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

22 *****

23
24 **ACUERDO N°2:**

25 **Considerando:**

26 **Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-SGF-OF-0011-2023, del 06 de marzo de 2023, la
27 Subgerencia Financiera somete a la aprobación de esta Junta Directiva, una propuesta para
28 disponer los Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores, al 31 de enero de 2023, por
29 un monto de ¢6.611 millones, para futuras capitalizaciones, de conformidad con lo indicado
30 por el Departamento Financiero Contable, en el oficio BANHVI-DFC-OF-057-2023, del 27
31 de febrero de 2023.

32
33 **Segundo:** Que según indica el Departamento Financiero Contable en dicho informe, la
34 referida propuesta se plantea en apego a lo establecido en la política institucional PO-INST-

1 GRI-010 y tiene el objetivo fundamental de mantener una base patrimonial suficiente, para
2 el cálculo del límite de crédito, de forma tal que las colocaciones de recursos siempre se
3 mantengan por debajo del límite establecido en la normativa, equivalente al 20% del capital
4 ajustado.

5
6 **Tercero:** Que con vista de la información suministrada, esta Junta Directiva estima que la
7 propuesta de la Administración es razonable y se ajusta a las necesidades e intereses de
8 este Banco y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, razón por la cual, lo
9 procedente es acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos
10 señalados por la Subgerencia Financiera en el informe adjunto al oficio BANHVI-SGF-OF-
11 0011-2023.

12
13 **Por tanto, se acuerda:**

14 Autorizar la disposición de los Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores, al 31 de
15 enero de 2023, por un monto total de ¢6.611.024.674,45 (seis mil seiscientos once millones
16 veinticuatro mil seiscientos setenta y cuatro colones con 45/100), para futuras
17 capitalizaciones.

18 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

19 *****
20

21 **ACUERDO N°3:**

22 **Considerando:**

23 **Primero:** Que mediante el oficio GG-131-2022, del 08 de diciembre de 2022, Mutual
24 Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) solicita la aprobación de esta Junta Directiva, para
25 implementar un nuevo programa de emisiones de títulos valores de oferta pública en
26 certificados de participación hipotecaria con garantía global de largo plazo en dólares,
27 denominado Programa S de emisiones en dólares, hasta por un monto de US\$25.000.000
28 (veinticinco millones de dólares), dentro del tope de captación autorizado con la garantía
29 del Estado.

30
31 **Segundo:** Que por medio del informe BANHVI-DFNV-OF-0084-2023, del 07 de marzo de
32 2023 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0244-2023,
33 del 09 de marzo de 2023– la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI)
34 presenta los resultados del estudio realizado a la referida solicitud de MUCAP, concluyendo

1 que la entidad cumple a cabalidad con los requisitos correspondientes para efectuar la
2 emisión de los citados contratos de participación hipotecaria y por ende recomienda otorgar
3 la debida autorización.

4
5 **Tercero:** Que con vista de los documentos que sobre el tema han sido presentados a esta
6 Junta Directiva, no se encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración,
7 por lo que se procede a emitir la autorización correspondiente, bajo los mismos términos y
8 modos señalados por la Dirección FONAVI en el informe adjunto al oficio BANHVI-DFNV-
9 OF-0084-2023.

10
11 **Por tanto, se acuerda:**

12 Autorizar a Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, la emisión de hasta veinticinco millones
13 de dólares (\$25.000.000,00), mediante el Programa de emisiones de títulos valores de
14 oferta pública en certificados de participación hipotecaria con garantía global de largo plazo
15 en dólares, denominado Programa S de emisiones en dólares, de conformidad con las
16 características que se detallan en el documento adjunto al oficio BANHVI-DFNV- OF-0084-
17 2023 de la Dirección FONAVI y en el entendido que esta emisión será considerada como
18 parte del tope máximo de captación vigente de esa Mutual o de los que le sean aprobados
19 en el futuro.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 *****
22
23