

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 20-2023**

5 **DEL 23 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 Mariana Grillo Espinoza. La Directora Barrantes Castegnaro 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.

15

16 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
17 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,
18 Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, jefe
19 de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

20

21 Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos y José Rodolfo Rojas Jiménez,
22 Directores.

23 *****

24

25 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

26

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

28 1º. Propuesta de Memoria Institucional 2022.

29 2º. Solicitud de crédito de largo plazo de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y
30 Préstamo.

31 3º. Informe de resultados del análisis realizado en torno a la eventual reforma del contrato
32 de fideicomiso suscrito con MUCAP, en lo correspondiente al desarrollo del proyecto
33 COBASUR.

34 4º. Presentación sobre el modelo de costeo FOSUVI – FONAVI.

1 5°. Resultados de la evaluación del desempeño de los puestos de Gerente General,
2 Auditor Interno y Secretario de Junta Directiva, correspondiente al segundo semestre
3 de 2022.

4 6°. Tema confidencial de Junta Directiva.

5 *****

6

7 **1° Propuesta de Memoria Institucional 2022**

8

9 **Director Presidente:** Bueno, procedemos de inmediato al primer punto, que es el punto de
10 la Memoria Institucional. Ustedes saben que, por normativa, esta memoria tiene que estar
11 publicada en la página del Banco antes de que se realice este mes. Entonces, la idea es
12 poderla ver y que haya cierto margen de maniobra si fuera el caso para hacer algún ajuste.
13 Entonces, por eso sería importante verla.

14 [Se incorpora a la sesión el licenciado Ronald Espinoza Ávila, jefe de la Unidad de
15 Comunicaciones]

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, Ronald nos va a hacer la presentación de la Memoria
17 Institucional que, como ya indicó don Roy, pues tenemos tiempo hasta el 31 de marzo para
18 publicarla. Así que, Ronald, cuando guste.

19 **Sr. Espinoza Ávila:** Bueno, muy bien. La Memoria Institucional del BANHVI, primero que
20 todo, es una obligación de ley, el artículo 33 de la Ley del Sistema, está hecha de manera
21 digital. Entonces, como ustedes pueden ver aquí, ella se adapta a todos los dispositivos, al
22 celular, al computador, a *tablet*, etcétera. Está compuesta de cinco secciones principales:
23 tema Bono de Vivienda, tema de Proyectos, tema de Gestión de FONAVI, Gestión de
24 Gobierno y los resultados financieros. Abrimos la memoria con los mensajes del presidente
25 de Junta y del gerente. No vamos a entrar en detalles, cada uno expone su visión de lo que
26 fue el año 2022. Aquí podemos ver el mensaje completo también.

27 Luego tenemos estos íconos que recogen a manera de cifras los principales resultados del
28 año anterior en cuanto a lo que fue la colocación de bono, lo que fue la aprobación de
29 proyectos, los montos, las familias beneficiadas, proyectos de vivienda y luego de bono
30 comunal. También lo que fue la parte de crédito a entidades, lo que fue el programa de
31 ingresos medios y el aporte del banco a la reactivación económica.

32 La memoria también la podemos descargar aquí en versión PDF, no la vamos a descargar
33 ahorita, para no perder mucho tiempo en eso. Y como hito del 2022, administrativamente el
34 año pasado habíamos sido certificados por el Banco Central de Costa Rica como una

1 entidad libre de efectivo. Esto fue un hecho importante el año pasado, ahí tenemos el
2 certificado del BCCR, los beneficios que tuvo ese hecho en cuanto a seguridad, trazabilidad,
3 etcétera. La foto de ahí con el presidente del Banco Central de aquel momento.

4 Entrando un poquito en el detalle de los resultados, en la parte del bono de vivienda
5 tenemos varios aspectos, vamos a ver, tal vez los principales, obviamente el detalle de la
6 colocación de bonos se explica, cuál fue el detalle. Aquí podemos descargar un histórico
7 también de lo que son los bonos a través de los 36 años, entre artículos 59 y bono ordinario,
8 Al final del 2022, 412 mil bonos. Podemos verlo aquí en estos íconos, podemos ver,
9 digamos, algún detalle, vamos a ver algunos: bonos por ingreso familiar, modalidad del
10 presupuesto, vamos a ver este, para poner un ejemplo, bono por género del jefe de familia,
11 parejas del mismo sexo, ahí tenemos la mayor parte de mujeres jefas de hogar, estos datos
12 en otros momentos ya han sido compartidos, el tema del jefe de familia, la edad también,
13 la edad del jefe de familia, de 18 a 35 la mayoría, luego viene de 35 a 65 y la parte de pareja
14 del mismo sexo, que el año pasado se formalizaron 16 operaciones.

15 Vamos a ver, por ejemplo, bonos por provincia, es importante también, ahí tenemos un
16 pequeño mapa de calor y vemos tendencias en el mapa, más que nada alrededor del país,
17 costas y fronteras, es donde está el verde, que es el más, San Carlos, Pococí, Pérez
18 Zeledón, en el centro están los menos, los que son los naranja y los rojitos, los cantones de
19 Heredia, Escazú, Belén, Flores, podemos también ver aquí, no lo voy a abrir, por cantón y
20 se puede descargar aquí el archivo del año 2022 y por provincia. Otro tema que podemos
21 ver ahí interesante, vamos a ver, es el tema de proyectos. No, todavía no, proyectos es otro
22 capítulo.

23 Vamos a ver aquí, por ejemplo, el tema de balance económico, el balance económico es el
24 tema de los recursos que tenemos comprometidos todavía, lo que algunas personas le
25 llaman superávit específico, aquí hacemos una explicación de cómo se compone ese rubro
26 de recursos comprometidos, cómo se ha ido comportando en los últimos años, desde el
27 2014, ha ido bajando desde el 2017 para acá y prácticamente se mantuvo en el último año,
28 vamos a ver qué más, también mencionamos rápidamente lo que fueron los efectos de los
29 recortes que hemos tenido, como un hito, digamos, que también ha ocurrido en el BANHVI,
30 y cómo ha bajado la colocación, tanto de emitidos como de número de casos formalizados
31 y lo que eso significaría en términos de pérdida de empleos y metros cuadrados de
32 construcción.

33 Vamos a pasar entonces ahora a otro tema que sería proyectos, que es importante verlo,
34 bueno, aquí hablamos de la cantidad de proyectos, en términos de inversión, primero el

1 50% fue para proyectos de vivienda regulares, luego 25% Bono Comunal, 25% indígena,
2 aquí tenemos un mapita que tenemos la ubicación de los proyectos que se aprobaron el
3 año pasado, vamos a ver alguno aquí, este, digamos que está el norte, Nueva Esperanza,
4 entonces ahí vienen los datos de cada proyecto, el número de familias, la inversión, la
5 ubicación, la entidad, la constructora y, bueno, dónde está ubicado, y así con todos los
6 demás, estamos hablando aquí del año 2022, aprobados por la Junta, territorios indígenas,
7 Salitre igual, lo mismo, y luego tenemos aquí el detalle de los proyectos aprobados, cuáles
8 fueron para vivienda en el año 2022, ahí está el dato de todos, aquí está una fotita de uno
9 de los aprobados, que fue un llave en mano, luego vienen los indígenas, que también fueron
10 bastantes, en diferentes territorios y los proyectos de bono comunal, para los que se aprobó
11 financiamiento o bien la no objeción, entre ellos Parque La Cima, que se entregó
12 recientemente, por cierto.

13 Pero algo importante en materia de proyectos es que también, además de los aprobados,
14 en el año que pasó, entregamos proyectos. Esto es un detalle importante, vamos a verlo
15 rápido, porque son bastantes proyectos entregados a lo largo del año, y aquí es donde
16 podemos apreciar mejor la obra que el BANHVI hace, o sea, cómo se materializa la
17 aprobación de recursos en obra, ya sea, bueno, en este caso un bono comunal, aquí
18 proyectos, esto es en Upala, proyectos indígenas, Parrita, esto es en Las Barras, allá en el
19 Caribe, estamos hablando de Bono Comunal en Alajuelita, indígenas, en este caso Salitre,
20 esto es Parsa, Gran Sol, Parque Libertad en San José, territorio indígena de Coto Brus, que
21 se hicieron dos, el año pasado, dos entregas grandes, Jorge Debravo, en Turrialba, este es
22 el de Torres de la Montaña, que se entregó en diciembre, esto es un proyectito pequeño
23 que hubo de emergencias, de investigación Miravalles, Tujankir, y el otro que se aprobó en
24 Coto Brus.

25 También, además de los proyectos entregados, tenemos los proyectos en desarrollo, que
26 están todavía ahí, la mayoría de ellos, Las Trojas que ya están por entregarse, Bellavista,
27 que esperamos que se entregue pronto, Almendares, que está por entregarse ahí en San
28 José, Limón 2000, Juanito Mora, y otros que están empezando, 28 Millas, Vistas de
29 Guadalupe, Tierra Prometida, todo esto es la obra de proyectos en ejecución y algo muy
30 importante, que casi nunca es visible, y son proyectos de casos individuales, digamos, esta
31 es una casa que se hizo de esto, de Bono de Segundo Piso, donde dos señoras, que son
32 hermanas viven en la misma edificación, construida ahí, en Oreamuno de Cartago. Luego
33 vemos casas de Bono Crédito, hay una diferencia ahí con las casas donde la familia hace
34 un aporte, a veces de lote y crédito, y a veces solo una de las dos, son casas bonitas, de

1 96 metros, casas de 50 metros, casas de 58 metros, con ventanales, algunas estructuras
2 distintas, todo esto es un Bono Crédito con recursos FONAVI o recursos de ingresos medios
3 y aquí tenemos otra de 64 metros, y así vamos viendo que tienen algún pequeño, por lo
4 menos, que tienen un acabadito más, y en algunos casos, más que pequeño, esto es
5 también lo que se llama el Bono Patio, donde esta señora que está aquí tiene una hermana
6 que hicieron las dos casas a la par, la otra era para arriba, y estas son de manera horizontal,
7 esto quería que lo viéramos porque a veces no tenemos chance de ver estas cosas, y que
8 ustedes si conocen bastante bien, que son los Bonos Comunales, aquí, bueno, La Cima
9 que se aprobó el año pasado, y se concluyó este, pero después los otros son ya renders,
10 estos son dibujos, Parque La Fabiola, Katira, Los Chiles, Upala, y bueno, finalmente, La
11 Carpio.

12 Bueno, muy bien, después del tema de proyectos, vamos a ir a ver también rápidamente lo
13 que es la gestión del FONAVI. En la gestión de FONAVI tenemos también varios aspectos;
14 lo que es el crédito, actividades autorizadas, muy rápido vamos a ver para avanzar, los 29
15 mil, no, casi 30 mil millones de la cifra más alta colocada por el FONAVI en los últimos años,
16 aquí vemos el crecimiento, cómo esto se tradujo en 808 soluciones de viviendas, a esas
17 muchas que vemos ahora individuales a un promedio de 27.2, 808 familias de clase media,
18 esto es importante, aquí está el saldo de la cartera de crédito, 170 mil millones y la
19 composición por sector, siendo aquí cooperativas, mutuales, las que tienen más y luego los
20 bancos.

21 También tenemos el Programa de Ingresos Medios, que pese a algunas de las dificultades
22 que hemos enfrentado en términos de recursos, se sigue dando este tipo de vivienda, estas
23 son financiadas por MUCAP, 485, o sea, casi 500, y sumamos las 800 y estas, estamos
24 hablando de 1.300 viviendas para familias de ingresos medios el año pasado.

25 El tema de captación, que siempre es importante, la tasa de interés que ha subido por los
26 temas de política monetaria, la calificación de riesgo, que se mantuvo el año pasado, es
27 decir, que el BANHVI tiene las mejores posibilidades de pago, de acuerdo con la calificador
28 y con una perspectiva estable. Y finalmente, la administración de los fideicomisos, que es
29 la cartera que va hacia abajo, más bien, quedan ahí los proyectos que se están trabajando
30 con los grados de avance que cada uno tiene.

31 En la parte de gobierno, aquí tenemos algo importante esto es una explicación de qué es
32 el tema del Gobierno Corporativo y cómo funcionan los comités de apoyo de la Junta, el
33 recurso humano del BANHVI, hablamos de la integración de los principales equipos de
34 trabajo.

1 Aquí hay algo importante también en la memoria, los jefes de Junta Directiva, la famosa
2 foto, los miembros de los equipos de administración, hablamos de lo que es el plan
3 estratégico institucional, que se terminó de aprobar el año pasado, ahorita no tenemos
4 resultados porque estamos empezando con este plan, pero aquí tenemos también un
5 acceso al Plan Estratégico Institucional completo, publicado, luego tenemos, perdón, nada
6 más para algo importante aquí, es ver también los temas del POI, el año pasado, bueno, el
7 marco filosófico, misión, valores, el POI que tuvo un cumplimiento del 93% y cómo eso ha
8 ido mejorando en el cumplimiento en los últimos cuatro años especialmente.

9 El tema de proyectos de tecnología e información, esto ampliamente ha sido expuesto aquí
10 por la gente de TI, todo lo que son los temas de OPTIMUS, por supuesto, cuál es la forma
11 en que se está trabajando, los departamentos impactados, los avances que va teniendo,
12 FOSUVI, FONAVI y luego Recursos Humanos, Proveeduría, etcétera; luego hablamos del
13 expediente electrónico, sus objetivos, beneficios, acceso y los avances de 2022, y el tema
14 de la implementación del proyecto con la CIP 517, lo que antes se llamaba CIP 1417 y
15 también el avance que se ha ido teniendo, y los temas de continuidad del tema de TI en
16 cuanto a estabilidad, continuidad de trabajo, teletrabajo, ciberseguridad, comunicación, todo
17 esto ante la pandemia y finalmente las medidas que hemos ido tomando en el Banco en
18 términos de lo que es ciberseguridad, a raíz de los hackeos, crear condiciones de trabajo y
19 responsabilidades, etcétera.

20 Luego tenemos el tema de prevención y legitimación de capitales y cumplimiento normativo,
21 explicamos de qué se trata cada una de estas cosas y cuáles son las tareas y logros que
22 las dos oficinas han ido teniendo, tanto la de Cumplimiento como la de Cumplimiento
23 Normativo y finalmente la autoevaluación de la gestión, que es también algo importante.
24 Voy a seguir cerrando, bueno, aquí estos son los rubros que la SUGEF evalúa o nos pide
25 evaluar, perdón, y la calificación nuestra, que es normal, de normalidad.

26 Y para finalizar, vamos a ir de nuevo aquí, tenemos los resultados financieros, que es muy
27 importante, son los estados financieros, aquí tenemos el acceso a los estados completos
28 que por ley los tenemos que publicar, están aquí todas las hojas, son como 50, y luego
29 tenemos un resumencito con las utilidades, el incremento de activo total en utilidad, y la
30 perspectiva de estabilidad, de acuerdo con los comentarios de los auditores externos, y
31 digamos, el resumen, así, bastante resumido, eso es la memoria, aquí podemos ver,
32 digamos, el mensaje del jefe, de Don Roy, Don Dagoberto, etcétera, eso sería, entonces,
33 cualquier consulta, con mucho gusto.

34 **Director Presidente:** Doña Eloísa adelante.

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Quería preguntarle ahí en esta memoria, ¿en la memoria se
2 explica por qué en ese año bajan los bonos, la cantidad de bonos, en relación con otros
3 años.?
- 4 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Donde se habla del IVA y se habla del costo de los materiales.
6 **Sr. Espinoza Ávila:** No, no, así con ese detalle de costo de los materiales, no, no, pero sí
7 con el tema de recortes, básicamente, no se menciona ese tema de IVA y costo de
8 materiales, no.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero ¿cuáles son las razones que se argumentan ahí, de
10 alguna manera, para indicar que el número de bonos baja?
- 11 **Sr. Espinoza Ávila:** Bueno, en los recortes presupuestarios.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, recortes.
- 13 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** También se dio, no solamente en los recortes, sino que también
15 en producto de esas dos situaciones.
- 16 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí, estos no se mencionan, podríamos mencionarlos, efectivamente,
17 hay que verlos aquí.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahí fue donde tomamos el acuerdo de incrementar el Bono
19 Ordinario debido a los incrementos de precios.
- 20 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Obviamente, todo eso iba a impactar en el número de
22 soluciones.
- 23 **Sr. Espinoza Ávila:** Correcto.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** Y lo otro es que, bueno, en el mapa que presentaba, donde se
25 ve por colores los bonos que, si entregamos, da tristeza saber que el centro es rojo.
- 26 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, en serio, no tengo ninguna estrategia aquí como para, o
28 sea, no hemos logrado desarrollar alguna estrategia que podamos utilizar para poder ver
29 esos colores un poco más naranjas y verdes.
- 30 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí, sí.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero mi pregunta es, ¿si ese mapa que ustedes ponen,
32 únicamente es del 2022 o son los acumulados?
- 33 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí, señora, es 2022 nada más.

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** No se sabe, digamos, si ha habido un cambio importante con
2 respecto a las condiciones u otras cosas, porque, más o menos, marca lo mismo de ocho
3 años.
- 4 **Sr. Espinoza Ávila:** Correcto, sí señora, es como una tendencia, digamos, si uno se pone
5 a ver si cantores como Escazú, o el de Flores, que siempre son los que tienen menos, si
6 uno lo atribuye al costo de la tierra, en esos lugares, Poás, Atenas, esas zonas, y estos de
7 Pérez Zeledón, Pococí, y San Carlos, históricamente son los que han tenido más, igual los
8 costeros e igual los fronterizos.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí. Entonces, el problema es todo el GAM.
- 10 **Sr. Espinoza Ávila:** Hay tres lugares, el centro, la zona de Los Santos, que es esta que se
11 ve aquí, y la zona de Garabito, que es muy caro también.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero obviamente no sigue. Eso es lo que a mí siempre me
13 ha mostrado, es que el Banco no tiene estrategia, no tenemos aquí en el Banco una
14 estrategia de cómo poder entrar en esos lugares, o sea, hay que pensar, yo tengo unas
15 ideas, pero bueno, como, bueno, mejor no las digo, el tema es... no, pero sí tenemos que
16 buscar alguna solución de alguna forma, porque no podemos seguir con que donde
17 tenemos la mayor población tenemos la menor cantidad de bonos, o sea, en el GAM está
18 el 60% de la población. Y lo último, es que te oí nombrar La Carpio, pero me llamó la
19 atención. ¿Te oí nombrar La Carpio? ¿Te oí bien?
- 20 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí, sí.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Por qué? ¿Qué hicimos, el año pasado?
- 22 **Sr. Espinoza Ávila:** Aprobamos un Bono Colectivo.
- 23 **Director Presidente:** Si la aprobación está aquí nada más, no está foto ni nada.
- 24 **Sr. Espinoza Ávila:** Si.
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué bono colectivo?
- 26 **Sr. Espinoza Ávila:** Está solo la aprobación de...
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿De qué?
- 28 **Sr. Espinoza Ávila:** Ya le digo cuánto.
29 Aprobamos \$4.334 millones.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero eso venía aprobado.
- 31 **Sr. Espinoza Ávila:** Pero se aprobó la no objeción a la contratación de UNOPS, me parece
32 que es.
- 33 **Director Presidente:** A la propuesta que hizo el INS.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Si no, lo que quiero decirte es que yo pensé que poníamos más
2 o menos como logros, como las cosas que habíamos hecho.

3 **Sr. Espinoza Ávila:** No, no, sí los ponemos también, pero digamos, todas las aprobaciones
4 no podríamos dejar por fuera esta, en términos de recursos que se apartan.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero sí queda claro que es por eso, adjudicados.

6 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí, aprobados.

7 **Director Presidente:** Una consultita compañero. No sé si aplique para el BANHVI, pero
8 normalmente en las memorias institucionales hay una primera parte que se denomina
9 cambios o variaciones en el entorno, no sé si esto aplique para el BANHVI, pero por lo
10 menos en gobiernos centrales siempre es muy común, y ahí se explica precisamente parte
11 de lo que decía doña Eloísa, por ejemplo, si ha habido cambios, por ejemplo, producto de
12 informes de organismos de control, por ejemplo, o si ha habido cambios estructurales, qué
13 sé yo, en temas como la inflación o como el índice de precios de construcción o recortes
14 presupuestarios, ahí se explica todo eso primero y es precisamente como para hacer ese
15 antecedente, digamos, en el 2022 ha sido esto, esto, esto y esto, que se refleja en la
16 colocación de bonos, se refleja en el incremento de las metas, por eso les pregunto si
17 normalmente se incluye, porque por lo menos yo sí recuerdo que en las memorias de
18 gobiernos centrales por lo menos sí es obligatorio.

19 Entonces creo que tal vez, no sé, para que se valore, porque para no entrar tal vez directo
20 en los datos en frío, es importante hacer una contextualización, como les digo, en el marco
21 de lo que les comento, se denomina cambios en el entorno, cambios o variaciones en el
22 entorno, y podría ser, no sé, un antecedente o una descripción, no sé, me parece
23 importante. Ahora, el otro tema es la diagramación del documento que nos enviaron. Vamos
24 a ver, ¿el contenido del documento que nos enviaron es exactamente el mismo contenido
25 que está en la interfase?

26 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí, solo que está en PDF, es un PDF que se hace a partir de un Word
27 primero, con el fin de enviárselo a ustedes.

28 **Director Presidente:** Okey, sí. Entonces, ¿esta diagramación es la diagramación final?

29 **Sr. Espinoza Ávila:** Sí, en realidad, esto es de PDF por si alguien lo quiere bajar y llevárselo
30 ahí, pero la presentación es digital y se publica en el sitio web del Banco.

31 **Director Presidente:** Okey.

32 **Sr. Espinoza Ávila:** Como un detalle, el año pasado, bueno, en la última memoria, la vieron
33 3.200 personas, que no es mucho, pero es bastante. La recomendación es aprobarla en
34 este momento, no sé si les puedo describir algunos de los cambios que se han mencionado

1 acá, con el propósito de cumplir con la ley y la recomendación de don Roy. No sé, me
2 parece que podemos tenerla en cuenta para futuras memorias. Me parece que hasta ahora
3 no la habíamos tenido.

4 **Director Presidente:** Okey, sí, normalmente se incluye, por eso decía que, no sé, si se
5 acostumbra o si rige para el BANHVI, pero normalmente hay una primera parte que es el
6 cambio en el entorno, es precisamente como para describir todo eso que ha pasado en el
7 año que actualmente puede representar un aumento, una disminución y todo eso, pero
8 como les digo, es una recomendación. Otra cosa, vamos a ver, no me parece haberlo visto,
9 pero yo sí creo que el Banco ha trabajado en cosas importantes en 2022, como por ejemplo
10 el tema, pero son cosas más previas, más de gestión administrativa, pero son importantes
11 porque se van a reflejar en el 2023, como por ejemplo el tema del reglamento de población
12 objetivo, el tema del reglamento de viviendas comunitarias, todo ese tipo de cosas que son
13 trabajos que se hicieron en 2022, no sé si en alguna parte se visibilizan, no me parece
14 haberlo visto.

15 **Sr. Espinoza Ávila:** No, no señor.

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero podemos agregarlo, perdón, podemos agregarlo, efectivamente,
17 creo que sí es valioso en algún lado hablar de ese tipo de iniciativas porque responde a
18 leyes que fueron debidamente aprobadas y que tienen que ver con productos del portafolio
19 que en general tenemos, entonces me parece que podamos poner este tipo de cosas.

20 **Sr. Espinoza Ávila:** Si, le solicitamos a la secretaría de Legal, ese detalle de los
21 reglamentos.

22 **Director Presidente:** Básicamente sería el de población objetivo, el de vivienda
23 comunitaria, variable social, los esfuerzos en análisis para construcción sostenible, por
24 ejemplo un proceso importante que viene de atrás que el Banco le ha dado seguimiento es
25 el tema de Islas, me parece que también es una posibilidad.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Preparación de todo lo que representa el programa de financiamiento
27 para territorios insulares, eso se desarrolló el año pasado, en buena medida, y nos va a dar
28 frutos este año.

29 **Director Presidente:** Me parece que son esfuerzos importantes que no..., vamos a ver,
30 podríamos de alguna manera por lo menos decir que el Banco está ahorita en esos
31 esfuerzos. ¿Algún otro tema? don Guillermo adelante.

32 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, bueno, primero quisiera felicitar nuevamente a don
33 Ronald y a su equipo por la memoria institucional, por la calidad de ella y por los temas que
34 aborda, me parece que, en el transcurso de todos estos años, esa memoria va reflejando

1 en su magnitud el trabajo no sólo del BANHVI, sino del sistema, igual quisiera felicitar al
2 personal de esta institución por los logros alcanzados que señala la memoria institucional.
3 No obstante, no puedo dejar pasar sin hacer una observación y quisiera a don Ronald que
4 fuéramos a la entrega de viviendas a bonos formalizados, y señalar que ese dato de 8,369
5 bonos formalizados en el año 2022. No, el que venía el 20, 21, 22, don Ronald. El que
6 proyectaste al inicio en tu resumen y luego se lo proyectaste a.... ese. En materia de bonos
7 formalizados, que son las casas realmente entregadas y que es el indicador que más
8 seguimiento le damos, no puede pasar desapercibido que esta Institución y el Sistema llegó
9 a tener el indicador más bajo que por lo menos que yo conozco de los últimos 20 años, y
10 que terminó siendo el año pasado solo 8,369.

11 Del cuadro se desprende que, entre el año pasado y este, esta Institución dejó de entregar
12 viviendas a 2,000 personas menos, ah, perdón, a 2,000 familias menos, perdón, 3,000
13 familias menos. Gracias, don Ronald.

14 Y si lo comparamos con el año 2021, eh, perdón, 2020, esta Institución y el Sistema
15 lamentablemente dejó entonces de entregar 4,500 viviendas menos, y por supuesto, no
16 puedo dejar pasar la presentación de la memoria sin señalar eso.

17 Sin duda alguna, es el resultado de los recortes presupuestarios que se le han venido
18 imprimiendo a esta institución por parte de los gobiernos, este y el anterior, y también por
19 parte del Ministerio de Hacienda y cuando digo este es que no escapa que también para el
20 2023 nos aplicaron una solicitud de rebaja, igual, por 21 mil millones, y llamo la atención de
21 que veamos el nivel en que se encuentra la entrega de viviendas en el año 2022 de tan solo
22 8,369 que dieron paso a que la Asamblea Legislativa restituyeran el año pasado para el
23 presupuesto 2023, 11 mil millones de colores, que venía incluso a compensar dos acciones
24 de las que ahora hablaba la Ingeniera Ulibarri, sabíamos que habíamos incrementado el
25 monto del bono en febrero, creo, del año pasado, por el alto incremento en el índice de
26 precios de vivienda social, del INEC, y lo segundo, por el incremento en el IVA en el sector
27 de la construcción. Debido a los constantes recortes y a estos dos elementos, la Asamblea
28 Legislativa repuso 11.000 y hago ver al gobierno que está sentado en esta Junta Directiva
29 de la necesidad que se trabaje a lo interno del gobierno, de que el Ministro de Hacienda, dé
30 paso al traslado de los recursos repuestos por la Asamblea Legislativa, porque si no, este
31 número el próximo año lamentablemente será igualmente inferior.

32 La meta establecida, como decían doña Eloísa y don Ronald, si va a señalar la explicación,
33 la meta que teníamos era una formalización de 9.500 viviendas, cumplimos solo el 86% de
34 la meta, precisamente por esos dos indicadores, del aumento en el bono, por el aumento

1 del índice de materiales en vivienda social, como también el pago del IVA, creo que es la
2 primera vez en los últimos 20 años y me imagino que todavía más para atrás, que este
3 Banco y este sistema lamentablemente no logra cumplir una meta de bonos, así que no
4 puedo dejar de por supuesto felicitar a la Administración y a su personal por los logros
5 alcanzados, pero jamás podríamos dejar pasar, de decir y decirle a las autoridades de
6 gobierno y a las autoridades de la Asamblea Legislativa que por primera vez en la historia,
7 que yo recuerdo, estuvimos más abajo de los 9.000 bonos entregados. Gracias.

8 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario? ¿Algún otro comentario compañeros,
9 compañeras? Okey, vamos a ver, yo creo que podemos incluir tal vez eso ahora, creo que
10 es importante, vamos a ver, mucho de lo que dice don Guillermo, que es precisamente parte
11 de los cambios en el entorno, pero hay que decirlo, entonces tal vez podamos incluir eso
12 en un inicio, pero creo que sí ocuparíamos como verlo, ver esa parte, antes de darle la
13 aprobación completa a la memoria, podemos verlo la próxima semana, eso tiene que estar
14 el 31, ¿verdad?

15 **Directora Ulibarri Pernús** ¿Tenemos alguna fecha para incluir eso?

16 **Director Presidente:** 31

17 **Sr. Espinoza Ávila:** El 31 de marzo, máximo.

18 **Director Presidente:** Todavía tenemos unos días, bueno, quedamos en eso entonces para
19 verlo la próxima semana, si son tan amables.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muy bien. Ronald, lo sacas del plan estratégico, en la parte de
21 contexto, de ahí lo puedes tomar, por favor, bien.

22 **Director Presidente:** Muchas gracias Ronald, muy amable.

23 [Se retira de la sesión el funcionario Espinoza Ávila]

24 *****

26 **2° Solicitud de crédito de largo plazo de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro**
27 **y Préstamo**

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

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muy bien, vamos a proceder con la presentación de una solicitud de
31 financiamiento del FONAVI hacia Grupo Mutual Alajuela la Vivienda que tiene como objetivo
32 principal fortalecer los indicadores de liquidez para el impulso de los programas de vivienda
33 que tiene esta entidad y que, como todos sabemos, es una de las entidades o aliados
34 estratégicos más importantes en materia de financiamiento para clase media, y en ese

1 sentido, el caso fue analizado esta misma semana, en Comité de Crédito y tenemos la
2 urgencia de poder resolverlo con alguna prontitud para que la Mutual, mejore, como decía,
3 los indicadores de liquidez y puedan pasar a los programas de financiamiento de largo plazo
4 que ellos promueven y bueno, de los cuales nosotros somos también parte importante en
5 la estructura de fondeo de esta entidad. Así que, bueno, ya el caso fue conocido y
6 recomendado, hablado por el comité de crédito y bueno, corresponde la oportunidad ahora
7 conocerlo también y resolverlo.

8 **Sra. Hernández Brenes:** Bien, entonces, bueno, los análisis de crédito en general tenemos
9 que considerar una serie de aspectos establecidos en la normativa correspondiente.
10 Entonces hacemos el análisis de capacidad de pago en primer lugar que es, digamos, el
11 más delicado, el más profundo, valoramos la morosidad de la entidad con el Banco, el
12 comportamiento de pago histórico a nivel del sistema financiero nacional. También se
13 analizan las garantías que estaría entregando la entidad en respaldo del crédito que está
14 solicitando, así como las condiciones en cuanto al límite de crédito, el cálculo de
15 probabilidad de insolvencia y la política Conozca Su Cliente que también es un
16 requerimiento indispensable para la aprobación de cualquier financiamiento.

17 En cuanto al análisis de capacidad de pago, bueno, tenemos la información con corte de
18 enero. En esta oportunidad, bueno, acá vemos en la barrita que está en color diferente de
19 todas las demás, aparece el grupo mutual con una cantidad o un volumen de activos de
20 893.294 millones. Es una entidad de tamaño intermedio dentro del sistema, y sí es la que
21 tiene una mayor participación dentro del sector de mutuales, con un 65%.

22 El activo de esta entidad al último corte, que es el mes de enero, tuvo un crecimiento
23 interanual de 0.7%, en realidad un crecimiento pequeño, pero que es, digamos, muy
24 razonable en función de lo que se está observando en el sistema financiero nacional, que
25 como vemos acá en el cuadrado de abajo, al cierre de enero, más bien el sistema financiero
26 como un todo, estaba registrando una disminución de 0.8% a nivel del sistema.

27 El principal activo del Grupo Mutual es su cartera de crédito, obviamente, principalmente
28 aquella que se encuentra al día y con un atraso menor a 90 días. En el caso del grupo
29 mutual representa un 64.7%, muy similar en el sector de mutuales con un 64.8%.

30 En el sistema financiero nacional esta relación es un poco más baja, lo que quiere decir
31 que, en el sector de mutuales, y en Grupo Mutual particularmente, hay una concentración
32 superior en lo que es la cartera de crédito, que es la actividad principal para la que trabajan
33 estas entidades.

1 En esta gráfica vemos la evolución de la cartera de crédito al día y con atraso menos de 90
2 días en volumen, y la línea representa la variación interanual. Vemos que en el 2019 tuvo
3 una pequeña disminución de alrededor de 0.5% esta cartera, se recuperó de manera
4 importante en los periodos 2020 y 2021 con crecimientos de alrededor del 3.5 o 4% y ya en
5 diciembre del 2022, al igual que en el resto del sistema financiero nacional, también se ve
6 una disminución importante, una pérdida de dinamismo en lo que es el crecimiento de la
7 cartera de crédito, que está de la mano con los movimientos que han tenido las tasas de
8 interés, sobre todo en la segunda parte del año 2022, y que hace que la mayor parte de las
9 personas que estaban pensando en solicitar un crédito, tomen alguna previsión y decidan
10 posponer las decisiones hasta no saber cómo se va a desenvolver a nivel del sistema este
11 tipo de condiciones.

12 Entonces vemos acá la variación interanual en la cartera de crédito del Grupo Mutual, tuvo
13 una disminución pequeña de 1.4% a enero, en el sector de mutuales prácticamente no hay
14 crecimiento y a nivel del sistema financiero nacional el crecimiento es muy pequeño de
15 apenas 0.6%.

16 En cuanto a otras condiciones de la cartera de crédito que son importantes de rescatar, lo
17 que es la distribución por reactividad económica, vemos que el 76% de la cartera del grupo
18 mutual está concentrada en el sector vivienda, que es lo esperable y lo razonable en función
19 de la actividad particular para la que trabaja esta entidad.

20 Existe obviamente una cartera que es de naturaleza no habitacional con actividades como
21 comercio, inmobiliarias, consumo y otras, pero esa cartera en una proporción mucho más
22 pequeña y que respeta el límite máximo que está establecido a nivel de la normativa del
23 sistema de como máximo un 40% dirigido a esas otras actividades.

24 En cuanto a la cartera de crédito distribuida por tipo de garantía, este es uno de los
25 elementos de mayor fortaleza en esta entidad, un 98% está respaldada con garantía real,
26 lo que obviamente es considerado una de las fortalezas más importantes dentro de lo que
27 es este activo.

28 También tenemos condiciones favorables en lo que es la clasificación de la cartera en
29 categorías de riesgo, en categorías A y B, que son las de menor riesgo, se ubica un 84.1%,
30 al igual que en el sector de mutuales, en el sistema financiero es un poquito más alto, pero
31 no es significativo y en el caso de las mutuales, este es un comportamiento regular,
32 digamos, y que se ve afectado por situaciones de contagio de otras entidades que tienen
33 morosidad por carteras de tarjetas de crédito, que a pesar de que en el caso de las mutuales
34 se encuentra la cartera al día, pues eso afecta la calificación de riesgo y en materia de

1 morosidad, también los niveles de Grupo Mutual han estado muy estables a lo largo de todo
2 el periodo 2022 y hasta enero de 2023.

3 El nivel del 2023 en enero fue de 3.4%, similar al de los mutuales y un poquito más alto que
4 el del sistema financiero nacional, pero aún muy por debajo del nivel de normalidad
5 establecido por SUGEF en 5%. En cuanto a lo que son las condiciones de patrimonio y
6 pasivo, bueno, tenemos una composición de pasivo y patrimonio en Grupo Mutual similar o
7 equivalente a la que observamos en el sector, 90.9% lo representa el pasivo y el 9.1% el
8 patrimonio.

9 En el sistema financiero nacional hay una mayor composición hacia el patrimonio, pero
10 tampoco es una diferencia significativa. Dentro del pasivo de Grupo Mutual, el principal
11 componente son las obligaciones con el público, o sea la captación que realizan a través
12 de la emisión de títulos valores con 92.7%, las obligaciones con entidades son de apenas
13 un 5.2%, dentro de las cuales 2.4% son obligaciones con el Banco, o sea que el
14 endeudamiento de la entidad con el Banco en realidad es un porcentaje muy bajo dentro
15 del total de obligaciones de la entidad.

16 A nivel de patrimonio, en el gráfico se observa la variación interanual del patrimonio al cierre
17 de enero, creció un 1.6%, en realidad es un crecimiento pequeño, pero obviamente positivo,
18 y por encima de una gran cantidad de entidades, de las entidades de endeudamiento del
19 banco, demostraron crecimientos incluso negativos al cierre de enero, y las que tienen
20 comportamiento positivo, tampoco tienen un comportamiento muy significativo, que al
21 máximo alcanzan un 5.1%, ninguna entidad logra superar el nivel de inflación, o sea en esta
22 coyuntura que estamos enfrentando a nivel de sistema financiero, ninguna entidad logra
23 crecer en términos reales a nivel patrimonial.

24 La suficiencia patrimonial, que es uno de los factores más relevantes y que ahorita
25 constituye el elemento fundamental con el que la SUGEF está calificando la condición de
26 cada entidad financiera, se ubica en niveles, en el último año, entre 14.9% y 15.4%, que
27 eso la ubica a la Mutual en el nivel de calificación de riesgo más favorable, o sea en el nivel 1
28 con respecto a las utilidades y rentabilidad, aquí vemos 21-22, y bueno enero que apenas
29 llevamos un mes, es muy poco el avance del año, pero sí podemos destacar el
30 comportamiento de las utilidades en el año 2022, que sí tuvo un crecimiento de casi el 4%,
31 y un valor de utilidades de 6.689 millones, que es bastante relevante.

32 En términos de utilidad operacional bruta, gastos de administración, la Mutual registra 1.4
33 veces a enero, eso significa que con su utilidad bruta puede cubrir gastos de administración
34 hasta en 1.4 veces, lo que refleja la capacidad de la entidad para generar utilidades

1 suficientes para cubrir su operativo, y el margen de intermediación se ubicó en un 5.2%,
2 que también es un nivel razonable e intermedio a nivel del sistema financiero nacional.

3 Otros elementos que se consideran en la valoración de la capacidad de pago es la
4 calificación de riesgo, Grupo Mutual está calificado actualmente por la empresa calificadora
5 SC Riesgos, y esta entidad le ha otorgado a Grupo Mutual calificaciones favorables en
6 general, sobre todo en materia de lo que son las obligaciones en colones a largo plazo, que
7 sería el tipo de obligaciones que va a tener la entidad con el Banco, se otorga una
8 calificación de AA, lo cual es una calificación muy favorable.

9 Se realizó la sensibilización de los flujos de caja proyectados de la entidad, determinándose
10 que en todos los escenarios valorados el riesgo es bajo, y la metodología de análisis de
11 capacidad de pago que contempla todos estos elementos que hemos analizado a lo largo
12 de la presentación, generan una calificación global de 89.1 para Grupo Mutual, lo que indica
13 que la entidad tiene capacidad de pago aún ante escenarios de estrés.

14 En resumen, nuestra conclusión es que Grupo Mutual cuenta con capacidad de pago
15 satisfactoria para atender las obligaciones del financiamiento que está solicitando al Banco
16 de manera puntual y respetando las condiciones contractuales establecidas.

17 Otros factores que analizamos, como mencionamos al principio, morosidad con el Banco,
18 la entidad no presenta ningún tipo de atraso en la atención de sus obligaciones,
19 históricamente se mantiene completamente al día.

20 A nivel del Sistema Financiero Nacional, también en el sistema de SUGEF se verificó el
21 comportamiento el pago histórico en nivel 1, en cuanto a garantías, tanto las vigentes como
22 las que va a entregar al respaldo del crédito, se verificó que Grupo Mutual estaría ofreciendo
23 garantías que cumplen con las condiciones establecidas a nivel reglamentario.

24 También se realizaron las consultas a las áreas relevantes dentro del banco, que serían la
25 Dirección FOSUVI y la dirección de supervisión de entidades, que tienen mucha relación
26 con las entidades y que permitiría detectar algún grado de incumplimiento en alguna
27 directriz de la entidad o situaciones de riesgo que puedan detectarse por alguna vía. Ambas
28 dependencias señalaron que no se identifican este tipo de situaciones.

29 Con respecto al límite de operaciones activas, Grupo Mutual, como decíamos, hizo la
30 solicitud de financiamiento por 6.000 millones, sin embargo, con el desembolso de 6.000
31 millones ahora en el mes de marzo, se estaría excediendo el límite de operaciones activas
32 en una suma pequeña, de manera que se está ajustando el monto máximo a \$5.890, para
33 obviamente cumplir con el límite de operaciones activas y no superar ese máximo
34 establecido reglamentariamente.

1 La probabilidad de insolvencia es de prácticamente 0%, según lo reportado por la Unidad
2 de Riesgos al corte de diciembre, y se verificó el cumplimiento de todos los requerimientos
3 establecidos en lo correspondiente a la Política Conozca Su Cliente.

4 En función de estos aspectos, nuestra conclusión es que Grupo Mutual presenta
5 condiciones favorables para la aprobación de este crédito por parte del Banco y en ese
6 sentido, se recomienda su aprobación según las condiciones que acá se mencionan, serían
7 \$5.890 millones que se estarían desembolsando en un solo tracto en el primer semestre,
8 esperamos que en este mes de marzo.

9 El plan de inversión serían soluciones individuales de vivienda en las diferentes
10 modalidades que contempla el programa de crédito de largo plazo. El plazo máximo son 15
11 años. La tasa de interés, tasa básica pasiva, más 3,50, ajustable mensualmente, que es la
12 que está establecida en nuestros programas de crédito aprobados.

13 La garantía sería, por un periodo máximo de seis meses, un pagaré institucional y
14 posteriormente pasaríamos a una garantía definitiva, que son operaciones de crédito
15 hipotecario de primer grado, de calidad o categoría de riesgo A1, B1, según el acuerdo de
16 SUGEF 1-05, o su equivalente, dado que a futuro estará cambiando esta normativa, cedidas
17 al BANHVI mediante inscripción en el registro.

18 Básicamente esa es la exposición, cualquier consulta con mucho gusto.

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

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Mi pregunta es, cuando se adquiere la garantía definitiva que
21 se está hablando con 6 meses de garantía fiduciaria, ¿qué pasa?, digamos, les damos un
22 monto y tenemos esa garantía, pasan esos seis meses, ellos tienen obligación, aunque no
23 tengan ese dinero colocado, que es un monto, ellos siempre tendrían que convertir ya y
24 darnos garantía que ya no sería fiduciaria, sino una garantía... ¿cómo se llama esa
25 garantía?

26 **Sra. Hernández Brenes:** Operación de crédito hipotecario. En principio, lo que se espera
27 es que, durante un plazo de seis meses, ellos puedan constituir esa cartera y entregarla.
28 Pero si por alguna razón tienen algún atraso en la formalización y demás, de todas maneras
29 tienen que cumplir con esa condición, eso sería aportando cartera de la que ya tienen
30 constituida en este momento.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, porque vi que la colocación de crédito ha venido muy abajo
32 y no les da seguridad, por las pocas solicitudes que se vienen dando, porque la gente tiene
33 sus preocupaciones.

34 **Sra. Hernández Brenes:** Así es. Es correcto. Así es.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Y después, con la tasa básica pasiva más el 3,5%. ¿En qué
2 tasa quedaría en ese momento?

3 **Sra. Hernández Brenes:** 6,19%, perdón, 10,19% es 6,69% más 3,50%, 10,19%, sí.

4 **Director Presidente:** ¿Algún comentario a la solicitud? Corresponde, entonces, ir a la
5 votación de esta solicitud de Grupo Mutual para aprobación de este crédito, don Guillermo.

6 **Director Alvarado Herrera:** Voy a acoger la recomendación de la Administración y lo hago
7 en firme.

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

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

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

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

12 **Director Presidente:** Muchas gracias.

13 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el acuerdo N° 1 que se
14 anexan a la presente acta]

15 *****
16

17 **3° Informe de resultados del análisis realizado en torno a la eventual reforma del**
18 **contrato de fideicomiso suscrito con MUCAP, en lo correspondiente al desarrollo del**
19 **proyecto COBASUR**
20

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, vamos a hacer una presentación que básicamente va en dos
22 partes, la primera pretende darle a esta Junta Directiva un informe de avance sobre la
23 situación actual del proyecto COBASUR y las gestiones que se han venido realizando,
24 incluso actualizando los datos respecto a la cantidad de familias que aún permanecen en
25 el terreno y contarles un poco cuál sería el planteamiento que estamos afinando con la
26 entidad, y lo segundo tiene que ver con los contratos de administración, de cartera que en
27 su condición de fiduciario tiene Mutual Cartago como nosotros. Entonces, la idea es verlo
28 en dos partes, así que, Tricia, podemos abrir.

29 **Sra. Hernández Brenes:** Muy bien, bueno, con respecto a la primera parte, digamos, al
30 primer tema específico que corresponde al informe que solicitó la Junta Directiva en
31 relación, bueno, una vez que estuvo por acá don Mario Rivera y se solicitó la posibilidad de
32 analizar el contrato del fideicomiso que se tiene con esa entidad y la posibilidad de sugerir
33 ajustes para llevar a la mejor forma de desarrollar el proyecto COBASUR, se tiene como
34 antecedentes que el contrato vigente fue aprobado por la Junta Directiva en el año 2018,

1 hasta el año 2019, en marzo, fue factible firmar ese contrato, luego de una serie de
2 negociaciones con la Mutual, en función de compromisos que exigió la Mutual
3 específicamente para el Banco en relación con el proyecto COBASUR.

4 Básicamente, la Mutual en esa oportunidad requirió de los siguientes elementos con
5 respecto a las obligaciones del Banco y a lo que requería para acceder a volver a incorporar
6 en el contrato de fideicomiso de Viviendacoop este proyecto.

7 Por un lado, solicitó que en todo momento se respetaran los principios de seguridad jurídica
8 y de protección al riesgo reputacional de MUCAP, en relación con las actuaciones que
9 realizara en este proyecto, específicamente en caso COBASUR. Por otro lado, se solicitó
10 que el BANHVI asumiera de manera directa la responsabilidad de asumir el control sobre
11 el estado de ocupación del activo hasta lograr la desocupación total del inmueble, así lo
12 plantea el contrato y también se señaló el desarrollo en dos etapas.

13 La primera, que tenía que ver con todo lo que eran los estudios técnicos y diseño del
14 proyecto y demás, y la segunda etapa, en la que ya se estaría abarcando lo correspondiente
15 al cartel de licitación y al proceso de construcción, se señaló que se haría una valoración
16 previa debido a que por la condición de ocupación del inmueble en ese momento no era
17 factible prever la ruta así. Entonces, el Banco, en función de lo que se estableció a nivel
18 contractual, efectivamente empieza a realizar algunas gestiones para la desocupación del
19 inmueble.

20 En primer lugar, las labores de seguimiento con el INDER con respecto a las familias que
21 venían procedentes del asentamiento Chánguina y Cuadrante 3. Se trataba en ese
22 momento de 33 familias que efectivamente por la coordinación con el INDER han ido
23 saliendo progresivamente y al día de hoy se mantienen únicamente 6 familias.

24 Por otro lado, se hizo la coordinación de dos procesos de desalojo con las instituciones
25 correspondientes, con la Fuerza Pública, CONAPAM y CONAPDIS, básicamente, uno de
26 esos desalojos se encuentra suspendido, el primero que era el dirigido a las familias que
27 han habitado durante muchos años en el inmueble y el segundo sí se realizó
28 satisfactoriamente, que es el reciente en el que se sacó del terreno a 7 familias que habían
29 ingresado más recientemente a la propiedad.

30 Se realizó también el análisis de precalificación de las familias, de las 21 familias, tanto las
31 6 de Chánguina como las 15 que se han encontrado en el terreno durante muchos años
32 para valorar la posibilidad de que llegaran a formar parte del proyecto en su oportunidad.
33 Se ha determinado que al menos 14 de esas 21 familias precalifican, existen 4 familias
34 adicionales que tienen posibilidad de calificar si es que hacen algunos ajustes en cuanto a

1 núcleos y demás y 3 familias en principio del todo no estarían calificando y sí deberían en
2 su momento ser desalojadas del inmueble.

3 Además, se realizaron valoraciones con otras instituciones que habían trasladado a estas
4 familias. Con el INDER se valoraron alternativas hacia otras propiedades del INDER. El
5 INDER en principio iba a construir viviendas para todas estas familias, la Contraloría les
6 rechazó el presupuesto destinado a estos efectos, debido a que señaló que el INDER no
7 era para construcción de casas, entonces tenía que hacer un convenio interinstitucional,
8 BANHVI intervino para que se pudiera trabajar con el INVU, empezaron gestiones de
9 coordinación interinstitucional entre el INVU y el INDER, pero al final el proceso no fructificó,
10 el cronograma que había planteado el INVU iba más allá de dos años para la construcción
11 de estas viviendas, entonces al final no estaba generando una solución real.

12 Se habló con el IMAS también para la posibilidad de pago de alquiler, lamentablemente al
13 IMAS ese beneficio lo da por periodos muy cortos, no excede más allá de seis meses, y en
14 principio si estas familias salían de ahora, de aquí a que tuvieran la vivienda en el proyecto,
15 pues iba a pasar mucho más que ese periodo.

16 Entonces, en función de estas condiciones, se iniciaron otras gestiones ante MUCAP para
17 tratar de evitar el desalojo. Eso implicaba que MUCAP estaría, o estaríamos negociando
18 con MUCAP la modificación justamente de las condiciones que habíamos pactado en el
19 contrato del fideicomiso.

20 Se realizaron reuniones a nivel de la Gerencia General del Banco con la Gerencia General
21 de Mutual Cartago, se replantearon alternativas, la Mutual contestó que no, ahorita vemos
22 las razones específicas que señala, luego se le planteó otra alternativa, que se consultó
23 previamente con la empresa consultora, Grupo Innovación Inmobiliaria, sobre la posibilidad
24 de que del proyecto se excluyera una parte de manera temporal para trasladar a las familias
25 y que el cartel de licitación saliera, digamos, para construcción del resto del proyecto,
26 dejando esa área de manera temporal sin construcción para reubicar a esas familias.

27 Se le solicitó a MUCAP que hiciera la solicitud de un criterio técnico al consultor sobre esta
28 posibilidad, el consultor emitió su criterio técnico señalando que era factible, sin embargo,
29 Mutual Cartago en la respuesta en la que nos refiere a ese resultado, señala nuevamente,
30 reitera, digamos, lo que había señalado en las sesiones previas, su criterio en el sentido de
31 que mantener a las familias en el inmueble durante el proceso constructivo excede las
32 situaciones o los riesgos que ellos han contemplado en su declaración de apetito de riesgo,
33 lo cual no resulta prudente para ellos y también nos reitera una y otra vez el compromiso

1 que asumió el Banco en el contrato del fideicomiso para efectuar la desocupación del
2 inmueble.

3 Entonces, bueno, en función de lo que se conversó acá en la sesión de Junta en la que don
4 Mario señaló que las consideraciones para tomar esa posición eran fundamentalmente de
5 orden legal y entonces a partir de lo cual se sugirió que valoráramos posibles modificaciones
6 al contrato, se ha establecido la alternativa que acá se plantea y que como mencionó don
7 Dagoberto es la que se está afinando con la Mutual en este momento.

8 Tenemos el criterio técnico de la empresa consultora, Grupo Innovación Inmobiliaria, la que
9 señala que, si existen al menos cuatro áreas, ahorita voy a mostrar el croquis del proyecto,
10 al menos cuatro áreas en las que podrían ubicarse temporalmente las familias que cumplen
11 con las condiciones desde el punto de vista técnico estarían interviniendo de la menor
12 manera posible con el desarrollo del proyecto.

13 Entonces, la intención sería escoger una de esas áreas, la que se considere con las mejores
14 características, incorporar en el cartel de licitación para la construcción del proyecto
15 básicamente dos alcances. Uno, que en el mismo cartel se prevea la construcción de las
16 viviendas temporales en ese bloque que va a ser destinado a la ubicación temporal de las
17 familias, que son viviendas muy sencillas, por acá el Asesor de Gerencia General, Franco,
18 nos señalaba que se han realizado en otros proyectos este mismo tipo de situaciones, nos
19 mencionó el proyecto Josué en el que se hicieron casitas ahí, algo es muy temporal, muy
20 por mientras tanto, pero que resuelve este tipo de situaciones. Y la segunda fase
21 incorporaría obviamente la construcción del proyecto como tal, en función de los planos que
22 están aprobados en APC y el perfil que eventualmente apruebe el Banco.

23 Esta construcción se haría igualmente en dos etapas. Primero, las 140 casas que estarían
24 en el terreno completamente desocupado, una vez que haya casas disponibles y habitables,
25 las 21 familias, que probablemente sean menos, pero aquí estamos hablando de 21 hasta
26 no tener la calificación definitiva, las 21 familias pasarían a habitar esos terrenos y esa
27 segunda etapa sería de las 21 casas faltantes.

28 En principio, acá también estaríamos contemplando que en el cartel de licitación se incluya
29 esa responsabilidad de construir esas casas temporales, de construir el proyecto en dos
30 etapas y de establecer un cercamiento perimetral para esa área que evite que haya
31 interferencia de las familias con el proyecto y al mismo tiempo se eliminen o disminuyan los
32 riesgos de alguna afectación para esas familias.

33 Básicamente esa es la alternativa que se ha planteado a Mutual Cartago, esa alternativa ya
34 fue valorada con la Asesoría Legal, tenemos un borrador, bueno, está en el anexo del

1 documento, un borrador de la cláusula sexta del contrato que es en el que se habló de todos
2 esos aspectos, la Asesoría Legal ya la valoró, hizo sus observaciones y las contemplamos
3 y actualmente se está afinando con Mutual Cartago.

4 Acá vemos las áreas que la consultoría del Grupo de Innovación Inmobiliaria señaló como
5 las probables para utilizar y para la ubicación temporal de estas familias. Señala cuatro
6 áreas, aunque finalmente las más recomendables de acuerdo con el criterio son las que
7 están acá en este lateral, están frente a la calle pública, lo que evidentemente implicaría un
8 menor tránsito de las familias por intermedio de la finca, la menos recomendable es la del
9 lado de arriba y bueno básicamente eso es lo que se le ha planteado a la Mutual y
10 esperaríamos que este anuente a aceptarla.

11 Las áreas son de entre 800 y 900 metros cuadrados en las que se estarían concentrando
12 digamos de manera temporal las familias, esa es básicamente la propuesta y como le decía
13 a nivel contractual ya hay un borrador que se fue debidamente valorado por la asesoría del
14 grupo.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esto es informativo, nada más para que ustedes sepan por donde
16 vamos en virtud del último acuerdo que habíamos discutido.

17 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Vamos a ver, obviamente que lo lógico es que se hiciera eso
19 en dos etapas, desde el principio era como lo lógico, que dicha que entiendo que ya lo están
20 conversando con MUCAP.

21 Mi pregunta es, esos lugares donde se establecen, ya sea cualquiera de ellos, veo que
22 siempre contemplan áreas de lotes donde habría que desarrollar vivienda, o sea, se está
23 planteando dejar, no veo bien, la verdad, pero mi pregunta es, si esos lugares tienen
24 vivienda ¿por qué no reubicar? Nada más sugiero, ¿por qué no hacer eso más bien en un
25 área donde es parque, donde va a ser una zona de futuros juegos, parque, o lo que fuera,
26 que no implica no construir la vivienda, sería construir las viviendas y después obviamente
27 reubicar los parques, ¿verdad?

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esa es una alternativa doña Eloísa, sin embargo, vamos a ver, no está
29 cerrada, sin embargo, pensamos en que lo más lógico era utilizar una zona donde se vaya
30 a hacer viviendas puesto que si al final se nos presenta algún problema no interferir con el
31 proceso de habilitación de las áreas públicas y comunales y que eventualmente eso nos
32 interfiera a su vez en el proceso de recepción por parte de los entes públicos, municipalidad,
33 por ejemplo.

1 Por aquello de que se nos atrase un poquito el proceso de calificación de las familias o que
2 tengamos que hacer un desalojo, que haya una situación que nos atrase, así que preferimos
3 que queden en terrenos nuestros que posteriormente podrían ser utilizados para vivienda y
4 no en las áreas públicas.

5 Además, la idea sería no distribuirlos en varias partes de la finca, sino tenerlos en un solo
6 punto y preferiblemente en una zona en la que se tenga acceso a la calle pública para poder
7 dar las condiciones de entrada y salida hacia esos terrenos y también para la habilitación
8 del perímetro de seguridad para el proceso constructivo.

9 No obstante, yo creo que ese es un tema logístico que no debe quedar cerrado, podría ser
10 cualquier área de las que sugiere el consultor o incluso alguna otra que en la marcha y en
11 el desarrollo del proyecto si logramos concretarlo, se llegue a determinar como factible.
12 Básicamente eso es lo que hemos considerado.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que no veo bien, desde aquí no veo, esa zona que está al
14 noreste que parecen blancas y no parece que tengan casas, o es que son puros lotes.

15 **Sra. Hernández Brenes:** Ah, okey, por acá, estas no son del Banco. Esta, digamos, no es
16 del Banco, esta no es del Banco.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero no solo no es del Banco, sino que están habitadas.

18 **Sra. Hernández Brenes:** Algunas están habitadas otras no, pero no son del Banco.
19 Algunas no están habitadas, digamos, por ejemplo, acá sabemos de unas que no están
20 habitadas, esta esquina no está habitada, por acá hay otra que no está habitada, pero no
21 son del Banco.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** No están habitadas, ¿qué son, lotes o tienen casas?

23 **Sra. Hernández Brenes:** Son lotes.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Son lotes. Nada más curiosidad. ¿De quién es eso?

25 **Sra. Hernández Brenes:** Algunos son de personas particulares y otros hay 11 que
26 quedaron a nombre de Vivierendacoop, los tiene el Fideicomiso de Vivierendacoop y estamos
27 negociando que nos los entreguen, pero vamos en proceso.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero nosotros estamos negociando desde hace años.

29 **Sra. Hernández Brenes:** En principio, no, no. Vamos a ver, hace años se negoció y la
30 decisión del fiduciario era no, porque eso tiene nombre y apellido y yo no tengo garantía de
31 que el Banco vaya a respetar esos derechos, yo soy responsable y aquí me lo dejo hasta
32 que el proyecto esté desarrollado. Recientemente retomamos este tema y ahora hay
33 anuencia del fiduciario, pero estamos valorando porque hay impuestos por pagar
34 pendientes de esas propiedades, entonces estamos viendo los pros y los contras de

1 recibílos. En principio, hay cuatro propiedades que se supone que no tienen dueño,
2 entonces si tuviéramos esos cuatro lotes que de verdad no tienen un dueño, eso que decía
3 antes, que hay un derecho ya, que había que respetarlo, en la evaluación que nosotros
4 hicimos y el consultor también, cuatro no nos aparecen con dueño. Entonces, si fuese así,
5 podríamos recibir esas propiedades aun debiendo los impuestos y cuando las vendamos
6 recuperamos, pero estamos verificándolo bien para no tener una situación.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, se me recuerda porque me tocó participar en ese proyecto
8 y tuve que estudiar bastante, bueno, más que estudiar, lo entiendo más o menos, me parece
9 a mí, pero esos terrenos, me recuerdo que adentro en el proyecto COBASUR hay una serie
10 también de derechos, que la gente tiene derecho a quedarse ahí en ese lugar.

11 **Sra. Hernández Brenes:** Sólo que no están ubicados.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Exacto, no están ubicados pero tienen derecho.

13 **Sra. Hernández Brenes:** Sí.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Estas familias ya todas han sido ubicadas?

15 **Sra. Hernández Brenes:** Esas fueron las que hicimos la publicación para llamarlas y no
16 todas aparecieron.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero apareció un grupo.

18 **Sra. Hernández Brenes:** Algunas aparecieron, sí señora.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Esa publicación difícil, me parece. Si, debemos cumplir con la
20 ley, me imagino.

21 **Sra. Hernández Brenes:** Exactamente, eso es lo que estamos haciendo, tratando de
22 cumplir con lo que desde nuestro alcance es factible para ubicar a estas familias.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces dígame, ¿dónde están las zonas de parque de este
24 proyecto? ¿Dónde están las zonas verdes? Porque se supone que va a haber un buen
25 parque para toda esta comunidad grande, unas buenas zonas. Allá arriba parece que hay
26 algo.

27 **Sra. Hernández Brenes:** Esto es una, aquella es otra.

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Allá arriba, a la izquierda.

29 **Sra. Hernández Brenes:** Si, allá, por aquí está la planta de tratamiento, esto es parque
30 también. Creo que esto y esto son las zonas verdes.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** A ver, pero si es que toda esa zona de parque, arriba y todo,
32 da otro lote, ¿verdad?, no da a la acera.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, todavía no se ha agregado mucho frente a calle pública. Creo
34 que tiene tres frentes a calle pública. Por eso es por lo que fueron, en su momento

1 Vivierendacoop se agregó ese lote frente a toda la calle pública. Pero aquello de arriba no va
2 a la calle pública.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, pero estos no dan a calle pública.

4 **Sra. Hernández Brenes:** No. Esos son los menos favorables. El consultor, perdón, acá
5 también hace una serie de consideraciones. Él dice que los lotes tengan un mínimo de
6 movimiento de tierras, digamos, estas áreas. Él dijo que lo ideal fuera que tuvieran un
7 mínimo de movimiento de tierras, que no requiera hacer excavaciones para tuberías de
8 agua pluvial o que las mismas sean mínimas, que el acceso a calle pública sea el mínimo
9 factible. En fin, hizo una serie de consideraciones y con base en todas esas recomendó
10 esos cuatro bloquecitos que se marcan ahí.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo conozco el terreno, entonces puedo opinar.
12 ¿Qué, vamos? Yo quiero ir. Yo he querido ir porque es uno de los proyectos que hay que ir
13 y pronto.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, claro. Apenas resolvamos esto vamos.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** No, pero si es importante, es un proyecto que hablamos mucho
16 de él, y no lo bueno, no sé de aquí quiénes lo conocen, pero en todo caso ya veremos esto.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Después del puente que divide Palmar Norte y Palmar Sur, pasa uno
18 el puente, mano derecha, un kilómetro.

19 **Director Presidente:** Esto es para efectos del contrato del fideicomiso, pero vamos a ver,
20 en los tiempos, la programación del proyecto, ¿cómo vamos con eso? ¿en qué momento
21 estamos? Me acuerdo de que habíamos aprobado los estudios.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nada más porcentaje, ¿cuánto es lo esperado y logrado en el último
23 informe?

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Ese programa se va a llevar con control. ¿Sí? Walter también
25 lo está viendo.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí. Hay una leve de desviación, creo, como del 7%, 8% esperado y
27 logrado. Y hoy, precisamente, le remitimos a MUCAP la propuesta formal, después de todo
28 este análisis, de las consideraciones que deberíamos tener respecto al contrato, respecto
29 a la logística constructiva, la responsabilidad del desalojo, cómo atender las 21 familias, el
30 resultado de la precalificación, eso lo enviamos hoy, ahora viene el trabajo ya de sentarnos
31 con los técnicos de la Mutua a darle forma.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Con respecto al a cronograma que tenemos con la Mutua ya
33 con respecto a la empresa consultora y al momento que va a contestar esto considera el
34 plan, ya estamos en plan?

1 **Sra. Hernández Brenes:** Sí señora, corresponde a todo lo que fue con la empresa
2 consultora, está completamente al día.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Estamos en APC ya este proyecto?

4 **Sra. Hernández Brenes:** Estamos en APC y en municipalidad.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, se puede empezar la construcción.

6 **Sra. Hernández Brenes:** Hay que terminar la precalificación de las familias, que
7 conversamos en la sesión anterior con respecto a los listados, estamos aportando. Y dado
8 que no se ubicaron todos los originales, hay que meter nuevas familias.
9 Y lo segundo es el cartel de licitación, que Mutual Cartago no lo ha generado y publicado
10 en función de la condición de la ocupación.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Tricia, hay un paso antes a la publicación del cartel. La entidad
12 debe permitir la solicitud de aprobación del perfil del proyecto. Eso es para compromiso de
13 los recursos, aprobado el perfil se saca la licitación para la construcción.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Por qué no hacemos la construcción en dos etapas? En donde
15 la primera etapa es la urbanización, mientras tanto no nos preocupa si no están
16 precalificados, no hay ningún problema, podemos arrancar con todo ese proceso y cuando
17 ya tengamos las precalificadas, entonces ya se define cómo van a ser las viviendas en el
18 sentido, cuántas de tres cuartos, pero en principio se pueden tener hasta la construcción
19 prevista sin que empiece, porque sabemos que un proyecto de estos se puede ampliar
20 hasta en un 10% de costo y de área en viviendas.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** El tema doña Eloísa, es que cuando hablamos de precalificación
22 básicamente es el análisis y aplicación del artículo 23, que son las condiciones básicas,
23 hasta ahí llegamos. No vamos a hacer proceso completo de análisis y confección de
24 expedientes por el tiempo que va a requerir y además porque podría haber cambios durante
25 la marcha.

26 Además, en el interín hay que presentar acá, la entidad tiene que terminar de prepararlo,
27 presentarlo, nosotros resolverlo, la solicitud para aprobación del perfil del proyecto,
28 entonces nos va a quedar un tiempo razonable para concluir el proceso de calificación de
29 las familias.

30 En todo caso nosotros estimamos que mientras resolvemos este asunto del contrato y
31 definir qué vamos a hacer con estas 21 familias tendríamos tiempo suficiente para
32 completar el listado de potenciales beneficiarios, es decir, no estimo que haya un atraso
33 adicional por concepto del listado de potenciales beneficiarios.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, eso es un tema, pero vea Dagoberto, este proyecto
2 tiene un montón de años, y yo creo que tendríamos que ver si vamos a tener, de verdad, si
3 va a haber algún problema porque la precalificación viene desde el año pasado. Venimos
4 hablando de no sé cuántos meses tiene la precalificación y esas son las horas en que la
5 entidad no ha podido precalificar a las familias, pero tenemos bastantes meses, no sé hasta
6 le puedo decir que un año.

7 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, no, podemos tener más. Lo primero que hay que considerar es
8 que tenemos 7 años sin resolver esto por los temas del INDER, por una decisión de este
9 Banco.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** No del Banco, del Gerente que fue el que decidió porque la
11 Junta no opino.

12 **Director Alvarado Herrera:** Del Gerente y el Ministro.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, exacto, de la administración del Banco. Y lo segundo es que en el
14 camino fue necesario hacer todo un proceso formal para por lo menos reducir los riesgos
15 de que apareciera un tercero con mejor derecho. No solo en este caso, yo coincido, dura
16 demasiados años, pero lo cierto es que en los últimos dos años hemos avanzado lo que no
17 avanzamos en 20 años anteriores.

18 Entonces, ya estamos prontos a salir. Yo espero que la parte fea ya la hayamos pasado y
19 que ya finalmente podamos sacar el caso. ¿De qué dependemos ahorita? De la ruta crítica
20 es decidir qué hacer con las 21 familias, si no funciona el camino que pensamos que es el
21 que debemos seguir, pues entonces yo creo que lo que tenemos que hacer es rápido tomar
22 la decisión y sustituir a la entidad que haga el proyecto.

23 Pero eso lo veremos, no quiero adelantarme a eso. Bueno, vamos a sacarlo. Además, este
24 proyecto ha tenido muchas cosas. En su momento se presentó, el perfil del proyecto estuvo
25 aquí en el Banco también bastante tiempo y al final por un criterio jurídico también del Banco
26 y lo digo porque vine a esa reunión, se dijo no, no se desarrolla el proyecto si no se resuelve
27 todo lo que está alrededor del mismo y que no forma parte del proyecto porque son lotes
28 que en su momento se segregaron, se traspasaron y muchos se construyeron. Bueno, todo
29 eso generó un atraso importante.

30 El tema que más nos ha afectado es el tema del INDER, repito por una decisión de la
31 administración de este Banco en su momento, la gerencia anterior, que permitió que el
32 terreno se ocupara de manera irregular y a hoy marzo del 2023 no hemos sido capaces de
33 sacar a todas las familias, nos quedan seis, y la forma de resolverlo es integrándolas al
34 proyecto y bueno para eso hicimos el proceso de precalificación. Si hemos tenido cuidado

1 de que no se metan más familias de que no se ocupen más familias por eso fue necesario
2 ejecutar un desalojo recientemente para ver si no intervienen en el proceso de ejecución.
3 De manera que doña Eloísa, vamos a acelerar de manera que esto podamos concretarlo.
4 Yo sé que es muy doloroso en el marco institucional tardar todo lo que tardamos en los
5 proyectos, pero bueno yo creo que estamos ya en la parte final de no repetir los errores del
6 pasado. Así es.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, yo creo que hay muchas maneras de atender esto y si
8 bien es cierto ha habido grandes atrasos porque en general yo no me explico muchas cosas
9 que han pasado aquí sinceramente y lo lento de los procesos increíblemente lentos y yo
10 recuerdo porque yo había ido con Tricia, habíamos hablado en la misma Mutual que, y con
11 Carlos Quesada, que si no se podía sacar las familias se podía tomar en cuenta que se
12 quedaran, pero lo que pasa es que ahora cambiaron, pero Tricia habló eso, porque
13 estuvimos en esas reuniones y ellos estaban de acuerdo, Carlos Quesada me refiero en
14 esa época que estaba Eugenia, ahorita ya son otros 100 pesos y las cosas han pasado los
15 años pero sinceramente el hecho que hayan pasado muchos años y yo no creo que eso
16 sea una razón para pensar que vamos bien en los últimos tiempos porque se lento y se
17 pudo sacar esto más adelante pero yo creo que el proceso sigue sumamente lento.

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí coincido totalmente, yo coincido 100%, pero vean, uno a veces parte
19 del hecho porque uno dice: ¿por qué no hacemos los expedientes mientras avanza todo lo
20 otro?, esa es la posición digamos teórica, pero en la práctica no es así, yo hubiera querido
21 precalificar a estas familias desde antes y el equipo sabe que esto lo hablamos, pero es
22 muy difícil hacer un proceso de precalificación, confeccionar expedientes, hacer listados, si
23 usted técnicamente no sabe si el proyecto se va a hacer y yo por lo menos en lo personal
24 me cuidó mucho de no crear falsas expectativas en la gente.

25 El camino que tuvimos que recorrer para llegar a planos aprobados en APC ha sido muy
26 largo, en la Municipalidad, el acueducto y todo lo que implica el terreno y siempre he dicho
27 primero determinemos que técnicamente, jurídicamente y financieramente el proyecto es
28 factible y después trabajamos con las familias, ¿por qué? porque yo no quiero que se
29 repitan los errores del pasado donde todo mundo arma los expedientes le dice a las familias
30 vamos a hacer un proyecto y después tenemos a esas mismas familias aquí en el Banco
31 haciendo fila mire tengo 20 años esperando el proyecto y esa práctica he tratado de
32 eliminarla aquí a lo interno y también con los actores externos, porque hacer fila con la
33 gente es relativamente sencillo pero cuando las cosas no salen por alguna situación técnica
34 o jurídica, quedamos nosotros con la responsabilidad y aquí no se habla de una entidad o

1 de un desarrollador se habla del banco hipotecario, entonces digamos que esa ha sido un
2 poco la línea, eso no justifica que duremos 20 años, no hay justificación desde ningún punto
3 de vista para que un proyecto cualquiera que sea dure tanto, por lo que sea por estructura,
4 gestión, por capacidad, por competencias no hay ninguna justificación y así tenemos
5 muchos ejemplos.

6 Hace 3 años Nueva Angostura guardado en una caja, Juan Pablo II guardado en otra caja,
7 COBASUR guardado en otra caja, Esparsol guardado en otra caja, Pitaya guardado en otra
8 caja, y así puedo seguir con muchos casos que no se movían, no ha sido rápido; no, no ha
9 sido rápido, yo estoy de acuerdo, no ha sido rápido, no teníamos equipo técnico pero que
10 pudiera darle seguimiento a esto, pero, bueno, yo creo que ya vamos encontrándole y
11 desatando los nudos, no con la velocidad que quisiéramos pero creo que hemos ido medio
12 saliendo, creo que ha sido más lo que hemos logrado, aquí no tiene que repetirse, no tiene
13 que repetirse pero, bueno, vamos a ver, si con esto logramos deshacernos de estos temas
14 principalmente por las familias. Eco Potrerillos también, pero, bueno, ayer ya salió el informe
15 ¿verdad Walter? Y, bueno, y así muchos que hemos ido tratando de desenredar.

16 Así que doña Eloísa, yo coincido con usted 100% en el hecho de que es demasiado lento,
17 pero, bueno, aquí hay dos formas ver: por el retrovisor o ver por el parabrisas; yo prefiero
18 ver por el parabrisas y prepararnos para lo que viene.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo también veo por el parabrisas, pero veo también diferente;
20 eso es todo.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, podemos discutirlo, con mucho gusto, a ver si hay una más
22 rápida, yo le he dedicado horas a esto, de verdad, tiempo para ver cómo desenredamos
23 con las limitaciones que tenemos y con la idea de sentarnos, pero con todo gusto doña
24 Eloísa podemos sentarnos y ver qué otras alternativas podemos formar mucho gusto.

25 **Director Presidente:** Dagoberto, retomo la pregunta ¿perspectivas?

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ah bueno, el cronograma.

27 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, decíamos que en cuanto a avance esperado y tiempo, el
28 cronograma, tenemos atraso en la precalificación; se esperaba que estuviéramos en un
29 70% y estamos en la mitad 35% y en la parte del traslado el desalojo lo que hemos estado
30 conversando, ahí esperábamos estar en un 87% y estamos en un 20%; que fueron las
31 familias de Chánguena que ya se fueron y el desalojo que se acaba de aplicar.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** En tiempos, ¿Cómo está el perfil? Tal vez del perfil en adelante, el
33 flujograma que nos hizo Franco hoy y actividades macro, nada más para ver la presentación
34 del perfil, activación.

-
- 1 **Sra. Hernández Brenes:** El perfil debería de estar elaborado el 13 de noviembre del 2023.
- 2 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Debería?
- 3 **Sra. Hernández Brenes:** No, debe. La precalificación según el cronograma de MUCAP, la
- 4 precalificación tomaba hasta septiembre de este año; por eso decían deberíamos de ir a
- 5 hoy a un 70%, el 100% se concluía la precalificación hasta el 22 de septiembre del 2023,
- 6 ese es el cronograma establecido por Mutual Cartago, luego venían los ajustes al
- 7 presupuesto de acuerdo con la precalificación de la familia, el perfil del proyecto tiene que
- 8 estar aprobado el 10 de enero del 2024.
- 9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Aprobado, bueno, eso tenemos que revisarlo.
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Esa información de cuándo fue?
- 11 **Sra. Hernández Brenes:** De las últimas, ellos cada vez que hay algún rezago vuelven a
- 12 programar, si, vuelven a programar.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, se programa sobre lo que está pasando realmente pero
- 14 no sabemos cuál fue el original.
- 15 **Sra. Hernández Brenes:** Ah bueno, el original, original quien sabe, pero no, este desde
- 16 agosto no se modifica, desde agosto del año pasado no ha tenido modificación.
- 17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, vamos a hacer algo ahora que resolvamos esto con la Mutual,
- 18 actualicemos ese cronograma. Walter, te pediría que lo ojees, ya hay tiempos que recortar
- 19 algunos excesivos, largos.
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, no, yo quisiera, vamos a ver, a mí esto de los proyectos, uno
- 21 tiene que tomar el programa original y no tocarlo y después uno va a ir reprogramando pero
- 22 para saber realmente desde donde partimos, porque si yo cada vez que reprogramo lo
- 23 ajusto, muestro siempre que vamos a tiempo y yo sé que esto esta super atrasado, es
- 24 evidentemente lo que dice Dagoberto. Entonces yo sí quiero por favor ahora, con el nuevo
- 25 cronograma, si por favor que nos presenten, yo sí quiero tenerlo y para, o sea, yo tengo el
- 26 viejo pero no el actualizado, para ver, bueno, en este y en otros proyectos, que son terrenos
- 27 BANHVI a mí me interesa mucho tener los cronogramas que se han acordado con las
- 28 empresas y lo que tiene FONAVI, que me imagino estará siendo revisado todo y ajustado,
- 29 como estoy viendo, para ya tener la aprobación real y uno poder aquí saber que también
- 30 nosotros tenemos una responsabilidad, obviamente que al administrador le toca ejecutar,
- 31 pero a nosotros monitorear estas cosas también, es importante.
- 32 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, totalmente de acuerdo. En todo caso, en este caso concreto si
- 33 nosotros logramos resolver la propuesta que hoy enviamos a la Mutual, tendríamos que

1 regresar eventualmente, no solo a ver qué se resolvió, tenemos que venir con un informe
2 todos los proyectos en terrenos BANHVI, todos, que ya estamos trabajando en eso, todos.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** De hecho, Walter creo que se había comprometido a traer eso.

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** Si, exacto y lo vamos a consolidar para que no volvamos a ver los
5 informes desintegrados, porque hace poquito vimos FONAVI, pero ustedes preguntan por
6 San Buenaventura, Juan Pablo II y eso está en otro informe, entonces lo vamos a
7 consolidar, es un único informe de la situación de bienes inmuebles del Banco, entonces
8 vamos a ir de lo general a lo específico, proyectos, casos individuales, bienes adjudicados
9 y van a venir todos ahí vamos a tener la oportunidad de ver un poco la foto general de cada
10 caso y también ver las programaciones.

11 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, ahora no recuerdo, Walter ¿cuándo fue que usted nos
12 dijo que íbamos a tener esa información? o sea, ¿tiene un cronograma de cuándo podrían
13 tener ya este listado de proyectos?

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** El portafolio, estamos trabajando en eso, yo creo que máximo dos,
15 tres semanas ya estaríamos presentando eso acá después de Semana Santa.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Después de Semana Santa, no, perfecto, porque ahí entonces
17 nosotros vamos a tener bastante claridad y podemos darle seguimiento, mediante lo que
18 informen ustedes, claro.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Recuerde que hay varias etapas de la construcción del portafolio, lo
20 primero que hay que hacer es afirmar cuáles son las bolsas o programas o carteras que
21 vamos a tener, luego llenarlas con información y después ya empezar a hacer el análisis
22 de priorización, cuál va primero, por qué, generar los criterios para que sea lo más objetivo
23 posible la priorización que vamos a tener, de acuerdo a las necesidades e intereses,
24 entonces vienen varias etapas, por lo menos yo creo que después de Semana Santa vamos
25 a tener consolidados todos los bloques que tenemos y después de ahí empezamos ya con
26 los procesos de priorización.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y esas etapas las tienen programadas?, la primera sería en
28 tal momento y la segunda y cada una cuánto es, ¿nos la van a presentar también?

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Exactamente, es que la idea es eso, cuando nosotros ya logremos
30 priorizar, entonces un solo bloque, digamos, los cronogramas en orden de prioridad lo que
31 van a ver son proyectos, o bloques de casos individuales digamos, pero ya se van a
32 empezar a distribuir a través del tiempo y ya con una programación con la parte de la
33 Subgerencia Financiera también, ir viendo cómo se van acomodando en los tiempos.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, no, es que me parece que hay muchas situaciones, y si yo
2 no sé si aspiramos nosotros a tener de pronto un portafolio con absolutamente todo les es
3 difícil poder presentarnos.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Por eso le digo, vamos a ir por partes .

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, por etapas, en el sentido de que la primera etapa es
6 presentarnos el portafolio de proyectos y después nos va a decir y las etapas... yo lo que
7 digo es que tratar de ver todo y después plantear cuándo si se le hace muy largo la
8 planificación de todo esto.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** De hecho usted ya ha visto lo que ha estado llevando don Guillermo,
10 el ya agarró esa bolsa y ya la desarrolló con Mariella y con las compañeras, ya eso parte
11 del portafolio, entonces ya se está apuntando eso, ahorita cuando ya entremos a la
12 reorganización que podamos identificar todos los terrenos en una sola bolsa y eso, tienen
13 que agarrarlo y hacer un listado de todos los terrenos BANHVI para empezar ya a tomar
14 decisiones, cuáles se quedan, cuáles se van y de esos cuáles se quedan, cuándo vamos a
15 empezar a desarrollar y todo eso está sujeto a la disponibilidad presupuestaria.

16 Entonces vamos a ir por bloques, yo lo que pienso hacer después de Semana Santa, mire,
17 esto es así como lo vamos a llevar, el bloque de terrenos BANHVI, el bloque de proyectos
18 acá, el bloque de cierres, el bloque de todo lo que son bonos individuales del artículo 59 u
19 ordinarios, esos bloques son los que vamos a presentar, porque ahorita están, pero no
20 están estructurados y la idea es conjuntarlos, inventariarlos y después priorizarlos.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, pero eso lleva mucho tiempo, por eso me preocupa nada
22 más que si se está tratando de agarrar para luego ir, sino más bien paquetes como decir
23 terrenos BANHVI y después vamos con terrenos tal tipo, si no, nos vamos a pasar mucho
24 en planificación y poco.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Empecemos con proyectos por naturaleza, proyectos, digamos, todos
26 los terrenos en principio aptos para el desarrollo.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Tengo una pregunta para esto que estamos viendo, ¿cuándo
28 nos van a presentar la reorganización?

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** El lunes, si es que todo sale bien.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto.

31 **Director presidente:** ¿Entonces el perfil está para noviembre?

32 **Sra. Hernández Brenes:** Perfil, otra vez déjeme ver, el perfil sí para estar aprobado el 10
33 de enero de 2024.

1 **Director Presidente:** Ah bueno, hay que ajustar eso Walter, porque COBASUR estaba
2 para este año en la presentación de proyectos que vimos la semana pasada, entonces hay
3 que ajustar eso.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, es que habría que ver la programación que tiene FONAVI.

5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, yo me voy a sentar con Tricia para ver de qué manera ajustamos
6 el cronograma, porque esos tiempos yo los veo muy hacia delante, pero también ha habido
7 atrasos considerables y si hay que reprogramar se reprograma y se les comunica a ustedes.

8 **Director Presidente:** Okey, perfecto continuamos.

9 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, gracias sigue la segunda parte.

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, contratos.

11 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, en realidad como el tema se relacionaba con una modificación
12 al contrato con MUCAP, pues aprovechamos ya que todos los tres contratos vigentes, no
13 solo este de Vivierendacoop sino los de los tres fideicomisos que están actualmente en Mutual
14 Cartago vencen este mes, el 29 de marzo, entonces acá de una vez aprovechamos para
15 traer la valoración que realizamos al respecto. Bueno, acá se presentan los acuerdos
16 mediante los cuales se renovaron cada uno de estos contratos, todos se renovaron en 2018,
17 y dos en el 2021 en diferentes sesiones y todos los llevamos a vencer a la misma fecha
18 porque la intención era terminar ahí en esa fecha que es el próximo 29 de marzo. Acá
19 vemos las condiciones, tienen una serie de condiciones de comisiones con recuperación
20 de cartera de crédito, de bienes adjudicados, de recuperación de cartera de bienes
21 adjudicados y de cartera liquidada, con diferentes porcentajes de comisiones que en
22 realidad se estandarizaron también, en los diferentes contratos.

23 Los tres contratos señalan que esas son las comisiones en la medida en que las
24 recuperaciones sean suficientes y superen el 1.695.000 con IVA, si las recuperaciones y
25 aplicando esos porcentajes no se supera el 1.695.000 se les paga el 1.695.000 por mes,
26 que es un piso y durante los dos últimos años hemos estado pagando el piso porque las
27 recuperaciones de estos fideicomisos ya son marginales.

28 Las fechas de vencimiento, como les mencioné, las tres están para vencer la próxima
29 semana, ahora, ¿qué tenemos en esos fideicomisos?, aquí está el cuadro de los tres
30 fideicomisos, en total son 43 activos, vemos el primer fideicomiso lo que tiene son 6 activos,
31 una operación de crédito, cinco bienes que cuatro tienen problemas técnicos y no tienen
32 proyectos, el segundo que es el unificado de Coovivienda tiene cuatro operaciones de
33 crédito, dos en cobro judicial y una incobrable, una en cobro administrativo, 14 bienes

1 individuales de los cuales 6 tienen problemas topográficos o legales dos son incobrables y
2 no tienen proyectos.

3 Y el último de Vivierendacoop no tiene operaciones de crédito en recuperación, solo consta
4 de bienes individuales, 18 de los cuales cuatro tienen problemas técnicos o legales, cuatro
5 son inhabitables o irrecuperables y un proyecto que es el cuatro.

6 Entonces, en realidad son pocos activos, estamos hablando solo de 43 activos en total entre
7 los tres fideicomisos, por un monto de 324 millones de colones, entonces, nuestras
8 consideraciones son, en primer lugar, la cantidad de activos es reducida es bastante
9 reducida y ya todos se encuentran en el proceso de resolución, algunos que tienen
10 problemas técnicos y legales en su gran mayoría ya está contratado el proceso topográfico
11 o el proceso legal que corresponde, lo que se hace actualmente es dándole el seguimiento
12 con los profesionales correspondientes, además, esta administración por parte de Mutual
13 Cartago implica la comisión que mencionamos que por meses de un millón casi 700 mil
14 colones y que es un monto que, digamos, supera la recuperación de estos fideicomisos
15 durante los últimos años. Además, también determinamos, bueno, el Banco ya tiene
16 experiencia, liquidamos los fideicomisos con Grupo Mutual y nos trajimos para el Banco una
17 cantidad de activos que era superior a esta, que era muy superior a esta, de manera que
18 ya tenemos alguna experiencia en asumir estas labores, continuar dándole el seguimiento
19 con los profesionales que llevan los casos de cobro judicial, continuar dándole el
20 seguimiento con los profesionales que están haciendo los estudios topográficos,
21 obviamente para nosotros involucrar, coordinar con la asesoría legal, coordinar con el
22 Departamento Técnico, pero se van haciendo esos procesos y se van solucionando.

23 La experiencia con Grupo Mutual también nos dejó la lección de que es factible darles
24 continuidad a los procesos. No quiere decir que al trasladarse hacia el Banco vamos a
25 empezar con las contrataciones, vamos a despedir los profesionales que estaban y vamos
26 a empezar a hacer contrataciones por SICOP, así no operó en Grupo Mutual, así no
27 operaría en este caso también. Continuaríamos bajo condiciones excepcionales por ser una
28 situación de esta naturaleza con la continuidad de las contrataciones que venían desde
29 MUCAP.

30 La otra cosa es que si decidiéramos extender los plazos de los contratos, hablemos de seis
31 meses o de un año, no existe certeza en realidad de que haciendo esa renovación por ese
32 plazo adicional podamos decir dentro de un año, ah sí ya todo se solucionó y quedamos sin
33 nada, porque las condiciones y las situaciones que hay ahí involucradas no necesariamente
34 se van a resolver en un año; hay procesos legales que dependerá de los juzgados, hay

1 procesos de otras naturalezas que hay una operación que está en cobro que termina de
2 pagarse en diciembre del 2025, entonces, por más que lo alarguemos un año pues no
3 vamos a terminar todavía con esas situaciones, digamos, resueltas en caso que se
4 decidiera prorrogar o renovar esos contratos.

5 Con respecto a COBASUR, obviamente sigue ahí, si lo ideal es que se mantenga en Mutual
6 Cartago, que se continúe con las gestiones del proyecto, evidentemente poniéndonos de
7 acuerdo con lo que vimos en el tema anterior y esto con el objetivo de evitar retrasos en los
8 procesos que se ejecutan. Si no llegáramos a un acuerdo como decía don Dagoberto, pues
9 sí, hay que hacer una sustitución, pero por el momento esa no es la alternativa que se está
10 considerando.

11 Con base en todas estas valoraciones, nuestra recomendación es que se realice el finiquito
12 de los fideicomisos 01-2017 y 10-2002 total y el finiquito parcial del fideicomiso de
13 Vivierendcoop manteniendo únicamente COBASUR, que en realidad por ahí no habría un
14 pago específico de comisiones puesto que COBASUR se desarrolla bajo los términos del
15 artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional, con las
16 condiciones que se aplican para esos efectos.

17 No obstante, hay otro criterio distinto, igual que sucedió con un Grupo Mutual, que lo hicimos
18 antes de finiquitar, sí consideramos importante tener un proceso de transición ordenado de
19 manera que si la entidad cierra y nos empieza a trasladar paulatinamente, entonces sí
20 consideramos que al menos 3 meses sería para nosotros el ideal, de renovar los contratos,
21 como están ahora, para hacer ese proceso de traslado ordenado hacia el Banco, de manera
22 que se cierren los procesos en Mutual Cartago, asumir nosotros la coordinación con los
23 profesionales y partir de ese lapso ya concluir de manera ordenada y en las mejores
24 condiciones para evitar cualquier deterioro en las condiciones o cualquier interrupción en
25 los procesos que actualmente se desarrollan. Esa es la recomendación; esto si sería para
26 valoración específica.

27 **Director Presidente:** Okey, entonces en principio sería hacer la aprobación por 3 meses.

28 **Sra. Hernández Brenes:** Por 3 meses y luego finiquitar, sí, y luego finiquito total de dos y
29 finiquito parcial dejando únicamente COBASUR.

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

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Para entender. Entonces en principio sí los 3 meses,
32 COBASUR se va a negociar a ver qué pasa y se tomará el acuerdo que corresponda, en
33 los 3 meses es como para hacer la transición entre ellos y nosotros para que el Banco
34 asuma lo que queda.

-
- 1 **Sra. Hernández Brenes:** Exacto, sí señora.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** Mi pregunta es hace tiempos habíamos hecho todo aquel
3 análisis de casos que estaban en el fideicomiso y se habían tomado una serie de decisiones
4 con respecto a ellos, que era una serie de temas, que la gente con sus situaciones, de que,
5 si el terreno non era apto, que era un pedacito de no sé cuánto, que era una finca de no sé
6 cuántas hectáreas, de todo. ¿Todos esos acuerdos que se tomó todo han funcionado o hay
7 cosas que no se han podido lograr?
- 8 **Sra. Hernández Brenes:** La mayor parte le puedo decir va en proceso, algunas ya se
9 solucionaron y la mayor parte está en proceso. Incluso, por ejemplo, se acuerdan de
10 aquellos casos que las familias eran tan pobres, tan pobres que no sabemos ni cómo
11 sacarlas y en esos casos hay 3 que están pagando a pagos la propiedad, a paguitos, pero
12 ahí están pagando, igual esos son casos que vamos a tener que seguir cobrando acá pero
13 es nada más ir todos los meses recibiendo la cuota chiquitita de 50 mil que pagan, y en
14 algún momento terminarán de pagar la propiedad, pero todos están en algún trámite,
15 quedarán dos casos por ahí que tal vez no se haya hecho una contratación, pero son los
16 menos, la mayoría de todos aquellos análisis que se hicieron arrancaron, digamos, en su
17 proceso y se encuentran actualmente en trámite de resolución.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Aquellos terrenos que el otro día vi uno que me imagino era de
19 esos.
- 20 **Sra. Hernández Brenes:** De los de la donación.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** Teníamos que donarlos a la Municipalidad correspondiente,
22 había otros.
- 23 **Sra. Hernández Brenes:** Había otros, que eran áreas públicas, muchos son áreas públicas,
24 entonces algunos ya se donaron, cuatro de COOPEDIGUA ya se le donaron a la
25 municipalidad eso lo vimos con la Asesoría Legal, eso no tiene que venir aquí porque son
26 áreas públicas, y hay otro que hoy se lo tengo que mandar a la Asesoría Legal, es una
27 dudita, es un área pública también, entonces en estos tres meses debería quedar fuera
28 también. Pero sí, básicamente ahí.
- 29 **Sr. Hidalgo Cortés:** También hay casos de incobrables.
- 30 **Sra. Hernández Brenes:** Ah sí, claro, sí, de estos no queda nada, de estos no va a quedar
31 nada, ningún incobrable; todos van a quedar debidamente, los que tenemos pendiente son
32 de Grupo, que eran muchos más, entonces a esos todavía los estamos gestionando, de
33 MUCAP no quedaría ninguno.

-
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Me imagino Walter lo va a ver ahí, porque había una propiedad
2 grande.
- 3 **Sra. Hernández Brenes:** La que tiene una fábrica.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, la que tiene una fábrica.
- 5 **Sra. Hernández Brenes:** En esa lo que estamos haciendo es segregando un pedazo para
6 poder vender todo el resto.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, vender el resto y dejar la fábrica mientras tanto en discusión.
- 8 **Sra. Hernández Brenes:** Mientras se hace todo el proceso legal.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero eso pasa entonces también de aquí al Banco para
10 resolver.
- 11 **Sra. Hernández Brenes:** Sí señora.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso lo vamos a ver, me imagino.
- 13 **Sra. Hernández Brenes:** Poco a poco se irán viniendo aquí esos casitos.
- 14 **Director Presidente:** Okey, entonces la propuesta es... adelante don Guillermo.
- 15 **Director Alvarado Herrera:** Yo quería preguntarle a la Asesoría Legal si tiene alguna
16 observación con respecto a lo recomendado por la administración.
- 17 **Sra. Masís Calderón:** No señor.
- 18 **Director Alvarado Herrera:** Gracias.
- 19 **Director Presidente:** Okey, entonces la propuesta es renovar esos contratos como están
20 durante tres meses. Y en ese momento vemos el tema de los finiquitos o ¿la idea es incluirlo
21 de una vez?
- 22 **Sra. Hernández Brenes:** De una vez quedan, es a tres meses y el finiquito. El acuerdo iría
23 en ese sentido, renovar por tres meses y a los tres meses proceder con el finiquito de una
24 vez y ya sin necesidad de venir.
- 25 **Director Presidente:** El finiquito de dos y el parcial de...
- 26 **Sra. Hernández Brenes:** Así es.
- 27 **Director Presidente:** ¿Querías decir algo?
- 28 **Sra. Masís Calderón:** Si, ahí básicamente en el acuerdo queda consignado que es por tres
29 meses, una vez cumplidos esos tres meses se tiene que finiquitar, entonces procedemos a
30 la elaboración del contrato nosotros del finiquito, para que ellos lo suscriban.
- 31 **Director Presidente:** Perfecto, bueno, quedó claro entonces, compañeros, compañeras,
32 para someter esta recomendación a votación. Sometemos entonces a votación la
33 recomendación de la administración para la renovación de estos tres contratos de
34 fideicomiso y sobre todo el finiquito.

1 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la administración, lo
2 hago en firme.

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

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

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

6 **Director Presidente:** Muchas gracias, tenía que quedar hoy porque ya se vence la próxima
7 semana, el miércoles.

8 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se
9 anexa a la presente acta y se retira de la sesión la funcionaria Hernández Brenes]

10 *****

11

12 **4° Presentación sobre el modelo de costeo FOSUVI – FONAVI**

13

14

15 [Se incorpora a la sesión el licenciado José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento
16 Financiero – Contable]

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esta presentación que traemos es porque en alguna oportunidad esta
18 Junta Directiva nos solicitó que les hiciéramos una presentación de aquello que llamamos
19 modelo de costeo y en relación a todos los temas que recientemente se ha estado
20 discutiendo respecto a la posición de la Contraloría con esto, pues consideramos
21 igualmente desde la administración importante que ustedes conozcan, en general, cuál es
22 este modelo. Entonces Guillermo, José Pablo, ¿cómo están organizados?

23 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, efectivamente traemos una presentación, es muy corta, muy
24 puntual en donde se explica cómo se costean estos costos y cuáles son los registros
25 contables desde el punto de vista de dar cuentas de orden y cuentas de balance. Entonces
26 José, adelante.

27 **Sr. Durán Rodríguez:** Bueno, muy buenas noches. Como explicaba don Dagoberto y don
28 Guillermo, básicamente vamos a explicar en términos generales la metodología de costeo
29 en el marco de procesos del FOSUVI y el FONAVI y el registro contable que se lleva para
30 efectos de control del costo real del FOSUVI y posteriormente del FONAVI.

31 El origen de este proceso básicamente inicia en el año 2012, a raíz de un informe de la
32 Contraloría General de la República, que estableció inicialmente la necesidad de que se
33 realizara una determinación de los costos asociados al proceso del FOSUVI y una

1 identificación que permitiera tener claridad de los costos en que se incurrían sobre este
2 proceso.

3 En su oportunidad, en marzo del 2012, se presentó, perdón, se diseñó y presentó a la Junta
4 Directiva una metodología para este proceso de cálculo y fue aprobada y aplicada
5 consistentemente hasta la fecha.

6 En el año 2021, a raíz de un estudio posterior de la Contraloría, se requirió también ejecutar
7 un proceso similar para el proceso FONAVI. La ventaja que teníamos era que considerando
8 que el Banco tiene dos procesos, FOSUVI y FONAVI, y si ya veníamos calculando el
9 proceso del FOSUVI, el resto básicamente correspondía a la identificación de costos
10 asociados al FONAVI, entonces, fue relativamente sencillo implementar esa parte de la
11 disposición a partir de marzo del 2021.

12 Posteriormente, al cierre del año 2022, en requerimientos adicionales del ente contralor se
13 hicieron algunos ajustes a la metodología, con el fin de llevar el control de que se
14 trasladaran exclusivamente a la Cuenta General los recursos necesarios para cubrir los
15 costos determinados que se estaban incurriendo, sin sobrepasar los límites que por ley
16 tiene establecidos el FOSUVI de un 4% de las sumas colocadas, y del FONAVI de un 20%
17 de los réditos anuales.

18 Básicamente este es el fundamento de esta metodología que, como decía, se viene
19 aplicando desde el año 2012 de manera consistente, en su oportunidad fue aprobada por
20 la Junta Directiva, comunicado a la Contraloría y básicamente en aplicación.

21 ¿En qué consiste la metodología? Anualmente, durante el segundo semestre, cada área
22 administrativa, ubiquémonos tal vez en el organigrama institucional, Gerencia, Auditoría,
23 secretaría de Junta Directiva, direcciones, departamentos, unidades cada una de esas
24 áreas identifica de la información que genera durante los últimos 12 meses, el monto que
25 corresponde a las funciones, cómo se van asignado ya sea FOSUVI o FONAVI. El caso
26 típico que utilizamos nosotros para ejemplificarlo, Junta Directiva, el principal elemento que
27 podemos establecer que representa la gestión de la Junta Directiva, en qué se traduce o
28 cómo se visibiliza, a través de los acuerdos que toma la Junta Directiva, entonces Don
29 David, por decirlo así, anualmente de todos los acuerdos de Junta Directiva tomados en el
30 último año los clasifica entre los que se refieren a FOSUVI prioritariamente los que se
31 refieren a FONAVI, igual todas las áreas con un elemento representativo cada una de ellas
32 hace una clasificación de esta forma y nos la comunica a nosotros y nosotros procedemos
33 a integrarlo en una sola asignación para determinar del porcentaje de cada unidad lo que
34 es FOSUVI, lo que es FONAVI y posteriormente los integramos para determinar la

1 sumatoria, por decirlo así, ponderada de todas las unidades del Banco, cuál sería la
2 proporción de recursos institucionales que se dedican al proceso FOSUVI y cuáles se
3 dedican al proceso FONAVI; ese como punto de partida.

4 Adicionalmente, después de que tenemos esta información, tomamos el presupuesto que
5 está planteado para el año siguiente y aplicamos este porcentaje a cada una de las
6 unidades para establecer cuál es la presupuestación o la estimación del próximo periodo
7 que se estima se podría llegar a incurrir en cada uno de estos procesos, igual se totaliza y
8 se integra como veremos seguidamente a esta diapositiva, como veremos, se identifica con
9 claridad entonces del 100% del presupuesto aplicando estos porcentajes cuánto es la suma
10 presupuestada que se estima se destinará al FOSUVI y cuál es la suma que se destinará
11 al FONAVI.

12 Esto nos permite determinar lo que nosotros conocemos como el porcentaje de costeo
13 aproximadamente superior al 70% para el FOSUVI y alrededor del 20, 22%, la última
14 estimación, para el FONAVI.

15 Con esos datos, mensualmente nosotros actualizamos los datos del presupuesto.
16 Recordemos que el presupuesto que se aprueba a partir del 1° de enero del año puede
17 sufrir modificaciones presupuestarias en función de las diferentes unidades, esas
18 variaciones pueden llegar a afectar en alguna medida o de manera relevante los porcentajes
19 que se han estimado; entonces, para mantener actualizada la información, nosotros mes a
20 mes actualizamos la información y actualizamos el cálculo.

21 Con ese cálculo y los datos reales contables ahora sí, de los costos que se incurren
22 aplicamos esos porcentajes a FOSUVI y a FONAVI y distribuimos para allá partiendo de la
23 estimación inicial con el dato real, ahí sí podemos determinar puntualmente como se
24 distribuye el dato real y contablemente lo reflejamos a nivel de cuentas de orden para el
25 efecto de llevar un registro histórico de esos datos a lo largo del año, de forma tal que año
26 con año, al 31 de diciembre, nosotros podemos tener un dato disponible a lo largo del año
27 de lo que serían estos costos, se mantiene a nivel de cuentas de orden y año con año se
28 reinicia el proceso para poder mantenerlo disponible.

29 Este es el proceso que se ha venido realizando con FOSUVI desde el año 2012 hasta la
30 fecha y que se incorporó con FONAVI a partir del año 2021 y que mensualmente se realiza.
31 En términos de lo que explicaba, este es el último cálculo que nosotros hicimos vigente para
32 el año 2023 con la actualización de las modificaciones presupuestarias que están
33 tramitadas al 28 de febrero, este proceso cada una de las áreas lo realizó según el diferente
34 elemento que se estuviera considerando, se determinó un porcentaje del costo o de los

1 recursos que se destinan a FOSUVI y por diferencia los que corresponden a FONAVI; con
2 el presupuesto de cada área se determina sobre este porcentaje el monto presupuestado
3 de los recursos que se estarían disponiendo, en principio, para el FOSUVI y el resto para
4 el FONAVI, la sumatoria de todos estos elementos del FOSUVI nos da la distribución del
5 total presupuestario, cuánto para el FOSUVI, cuánto para el FONAVI y básicamente la
6 relación que corresponde en función del presupuesto total nos determina la estimación de
7 lo que sería el costo presupuestado para el año siguiente, este dato es el que
8 mensualmente nosotros, por ejemplo, sí en el mes de enero tuvimos gastos y costos
9 contables por 400 millones, el 78% de esos 400 millones aproximadamente 316 millones,
10 se imputaría al costo del FOSUVI a nivel contable en cuentas de orden para efectos de
11 mantener un registro, de forma tal, que mes a mes, a lo largo del año, se tiene plenamente
12 identificado el costo que se va acumulando. Esta es como la base inicial, posteriormente,
13 a raíz de los requerimientos de la Contraloría, se incorporó la validación o la valoración de
14 si se está cumpliendo con el límite que establece la Ley de no destinar más del 4% y no
15 destinar más del 20% de réditos. ¿Cómo se hace eso? El costo mensual que se identifica
16 se compara con el ingreso real que se recibe, para establecer si se alcanza el nivel o si
17 existe algún excedente o algún faltante; ese cálculo se lleva mensualmente, ese cálculo
18 aquí lo presentamos para efectos resumidos con los últimos años y al mes más reciente
19 que es el mes de febrero.

20 Como hemos mencionado en algunas oportunidades anteriores, a raíz básicamente de los
21 ajustes que se dieron a nivel presupuestario del FOSUVI a partir del año 2020, los ingresos
22 por comisión han venido disminuyendo de forma tal que se han estado presentando durante
23 el año 2021 principalmente, en adelante, el costo del proceso ha sido mayor que el ingreso
24 contable real. Para el cierre del año 2022 y en adelante, se han hecho los ajustes en
25 cumplimiento de las disposiciones de la Contraloría General de la República para reflejar
26 con claridad dentro de las fuentes de financiamiento, el efecto que tiene adicional a los
27 ingresos del FOSUVI y en este caso los ingresos del FONAVI, los recursos de periodos
28 anteriores, de superávit de periodos anteriores que se utilizan para financiar parte de ese
29 costo y que no deben ser considerados para determinar el eventual exceso o déficit.

30 En este caso, al 31 de diciembre se determina un déficit o un faltante de ingresos del
31 FOSUVI para cubrir el costo por 143 millones, al mes de febrero por 95 millones. En el caso
32 del FONAVI, debido a que nivel de generación de ingresos del FONAVI, aún con el cambio
33 en la metodología de cálculo de los réditos aplicado durante el año 2021, aun así el efecto
34 que ha tenido el crecimiento en el nivel de ingresos, principalmente por el aumento de la

1 cartera de créditos y el aumento de las tasas de interés a partir de junio del año anterior, ha
2 generado que más bien el traslado de recursos que se haga a la cuenta general sea inferior
3 que el 20% que establece la Ley, básicamente en seguimiento al cumplimiento de la
4 disposición de la Contraloría de que, uno, se identifiquen los costos, dos, que se verifique
5 que no se está trasladando más del monto que establece la Ley y, tres, que se traslade
6 únicamente lo justo para cubrir el costo de operación. Entonces básicamente este es el
7 proceso.

8 En términos para ir concluyendo, por ejemplo, en el caso del FOSUVI aquí se presentan los
9 ingresos reales de las principales fuentes de ingresos: FODESAF, Hacienda y Junta de
10 Protección Social del año 2018 al año 2022, donde se observa el tema ya conocido que
11 incluso durante el 18 y 19 se mantenía la tendencia de crecimiento y hubo una disminución
12 a partir del año 2020, lo cual se relaciona directamente con el comportamiento que se venía
13 manteniendo en esa cobertura en exceso que se mantenía de esos recursos.

14 La disminución en el nivel de ingresos y por ende en el nivel de colocaciones y de comisión
15 ha afectado lo que ha sido el grado de cobertura, como veíamos en el cuadro anterior, 68
16 millones en el 2021, y 143 millones en el 2022.

17 En el caso del FONAVI, la situación es muy diferente aun cuando en pandemia el efecto de
18 tasas de interés había afectado de manera relevante el comportamiento, a pesar del
19 incremento que se venía mostrando, a partir del año 2022 incluso se trasladó menos de los
20 recursos del 20% máximo que establecía la Ley, ¿por qué? porque no se requería trasladar
21 el 100% en virtud de que el costo de operación del FONAVI es inferior a los recursos que
22 genera en sí la fuente para cubrir estos recursos.

23 Esta situación del FONAVI, incluso ahora en la tarde como conversamos en términos de la
24 presentación a lo interno, para el nivel de tasas de interés y para el nivel actual de la cartera
25 de crédito y de crecimiento es bastante improbable que lleguemos a un punto en principio
26 de déficit de cobertura de costos, lo que si digamos no necesariamente aplica para el
27 FOSUVI en virtud del comportamiento que se presenta a la fecha.

28 Básicamente, en términos muy relevantes, para cerrar, esta es la metodología como
29 explicaba al inicio, definida inicialmente por requerimientos de la Contraloría, presentada y
30 aprobada por la Junta Directiva en el año 2012 en aplicación consistente hasta la fecha y
31 ajustar como ha sido requerido por el ente contralor a lo largo de los últimos 2-3 años que
32 hemos tenido algunos resultados de evaluación de la Contraloría.

33 No sé si tienen alguna duda, alguna consulta.

1 **Director Presidente:** Una pregunta muy concreta. Queda muy claro, por lo menos a mí me
2 quedó muy claro, como el modelo de costeo resuelve el tema del gasto operativo de los
3 diferentes departamentos y de dónde vienen cada uno de los rubros, digamos, sea FONAVI
4 o sea FOSUVI. ¿Qué pasa con las inversiones o los gastos que tenga que hacer el Banco
5 a través de los años? Por ejemplo, el reforzamiento del edificio o cualquier otro proyecto
6 que uno sepa que es plurianual, que no entra en la operativa, año con año, sino que se
7 tiene que mantener en el tiempo, ¿eso cómo lo resuelve el modelo?

8 **Sr. Durán Rodríguez:** Para efectos del cálculo, aquí va todo el presupuesto, el presupuesto
9 de operación ordinaria, por decirlo así, y el presupuesto no ordinario, digamos, de
10 inversiones de ese tipo, para efectos de determinar estos componentes de costo para la
11 posterior asignación.

12 Ahora bien, como esas inversiones en principio se financian con recursos de periodos
13 anteriores acumulados, superávit, al momento de hacer los cálculos de estas aplicaciones
14 se afectan, se consideran, se excluyen, por decirlo así, para poder determinar el grado de
15 cobertura real. Por ejemplo, en el año 2022 había inversiones por mil millones de colores
16 que se financiaban con recursos de periodos anteriores y esas inversiones no debían
17 considerarse dentro del cálculo del costo entonces, ¿qué hicimos nosotros al cierre de
18 diciembre? El 78% de esa inversión fue financiada con recursos de periodos anteriores y
19 entonces lo excluimos aquí, para reflejar correctamente el efecto del costo de proceso
20 FOSUVI ordinario, por decirlo así, o financiable con dinero el 78% del costo del proceso fue
21 ordinario, por decirlo así, financiado o financiable con ingresos propios del periodo para
22 efectos de no castigar dos veces, por decirlo así, en el cálculo.

23 Ese es el control que implementamos a partir del cierre del año 2022 y que mensualmente
24 estamos aplicando en adelante. Cada vez que se formule el presupuesto y se incluya
25 recursos de periodos anteriores, ese monto, digamos, para el año 2023 son 4.159 millones
26 si no me equivoco, lo que se está incorporando es recursos de periodos anteriores,
27 conforme se ejecute realmente nosotros mes a mes, con la información presupuestaria y la
28 información contable, hacemos la identificación y lo aplicamos para poder llevarlo mes a
29 mes ajustado a lo que corresponda y no incorporar costos que son financiados por otras
30 fuentes.

31 **Sr. Bolaños Sandoval:** En línea con lo que respondió José Pablo, por ejemplo, el caso
32 más típico es Optimus. Optimus va a ser financiado con recursos de periodos anteriores,
33 entonces, la distribución no se va a hacer con cargo directamente al modelo, porque
34 entonces estaríamos duplicando y además no daría los ingresos suficientes ni de FONAVI

1 ni de FOSUVI para soportar las amortizaciones de esos activos en el tiempo, entonces eso
2 queda excluido completamente, solamente aquello que se atribuye al periodo
3 presupuestario correspondiente.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que yo también voy en esa línea porque en Optimus, pero
5 puede haber otras actividades de desarrollo por herramientas o instrumentos, lo que uno
6 quiera, en donde el Banco podría ser más eficiente, etcétera, etcétera. Entonces, si no se
7 distribuyen en ninguno de los dos como costos, aunque todo eso lo está haciendo para
8 poder ser más eficiente, ¿esos costos no se incluyen posteriormente en algún año, en algún
9 momento se distribuyen en los años y se les asignan a estos dos fondos? porque son los
10 únicos fondos que tiene el Banco, entonces cómo se maneja primero para efectos de
11 entender uno.

12 Y segundo, veo que el modelo es que el 100% de lo que pase aquí, se distribuyen entre
13 esos dos fondos. Si lo entiendo bien, estaba pensando en eso, en aspectos de las mesas
14 de desarrollo, de mejora, que es bueno, pero si uno se pone a ver que todo lo hace el Banco
15 para poder ser más eficiente y atender estos dos fondos, entonces por ahí me entra que
16 eso es así. Pero, por ejemplo, quería preguntar el bono colectivo paga una comisión,
17 ¿cuánto?

18 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí señora, 7%.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuándo estamos hablando de eso, esos entran dentro de los
20 ingresos en FOSUVI?

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

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, como ingresos y aun así, ¿qué pasó con estos?, por
23 ejemplo esos 196 millones, esos dineros que en el 2021 quedaron negativos, ¿esos se
24 pueden recuperar algún momento?, digamos, en el 2021 terminamos con un negativo de
25 196 millones, en un déficit, ¿verdad?, en FONAVI, ¿cuándo recupera ese dinero la cuenta
26 de dinero o cuándo le gira ese dinero?

27 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez, ahí hay que... digamos, vamos a ver, la contabilidad del
28 Banco se lleva directamente en cuentas de balance, digámoslo así, presupuesto, no hay
29 movimientos contables dentro de la cuenta del Banco para separar eso; lo que se hace
30 aparte es una distribución, digamos, de esos ingresos. Ahora, efectivamente ahí da
31 negativo, entonces, la pregunta es ¿cómo se financió eso?, con superávit del presupuesto
32 general, esa es la respuesta, no se va a recuperar. Y lo que sí da esto es una idea que
33 estuvimos conversando, evidentemente lo que hay que hacer es mucho más eficiente,
34 digamos, la gestión de todos los proyectos y la gestión de bonos para efectos de los que

1 las comisiones se generen lo más rápidamente posible, dentro el año presupuestario, a
2 efecto de que puedan ocurrir satisfactoriamente los gastos correspondientes.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y qué pasa? Claro, esto se hace anualmente, pero si de pronto
4 FOSUVI por alguna razón, vuelve tener y queda en positivo, ¿por qué Cuenta General?, a
5 como lo ve la Contraloría, porque luego la Contraloría después dice, un momentito Banco,
6 usted no puede tomar un 5 más de lo que le toca, del 4% obviamente, pero de FONAVI
7 usted, y bueno, tiene que devolver todo esto. Bueno, entonces yo me pregunto, ¿por qué
8 Cuenta General va a pagar los déficits de FONAVI? ¿Me explico? Porque FONAVI le da
9 solo el 20%, o menos del 20%, dependiendo de lo que pasa en el año. Entonces, ¿no es
10 lógico que Cuenta General recupere ese dinero en algún momento? Porque son los
11 recursos, yo como administrador tengo mis recursos, y cuando usted me tiene contratado;
12 si usted de pronto no me puede pagar y necesita dinero, yo le doy, pero usted nunca me lo
13 devuelve. Ahí lo dejo para que piense. Yo creo que es incorrecto o ilógico. Antes sí, porque
14 resulta que los intereses los podían tener la entidad, podían crecer, y ahora no, ahora la
15 tienen agarrada del pescuezo, como dicen. Entonces, cambió el modelo completamente.
16 Entonces, nosotros queremos, tenemos que revisar el modelo que tenemos también.

17 **Sr. Bolaños Sandoval:** Vamos a ver. Esto es una distribución de costos, en realidad. O
18 sea, en realidad no es que quedó negativo. Bueno, la asignación lo que busca es eso,
19 identificar si lo cubre o no. Pero, digamos, en cuentas del Banco, el Banco lo cubre
20 directamente. No se hace esa diferenciación en las cuentas del Banco.

21 Ahora, lo que hay que hacer ahí es, doña Eloísa, como ya lo hemos conversado en
22 diferentes ocasiones, es buscar mayor eficiencia en todo lo que son gestiones, proyectos y
23 todo. Ahora, hay un elemento que José Pablo mencionó ahora, que son las restricciones
24 presupuestarias, las caídas en los presupuestos, que han hecho que las comisiones sean
25 menores en un proceso que se llama FOSUVI, que es el proceso, digamos, de mayor costo,
26 de manera absorbe el 78% de los gastos. Sin embargo, los ingresos no son suficientes,
27 porque efectivamente es un costo, digamos, bastante oneroso.

28 Entonces, lo que tenemos que hacer es tratar de ser más eficientes en la gestión de los
29 proyectos y de la colocación de bonos para que las comisiones se generen lo más
30 rápidamente posible y podamos obtener los ingresos correspondientes. Vimos, por ejemplo,
31 en un análisis que recientemente hicimos, por ejemplo, el presupuesto del año pasado no
32 podemos ejecutarlo en un 100%. ¿Por qué no se ejecutó en un 100%? Porque, por ejemplo,
33 recibimos del Ministerio de Hacienda el día 27 de diciembre 1.291 millones y 694 en el 19
34 de diciembre. Eso nos da un poco, digamos, dificultad para colocar todos los bonos o el

1 presupuesto y poder generar eso en el año presupuestario. Que, dicho sea de paso, por
2 ejemplo, esos recursos, esas colocaciones no nos generaron nada, porque efectivamente
3 el ingreso se genera cuando hay desembolso directamente.

4 Entonces, es como muy corto el periodo de tiempo. Tenemos que seguir haciendo gestiones
5 para ver cómo somos más eficientes en eso y también en los gastos. Conversando con
6 José Pablo ahora, por ejemplo, todo lo que es Optimus y todo esto nos va a dar mayor
7 eficiencia y control en todas las áreas para efectos de identificar dónde podemos apuntar
8 más y ser mucho más eficientes para reducir gastos y que la asignación sea razonable, en
9 la medida de lo posible que se pueda reducir.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo considero que todo tiene que ver en el sentido de la
11 eficiencia. La eficiencia tiene que ver con, al final de cuentas, y voy con la pregunta primero,
12 cuando un caso individual se aprueba, ¿cuándo es que le pasamos el dinero a la entidad?
13 Los casos individuales, porque finalmente pasamos el dinero a la entidad y ahí cobramos,
14 ¿en qué momento se lo pasamos?, ¿antes de que se formalice o después?, ¿una vez
15 formalizado?, ¿cuándo es el momento?

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** Una vez formalizado, presentado al Registro y cobrado por parte de la
17 entidad.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, imagínense. Entonces, nosotros no solamente tenemos
19 que ser más eficientes en los procesos internos, sino ver que las entidades sean más
20 eficientes. Obviamente, porque lo que estamos viendo nosotros es que a veces aprobamos
21 un proyecto y estamos hablando de todo, del contrato que se hace aquí con la entidad. En
22 la entidad por el otro, todos los esquemas, entonces hay una ineficiencia real por todo lado
23 que lo que hace es que un proyecto, un caso individual, se apruebe hoy y nosotros aquí,
24 ustedes a lo interno del Banco, y ahí pueden pasar 6 meses, 7 meses y no inicia, porque
25 resulta que los planes, yo no sé por qué es, me encantaría saber por qué es que se dura
26 tanto en formalizar un caso.

27 Hay entidades más eficientes, otras menos eficientes, pero sería interesantísimo saber qué
28 pasa. Tiene que ser que alguien llega más, menos maduro.

29 Algo sucede o inexperiencia de alguien, porque resulta que para nosotros es determinante
30 e importantísimo que el caso se desembolse. Y entonces nosotros tenemos que ver esos
31 procesos, ver qué es y empezar a hacer, a agarrar amarras, porque obviamente las
32 entidades tienen que ver mucho y nosotros definitivamente en otra parte importante.

33 ¿Y cuándo cobra FONAVI?, esa plata que FONAVI cobra, que se le paga, pasa los
34 intereses, ¿se pagan las entidades o cómo es el asunto?

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** No, los ingresos que tiene FONAVI son por los préstamos que
2 tiene, los cobra mensualmente.

3 **Director Alvarado Herrera:** La cartera de crédito tiene una devolución por el uso del dinero
4 todos los meses.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, para mí eso es claro, que es mensual y ya no importa si la
6 entidad lo coloca o no lo coloca, es un problema con la entidad. En el caso de FOSUVI sí
7 es un problema con la entidad.

8 **Director Presidente:** Don Dagoberto pidió la palabra para responder a doña Eloísa.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, para responder a doña Eloísa puntualmente. Vamos a ver, casos
10 individuales ordinarios, casos individuales artículo 59, proyectos en cualquiera de sus
11 modalidades, bono colectivo, todos tienen una dinámica diferente.

12 El programa y la naturaleza del proyecto inciden en la oportunidad de los ingresos. Un bono
13 colectivo, por ejemplo, a nosotros nos reditúa varios años después, son plurianuales. La
14 plurianualidad de los proyectos en sus etapas de estructuración, aprobación, formalización,
15 ejecución, entrega de obras, formalización y desembolso, son plurianuales.

16 Por eso la programación que nosotros hacemos ante la Contraloría la presentamos en dos,
17 usted me corrige José, la presentamos en dos vías. Hacemos una programación base
18 emisión o base compromiso bajo la adjudicación de los recursos y hacemos una
19 programación en efectivo. Más o menos cada año del presupuesto, José usted me corrige,
20 pero creo que nosotros andaremos en una relación más o menos 60-40, es decir,
21 desembolsamos el 60% de los recursos del año y el 40% los trasladamos al año siguiente.
22 ¿Qué voy con esto? Que un proyecto, por ejemplo, de desarrollo de finca en verde y
23 construcción de viviendas, nos lleva de un año a otro, porque finalmente hasta que no se
24 haya entregado el proyecto a las instituciones competentes, se haya segregado y se haya
25 formalizado, nosotros no recibimos los ingresos. Los recibimos hasta que eso suceda.

26 En un bono individual el camino es un poco más corto, porque tan pronto se aprueba, se
27 obtiene el permiso de construcción, lo formaliza la entidad, lo cobra, lo pagamos y
28 registramos el ingreso correspondiente al 4%.

29 Todos los proyectos tienen su dinámica distinta. A lo que voy con esto es que
30 definitivamente hacer más eficientes todos los procesos para que nosotros lleguemos
31 pronto a la formalización, cobro y pago el bono, es lo que nos ayuda a que esto se vea un
32 poco mejor.

33 Entonces, doña Eloísa, el momento de registro de los ingresos del FOSUVI, para hablar del
34 FOSUVI, porque el FONAVI no es un problema, es justamente el proceso de formalización,

1 cobro y pago por parte del BANHVI a la entidad, o de liquidación de las operaciones
2 individuales en el caso del proyecto. Todos tienen una dinámica diferente. En ese sentido,
3 lo que sí es urgente para nosotros siempre es acelerar los procesos de construcción de los
4 proyectos y la formalización de los casos individuales, en eso coincidimos totalmente.
5 Por eso es tan importante el ejercicio y el control sobre el superávit específico, de los
6 recursos que están comprometidos. De ahí la importancia de un tema que hemos incluido
7 en los planes de trabajo y es justamente ver el ciclo de rotación de los recursos del FOSUVI
8 para que no se nos hagan antiguos, porque mientras eso suceda, nosotros no registramos
9 los ingresos y entonces el balance y vemos los numeritos en rojo. Esto no significa, cuando
10 vemos esos números en rojo y entre paréntesis, no significa que hubo una pérdida. Este es
11 un simple ejercicio contable, podemos decir, de obtener una aproximación de cuánto nos
12 genera un fondo y cuánto nos cuesta ese fondo. El trabajo que hacen todas las áreas de
13 apoyo, que llamamos nosotros áreas de apoyo, le decimos, José, todas las áreas de apoyo,
14 y lo que cuestan esas áreas de apoyo en este modelo de costeo, está asignado en una
15 proporción hacia el FOSUVI y en otra proporción hacia el FONAVI.
16 Es decir, que el costo total de nuestra operación tenemos que financiarlo con ambos fondos.
17 Y esto lo que significa es una aproximación del modelo de costeo. No es que perdimos. En
18 el global, el Banco sigue siendo tan rentable como que obtuvimos 6.611 millones de
19 utilidades.
20 Ahora, en el caso del FOSUVI es muy particular. ¿Por qué es particular el FOSUVI? Uno,
21 porque dependemos de las asignaciones presupuestarias del Presupuesto Nacional. Cada
22 vez que nos recortan ahí, tenemos un impacto acá. Y, por otro lado, el FOSUVI tiene un
23 conjunto de... hay unos costos que son de control, de seguimiento, de supervisión, que no
24 necesariamente están de visión a la caja administradora.
25 Por ejemplo, todo lo que nos cuesta a nosotros la estructura de inspección de los proyectos
26 es algo que tenemos que asumir y que no nos genera más que la seguridad sobre la
27 inversión de los recursos. Por eso la importancia de tener claro como organización, y es un
28 tema que hemos tenido discusión también con el órgano contralor, es que esto es una
29 institución, el FOSUVI no es un banco y el FONAVI es otro banco, no, somos una institución
30 que tiene una estructura, que tiene que cumplir una misión, y eso es lo que costeamos. Esto
31 no es malo, por supuesto que es bueno y hay que tenerlo, yo coincido totalmente con la
32 Contraloría cuando nos dicen que hay que tener un modelo costeo, claro, hay que tener un
33 modelo de costeo, pero tampoco podemos perder de vista cuál es la misión de este Banco,
34 cuál es la naturaleza de este Banco, y que debe hacer lo que nos ha encomendado la Ley.

1 Porque si nosotros empezamos a ver el FOSUVI o el FONAVI como unidades
2 independientes para efectos de medir la eficiencia del Banco, es una línea y una concepción
3 totalmente errónea, los indicadores de eficiencia del Banco no se miden así, se miden en
4 su conjunto, ¿qué está haciendo el Banco?, ¿cuánto está logrando el banco?, ¿cuáles son
5 sus indicadores? Este es un ejercicio de aproximación para ver cuánto nos cuesta operar
6 en cada uno de los fondos y, bueno, este modelo tiene varios años. ¿Hace cuántos años
7 tiene esto?

8 **Sr. Durán Rodríguez:** 11 años.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Fue en su momento remitido y aprobado por la propia Contraloría,
10 pero, claro está, que lo que se hizo hace 10 u 11 años, no es lo que hoy tenemos. Hace 10
11 u 11 años no teníamos un montón de cargas de carácter de supervisión, control y
12 normativos, incluso, que hoy tiene el Banco, y hay que cargarlos a la estructura. Pero
13 seguimos operando con el mismo fondo, aún más con menos recursos del fondo.

14 Pese a que la intermediación ha mejorado, pese a que los niveles de colocación de cartera
15 han aumentado, pese a que el saldo de la cartera ha aumentado, la carga desde el punto
16 de vista del FOSUVI y por la naturaleza del fondo es importante. Pero eso no significa que
17 estemos perdiendo o que el Banco no sea rentable o que tenga indicadores de negativo o
18 que tenga deficiencias en el patrimonio. No, financieramente la institución es una y es una
19 sola.

20 Ahora, ¿cómo hacer los ejercicios internos para medir el nivel de generación de ingresos?
21 y lo que nos cuesta operar en cada fondo es un ejercicio interno, y es un ejercicio que
22 tenemos que llevar para ver si hay de pronto desbalances o ineficiencias que uno pueda
23 corregir, y hay varias cosas que se pueden hacer. Uno podría pensar, por ejemplo, que para
24 reducir los costos del FOSUVI eventualmente podría tercerizar algunos servicios y bajamos
25 costos. Pero, bueno, eso tiene pros y tiene contras. Por lo pronto, yo creo que lo que urge
26 como institución es irnos al proceso de modernización institucional para que ahí podamos
27 revisar integralmente nuestra estructura, nuestros funcionamientos, nuestros costos, los
28 requerimientos y, por supuesto, buscar eficiencias, que es lo que al final de cuentas nos
29 urge. Pero, bueno, este es un modelo, puede haber otros, pero este es el que más,
30 creemos, se aproxima a la naturaleza y a la realidad de la institución.

31 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Lo primero que quisiera señalar es que hay que
32 diferenciar lo que es, como lo decía el Gerente, una labor de costeo y otra vez el tema en
33 el que nos ha metido la Contraloría, de creer que esta Institución está dividida en dos. Y
34 son dos cosas absolutamente diferentes.

1 En el caso del costeo, como en cualquier otra empresa, es requerida precisamente para ver
2 el análisis, yo lo que reflejo del cuadro que presenta Pablo es que el cálculo que se había
3 hecho por medio de la Asamblea Legislativa para ver la intermediación financiera del
4 FOSUVI y del FONAVI, cuando se determinaron bajo un nivel de ingresos estimado, cuando
5 ese nivel de ingresos no es precisamente el que la ley señala, nos vemos en problemas de
6 cubrir los costos.

7 Ese es el análisis que dice ese cuadro. Aquí no es un tema de si podemos ser más
8 eficientes, por supuesto, hay que revisar. Si esos números en rojo de FOSUVI se
9 mantuvieran en el tiempo, hay que revisar entonces la eficiencia, hay que revisar la
10 estructura de gasto o de inversión, igual en el tema del FONAVI.

11 Lo único es que eso no resuelve lo que hemos tratado de hablar y que vuelvo a reiterar,
12 que sigue siendo una necesidad, hablar con la Contraloría, es que al final la Ley nos señaló
13 dos fondos y nos señaló un porcentaje de intermediación que podíamos cobrar como
14 máximo, que, por cierto, y lo señalé en las observaciones del documento de Stratta, lo que
15 nos lleva a este gasto operativo no es más que el 3,3% fue el año pasado, del total de la
16 inversión, el costo administrativo del Banco.

17 **Sr. Durán Rodríguez:** ¿Entre el total de activos?

18 **Director Alvarado Herrera:** No, del total de los programas de FOSUVI, de la inversión
19 FOSUVI, 3,3%.

20 **Sr. Durán Rodríguez:** ¿De los desembolsos de FOSUVI?

21 **Director Alvarado Herrera:** Sí, al año, 3,3% del costo administrativo. Quisiera entonces
22 dejar claro, primeramente, que hay que diferenciar las dos cosas. En buena hora que se
23 avanza con un costeo que le permitirá a la Administración evaluar si el proceso de
24 intermediación financiera que se cobra tanto en FOSUVI como en FONAVI bajo los niveles
25 que se tienen en materia de cartera y de tasa de interés le alcanza ese proceso de
26 intermediación a FONAVI o a la institución para poder operar FONAVI e igual para poder
27 operar FOSUVI.

28 Como ambos cuadros registran un periodo no normal del Banco, sino los periodos en que
29 atravesó el tema de la pandemia, nos deja claro que no es el nivel normal de operación del
30 Banco, porque en el nivel normal de operación del Banco, cuando incluso seguro me he
31 imaginado se discutía con los representantes en la Asamblea Legislativa para establecer
32 los porcentajes de intermediación, pues por muchos años más bien nos dejaron lo que
33 nosotros llamábamos utilidades. Y a raíz de esas utilidades que se fueron acumulando en
34 cuenta general pudimos hacer las inversiones.

1 Ahora el tema que conversaba don Roy y la administración, es que efectivamente ahora,
2 por las inversiones ya hechas que teníamos los recursos, se puede entonces diferenciar
3 eso también en materia de los costeos.

4 El problema no va a ser ese, el problema es a futuro, ¿quién va a financiar las inversiones
5 futuras de esta Institución si todos los años tenemos que traspasar nada más que el costo
6 operativo? ¿Cómo hubiéramos hecho nosotros para poder desarrollar Optimus o incluso
7 los recursos de la reparación de este Banco estructuralmente si no hubiéramos contado
8 con esos recursos que se llamaban utilidades?

9 Entonces, la problemática que vemos aquí es coyuntural de un shock externo que vivimos
10 que provocó después que un primer año donde había que ajustar el presupuesto porque no
11 vamos a tener esos ingresos, en el Ministerio de Hacienda vieron muy cómodos continuar
12 rebajándolos porque vieron si pudiéramos rebajarle al BANHVI y al FOSUVI 16 mil millones,
13 sigámoslo haciendo. Bueno y eso es lo que nos refleja entonces ese cuadro. Ahora, eso no
14 es nuestra discusión con la Contraloría.

15 Nuestra discusión con la Contraloría es que se nos aprobó una intermediación financiera
16 por parte de la Asamblea Legislativa, que aun cuando por muchos años excedió, porque
17 me imagino que también lo que pretendían era que no cobráramos mucha intermediación
18 porque nuestra misión era a que la intermediación nuestra más bien fuera pequeña para no
19 encarecer los costos de la cartera de crédito de cualquiera. Pero nos lo aprobaron y esta
20 es una entidad financiera como cualquier otra ,como el Banco Popular, que al fin y al cabo
21 entonces por esa intermediación financiera cobra y del excedente de lo que nos ingresa por
22 esa intermediación menos el costo operativo se generan unas utilidades. Y no nos puede
23 venir aquí decir la Contraloría que esta no es una entidad financiera que no debe cobrar por
24 su intermediación, sino que debe ajustar el cobro de esa intermediación el cobro de esa
25 intermediación en base al gasto operacional. Y bueno, yo me pregunto, la inversión futura
26 y qué hubiera pasado si no hubiéramos tenido acumulación de utilidades, cómo hubiéramos
27 logrado la actualización tecnológica.

28 Bueno, resumo que ese es el análisis que debemos de hacer con esto y yo vuelvo a reiterar,
29 como creo lo señalaba el Gerente General y que lastimosamente no está poniendo
30 atención, que nos surge diferenciar esas dos cosas con la Contraloría.

31 El Banco, para concluir, es una unidad ejecutora cuya Ley le permitió hacer intermediación
32 financiera, le fijó cuánto cobraba por esa intermediación financiera y si tiene un excedente,
33 porque el nivel de ingresos es superior a su costo operativo, se toma como utilidades como
34 en cualquier otro banco y sirven o para procesos de inversión o, lo más importante, que es

1 lo que tampoco ha considerado la Contraloría, que cuando uno tiene utilidades las puede
2 meter en sus líneas de negocio y también nos lo impidió.

3 Bueno, termino entonces, espero haberme explicado de las dos diferencias y, bueno, me
4 imagino que algún día vendrá por parte de la Administración el documento que nos permita
5 definir, no porque tenga que ser de aprobación de la Junta, sino el que define en las reglas
6 del juego por solicitud de la Contraloría desarrollar el proceso de custodia, pero eso no
7 resuelve nada, que tenemos que ir a explicarle a la Contraloría que somos una entidad
8 financiera que actuamos como una única unidad ejecutora y que nos tienen que respetar
9 que esos procesos de intermediación logran unos ingresos para nosotros poder pagar
10 nuestro costo operativo, pagar nuestras inversiones futuras como cualquier otra empresa
11 y, sustancialmente, que si hay utilidades y esta Junta decide tomarlo para inversión en sus
12 líneas de negocio como puede ser el programa de ingresos medios, lo debería de hacer.
13 Gracias.

14 **Director Presidente:** Dagoberto, es una pregunta muy concreta, en este marco ahora
15 incluyendo todos los cambios que solicitó la Contraloría ¿cómo enfrenta el Banco el tema
16 de la inversión a futuro, los proyectos del Banco?

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Para eso tenemos los recursos de periodos anteriores y la operación
18 normal del Banco se financia con los ingresos corrientes de la Institución. El haber
19 acumulado recursos de periodos anteriores es lo que nos permite llevar a cabo inversiones
20 de los proyectos que tenemos en marcha.

21 **Director Presidente:** Vamos a ver, si surgiera otro proyecto de inversión, cualquier otro
22 tema tecnológico o lo que sea, cómo se incluye eso en el modelo ¿siempre financiándolo
23 con los recursos anteriores?

24 **Director Alvarado Herrera:** Si no los tuviéramos, la pregunta, perdón, es si no los
25 tuviéramos.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Tal vez José Pablo, si hacemos una explicación, lo más simple posible
27 de la diferencia y lo que por norma podemos financiar con ingresos corrientes, lo que no
28 podemos financiar por norma con ingresos corrientes y por lo tanto que tenemos que recurrir
29 a resultados de periodos anteriores.

30 El poder trasladar de FOSUVI o de FONAVI un porcentaje máximo que es el que se permite
31 después de la aplicación del modelo de costeo es lo que nos permite financiar nuestros
32 proyectos. Pero José, tal vez si hacemos esa diferencia, porque me parece que es un tema
33 importante para la Junta, de cara a las consultas que nos han estado haciendo.

1 **Sr. Durán Rodríguez:** Gasto corriente. Según ley de Administración Financiera de la
2 República y normas de Contraloría, el gasto corriente solo se puede financiar con ingreso
3 corriente. Gasto corriente es el gasto ordinario de la operación normal de la entidad:
4 salarios, servicios, materiales y suministros.

5 El gasto no ordinario o los egresos no ordinarios son aquellos principalmente relacionados
6 con proyectos, necesidades extraordinarias. Por ejemplo, el estudio de modernización.
7 Nosotros no hacemos anualmente un estudio de modernización como si pagamos sueldos
8 y salarios del personal o agua, luz, teléfono, ese tipo de cosas.

9 Ese tipo de inversiones que es un gasto o la inversión en bienes duraderos como los activos,
10 vehículos, edificio, el proyecto Optimus o cualquier otro proyecto de tecnología de
11 información, eso sí es financiable con ingresos acumulados de periodos anteriores. Esa es
12 la diferencia entre los gastos ordinarios y los gastos no ordinarios.

13 Los ordinarios se financian con ingresos ordinarios que son comisión de FOSUVI a cuenta
14 general, réditos FONAVI cuenta general y los intereses ordinarios de las inversiones que
15 mantiene la cuenta general. Esos son ingresos ordinarios.

16 Los ingresos no ordinarios son los recursos de vigencias anteriores o el superávit de
17 periodos anteriores que por norma se puede utilizar para financiar erogaciones no
18 ordinarias.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón, José, y tal vez para que la Junta esté enterada, danos el dato
20 de cuánto tenemos hoy en resultados de periodos anteriores.

21 **Sr. Durán Rodríguez:** En el superávit aproximadamente 18 mil millones,
22 aproximadamente, en virtud de la devolución de los 6 mil millones que se hicieron en
23 noviembre del año anterior, a partir de la estimación de las necesidades futuras de recursos
24 de superávit para financiar erogaciones no ordinarias.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** 18 mil millones aproximadamente.

26 **Sr. Durán Rodríguez:** 16, 18 mil millones aproximadamente.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y en las estimaciones de nuestros proyectos institucionales para el
28 ejercicio que hicimos a la Contraloría, ¿cuánto habíamos estimado, Tricia?

29 **Sra. Hernández Brenes:** 16.554.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto. Entonces, los proyectos, don Roy, que tenemos, digamos,
31 en el radar de necesidades...

32 **Sra. Hernández Brenes:** Hasta 2030.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Okey, hasta 2030 incluso, los estimamos en 16 mil millones
34 aproximadamente. Entonces, digamos que hoy tenemos no solo la proyección, sino los

1 recursos suficientes para poderlos financiar. Ahora, proyectos de tecnología de información,
2 ¿cuándo fue nuestro último proyecto relevante e importante? Yo creo que lo más fuerte que
3 hemos hecho es el experimento electrónico, más recientemente. Nuestra plataforma
4 tecnológica no la renovábamos desde hace...

5 **Sr. Durán Rodríguez:** La plataforma actual, Oracle, entró a funcionar en el 2001.

6 **Sr. Hidalgo Cortés:** 2001. Es decir que durante más de dos décadas. Más de dos décadas
7 hemos funcionado con esa plataforma. Difícilmente tengamos, en dos décadas o más,
8 necesidades de hacer una inversión importante en esta materia tecnológica.

9 Entonces, podemos decir con toda seguridad que tenemos la capacidad, el patrimonio y los
10 recursos suficientes para enfrentar los proyectos, digamos, más importantes que tenemos
11 programados hasta el 2030, incluido el proyecto de modernización tecnológica.

12 **Director Alvarado Herrera:** Voy a tratar de entrar en el análisis a Pablo y Dagoberto.
13 Señalemos que nosotros no viéramos, como dijo la Contraloría en el análisis que tuvimos
14 virtualmente con ellos, que nosotros no podemos definir el excedente entre los ingresos y
15 gastos como utilidades. ¿Verdad? Y así lo discutí yo con ellos.

16 Por tal motivo no hubiéramos tenido acumulación de superávit de periodos anteriores.
17 Porque hubiéramos tenido que ajustar esta institución desde el inicio cero, señalando
18 cuánto era el costo operativo con FONAVI y cuánto era el costo operativo con los FOSUVI
19 y como eran superavitarios en ese tiempo, no en este periodo, hubiéramos dicho FOSUVI
20 no traslada a la cuenta general la totalidad, traslade tanto, FONAVI traslade tanto.

21 Y no hubiéramos tenido a lo que siempre le llamamos utilidades que nos dijeron que no lo
22 eran. Hubiéramos ido solo saldando la operatividad.

23 Entonces, como dice Pablo, hubiéramos tenido los recursos para pagar nuestros gastos.
24 ¿Pero qué hubiera pasado entonces con el nivel de inversiones que teníamos que hacer?
25 Bueno, podríamos meter en el gasto, comprar equipo tecnológico, podríamos meter en el
26 presupuesto, comprar carros, arreglo de edificios, comprarle el aire acondicionado al
27 auditor, etcétera, etcétera. Y presupuestariamente hubiéramos dicho este es el presupuesto
28 operativo de este año, veamos cuánto tiene que aportar FOSUVI, cuánto tiene que aportar
29 FONAVI.

30 Bueno, pero no hubiéramos tenido acumulado. ¿Qué hubiéramos hecho? ¿Qué
31 hubiéramos hecho con las necesidades que teníamos un proyecto tan grande como
32 Optimus?, que si ustedes me lo preguntan, igualmente no hubiéramos tenido esa necesidad
33 si año con año hubiéramos presupuestado el proceso de actualización. Pero la
34 planificación, incluso dentro de la administración pública, no es tan enfocada como lo hace

1 la empresa privada, que, si tiene que ir a justificar un presupuesto al que tiene que ir a
2 ganárselo, ¿verdad? A tener que producirlo y por ende a cubrir su presupuesto y las
3 utilidades por el uso del capital de los dueños.

4 Entonces, si no hubiéramos tenido posibilidades, como dice Pablo, de lo que él llama ya no
5 ir a gasto corriente, sino a gasto de inversión. Si hubiéramos comenzado esto desde el
6 minuto cero. Si no hubiéramos tenido, y me recuerdo que yo le discutí esto a la Contraloría
7 y le dije, y me recuerdo que yo le discutí esto a la Contraloría en esa reunión virtual; es que
8 usted lo que nos está diciendo es que lo que nosotros consideramos como utilidades
9 ustedes dicen que no debemos de tener utilidades. Único Banco que realiza intermediación
10 financiera creado o incluso señalado por ley el porcentaje máximo que podíamos cobrar de
11 intermediación. Y no, eso me parece que no es así. Y por eso diferencio de los dos temas.
12 Si no hubiéramos tenido la oportunidad de tener utilidades no hubiéramos tenido las
13 posibilidades para ir a estos niveles de inversión.

14 Pongo uno a futuro, cuando este edificio cumpla su vida útil y haya que derribarlo y construir
15 otro. ¿Qué le vamos a decir a la Contraloría?, que en el presupuesto de ese año vamos a
16 meter el costo. Y esa es la diferencia que estoy tratando entonces de decir. Y a mí que me
17 digan realmente, si bien efectivamente estoy de acuerdo en la necesidad de costear porque
18 en toda empresa se debe desarrollar el proceso de estimación de costos porque ahí mide
19 también eficiencia y también ahí mide necesidades de ajustes de la estructura, etcétera,
20 etcétera. Una cosa es eso y otra cosa es que tiene este Banco de seguir siendo una unidad
21 ejecutora que pueda cobrar lo que debe cobrar según la ley, en base a la intermediación
22 financiera que realiza como lo hace el Banco Popular con la misma figura de ser una entidad
23 de carácter público no estatal solo con una diferencia. Ellos captan recursos manejan esos
24 recursos privados, cobran por el manejo de esos recursos privados para prestárselos a
25 otros. Nosotros tenemos dos líneas una muy parecidas a esa y otra que es FOSUVI pero
26 que tiene toda una enorme acción de financiamiento y de cobro por esa intermediación.
27 Entonces, ese es el asunto. Si desde el minuto cero hubiéramos tenido esto entonces no
28 tendríamos ese acumulado y segundo, no puedo concebir que la Contraloría le señale a
29 esta institución que no es un Banco que no realiza intermediación financiera que no tiene
30 el derecho a cobrar por ella lo que tiene que cobrar y que no pueda acumular sus utilidades.
31 Y lo otro que ya lo saben que pese a votación de esta Junta Directiva, es que mientras
32 tengamos esos recursos sin invertir de nuestras utilidades, no podamos ir a financiar
33 nuestra línea de crédito y tengamos que dársela al Banco Popular al Costa Rica, para que
34 ellos sí puedan fortalecer sus líneas de negocio. Y eso no puede ser. Gracias.

1 **Director Presidente:** Vamos a ver, hay una pregunta que queda en el aire. Don Guillermo,
2 se la debe usted. Y es la pregunta que yo se la he hecho a Dagoberto varias veces.
3 Pongamos el caso hipotético de que, de esa manera, el caso hipotético de que desaparecen
4 los recursos de periodos anteriores ¿qué hacemos con las inversiones?, ¿cómo
5 enfrentaríamos el gasto de inversión? Esa es la pregunta del millón.

6 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno, yo creo que esta pregunta en cualquier entidad financiera
7 ya la tienen solventada. Pueden hacer varias cosas para solventar eso. Número uno, si
8 saben que van a tener una previsión en cinco años pueden ir haciendo una estimación
9 correspondiente en utilidades, como cualquier Banco corriente lo puede hacer. Van
10 acumulando utilidades, no reparten dividendos y utilizan esa partida para comprar un
11 edificio o hacer una inversión, eso es lo típico. Si eso no lo quieren hacer pueden hacer lo
12 siguiente: obtener un préstamo, financiarse y hacer el edificio e irlo pagando en el futuro;
13 eso puede ser perfectamente, eso es otra opción. Y en banca privada lo tercero es que los
14 socios aporten; tan sencillo alguna de esas opciones.

15 **Director Presidente:** Y nosotros en ese escenario hipotético.

16 **Sr. Bolaños Sandoval:** Okey, podemos hacer las dos primeras ir acumulando para hacer
17 inversiones en el futuro porque si no hay otra forma ¿cómo lo vamos a hacer? o dos, solicitar
18 un crédito para hacer una inversión correspondiente en el momento que se requiera.
19 Cualquiera de las dos es factible, porque no creo que les podamos ir a decir al gobierno
20 que nos dé un capital adicional para financiar eso, menos ahora, pero cualquiera de las dos
21 es factible.

22 **Director Presidente:** Okey, pero entonces el Banco sí tiene posibilidades de financiar
23 inversiones, no solo con los recursos de periodos anteriores.

24 **Sr. Bolaños Sandoval:** Claro, pero esas dos primeras opciones, la del préstamo tiene un
25 costo; si tenemos los recursos ya ahorrados no sería lógico ir a buscar un préstamo si
26 tenemos los recursos nosotros mismos.

27 **Director Presidente:** Estamos de acuerdo, estamos en el caso hipotético, es que esa es
28 la preocupación, que en su momento con lo que eventualmente la Contraloría había definido
29 que estaba cortándole la posibilidad a la Institución de generar gasto de capital a través de
30 su propio patrimonio, esa es la pregunta, yo la he planteado varias veces literalmente y creo
31 que es importante que quede muy claro, porque en función de eso es que iríamos en bloque
32 a hablar con la Contraloría y no pensando distinto, por eso tiene que quedar muy claro, sí
33 hay posibilidades.

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Vamos a ver, la acumulación de utilidades eso es la forma más
2 común que se puede financiar un activo y lo otro es por los dos medios adicionales
3 cualquiera de los dos. Ahora, el problema es que si la acumulación de utilidades o de
4 periodos anteriores no puede utilizarse como dice la Contraloría, eso sí sería un problema.

5 **Director Presidente:** Perdón, pero eso sí es lo que estamos haciendo, utilizando los fondos
6 de periodos anteriores.

7 **Sr. Bolaños Sandoval:** Y así se le planteó a la Contraloría en los informes que hemos
8 remitido, con presupuestos plurianuales, proyección de todas las inversiones que vamos a
9 tener en los próximos años hasta el 2030, hasta el 2030, de cada una de esas que son 16
10 mil millones de todas estas, entonces eso lo que planteamos es la utilización de los recursos
11 de periodos anteriores, así está.

12 **Directora Ulbarri Pernús:** Perdón, pero ahora con la Contraloría ya no habría periodos
13 anteriores, porque la Contraloría dice nada más lo que se invierte estrictamente o sea lo
14 que va para el gasto real, lo demás usted nada más cobre para cubrir sus gastos y no más.
15 Lo que es decir que a partir de lo que dice la Contraloría ya no vamos a poder tener superávit
16 a partir de ese momento, digamos, registrarlo, porque lo que haya pasado antes sí y todos
17 esos 18 mil o no sé cuántos que se está hablando, pero hasta ahí llegamos a favor de eso
18 y a futuro no va a haber ninguna posibilidad de tener eso, y suena ilógico.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esto no es un tema sencillo, cualquier organización, cualquier empresa
20 acumula utilidades para enfrentar sus inversiones, nosotros no somos la excepción, eso es
21 el principio de cualquier empresa.

22 Ahora, tampoco podemos perder de vista que la naturaleza del Banco no debe ser una
23 institución con fines de lucro, tenemos una misión muy bien definida, la clave en esto es la
24 planificación de largo plazo; uno, que crezcan nuestros activos en general, que crezca
25 nuestro activo más rentable: la cartera de crédito, colocar la mayor cantidad de recursos
26 posibles del FOSUVI con una restricción y es la restricción del presupuesto, lograr más
27 eficiencias, etcétera, como se gestiona cualquier organización. A hoy los indicadores del
28 Banco en su totalidad son sanos, todos, sin excepción y estamos en normalidad como
29 corresponde, ahí no hay duda, tan es así que tenemos una suficiencia patrimonial volada,
30 que también debo decir tener una suficiencia patrimonial alta no significa que hay que salir
31 corriendo al mercado a endeudarse o buscar otras opciones, sino logramos pegar oferta y
32 demanda y eso va en función de las necesidades, tampoco puede uno salir a endeudarse
33 para pensar en resolver, qué sé yo, el déficit habitacional de las familias de menores
34 ingresos, porque no puede uno endeudarse para subsidiar, pero sí puede endeudarse para

1 combinar los productos de un fondo y de otro, digamos, que eso desde el punto de vista de
2 la gestión financiera y la planificación de un banco y es la planificación a largo plazo y es lo
3 que estamos intentando, teniendo claridad de qué queremos hacer, cuáles son nuestros
4 proyectos de aquí al 2030 y cuánto nos cuesta.

5 Ahora, si se presenta la situación de que los números no dan o los números no empiezan
6 a dar, es fácil, hay que tomar decisiones, si hay que dividir el Banco en dos y, pues, se
7 divide en dos, se hace más pequeño, se reestructura, se quita grasa, se terceriza, quitamos
8 personal, se dejan de hacer algunos proyectos, como hemos tenido que dejar de hacerlo;
9 nosotros quisiéramos haber cambiado nuestra flotilla y ahí andamos corriendo riesgos y me
10 incluyo, porque andamos corriendo riesgos, pero no era momento para cambiar la flotilla y
11 no porque no tuviéramos la plata, teníamos que tomar previsiones y además teníamos que
12 dar un mensaje como Institución del sector público, dicho en términos generales, de que en
13 momentos de pandemia, además, no podemos hacer ciertas inversiones y hemos
14 pospuesto algunos proyectos.

15 ¿Qué quiero decir con esto?, que si planificamos a largo plazo y por A o por B nos siguen
16 recortando los recursos del FOSUVI, por un lado, y por otro lado digamos que nuestra
17 cartera de crédito no crece, lo cual no es así porque dichosamente ha crecido y prueba de
18 ello es que el año pasado creo que colocamos o desembolsamos la mayor cantidad de
19 recursos de los últimos 7, 8, 9 años, hay que tomar decisiones y tendremos que venir aquí
20 y decir, bueno, señores, tendremos que quitarle grasa a la organización, hagámosla más
21 pequeña o sacrifiquemos algunos de los proyectos de largo plazo y eso es lo que tenemos
22 que hacer, para eso es que se planifica y se proyecta por lo menos a mediano plazo.
23 Proyectar de aquí a 2030 ya no es mediano plazo, es largo plazo; ahora, hasta los planes
24 estratégicos de las empresas los están haciendo a dos años, justamente por las variantes,
25 ahora nosotros tenemos una dificultad adicional y es que por nuestra naturaleza jurídica no
26 podemos tomar algunas decisiones tan rápido como las podría tomar el sector privado, el
27 Gerente General en una institución privada, en una reunión de una tarde con su cuerpo
28 colegiado se sienta y liquida y listo, se acabó, bueno, por eso nosotros estamos obligados
29 a hacer planificación de largo plazo, por eso es importante tener un modelo de costeo, lo
30 cual yo comparto tener el modelo de costeo, pero de tener un modelo de costeo a que se
31 nos quiera imponer una forma, de cómo gestionamos nuestros recursos financieros, cómo
32 gestionamos financieramente la institución, me parece que hay mucha distancia, pero esa
33 será otra discusión que podemos tener.

1 Por ahora, lo que sí podemos decir es que tenemos una planificación de mediano y largo
2 plazo, que tenemos identificados los proyectos, que los números en general de la posición
3 financiera del Banco es favorable; pero no hay que quedarse de brazos cruzados porque
4 ya sabemos que hay una dificultad estructural, que no es solo de este Banco la situación
5 del comportamiento de las carteras de crédito en general, el comportamiento de las tasas
6 de interés, la reducción del margen de intermediación financiera, es una situación que
7 alcanza a todo el país y a todas las instituciones y nosotros no somos la excepción, pese a
8 nuestra naturaleza jurídica.

9 Entonces lo que quiero decirles con esto es que tenemos que planificar a mediano y a largo
10 plazo y no estamos exentos de que un día tengamos que tomar decisiones como cualquier
11 otra institución.

12 Hoy somos nosotros, pero yo me pregunto cómo harán o que estarán pensando todas las
13 otras instituciones del sector público que no generan nada, bueno, el que debe tener una
14 enorme preocupación es el Ministro de Hacienda, de cómo financia todas esas estructuras
15 que no generan, bueno, la situación de nosotros es un poquito, digamos, diferente, pero
16 tenemos cierta incidencia porque dependemos en alguna medida del Presupuesto
17 Nacional. Por ahora, lo que podemos garantizar es que los proyectos están planificados,
18 están identificados, tenemos los recursos, que tenemos una situación financiera buena,
19 pero no hay que quedarse de brazos cruzados, por eso tenemos que ver qué hacemos con
20 el Fondo de Subsidios para la Vivienda desde el punto de vista del subsidio, si tenemos que
21 pasar a otro esquema. Por eso tenemos que ver cómo fortalecer los mecanismos y los
22 instrumentos para diversificar la línea de negocio del FONAVI que, por cierto, hoy tuvimos
23 una muy buena reunión para ver cómo incorporamos recursos de pensiones a algún
24 programa, vamos a estructurar, estamos apenas explorando, pero ahí es donde tenemos
25 que ir, por eso ya estuvimos con el BCIE y por eso vamos a tocar puertas fuera de nuestras
26 fronteras en un trabajo que, espero, pueda iniciar pronto con Guillermo para irnos
27 preparando de cara a todo esto que estamos hablando. Por eso es que también he dicho
28 que en nuestras sesiones de Junta deberíamos cada vez más enfocarnos en estos temas
29 estratégicos, estructurales del Banco y dejar un poco la parte operativa administrativa, para
30 que nos centremos en este tipo de cosas en este tipo de discusiones, que vean que hay
31 conversación más interesante y todos los cuestionamientos y ya uno sale de aquí y sabe
32 que tenemos que pensar en el medio plazo, cómo buscar otras fuentes de financiamiento,
33 bueno, esas son las discusiones que tenemos, no habíamos podido hacerlo antes por las
34 razones que ya esta Junta sabe, pero ya estamos empezando a mover esos hilos a ver si

1 acaso nos preparamos para esto que es una preocupación. Claro, hay que preocuparse,
2 este nunca fue un tema en el Banco, nunca fue un tema, aún más, yo no recuerdo cuándo
3 fue la última vez que tuvimos recortes presupuestarios como los que hemos tenido tres
4 años consecutivos, bueno, eso nos movió el piso y tenemos que entonces ahora
5 concentrarnos en esto, pero, bueno, esos son comentarios que luego podremos ampliar.

6 Por lo pronto la idea era que tuviéramos a grosso modo una idea clara de qué es eso del
7 modelo de costeo, porque es un tema que cada vez tocamos más, y seguramente la
8 Contraloría pondrá más atención y los modelos de gestión por resultados nos llevan a esto
9 y creo que es bueno que también nosotros tengamos buenas prácticas y a mí siempre me
10 van a escuchar decir que no hay que alejarse de las buenas prácticas, pero la
11 administración de una institución es otra cosa y cómo se invierten los recursos es otra cosa;
12 entonces el ente Contralor o cualquiera que quiera apoyarnos y darnos buenas prácticas
13 bienvenidos, pero hay temas relacionados con la gestión propia de una institución que
14 tenemos también que de cierta manera tenerlo muy claro nosotros para marcar la línea
15 cuando corresponda, buenas prácticas como se lo he dicho a la Contraloría y se lo he dicho
16 a otros entes de control que nos han hecho algunos estudios, estamos totalmente de
17 acuerdo, totalmente de acuerdo, pero de ahí a decirnos cómo manejar o cómo invertir, yo
18 creo que hay una liniecita que debemos cuidar aquí. En fin, eso es.

19 **Director Alvarado Herrera:** Solo a lo que decía el Gerente señalo y se ha gestionado de
20 esta Institución en base a su marco de ley, que señala claramente cuánto es nuestra
21 intermediación financiera en cada fondo, que señala que son fondos que la estructura del
22 Banco se desarrollara bajo esos dos fondos, porque era efectivamente obvio, pero que esta
23 institución no está dividiendo y que incluso lamento que la Contraloría se meta en la
24 administración activa de esta Institución y no lo puedo compartir, así como se los señalé en
25 el momento de la discusión y esa es la defensa que tenemos que hacer ante la Contraloría.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Igual de esto podemos seguir hablando, es un tema muy rico, da para
27 mucho, hay que irlo segregando y conforme uno profundiza más y más. Nosotros también
28 estamos convencidos de que aquí hay cosas que podemos mejorar y van a ver que ahorita
29 vamos a presentar algunas cosas interesantes.

30 **Director Presidente:** Bueno, muchas gracias

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas noches.

32 **Sr. Durán Rodríguez:** Buenas noches.

33 **Director Presidente:** Gracias, Tricia.

34 [Se retiran de la sesión los funcionarios Durán Rodríguez y Hernández Brenes]

5° Resultados de la evaluación del desempeño de los puestos de Gerente General, Auditor Interno y Secretario de Junta Directiva, correspondiente al segundo semestre de 2022

Director Presidente: ¿Resultados de la Evaluación?

Sr. Hidalgo Cortés: Nosotros nos tenemos que retirar, nosotros les hicimos llegar...

Director Alvarado Herrera: No, no, porque si es la nota final, ya aquí no vamos a evaluar nada.

Director Presidente: Es nada más ver la nota final, sí, y trasladarla, aceptarla si fue el caso y trasladarla a los usuarios.

Sr. Hidalgo Cortés: De acuerdo.

Director Presidente: Pero necesitamos ver la nota.

Director Presidente: Primero vamos a ver el tema de la evaluación, pero tenemos que tomar el acuerdo.

Directora Ulibarri Pernús: Y después es confidencial, entonces se pueden retirar.

Director Presidente: Tal vez, Dagoberto sí,
Pero vamos a ver, vamos a ver la nota, tenemos que ver la nota, ¿Ya la tenemos?

Sr. López Pacheco: El documento que se les envió.

Director Presidente: Bueno, pero tiene que quedar, como que la vimos a efectos de la grabación, o sea, un tema de formalidad...

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, quedan cuatro personas aquí.

Sr. López Pacheco: Es que hicieron una por cada uno, un archivo por cada uno, no una consolidada.

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Eso es lo de quién?

Sr. López Pacheco: No sé, vamos a ver.

Director Alvarado Herrera: Bueno, bueno, bueno, empecemos.

Director Presidente: Ahí están ya las notas en pantalla.

Sr. López Pacheco: No sé si, bueno, don Gustavo me puede decir si estos resultados son públicos. O sea, cualquier persona puede ir a preguntar por la evaluación de un funcionario del Banco, ¿sí?

Director Presidente: Sí, claro

Sr. López Pacheco: Okey, perfecto

- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Aquí no fue de desempeño, aquí fue de...
- 2 **Sr. López Pacheco:** Sí, es de desempeño
- 3 **Sr. Flores Oviedo:** Es de desempeño porque es con base en el plan de trabajo.
- 4 **Sr. López Pacheco:** Okey, el que están viendo es el del Gerente General: 92.88
- 5 Luego sigue el del Auditor Interno: 96
- 6 Y el secretario de Junta Directiva: 99
- 7 **Director Presidente:** Okey, listo.
- 8 **Sr. López Pacheco:** Esos son los resultados.
- 9 **Director Presidente:** Okey, perfecto. Entonces lo que corresponde es poner en votación la
- 10 aprobación de las notas y en el mismo acuerdo trasladarlo a Recursos Humanos. Exacto,
- 11 para que lo incluya en el expediente de los funcionarios. Entonces, don Guillermo.
- 12 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme
- 13 **Directora Barrantes Castagnaro:** Aprobado en firme
- 14 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado firme
- 15 **Director Presidente:** Aprobado en firme
- 16 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado firme
- 17 **Director Presidente:** Muchas gracias
- 18 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se
- 19 anexa a la presente acta]
- 20 *****
- 21
- 22 **6° Tema confidencial de Junta Directiva**
- 23
- 24 **Director Presidente:** Ahora sí. No, no, bueno, quería discutir un temita de forma privada,
- 25 don Dagoberto tal vez nada más.
- 26 [A partir de este momento y al amparo del artículo 25 de la Ley 7052, la Junta Directiva
- 27 sesiona únicamente con sus miembros presentes y el Gerente General, para discutir un
- 28 tema declarado confidencial. Consecuentemente, se retiran los demás funcionarios y se
- 29 suspende la grabación de la sesión]
- 30 *****
- 31
- 32 Siendo las veinte horas, se levanta la sesión.
- 33 *****
- 34

1
2
3 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

4 **JUNTA DIRECTIVA**

5
6 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 20-2023**

7 **DEL 23 DE MARZO DE 2023**

8
9
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual)
13 ha presentado a este Banco, solicitud formal de financiamiento por un monto de €6.000
14 millones, tramitada al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del
15 FONAVI, en la modalidad de crédito convencional.

16
17 **Segundo:** Que por medio del oficio BANHVI-DFNV-OF-0104-2023, del 20 de marzo de
18 2023 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0302-2023,
19 del 21 de marzo del año en curso–, la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda
20 (FONAVI) presenta los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de
21 financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de
22 créditos establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), pero ajustando el
23 monto del crédito a €5.890 millones para cumplir el límite máximo de crédito que el BANHVI
24 puede mantener con cada entidad deudora individual; y por lo tanto recomienda su
25 aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de Crédito en su sesión N° 02-2023
26 del 20 de marzo de 2023, bajo las condiciones que se indican en el citado informe técnico
27 de esa dependencia.

28
29 **Tercero:** Que una vez analizados los documentos suministrados por la Gerencia General,
30 esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la
31 recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto
32 se hace en este acto, es autorizar el crédito solicitado por el Grupo Mutual, en los mismos
33 términos señalados en el informe BANHVI-DFNV-OF-0104-2023 de la Dirección FONAVI.

34

1 **Por tanto, se acuerda:**

2 **1-) Aprobar el crédito solicitado por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y**
3 **Préstamo, bajo las siguientes condiciones:**

4 **i. Monto del financiamiento:** Cinco mil ochocientos noventa millones de colones (¢5.890
5 millones) desembolsados en un tracto durante el primer semestre de 2023.

6 **ii. Plan de Inversión:** Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las
7 modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción,
8 construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras y
9 cancelación de hipotecas originadas en crédito de vivienda. El monto máximo de cada
10 solución habitacional financiada - incluyendo el terreno y la construcción - será equivalente
11 al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto
12 Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se
13 ajusta anualmente. Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda
14 deberán ser dirigidos a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años, lo que
15 se verificará mediante la presentación de una certificación emitida por la Gerencia General
16 de la Entidad Autorizada.

17 **iii. Plazo del financiamiento:** Quince años.

18 **iv. Tasa de interés:** Tasa básica pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa
19 Rica más 3.50 puntos porcentuales, ajustable mensualmente.

20 **v. Tasa de Interés moratorio:** Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos
21 porcentuales. En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo
22 498 del Código de Comercio, se ajustará al nivel máximo factible sin que llegue a exceder
23 el límite de referencia.

24 **vi. Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

25 **vii. Comisión de pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago
26 extraordinario durante los primeros cinco años del plazo del financiamiento.

27 **viii. Forma de pago:** Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

28 **ix. Garantías:**

29 a) Garantía Temporal: Por un periodo máximo de seis meses, el crédito será respaldado
30 con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma equivalente al 115%
31 del monto desembolsado.

32 b) Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas
33 con bono familiar de vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1 y B1, según Acuerdo
34 SUGEF 1-05, o su equivalente en la normativa crediticia vigente de la SUGEF, cedidas en

1 garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el Registro de la
2 Propiedad.

3
4 **2-)** Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la Entidad deberá suscribir el
5 respectivo contrato de crédito y otorgar la garantía correspondiente, de conformidad con lo
6 establecido en la normativa vigente. En relación con el primer aspecto, con el objeto de
7 propiciar un mayor resguardo de los intereses del BANHVI, se deberán incorporar al
8 documento las *Cláusulas de Vencimiento Anticipado y Remisión de Información al BANHVI*,
9 contenidas en el Anexo 7 del informe adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0104-2023, de
10 manera que sea factible suspender el desembolso de recursos o dar por vencida la
11 obligación, haciendo exigible su pago inmediato en caso de que la Entidad Autorizada
12 incumpla con las obligaciones derivadas del crédito otorgado, así como si a criterio del
13 BANHVI se presenta un deterioro en su situación financiera o en el valor de las garantías
14 otorgadas en respaldo del crédito concedido.

15 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

16 *****

17
18 **ACUERDO N°2:**

19 **Considerando:**

20 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0303-2023, del 21 de marzo de 2023,
21 la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe
22 BANHVI-DFNV-OF-0103-2023 de la Dirección FONAVI, que contiene, en lo que ahora
23 interesa, una propuesta con respecto a los fideicomisos administrados por la Mutual
24 Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), tendiente a renovar parcialmente el contrato del
25 Fideicomiso Viviendacoop y finiquitar los fideicomisos 010-2002 y 01-2017.

26
27 **Segundo:** Que según se desprende del análisis técnico y financiero efectuado por la
28 Dirección FONAVI, la referida propuesta se sustenta, en lo conducente, en las siguientes
29 consideraciones:

30 a) La cantidad de activos que se administran actualmente en estas carteras es reducida y
31 la mayoría de los procesos que se desarrollan para su recuperación y/o resolución se
32 encuentran muy avanzados; no obstante, a pesar de las gestiones realizadas, para algunos
33 casos no se cuenta con un plazo estimado para la conclusión de estos procesos,
34 principalmente porque dependen de las actividades que realizan los profesionales

1 contratados o de resoluciones por parte de otras instituciones como Juzgados, Registro de
2 la Propiedad, Catastro, o Municipalidades, entre otras.

3 b) La administración de los fideicomisos por parte de MUCAP implica para el BANHVI el
4 pago de una comisión mensual de al menos ¢1.695.000; en los dos últimos años la
5 recuperación de estas carteras ha sido inferior a esa suma en virtud de la condición de los
6 activos que se administran.

7 c) En el BANHVI ya existe experiencia en las labores asociadas al finiquito de contratos de
8 fideicomisos y en el traslado de activos para su administración directa, según fue ejecutado
9 con Grupo Mutual Alajuela La Vivienda en el año 2020. Al respecto, se considera factible
10 que el Dpto. de Fideicomisos asuma las labores de seguimiento con profesionales que
11 actualmente están contratados para la resolución de los casos y se canalicen a la Unidad
12 de Bienes aquellos inmuebles que se encuentran sin ninguna problemática, únicamente
13 para la continuidad de la gestión de venta; esta Unidad también apoyaría en labores
14 administrativas de aplicación general como pagos de impuestos y otros.

15 d) Evidentemente, el proceso de traslado de los activos para administración directa del
16 BANHVI involucra algunos costos por concepto de traspasos registrales, así como la
17 posibilidad de renuncias de abogados directores de los procesos judiciales. A pesar de lo
18 anterior, en relación con los costos de traspaso, debido a que no existe garantía de que con
19 la renovación de los contratos de fideicomisos por un periodo razonable de 6 meses o como
20 máximo 1 año, se concluya con la resolución de los casos, es probable que la mayor parte
21 de los activos deban ser trasladados hacia el BANHVI eventualmente; por otra parte,
22 respecto de la posibilidad de renuncia de los profesionales a cargo de los procesos, según
23 la experiencia con el finiquito de los fideicomisos de Grupo Mutual se considera factible que
24 los profesionales accedan a dar continuidad a los casos.

25 e) En relación con la finca Cobasur, no se considera conveniente ni oportuno el traslado del
26 activo en este momento al BANHVI o a otra Entidad Autorizada, pues inevitablemente
27 implicaría retrasos en los procesos que se ejecutan para el desarrollo del proyecto; en este
28 sentido, lo ideal es que MUCAP continúe con las gestiones relacionadas, para lo cual se
29 requiere alcanzar un acuerdo en relación con la posibilidad de mantener a las familias que
30 actualmente habitan en el inmueble en un sector definido para tales efectos durante el
31 proceso constructivo.

32

33 **Tercero:** Que en función de los aspectos antes señalados, la Administración considera
34 conveniente realizar el finiquito total de los Fideicomisos 01-2017 y 010-2002 y el finiquito

1 parcial del Fideicomiso Viviendacoop, manteniendo en este último únicamente el proyecto
2 Cobasur, el cual se encuentra actualmente en desarrollo, según los términos del artículo 25
3 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
4 Adicionalmente, con el objetivo de contar con un período de transición, durante el cual el
5 Fiduciario estaría preparando la información que estará trasladando al BANHVI y
6 elaborando los informes de cierre, y el BANHVI estaría contactando a los profesionales a
7 cargo de los procesos para iniciar la coordinación directa de los casos, se propone realizar
8 la renovación de todos los contratos por un periodo de tres meses en las condiciones
9 vigentes, esto es, hasta el término del mes de junio de 2023. Concluido ese plazo de
10 transición se realizará el finiquito total de los fideicomisos 01-2017 y 010-2002 y el finiquito
11 parcial del Fideicomiso Viviendacoop, procediendo con el traspaso de los activos
12 correspondientes hacia el BANHVI, de manera que este proceso se concluya de manera
13 ordenada y en las mejores condiciones para garantizar la continuidad de las gestiones en
14 ejecución.

15

16 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la
17 Administración, en el tanto se ha documentado que ésta es técnica y financieramente
18 razonable, es jurídicamente viable y se ajusta a los intereses de este Banco y del Sistema
19 Financiero Nacional para la Vivienda.

20

21 **Por tanto, se acuerda:**

22 **1)** Autorizar el finiquito total de los Fideicomisos 01-2017 y 010-2002 y el finiquito parcial
23 del Fideicomiso Viviendacoop, administrados por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo,
24 manteniendo en este último únicamente el proyecto de vivienda Cobasur, el cual se
25 encuentra actualmente en desarrollo, según los términos del artículo 25 del Reglamento de
26 Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

27

28 **2)** Con el objetivo de contar con un período de transición, durante el cual el Fiduciario
29 preparará la información que debe trasladar al BANHVI, incluyendo los informes de cierre,
30 y el BANHVI contactará a los profesionales a cargo de los procesos para iniciar la
31 coordinación directa de los casos, se autoriza la renovación de los contratos de los tres
32 fideicomisos por un periodo de tres meses en las condiciones vigentes, esto es, hasta el
33 término del mes de junio de 2023. Concluido ese plazo de transición, se realizará el finiquito
34 total de los fideicomisos 01-2017 y 010-2002 y el finiquito parcial del Fideicomiso

1 Vivierendacoop, procediendo con el traspaso de los activos correspondientes hacia el
2 BANHVI, de manera que este proceso se concluya de manera ordenada y en las mejores
3 condiciones para garantizar la continuidad de las gestiones en ejecución.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 *****

6
7 **ACUERDO N°3:**

8 **Considerando:**

9 **Primero:** Que en los acuerdos N°3 de la sesión 17-2004 del 22/03/2004, N°1 de la sesión
10 20-2004 del 12/04/2004, N°2 de la sesión 10-2010 del 03/02/2010 y N°2 de la sesión 15-
11 2010 del 22/02/2010, se establecen los instrumentos y el procedimiento para evaluar el
12 desempeño de los puestos de Gerente General, Subgerente de Operaciones, Subgerente
13 Financiero, Auditor Interno y Secretario de Junta Directiva.

14
15 **Segundo:** Que conforme lo establecido en dichos instrumentos y según lo resuelto por esta
16 Junta Directiva en el acuerdo N° 2 de la sesión 17-2023, del 12 de marzo de 2023, se ha
17 procedido a evaluar el desempeño de los funcionarios que han ocupado los puestos de
18 Gerente General, Auditor Interno y Secretario de Junta Directiva, durante el segundo
19 semestre del año 2022.

20
21 **Tercero:** Que las evaluaciones realizadas se han trasladado a la Gerencia General, para
22 los efectos de incorporar los otros aspectos que en su conjunto suman el 100% de la
23 evaluación y así contar con las matrices correspondientes a la calificación obtenida por cada
24 servidor, las cuales han sido remitidas por la Gerencia General mediante el oficio BANHVI-
25 GG-ME-0309-2023, del 22 de marzo de 2023.

26
27 **Cuarto:** Que habiéndose concluido el proceso de calificación, lo procedente es avalar los
28 resultados que se detallan en el citado oficio de la Gerencia General, y remitirlos a la
29 Dirección Administrativa para que la matriz de calificación de cada servidor sea incorporada
30 al respectivo expediente administrativo.

31
32 **Por tanto, se acuerda:**

33 **1)** Avalar los resultados de la evaluación del desempeño, correspondiente al segundo
34 semestre de 2022, obtenidos por el Gerente General, el Auditor Interno y el Secretario de

1 esta Junta Directiva, en los mismos términos indicados en las matrices de calificación que
2 se adjuntan al oficio BANHVI-GG-ME-0309-2023 de la Gerencia General.

3

4 **2)** Trasládese dicho documento a la Dirección Administrativa, para que la matriz de
5 calificación correspondiente a cada funcionario sea incorporada al respectivo expediente
6 administrativo.

7 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

8 *****

9

10