

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 22-2023**

5 **DEL 30 DE MARZO DE 2023**

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

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con treinta minutos, en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Roy Allan Jiménez Céspedes, Presidente; Eloísa
10 Ulibarri Pernús, Vicepresidenta; Lina Rosa Barrantes Castegnaro, Marcos Alonso Carazo
11 Campos y José Rodolfo Rojas Jiménez. El Director Rojas Jiménez asiste virtualmente a la
12 sesión, por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de
13 lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco
14 Hipotecario de la Vivienda.

15
16 Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de
17 Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo,
18 Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco,
19 Secretario de Junta Directiva.

20
21 Ausentes con justificación: Guillermo Alvarado Herrera y Mariana Grillo Espinoza,
22 Directores; y Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General.

23 *****

24
25 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

26
27 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

28 1º. Informe de seguimiento de los planes de la Autoevaluación del Control Interno 2021,
29 con corte al 31 de diciembre de 2022.

30 2º. Solicitud de incremento al tope de captación con garantía del Estado de Grupo Mutual
31 Alajuela – La Vivienda.

32 3º. Solicitud del Banco BAC San José S.A., para cambiar el fiduciario a cargo de la
33 administración del fideicomiso de garantía definitiva del crédito otorgado al amparo del
34 Programa de Crédito de Largo Plazo.

1 4°. Continuación de análisis de modelo de contrato de administración de recursos.

2 5°. Informe de ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información (PETI), con
3 corte a agosto y diciembre de 2022.

4 *****

5

6 **1° Informe de seguimiento de los planes de la Autoevaluación del Control Interno**
7 **2021, con corte al 31 de diciembre de 2022**

8

9 **Director Presidente:** Muchas gracias. Muy amables. Bueno, empezamos de seguido con
10 los puntos para la tarde de hoy.

11 El primero es un punto que ya lleva bastante tiempo en el tintero, que es el informe de
12 seguimiento del Plan de Autoevaluación de Control Interno. ¿Quién nos va a hacer esa
13 presentación?

14 **Sr. López Pacheco:** Doña Magaly, ya le voy a decir.

15 [Se incorpora a la sesión la licenciada Magaly Longan Moya, jefe de la Unidad de
16 Planificación Institucional]

17 **Director Presiente:** ¿Cómo está Magaly?

18 **Sra. Longan Moya:** Bien gracias.

19 **Director Presidente:** Adelante, por favor.

20 **Sra. Longan Moya:** Este es un informe de seguimiento de los planes de acción de lo que
21 se constituye en la Autoevaluación de Control Interno 2021, que se hizo con corte al 31 de
22 diciembre, a partir del Proceso de Autoevaluación de Control Interno que estipula la Ley
23 General de Control Interno, de la evaluación y del funcionamiento y la efectividad del
24 Sistema de Control Interno que se realiza a partir de la aplicación de una autoevaluación,
25 donde vemos el estado de cumplimiento del sistema, de acuerdo a los factores que
26 contemplan este sistema de control interno que establece la Ley de Control Interno,
27 identificar las debilidades en algunas medidas de control o también falta de controles que
28 podrían garantizar una eficiente y eficaz gestión institucional.

29 Este seguimiento se realizó con corte al 31 de diciembre, a partir de información que brindan
30 las dependencias del Banco, los jefes subordinados, a la luz de los resultados de la
31 Autoevaluación del Control Interno 2021, donde se definieron algunos planes de acción de
32 mejora, cuyos plazos de atención contemplaban el periodo 2022, período 2023 y también
33 2024. Aquellas acciones relacionadas con la ejecución de proyectos institucionales sobre
34 todo tenían los plazos más largos.

1 Los resultados de esta evaluación que se presentaron en marzo del año pasado, pues
2 vemos que en realidad hay un resultado aceptable o más que aceptable en las
3 calificaciones, un promedio de un 93.93 del sistema y para las que no cumplían el 100% se
4 definieron algunas acciones, algunas actividades que son las que responden a ese plan de
5 acción.

6 La ejecución al 31 de diciembre es esta que está en ese informe. Hablamos en total de que
7 se mantienen cumplidas 39, hay 18 acciones en proceso, siete acciones no cumplidas, dos
8 no iniciadas y tres habían sido suspendidas, asociadas a un proyecto institucional que venía
9 en la justificación.

10 En la mayoría de los planes de las dependencias, se atendieron en el periodo 39 acciones,
11 relacionadas con corrección de debilidades de control, asociadas en este caso a diseño,
12 modificación y actualización de políticas, procedimientos. También había la formalización
13 de los expedientes de Control Interno, que también todas las dependencias tenían que
14 tener, actividades de capacitación que se materializaron, recomendaciones de Auditoría
15 Interna, perdón, de auditoría externa y también de planes de otros estudios, como fue el
16 diagnóstico de gobierno corporativo, que aquí hablamos de los estudios sobre el
17 organigrama, atención de los planes VARI, la aplicación de metodologías en temas de
18 riesgos, de cumplimiento normativo y también el avance en la ejecución de los planes de
19 trabajo, también del proyecto ÓPTIMUS, principalmente, entre otros.

20 Acciones en proceso. Algunos planes de acción poseen acciones vinculadas a productos
21 esperados, como, por ejemplo, el proyecto de modernización institucional que se empezó
22 a gestar también desde el periodo 2021- 2022 y ahora está programado para a partir del
23 periodo 2023, de ahí que varias de estas acciones registran como en proceso.

24 También otras acciones relacionadas con el plan de trabajo del proyecto Optimus y también
25 asociadas a planes de acción de la corrección de recomendaciones de Auditoría Interna
26 que vienen ejecutándose de acuerdo con las programaciones establecidas.

27 Hay unas acciones no iniciadas. Había registrada, a diciembre, una acción no iniciada que
28 ya, a esta fecha, se materializó, porque tenía que ver con una revisión de los perfiles de
29 puestos del personal, esto a cargo de la Dirección FOSUVI, que con la revisión del manual
30 de puestos que se llevó a cabo en semanas atrás, pues ya se completó esa acción y
31 después se habían suprimido unas acciones relacionadas al reforzamiento de personal en
32 la Unidad de Planificación, porque estaban asociadas posteriormente a lo que era el estudio
33 de modernización.

1 Acciones no cumplidas. Algunas acciones referidas a acciones de capacitación. En temas
2 de capacitación, el año pasado hubo alguna restricción en cuanto a este componente de
3 capacitación y prioridades que se retomaron para este periodo 2023.

4 Hay otras acciones, también de actividades de control, relacionadas con metodologías en
5 cuanto a la documentación de los procesos de revisión de controles incorporados a las
6 actividades implementadas, en las actividades de las dependencias, también no se
7 cumplieron y se están reprogramando.

8 También otras acciones en torno a la implementación del expediente electrónico y otras
9 actividades de seguimiento de gestión de temas relacionados con el control en las
10 dependencias, específicamente en el área FOSUVI, que están relacionadas pues a esta
11 nueva, a toda la fase de implementación del del expediente electrónico y a la normalización
12 de algunas actividades de control en torno a esto.

13 Los avances que se reportaron también fueron validados por la Unidad de Planificación,
14 como parte de ese seguimiento que hacemos, de conformidad con toda la evidencia
15 documental que se aportó y que sustenta, pues, la atención de estos planes de acción.

16 Nosotros vamos a continuar, o esa es la recomendación, continuar dando seguimiento al
17 plan de acción correspondiente a esta autoevaluación que contempló en total 69 acciones,
18 cuyo estado de cumplimiento, al 31 de diciembre, fue de 39 acciones cumplidas, 18 en
19 proceso, siete incumplidas y no iniciadas y siete suspendidas.

20 Y también en la recomendación, hay un acuerdo que se tomó hace unas semanas, que
21 tiene que ver con el acuerdo 1 de la sesión 14-2023, celebrada el 2 de marzo, relacionado
22 con la autorización de plazo para ejecutar las acciones tendientes de los planes de acción
23 de Autoevaluación de Control Interno y que refería a una fecha de cumplimiento 30 de abril.
24 Es que la reprogramación al 30 de abril correspondía a algunas acciones de ese plan de
25 acción, pero no a todas y así quedó establecido, entonces la idea es que, en cuanto a la
26 propuesta de sustituir ese acuerdo, señalando que en cuanto a las acciones en proceso no
27 cumplidas y no iniciadas, pues solicitar a las dependencias (ya eso también lo hicimos, pero
28 bueno, es como para formalizarlo en el acuerdo), que se lleve a cabo una validación también
29 de las acciones y plazos posibles para la atención, de forma tal, que acciones con plazo de
30 ejecución en el primer trimestre del 2023 asegurara su cumplimiento en dicho plazo.

31 Las acciones programadas con plazo superior al primer semestre del 2023 y asociados a
32 proyectos institucionales, se valoren acciones alternativas también, porque esos plazos
33 hablan de 2023 finales, 2024, entonces quizás, algunas acciones que están sujetas a esos

1 proyectos podrían valorarse acciones alternativas que puedan, de alguna forma, mantener
2 los niveles de resultados del Control Interno siempre en niveles positivos.

3 Recordemos que aquí no es que están, no tenemos debilidad, sino que son actividades que
4 no se están cumpliendo tal vez al máximo como se pretende y de los planes que valoramos.
5 Vemos que algunas acciones, podrían tomarse algunas acciones alternativas y no solo
6 tirarlo a la disposición de los proyectos. Entonces también hacer incitativa a las
7 dependencias, de tal forma de que podamos subsanar esas debilidades de Control Interno
8 en plazos menores y, también, las que no se cumplieron o las que no se iniciaron, se valoren
9 acciones alternativas que permitan subsanar la debilidad de control en este presente
10 periodo.

11 Obviamente, los resultados de esa validación y también de la ejecución o avance, pues
12 nosotros lo estaremos presentando con corte al 30 de junio de este año.

13 Eso es don Roy.

14 **Director Presidente:** Muchas gracias.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Cuénteme, de las acciones no cumplidas, bueno, primero las
16 que están sin cumplir, incumplidas, o sea, no terminadas ¿cuáles son las que a usted más
17 le preocupan?

18 **Sra. Longan Moya:** Hay una que está, que incluso eso es lo que nosotros decíamos, que
19 se haga una validación como para ver algunas propuestas alternativas de acciones.

20 Aquí tal vez, tanto las que nos preocupan, que no son del otro mundo, son las acciones del
21 DAC, del Departamento de Análisis y Control, que quedaron sin cumplir y que refieren... no
22 son acciones de un alcance, así como que..., sino es un tema como de orden, de control y
23 como no había jefatura, la jefatura se fue y también estamos en un proceso de transición
24 quizás, dentro de todo el contexto de Control Interno, pues esas me parece que deben de
25 formalizarse en el corto plazo para retomarse.

26 Hay una de la Gerencia, pero que tiene que ver con temas que impactan a nivel de las
27 dependencias, que tiene que ver con este proceso que se ha venido formalizando con el
28 Sistema de Control de Recomendaciones; ahí la idea era la recomendación, más la
29 preocupación de que no se cumpliera es que se tenga la planificación muy alineada a las
30 prioridades que se están estableciendo al SIGECE, que es el sistema que va como a
31 agrupar el control, digamos, de asignaciones y recomendaciones que, entonces, lo que se
32 vaya incluyendo en las diferentes etapas del SIGECE estén alineadas a estas prioridades
33 que están establecidas, tanto en planes de acción de control interno como también del
34 mismo plan estratégico.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Cuando usted dice que la jefatura no, no estaba, ¿a qué se
2 refiere?, ¿esto es un corte de diciembre, no?

3 **Sra. Longan Moya:** Sí, señora.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuál jefatura no estaba?

5 **Sra. Longan Moya:** No, no, no se cumplió, y hoy esas acciones incumplidas me preocupan
6 porque...

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah no..., pero sí ya hay una persona en el puesto, entonces
8 esperemos que sí.

9 A mí lo que me preocupa, para efectos nuestros de Junta, porque nos traen esto, y yo a
10 veces me pregunto que para qué nos traen esto. Debe ser normativa, porque sinceramente
11 este es un tema tan operativo, que son acciones que tienen que cumplirse para que la
12 gestión funcione, etcétera y me parece tan administrativo; y al final de cuentas nos traen
13 esto y nosotros decimos ¿podemos decir que no? y no sabemos, realmente, el impacto que
14 está tomando nuestra decisión, porque estamos hablando de que las que estaban para el
15 30 de abril, que entonces las dejemos para el 30 de abril. Si hay unas que no estaban para
16 el 30 de abril y porque eso fue hace poquito que nos trajeron esa propuesta e iba por error,
17 parece que algunas eran para cumplirse en junio, pues serían esas.

18 Pero a mí lo que no me gusta es que algo que es un tema de cumplimiento de las personas,
19 desde el punto de vista administrativo o de cualquier caso, donde a mí me toque hacer algo
20 o no lo he terminado o no lo he hecho, etcétera, etcétera, nosotros aquí en la Junta nos
21 ponemos a decir démosle más plazo y démosle más plazo. A mí sinceramente me
22 preocupa porque me parece que es un tema de incumplimiento y nosotros lo que estamos
23 haciendo con estas cosas es apoyar el incumplimiento por parte de las unidades, de las
24 personas que les tocan, obviamente, son las jefaturas de estas posiciones.

25 Entonces, sinceramente a mí me preocupa estar dando estos apoyos ¿verdad?

26 **Sra. Longan Moya:** Pero no es que se está incumpliendo porque no se quiso hacer. Hay
27 toda una justificación que está ahí en los planes de acción.

28 Normalmente, y de hecho nosotros por eso hacemos esa validación, no es cuestión de que
29 se hizo y que no quiso. En realidad, hay una justificación en las que no se atendieron y
30 también hay unas que se han solicitado esa reprogramación también, validando pues todo
31 un alcance, una justificación que nosotros validamos.

32 No es como que simplemente es un tema, no es un tema antojadizo o que se está
33 promoviendo, como usted tal vez puede pensar, el tema de que no se hace. En realidad, es
34 que no es exactamente eso, no es un tema de simplemente que se dejó de hacer.

1 Hay una justificación, por ejemplo, hay acciones de capacitación que no se ejecutaron y
2 que estaban asociadas a algunas acciones y no se ejecutaron porque había una restricción
3 presupuestaria, entonces se reprograman para este periodo, para cuando ya había un
4 poquito más de margen en el tema presupuestario, por ejemplo.

5 Había otras que estaban alineadas a aspectos vinculadas, por ejemplo, todo lo que fue el
6 plan estratégico, de cara al plan estratégico se definían una serie de acciones que también
7 eso se ha se ha atrasado, por ejemplo, y después las asociadas a proyectos también.

8 El proyecto de modernización, que es una acción, perdón, un proyecto que está dentro del
9 Plan Estratégico, que es un proyecto que se ha retrasado desde el 2021, no ha sido un
10 retraso, creo que fue ni por la Administración ni por la Junta, es un tema que se dio y ese
11 estudio tiene una gran importante cantidad de acciones, porque tiene que ver, porque ahí
12 sí, porque estamos hablando de cargas de trabajo, estamos hablando de ajustes en
13 responsabilidades y, sobre todo, un componente del recurso del sistema de control que
14 habla del recurso humano; que incluso es lo que estamos valorando aquí de las
15 recomendaciones, validen, quizás, no atenerse a ese proyecto, sino tratar de tener algunas
16 otras acciones alternativas que permitan, pues, subsanar esas debilidades de control que
17 podrían no estarse cumpliendo al 100%.

18 Y después igual, la recomendación que hacemos en cuanto a los plazos, doña Eloísa, es
19 una recomendación basada en eso. No es un tema de decir, si usted me dice, bueno, al 30
20 de abril tiene que cumplirse, ya no se va a cumplir porque ya hay una programación que se
21 dio, entonces...

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, una aclaración, yo digo que usted nos indicó al
23 principio, que trajo el informe hace nada y nos dijeron que al 30 de abril; dijimos sí, tomamos
24 el acuerdo. Pero resulta que hay algunas acciones que no terminan el 30 de abril, sino que
25 necesitan más tiempo; entonces yo digo: las que van a terminar el 30 de abril que estaban
26 programadas dejémoslas para el 30 de abril.

27 Si usted tiene tiempo al 30 de abril, ahora dice no, mirá, hasta junio; entonces todos
28 sabemos que la gente se ocupa mucho de la operativa y todo y hay una serie de aspectos
29 que no se cumplen. Después, las que usted me está diciendo son totalmente justificables,
30 lo sabemos, pero lo que yo no manejo, o no sé, es, por ejemplo, cuando usted me dice que
31 la DAC, que son las instancias operativas del negocio y no sé si esas que no han cumplido
32 fue porque realmente están súper justificadas o se justifican muy fácilmente.

33 Porque yo puedo decir que tengo mucho trabajo, que es mucho lo que a veces he visto
34 “estaba ocupadísimo en esto” y entonces no puede hacer; entonces no las pongamos como

1 acciones, porque yo le entiendo a usted también que todas estas acciones las dice cada
2 área, o sea, no son impuestas. Ellos dicen voy a hacer esto, esto y esto, entonces hay que
3 ser más consciente de si voy a poder o no voy a poder, porque las cosas no han cambiado
4 tanto como para no poder. Pero bueno, esa es mi preocupación. Gracias.

5 **Director Presidente:** Don Marcos, adelante por favor.

6 **Director Carazo Campos:** Gracias, don Roy. Vean, yo creo que en la misma línea que dice
7 doña Eloísa, cuando uno ve esto y lo vimos el año pasado también. Nos traen, uno dice,
8 damos plazos aquí y nosotros no sabemos cómo trabajan los departamentos porque no
9 coadministramos ni nada, pero sí tenemos que aprobarles plazos aquí para que cumplan.
10 Entonces, cuando dicen esas cosas a veces a mí me entra la duda de cómo nosotros
11 tenemos que dar plazos y, al final, no podemos pedir más a los departamentos. A mí lo que
12 sí me gustaría es que la Administración, por ejemplo, venga y nos explique que dice está
13 en proceso, pero cada vez que vienen está en proceso, está en proceso, pero ¿qué significa
14 está en proceso?, ¿en qué estado está?, ¿cuánto por ciento tiene?

15 Porque está en proceso y le volvemos a ampliar el plazo porque no lo ha cumplido y viene
16 rezagada y rezagada y sigue en proceso. A mí, la verdad, es que sí me gustaría que, en
17 algún momento... Y hay un jefe de cada departamento de esos. Sí hay una justificación, el
18 jefe debería de estar detrás de eso, decir ¿cuál proceso?, ¿cuándo va a terminar? y ¿por
19 qué no ha terminado esa acción?

20 Yo creo que falta un poco de información, porque nada más, como dice doña Eloísa, traerlo
21 y que nosotros lo aprobemos, qué vamos a decirle, ¿no?, es que no hacemos nada con
22 decir no, pero yo creo que así como nos lo traen a nosotros para que lo analicemos, debería
23 venir, tal vez, un poco más de relevancia para estar enterados de qué significa está en
24 proceso, de que si realmente, como dice doña Eloísa, hay una justificación válida para que
25 le dieron a los jefes de departamento, para que eso tengamos que volverlo a ampliar. O
26 sea, ese seguimiento como tal, que cada jefe de departamento le da, me imagino que sí y
27 que no tenga que venir solo la compañera a presentarlo y que nosotros nos quedemos ese
28 montón de dudas que tal vez ella no las pueda justificar.

29 Entonces no sé, compañeros, ¿qué opinan?, pero a mí sí me gustaría por lo menos, en
30 algún momento, tener un poco más de información sobre esas acciones que han venido,
31 que voy a revisar el cuadro pasado, que me parece que algunas siguen en el proceso,
32 entonces ese proceso sigue siendo largo, a lo que uno ve.

33 Creo que esa es mi apreciación y sí me gustaría por lo menos don Walter y don Guillermo,
34 que lo tengan ahí presente para analizarlo, ¿qué podemos hacer para tener un poco más

1 de seguimiento con eso? y por lo menos ir viendo el avance en porcentaje, por lo menos
2 con esa parte que dice “en proceso” y las que se están quedando ahí, que reponer y
3 reponer, como dice la compañera, alguna justificación, pero realmente es una justificación
4 válida, aprobada por su jefe, y demás que de que no es que nada más no pude. Esperaría
5 que no sea así, pero sí sería importante tener esos detalles. Muchas gracias.

6 **Director Presidente:** Magaly, una preguntita ¿cuál es la valoración técnica que hace
7 Planificación del avance en el cumplimiento?

8 **Sra. Longan Moya:** Con la evidencia documental en los anexos. El informe tiene un anexo
9 donde viene toda la matriz detallada, cada una de las 69 acciones y el estado de esas
10 acciones, ¿cuál es el porcentaje de avance?, ¿cuáles son los plazos?, si hubo
11 reprogramaciones ¿cuáles fueron las reprogramaciones y las justificaciones?; y eso se
12 valida, obviamente, con la evidencia documental que pueda tenerse.

13 El Sistema de Control Interno es responsabilidad de cada jerarca subordinado, de cada
14 jefatura. Entonces, quien valida eso, para empezar, es cada jefe. Y la Gerencia General,
15 al remitir este informe a la Junta, valida el estado de atención de esto, conforme... así está
16 establecido en estos lineamientos.

17 La matriz, obviamente aquí es un cuadro resumen, pero el informe viene con un detalle del
18 estado de atención de cada una de las acciones, o sea, ¿a qué se refiere ese avance?,
19 ¿qué significa un 45?, ¿qué significa el 80% de las acciones?

20 Y al tratarse de Control Interno, recordemos que este es muy del sistema de cada una de
21 las áreas, por eso presentábamos también los resultados.

22 En realidad, el Sistema de Control Interno no está mal. Es un porcentaje de cumplimiento
23 de un 93.3. Hay acciones que van a permitir mejorar eso y, pues, las jefaturas plantean
24 esta propuesta, que se le da seguimiento y, efectivamente, en algún momento esos
25 seguimientos no venían a la Junta Directiva, pero hay una recomendación de la Auditoría
26 Interna que sí, que dice que sí, que deben de venir aquí a la Auditoría y que sean aprobados
27 los ajustes por la Auditoría, desde el punto de vista también que la misma Ley de Control
28 Interno habla de que el responsable o el jerarca el... ¿cómo es don Gustavo?, el jerarca
29 responsable del Control Interno es la Junta.

30 **Sr. Flores Oviedo:** Por Ley de Control, obviamente tiene que venir al jerarca, como
31 responsable del sistema de control como tal.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, vean, si a nosotros nos toca, entonces yo lo que quiero es
33 que, ahorita no, porque creo que no, pero próximamente entonces nos den una explicación
34 mucho más amplia.

1 Yo sé que ahí vienen todos los reportes, pero recibimos esa información ayer en la tarde y
2 me imagino que la otra ya tarde. Entonces, esto viene cuando entró la documentación,
3 entonces nosotros, realmente, no tenemos el tiempo para poder estudiar bien la
4 documentación que nos envían, en particular, cuando vienen así tan cerca.

5 Yo quisiera así que nos explicaran un poquito más, a la Junta si cada uno razonó. Yo no
6 digo que vayamos uno por uno, con súper detalle. No sé cómo usted tendría que jugárselas
7 para hacer algún tipo de resumen de todas estas... La razón es esta, yo quisiera que fuera
8 un poco más así, para que nosotros podamos tomar una decisión, qué vamos a decir que
9 no, pues podemos decir que sí, ¿cómo le vamos a dar el chance?, pero por lo menos con
10 más información, con más conocimiento de lo que estamos votando.

11 Y estoy de acuerdo con Marcos en tener un poquito más... quizás el incumplimiento de
12 estas cosas no genera ningún problema, ¿estoy entendiendo yo, verdad?, porque la gente
13 las toma y las pasa para la siguiente programación, te entendí yo algo así la vez pasada
14 Magaly. Son cosas que cada uno ha propuesto de hacer en su área y, en realidad, nada
15 más no lo ha cumplido, aparentemente, lo que uno no sabe es si algo de lo no cumplido es
16 de impacto o no es impacto, en la de menos sí a menos que no, sobre todo los subgerentes,
17 ahora que ya por dicha está todo el equipo, podrán validar mucho más de su gente esas
18 cosas y poderle dar mejores recomendaciones al Gerente para que nosotros tengamos
19 mejor información también.

20 Pero sí me gustaría entonces tomar decisiones con más información, porque sí me siento
21 muy sin falta del conocimiento necesario para tomar la decisión.

22 **Director Presidente:** Sí, creo que a la Junta le tiene que quedar claro que el Sistema de
23 Control Interno funciona, que se robustece y que las acciones que están asociadas, pues
24 desde luego, van teniendo una evolución positiva en el tiempo.

25 No es entrar a cada una, pero por lo menos sí tener esa certeza de que un Sistema de
26 Control Interno que es sistemático y que, desde luego, va fortaleciendo la operativa de la
27 institución. No sé si hay algún otro comentario. Don Guillermo.

28 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, bueno, hay que tener en cuenta varios aspectos. El sistema de
29 autoevaluación es como una autocrítica interna, para dar seguimiento y es continuo y
30 dinámico, o sea, difícilmente, vamos a poder decir ya se concluyeron todas, ya no hay
31 ninguna otra, porque es dinámico.

32 Cada vez surgen aspectos que es necesario gestionar, internamente, para ir fortaleciendo
33 el Sistema de Control Interno. Aquí tal vez lo importante, recordemos que, por ejemplo, en

1 el Comité de Auditoría se reportan todos los hallazgos importantes de Auditoría Interna, de
2 Auditoría Externa, muchas de estas están contempladas ahí.

3 Yo creo que, de alguna forma, yo lo que he visto acá es que, de alguna forma, es repetitivo
4 lo que lo que presentamos.

5 Yo voy a conversar eso con don Dagoberto, porque yo tenía inclusive algunos aspectos de
6 mejora, por ejemplo, para el Comité de Auditoría, porque en el Comité de Auditoría yo siento
7 que hay cosas que se están viendo que no se deberían ver ahí, como que, por ejemplo,
8 como que se haga un análisis financiero del Banco, o sea, eso no, no está dentro de los
9 puntos específicos que ha definido el CONASSIF que debe gestionar, por ejemplo, un
10 Comité de Auditoría.

11 El seguimiento a cada una de esas cosas, por ejemplo, el cumplimiento de cuestiones de
12 Control Interno es un aspecto fundamental en la parte del Comité de Auditoría y es ahí
13 donde tenemos que llegar hasta al punto final.

14 Esto es una evaluación general, que no sé si es un cumplimiento interno a nivel de
15 reglamentación, eso tal vez podríamos verlo, pero yo lo que sí siento es que ese tipo de
16 cosas, para eso están los comités.

17 El Comité de Auditoría tiene que analizar estos aspectos de control, de cumplimiento, de
18 gestión interna para efectos de fortalecer ese Sistema de Control Interno en general y si
19 encuentra algún aspecto que no se está cumpliendo y es necesario elevar a Junta Directiva,
20 por el impacto que eventualmente pueda tener, pues lo hace, pero entonces ya a la Junta
21 le llega muy filtrado.

22 Yo me comprometo a verlo con, tal vez, con don Dagoberto, a ver cómo lo podríamos...

23 **Director Presidente:** Don Gustavo.

24 **Sr. Flores Oviedo:** Don Guillermo, cuando usted dice análisis financiero, ¿a qué se refiere
25 propiamente? O sea, porque yo he estado muchos años en el Comité de Auditoría y ese
26 tema como tal, no ha sido valorado desde esa instancia. Igual, cuando se habla propiamente
27 de estados financieros, ahí podría valorar como un tema de mejor práctica, hacer alguna
28 consulta sobre alguna razón o indicador, pero yo no lo he visto.

29 **Director Presidente:** Adelante.

30 **Sr. Bolaños Sandoval:** Básicamente me refiero cuando se hacen exposiciones, digamos,
31 de incrementos en partidas y todo por parte del área nosotros, de José Pablo directamente,
32 que hacen variaciones y que dicen que probablemente esos escenarios financieros, de
33 alguna forma. Yo lo que lo que les he había comentado al Comité de Auditoría era que esa
34 parte de análisis financiero es muy importante exponerla a la Junta Directiva, porque ahí se

1 van a ver aspectos para todos los miembros, a nivel integral de Banco y no solamente una
2 parte y también con un enfoque un poco diferente.

3 Nosotros deberíamos de hacer el análisis tomando en consideración las proyecciones que
4 hicimos, viendo a ver si las proyecciones se van cumpliendo o no se van cumpliendo
5 ¿cómo?, porque eso, desde el punto de vista de gestión, les sirve más a ustedes.

6 Si, por ejemplo, nosotros proyectamos colocar créditos, por ejemplo, el primer trimestre de
7 tantos millones y no los colocamos, eso va a tener un impacto en los ingresos y,
8 efectivamente, eso le interesa mucho al órgano director, conocer ese tipo de cosas, pero
9 que son de impacto ya de él. Me refiero a eso, porque creo que es mucho más importante
10 el análisis financiero, es mucho más importante verlo con todos los directores.

11 **Director Presidente:** Don Gustavo.

12 **Sr. Flores Oviedo:** Ahora sí comprendí un poquito lo que quiso dar a entender, pero
13 también es importante, porque la obligación, precisamente como comité de apoyo, en este
14 caso vía normativa, es que la obligatoriedad del Comité de Auditoría es exactamente eso.

15 A partir de esos puntos importantes, trasladarlos a Junta Directiva en pleno, para que
16 precisamente podamos ver aquellos tipos de desviaciones que se están generando a nivel
17 de indicadores, a nivel de instrumentos propiamente ya definidos y todo lo demás que hay
18 que enderezar un poquito, sobre todo lo que hemos venido conversando.

19 Creo que hoy, se lo decía en una reunión a Dagoberto, la institución durante y lo hemos
20 hablado también don Roy, que durante muchos años hemos estado en esa zona de confort.

21 Tenemos dos años de tener situaciones abruptas en materia presupuesto. No sé si don
22 David se acuerda palabras de don Alan Thompson en el pasado en esta Junta, cuando
23 hablaba de que aquí o mejor cerremos ese espacio del tema de intermediación y demás y
24 dediquémonos solo a la administración de FOSUVI, porque realmente hemos estado ahí
25 durante muchísimo tiempo, y ahora ya nos vemos atentados. Hoy hablaba en la reunión
26 con Dagoberto, sé que la Subgerencia Financiera ha venido tocando puertas en varias
27 instituciones a efectos de ver cómo fortalecer, pero ahí apoyamos un poco lo que usted
28 decía, señor Presidente, la vez pasada de las necesidades con FONAVI.

29 **Director Presidente:** Yo creo que aquí es muy rescatable y podemos verlo, no sé, lo digo
30 como una idea, en efecto, de que si se va a hacer un seguimiento un poco más estrecho
31 de esta información, pues lo hagamos en el Comité de Auditoría, que pareciera que es el
32 comité de apoyo más cercano para ver ahí, qué sé yo, patrones o tendencias que haya que
33 identificar y, que eventualmente tengan que ser presentadas a Junta. Puedes poner...

34 Adelante, doña Eloísa.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero para que Magaly escuche. Yo creo que, si eso es así,
2 porque cuando Magaly ha llegado al Comité de Auditoría nos presenta así esto mismo.

3 **Sra. Longan Moya:** Más detallado.

4 **Directora Ulibarri Pernús:** Casi lo mismo, entonces yo creo que habría que cambiar la
5 lógica de la presentación frente al Comité. Sí es cierto que nosotros en el Comité tenemos
6 como un punto ver estas cosas, pero la verdad, y no lo hemos visto nunca con ese fondo y
7 ese análisis, definitivamente no.

8 Para que realmente se cumpla un poco lo que yo estaba pensando, ya sea que todos
9 estemos claros o por lo menos, algunos de nosotros, para venir aquí y recomendarle a la
10 Junta que todo está bien, hagan sí o no, por dónde nos vamos, entonces sí vamos a tener
11 Magaly que, cuando corresponda la presentación, vamos a tener que entrar con mucho
12 más detalle, en un tema un punto más amplio, eso sería ya más Lina la que tendría que
13 estarlo viendo, para efectos de coordinarlo.

14 Pero sí, ahora estoy entendiendo un poco más, que a veces se llega al Comité y se presenta
15 algo muy rápido y decir, bueno, ya cumplimos con que se presentó, y realmente la
16 información...

17 **Sra. Longan Moya:** Pero sí luego pasarlo acá a Junta.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah no, sí. Hay que traerlo, pero lo que quiero decir es diferente
19 venir a Junta.

20 **Sra. Longan Moya:** Sí, sí, claro.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Como una recomendación del Comité diciendo se vio
22 “paraparapa” y se recomienda para la Junta, precisamente los comités son para que la
23 Junta, cuando vengan ciertos temas de mucho más análisis, estén más tranquilos porque
24 algunos miembros ya están informados, están recomendando.

25 **Director Presidente:** ¿Hay alguna recomendación en este punto, de acuerdo, Magaly?

26 **Sra. Longan Moya:** Esa. Primero, sustituir el acuerdo anterior que estaba establecido. Es
27 que estaba este, primero, no, el anterior. Internamente, como esto es un tema dinámico, el
28 Sistema de Control Interno no podemos decir, nos aprueben o no, nosotros vamos a seguir
29 dando seguimiento, para darle fin a esas acciones que quedaron en ese estatus.

30 Pero ese acuerdo del 2 de marzo, en realidad pareciera que se le se otorgaba como plazo
31 máximo hasta el 30 de abril para atender todas esas recomendaciones y no, eso no estaba
32 bien, porque solo algunas acciones estaban bien al 30 de abril, pero la mayoría estaban en
33 proceso, incluso con otros plazos de atención, y por eso es que yo, para no hacer tanto
34 picadillo de cortes de plazo, yo decía, lo que está ejecutado, en cuanto a las acciones en

1 proceso o no cumplidas y no iniciadas, es que solicite a las dependencias se lleve a cabo
2 esa validación de las acciones y plazos posibles para su atención, de tal forma que las
3 acciones que estén planificadas en el primer semestre, se asegure el cumplimiento en ese
4 plazo. Las que estén en un plazo mayor al primer semestre del 2023 y que están asociadas
5 a proyectos institucionales, se valoren a otras alternativas que podrían permitir, en un plazo
6 menor, cumplir y no esperar hasta la finalización de dichos proyectos, porque el grueso está
7 para después del segundo semestre hasta el 2024.

8 Y eso, yo no sé, pero en temas de Control Interno se supone que deberíamos de tener algo
9 más preciso entre esas alternativas. Claramente hay sistemas que pueden venir a mejorar
10 y todo, pero las jefaturas deberían de tener...

11 Esa validación queríamos hacerla con ellos. Igual las que no estén cumplidas y no iniciadas,
12 asegurar que las acciones alternativas que permitan subsanar las debilidades en este
13 periodo.

14 **Director Presidente:** Y que no queden desatendidas...

15 **Sra. Longan Moya:** Correcto, y nosotros vamos a darle seguimiento con corte al 30 de
16 junio, que corresponde, y después ya a diciembre, como queda, como va.

17 **Director Presidente:** Okey, okey, básicamente son dos aspectos: solicitar a las
18 dependencias que las acciones que están no cumplidas o no iniciadas que tengan, no sé si
19 el término está bien dicho, un respaldo para que quede por lo menos cubierta, de manera
20 provisional, esa solicitud o esa acción que no ha iniciado.

21 Y las que del todo ya estaban planificadas para el primer semestre del 2023, garantizar su
22 cumplimiento.

23 **Sra. Longan Moya:** Exacto.

24 **Director Presidente:** Okey.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Una preguntita.

26 **Director Presidente:** Adelante, doña Eloísa.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Magaly ¿este cumplimiento de estas acciones se califica?, o
28 sea, ¿entran dentro de la Evaluación del Desempeño de las jefaturas?

29 **Sra. Longan Moya:** Sí, claro.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Si se propone un plan, etcétera y no se cumplen o no se inician,
31 estas jefaturas de todas estas áreas que tienen situaciones estarían en un incumplimiento
32 de...

33 **Sra. Longan Moya:** En las recomendaciones, perdón, en las evaluaciones para las
34 jefaturas, de primero velar por su estado de atención del Sistema de Control Interno.

1 La atención de estos planes, como la de muchos otros, otras acciones, otras asignaciones
2 también están asociadas, si no están debidamente justificadas, si no están debidamente
3 respaldadas, si hay un incumplimiento injustificado, pues claro que hay una medida
4 sancionatoria y debería estar aplicándose a la Evaluación del Desempeño.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Lo último. Si el proyecto de modernización ha sido detenido
6 desde hace rato ¿por qué aparece como una acción del año pasado?

7 **Sra. Longan Moya:** Porque el año pasado estaba programado, lo que pasa es que se
8 declaró desierto el concurso.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Cierto, fue el año pasado que estuvo desierto y ¿se volvió a
10 lanzar?

11 **Sra. Longan Moya:** En este momento se devolvió el cartel, ya se modificó y se ajustó. La
12 Gerencia, entiendo, lo remitió al Comité de Planeamiento Estratégico para analizarlo, que
13 creo que vamos a hacer una sesión en abril para analizarlo, pero no sé, porque en realidad
14 ya eso está en ciernes. Recuerde que este cartel vino a Junta en 2018.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso, por qué vuelve al Comité de Planificación si la Junta ya lo
16 había visto.

17 **Sra. Longan Moya:** No lo sé, doña Eloísa. Don Dagoberto lo remitió.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, ya veremos. Hablaremos con el Gerente.

19 **Sra. Longan Moya:** Él hablaba de la necesidad de que el Comité de Planeamiento
20 Estratégico conociera un poco estos proyectos relevantes y de impacto, pero yo pensaría
21 que no debería de atrasar el iniciar... Eso está listo para subir otra vez al SICOP. Para mí
22 eso retrasa, pero sí lo remitió don Dagoberto.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ya está listo para subir a SICOP otra vez?

24 **Sra. Longan Moya:** Sí, claro.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey.

26 **Director Presidente:** No sé si hay otro comentario. Si no, entonces pondríamos a votación
27 esta recomendación, como lo discutimos hace poco: instruir a los departamentos para que
28 las acciones que están programadas al primer semestre del 2023 se cumplan en el primer
29 semestre del 2023 y las que no han sido iniciadas, no iniciadas o no cumplidas, se tomen
30 las acciones de respaldo para que no queden esos aspectos solicitados descubiertos.
31 Don Marcos.

32 **Director Carazo Campos:** Sí, aprobada en firme. Yo sí pediría que por favor nos ayuden
33 con el tema que hemos solicitado, de ampliar un poco más. Muchas gracias.

34 **Director Presidente:** Gracias. Doña Lina.

-
- 1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme también.
- 2 **Director Presidente:** Gracias. Aprobado en firme también. Don José Rodolfo.
- 3 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 4 **Director Presidente:** Gracias, doña Eloísa.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.
- 6 **Director Presidente** Gracias. Muy amables.
- 7 **Sra. Longan Moya:** Permiso. Buenas tardes.
- 8 **Director Presidente:** Gracias Magaly, que le vaya bien.
- 9 **Sra. Longan Moya:** Gracias.
- 10 [Se retira de la sesión la funcionaria Longan Moya]
- 11 *****
- 12
- 13 **2° Solicitud de incremento al tope de captación con garantía del Estado de Grupo**
- 14 **Mutual Alajuela – La Vivienda**
- 15
- 16 **Director Presidente:** En el segundo punto don Guillermo, que es la solicitud de incremento
- 17 al tope de captación del Grupo Mutual.
- 18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Por cierto, el informe que nos iban a dar del Plan
- 19 Remedial de Vacaciones, seguimos esperándolo...
- 20 [Se incorpora a la sesión la licenciada Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI]
- 21 **Director Presidente:** Hola Tricia.
- 22 **Sra. Hernández Brenes:** ¿Qué tal?, ¿cómo está?
- 23 **Director Presidente:** ¿Cómo le va?
- 24 ¿Alguna apreciación inicial sobre este tema don Guillermo?
- 25 **Sr. Bolaños Sandoval:** Este es el límite ¿verdad?
- 26 **Sra. Hernández Brenes:** Sí señor.
- 27 **Director Presidente:** Un tope de captación.
- 28 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, tal vez mencionar que la solicitud de límites por parte de las
- 29 entidades autorizadas es una actividad típica para que se puedan cubrir, con la garantía del
- 30 BANHVI, las captaciones que ellos tienen.
- 31 Esta es una ampliación de ese límite, que es importante también para las entidades para
- 32 poder colocar recursos.
- 33 **Sra. Hernández Brenes:** Como mencionó don Guillermo, se trata de un incremento que
- 34 solicita el Grupo Mutual, al tope máximo de captación.

1 Como ustedes saben, de acuerdo con el artículo 122 de la Ley, el BANHVI le otorga la
2 garantía subsidiaria e ilimitada del Estado a las mutuales de ahorro y préstamo sobre los
3 títulos valores y depósitos de ahorro que estas entidades emiten, incluyendo tanto del
4 principal como los intereses de esas obligaciones.

5 En función de la evolución que tienen estas captaciones, cada cierto tiempo las entidades
6 hacen una solicitud de incremento de este monto máximo que el BANHVI les otorga para
7 emitir valores al amparo de este artículo.

8 El último incremento autorizado a Grupo Mutual fue el 4 de agosto del año 2022. En ese
9 momento se le autorizó un incremento al monto de 43.711 millones, para alcanzar una
10 captación máxima de 808.995 millones.

11 Al 28 de febrero de este año, la captación de Grupo Mutual alcanzó 762.264 millones,
12 incluyendo principal e intereses, lo que implica que todavía mantiene un remanente de
13 39.046,8. En realidad, todavía tiene un monto bastante amplio de remanente; sin embargo,
14 esta es una gestión que las entidades procuran hacer al principio de cada año.

15 Al principio de cada año, ellas, bueno, hicieron, al final del periodo anterior, hicieron su
16 programación sujeta a su planeación estratégica, estiman cuánto van a ser sus
17 colocaciones del próximo año, cuánto es la captación que requieren para fondear esa
18 colocación y entonces en los primeros meses del año siempre le solicitan al Banco un
19 incremento en ese tope.

20 Entonces, a pesar de que el Grupo Mutual tiene un remanente todavía amplio de 39 mil
21 millones, está solicitando actualmente el incremento. No es que lo necesite urgentemente
22 para ya, pero está previendo el cierre del periodo 2023 y el incremento, como vemos, es
23 pequeño, es de apenas 5.756,6 millones, es menos del 1% del monto global de la captación.
24 Como decía, lo que están haciendo es previendo el cierre del periodo 2023.

25 Para hacer esta solicitud, las entidades, en el caso de las dos mutuales, nos remiten una
26 proyección hasta el cierre del periodo, en la que se ve la colocación de la cartera de crédito
27 y el fondeo de esa cartera de crédito mediante lo que son las captaciones.

28 Entonces, ¿cuál es la valoración que hacemos de esta solicitud? Básicamente, son tres
29 aspectos lo que nosotros consideramos en la valoración. En primer lugar, la razonabilidad
30 de la solicitud; en segundo lugar, la situación financiera de la entidad, para verificar que no
31 haya ningún riesgo inminente en la situación financiera, que pueda indicar que no es
32 conveniente el incremento en el tope; y la verificación de requisitos de reglamentarios.

1 En el primer caso, al valorar la razonabilidad, lo que vemos es, básicamente, las
2 proyecciones del periodo 2023 y vemos el comportamiento histórico, cómo ha venido
3 comportándose y qué es lo que ellos están proyectando.

4 Ahí, en este caso, Grupo Mutual señala que espera, para el periodo 2023, un incremento
5 en la cartera de crédito del 16%. Es un incremento bastante alto si lo comparamos con los
6 tres años previos, pero ellos esperan una reactivación del crecimiento de cartera para este
7 año y en función de ese crecimiento del 16% en cartera de crédito están solicitando o
8 previendo también, un incremento del 8.4% en la parte de captaciones.

9 Esas dos variables siempre van relativamente similares, tienen un comportamiento similar;
10 si la colocación de crédito crece mucho, pues obviamente van a necesitar fondear esa
11 colocación y, por lo tanto, se incrementan los requerimientos de captación.

12 Con esas estimaciones que están, como les decía, fundamentadas en la planeación
13 estratégica de la entidad, ellos estiman llegar al cierre del año 2023 con captaciones por
14 casi 815 mil millones y, como vimos, el límite actual no llega a esa suma, es un poco más
15 bajito, 809 mil millones, de manera que se requieren esos 5.000 millones y un poquito más
16 para llegar a ese monto.

17 Entonces, en términos de la razonabilidad, en función de las estimaciones de la Mutual es
18 razonable ese incremento.

19 Acá vemos las captaciones que ha mantenido la Mutual. En realidad, durante los dos
20 últimos años ha tenido tasas de crecimiento relativamente bajas, pero sí se ve, en los
21 primeros meses del periodo 2023, una tendencia hacia el incremento, entonces digamos
22 que eso, de alguna manera, sustenta las expectativas que tiene la entidad, en materia de
23 captaciones para el presente periodo.

24 En cuanto a la situación financiera de la entidad, bueno, recientemente aprobamos un
25 crédito. Hicimos todo un análisis de capacidad de pagos, que valora a la entidad
26 profundidad en todos sus aspectos, de activo, de la cartera de crédito, de sus obligaciones
27 y de toda esa información nosotros concluimos que la entidad tiene una situación financiera
28 sana, que tiene capacidad de pago para atender sus obligaciones y, entonces, en este
29 análisis, en realidad siempre destacamos algunos aspectos, los más relevantes, pero no
30 entramos a profundidad, menos en el caso de que ya acabamos de hacer un análisis para
31 esta entidad.

32 Tenemos un comportamiento favorable de la cartera de crédito, con morosidad que se ubica
33 en 3. 25 a febrero, muy por debajo del parámetro de normalidad del 5.

1 A nivel de utilidades, la entidad, habíamos visto, al cierre del 2022 tuvo casi 6.700 millones
2 de utilidades, con un crecimiento con respecto al año anterior de cerca del 4%. Lo que es
3 el indicador de utilidad operacional bruta a gastos de administración es favorable, cubre
4 hasta en 1.3 veces su utilidad los gastos administrativos de la entidad y el margen de
5 intermediación se ha mantenido en un nivel estable, alrededor del 5%, 5.2 específicamente
6 al cierre de febrero.

7 Y los elementos de suficiencia patrimonial y la calificación CAMELS que estuvo vigente
8 hasta diciembre se ha mantenido de manera estable, en normalidad y sin modificaciones
9 de ningún tipo; en realidad ha sido completamente estable durante los últimos periodos.

10 Por último, a nivel de la verificación del cumplimiento de requisitos, los reglamentos del
11 Sistema sobre garantías de títulos valores, cuentas de ahorro, fondo de garantías y
12 estabilización y los acuerdos autónomos para otorgar esta garantía, tienen una serie de
13 elementos que se incluyen en el documento. Es un *check list*, que ahí lo que hacemos es
14 sí mandó, sí mandó, cumple con el tope, cumple con las directrices, verificamos y todo se
15 encuentra debidamente atendido por parte de la entidad, no hay ningún incumplimiento.

16 En función de lo anterior, nosotros concluimos que el incremento en el monto de la
17 captación que solicita el Grupo Mutual es razonable, en función de las proyecciones que
18 realiza la entidad y que están fundamentadas en su planeación estratégica.

19 Además, que los indicadores e información financiera de la entidad no señalan ningún tipo
20 de situaciones de riesgo que llamen la atención.

21 Además, se cumple con todos los requisitos a nivel reglamentario y, con base en eso,
22 nuestra recomendación es que se autorice al Grupo Mutual el incremento en el tope que
23 solicita por 5.756.6 millones para un monto total de captación de 814.751.5 millones.

24 **Director Presidente:** Muchas gracias Tricia. ¿Consultas, preguntas? Adelante doña Eloísa.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Una consulta Tricia, ¿cuáles argumentos tiene la Mutual para
26 considerar que este año sí puede tener una colocación adecuada, importante? porque fue
27 negativa y creo que fue de tres puntos y pico. Nada más me gustaría saber qué va a pasar
28 en el país, qué es lo que piensan que va a pasar.

29 **Sra. Hernández Brenes:** En realidad, obedece no una situación de entorno, porque a nivel
30 de entorno económico todavía no se evidencia y a nivel de las cifras de la entidad, todavía
31 a febrero el crecimiento es muy bajo en cartera, pero la entidad sí establece en su
32 planeación una serie de campañas para el impulso del crecimiento de la cartera de crédito.
33 Ellos están fundamentados en recuperar el crecimiento que durante los últimos dos años
34 no ha estado tan relevante y que, con la estabilización de las tasas de interés, esperan

1 poder impulsar. Habrá que ver, el año pasado, por ejemplo, ese aumento que ellos
2 solicitaron en agosto era porque preveían que no les iba a alcanzar el límite que tenían y al
3 final le sobró.

4 La ventaja de estos incrementos es que, si por alguna razón la cartera no evoluciona como
5 ellos esperaban, evidentemente ellos no captan porque es un sinsentido captar más allá
6 para tener ahí los recursos ociosos, les genera más bien pérdidas.

7 Ellos van midiéndose, pero, obviamente, hacen su planeación y en función de eso hacen la
8 solicitud para prever que, en caso de que, si todo le salga bien, lleguen a apoyar.
9 Pero no hay así, como un razonamiento macroeconómico de lo que esperan a nivel de país,
10 sino más bien de estrategias propias de la entidad que espera impulsar de manera más
11 importante su cartera.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias.

13 **Director Presidente:** ¿Algún otro comentario?

14 ¿Cómo vamos con las colocaciones de este año, don Guillermo? Vamos a alcanzar la meta
15 mucho antes de marzo.

16 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, a marzo llevamos dos créditos importantes. Uno del BAC de
17 7.800.000.000 y el otro era 5.900.000.000, que fue precisamente el Grupo Mutual.

18 Recordemos que el monto del anual es 30 mil millones eso significa que ya estaríamos 43%
19 más o menos, a marzo.

20 Esto yo creo que, no sé, yo siempre soy muy positivo, creo que podríamos colocar, inclusive
21 más, o sea, más de lo que tenemos previsto.

22 No le hemos comentado a la Junta, pero creo que es importante, nosotros sacamos una
23 subasta que hacía tiempo, entiendo que no la habíamos sacado anteriormente, donde
24 promovimos el Banco.

25 Una subasta es una oferta que lanzamos y de un monto equis para captar eso. Fueron 15
26 mil millones de colones lo que pusimos en bolsa para captarlos y nos vamos por el mejor
27 postor, o sea, es tan sencillo como eso.

28 Al principio teníamos nuestras reservas porque hay algunos asesores en bolsa decían,
29 bueno, es que tal vez el Banco no es muy conocido y tal vez los inversionistas lo ven de
30 una forma, etcétera.

31 Sin embargo, tuvimos la grata sorpresa que hubo ofertas por 20 mil millones e hicimos un
32 corte a los 11.400.000.000 de colones, en donde, más bien, lo que obtuvimos fue un premio
33 por esas captaciones, es decir, ellos pagaron más del 100% del valor.

1 Eso significa, yo le decía a Tricia, que eso es una buena noticia, porque eso es el parámetro
2 de cómo nos ve el mercado a nosotros y, en verdad, nos estaba viendo bastante, bastante
3 bien.

4 Y la posición era que, por ejemplo, algunos bancos estatales, tal vez para no decir nombres,
5 decían que es que al BANHVI lo veían como, más o menos, como una mutual y yo es que
6 no puede ser, porque si tenemos la garantía del Estado, somos un banco estatal y todo, no
7 deberían vernos como ellos, o sea, debería ser mucho mejor porque el riesgo es mucho
8 menor. Y bueno, esto probó que efectivamente hay un conocimiento del Banco que es
9 favorable y espero que eso también nos pueda favorecer a futuro.

10 Yo creo que eso es un buen inicio y, ojalá, podemos captar, en la próxima, un poco más
11 de...

12 La ventaja de esta captación fue que a dos años la captamos y nosotros veníamos captando
13 casi que a seis meses y a un año ¿verdad?

14 **Sra. Hernández Brenes:** A un año.

15 **Sr. Bolaños Sandoval:** Y entonces, pues, es una buena noticia. Yo creo que también, en
16 el tanto y en cuanto nosotros podamos captar recursos, lo más barato que pueda, pues es
17 así los canalizamos a las entidades, en condiciones que sean favorables, para poder
18 prestarlos y poder impulsar lo que es crédito de clase media, por cierto.

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

20 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y podemos saber a qué tasa?

21 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, a 10...

22 **Sra. Hernández Brenes:** A 10,74 fue la tasa que sacamos neta y, con el premio, en realidad
23 quedó 10,65.

24 **Director Presidente:** Don Guillermo.

25 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez para referenciarlo. El INVU nos estaba ofreciendo 10,90.

26 **Sra. Hernández Brenes:** 10,91 era el piso, porque eso era lo que la competencia le estaba
27 ofreciendo, entonces BANHVI, para poder optar por esos recursos, tenía que haber ofrecido
28 más.

29 **Sr. Bolaños Sandoval:** Si usted lo ve, nos ganamos punto tres puntos porcentuales, pero
30 sobre un monto de 11.400.000.000 es un montón de dinero menos por el costo financiero
31 y eso evidentemente va en beneficio del Banco y de las entidades.

32 **Director Presidente:** Okey. Qué bueno. ¿Algún otro comentario compañeros,
33 compañeras?

1 De no ser así, la recomendación que hace la Administración es autorizar al Grupo Mutual
2 La Vivienda este incremento en el tope de captación por 5.756.6 millones y el tope quedaría
3 en 814.751.5 millones, incluyendo principal e intereses. Don Marcos.

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

5 **Director Presidente:** Muchas gracias, doña Lina.

6 **Directora Barrantes Castagnaro:** Aprobado en firme.

7 **Director Presidente:** Aprobado en firme. Don José Rodolfo.

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

9 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

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

11 **Director Presidente:** Muchas gracias. Muy amables.

12 *****

13

14 **3° Solicitud del Banco BAC San José S.A., para cambiar el fiduciario a cargo de la**
15 **administración del fideicomiso de garantía definitiva del crédito otorgado al amparo**
16 **del Programa de Crédito de Largo Plazo**

17

18 **Sra. Hernández Brenes:** Este es un punto muy concreto. Se le aprobó al BAC San José
19 un préstamo, el año pasado en el mes de setiembre, una línea de crédito, según el acuerdo
20 9 de la sesión del 26 de setiembre, por 15.600.000.000.

21 Esa línea de crédito tenía como condición, en la garantía definitiva, que nos iban a entregar
22 operaciones de crédito hipotecario de primer grado, bueno, luego de la garantía temporal,
23 que siempre es el pagaré por seis meses, entonces pasábamos a la definitiva que nos
24 entregaban operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con bonos,
25 clasificadas en categorías A1, B1 y cedidas a favor de un fideicomiso de garantía
26 constituido, para tales efectos, con el Banco Improsa, mediante la respectiva inscripción en
27 el Registro de la Propiedad.

28 Esa es la condición que siempre habíamos utilizado con el BAC San José. Misma condición
29 la usamos con COOCIQUE y con COOPEALIANZA.

30 El resto de las entidades nos entregan la garantía directa y la administramos nosotros. Caso
31 de ellos tres tienen que incurrir en un costo por administración que le pagan a fiduciario, en
32 este caso Banco Improsa u otros.

33 Esta línea se formalizó en el mes de noviembre dice ahí, pero no fue en el mes de, no
34 perdón, ahí dice setiembre, pero es noviembre. Es en el mes de noviembre, se formalizó la

1 línea de crédito y se ejecutó el primer desembolso de la mitad de los recursos,
2 7.800.000.000.

3 Nos entregaron el pagaré temporal y ahora, el 16 de mayo de este año, tienen que hacer,
4 la sustitución de ese pagaré por la garantía definitiva; sin embargo, cuando ya empezamos
5 a coordinar con ellos este proceso, que es ahora en mayo, nos remitieron una solicitud para
6 que modifiquemos el fiduciario.

7 Obviamente ellos valoran aspectos de servicio, de costo, porque, como decía antes, ellos
8 le pagan al fiduciario y nos solicitan que modifiquemos el contrato y obviamente el acuerdo
9 de Junta Directiva así lo señalaba, entonces también es que por eso estamos acá, que
10 modifiquemos el fiduciario a cargo de la Administración del Fideicomiso de Garantía y que,
11 en su lugar, en lugar del Banco Improsa, va a ser Consultores Financieros COFinsa.

12 Nosotros, por nuestra parte lo que hicimos fue verificar que esta entidad, Consultores
13 Financieros, se encuentra debidamente inscrito ante la SUGEF para cumplir la función de
14 fiduciario, que cumple con los requisitos que para esos efectos se han establecido a nivel
15 reglamentario y de normativa.

16 Además, valoramos con ellos el contrato. Nosotros ya tenemos un contrato marco, que es
17 el que siempre utilizamos para lo que el otorgamiento de este tipo de garantías que
18 establece una serie de condiciones.

19 Es un contrato bastante complejo y largo. Lo negociamos con ellos, a ver si iban a adaptarse
20 a todas las condiciones que BANHVI establece en ese contrato y sí, nos hicieron algunas
21 observaciones de forma muy generales que nosotros no consideramos relevantes.

22 De manera que, en términos generales, consideramos que esta modificación que está
23 solicitando el BAC San José no estaría afectando los intereses del Banco, siempre y
24 cuando, obviamente nos entreguen la garantía en la fecha establecida, se cumpla con las
25 condiciones que se requirió para esa garantía a nivel contractual y a nivel del acuerdo de la
26 Junta Directiva y además, que el contrato que nosotros proponemos, se acepte en lo que
27 son las condiciones que el Banco generalmente aplica para estos efectos y en función de
28 esa revisión consideramos que no hay inconveniente en que se modifique...Ay perdón, me
29 fui más allá de la...

30 No vemos inconveniente en aceptar la solicitud de BAC San José y, por lo tanto, la
31 recomendación es que se modifique la cláusula de la garantía de los subpréstamos, en lo
32 relacionado con la garantía definitiva para que, donde se leía que el fideicomiso iba a ser
33 constituido para tales efectos con Banco Improsa, diga que va a ser constituido para tales
34 efectos con Consultores Financieros COFinsa.

-
- 1 **Director Presidente:** Doña Eloísa, por favor.
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Que tiene esta constructora que nunca había oído?, ¿es un
- 3 banco?
- 4 **Sra. Hernández Brenes:** No, no, no. Son fiduciarios
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo sé que en SUGEF están inscritos hasta abogados, como
- 6 fiduciarios.
- 7 **Sra. Hernández Brenes:** No, ellos sí tienen una empresa debidamente constituida, ya con
- 8 varios años de operación. Tienen fideicomisos de garantía en operación con el mismo BAC
- 9 San José. Ya han trabajado ese tipo de negocio, no es que va a ser la primera operación
- 10 que el BAC San José constituye con ellos para estos efectos y, en ese sentido, nosotros no
- 11 le vimos inconveniente, a sabiendas que nosotros a este tipo de entidades, en realidad a
- 12 todas, pero a las de los fideicomisos igual les llevamos un seguimiento mensual.
- 13 Estas entidades nos tienen que reportar, mensualmente, mediante una certificación, el
- 14 detalle de las garantías, la cobertura, la calidad, entonces consideramos que no hay
- 15 inconveniente en la modificación.
- 16 **Directora Ulibarri Pernús:** No tenemos ninguna regulación que nos diga que, para los
- 17 fideicomisos, sean fideicomisos sean BANHVI, o sean en bancos.
- 18 **Sra. Hernández Brenes:** No, no señora.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que hay bancos que sí lo tienen. Hay lugares donde te dan
- 20 crédito, diay, Banco Nacional, da un crédito y obliga a un fideicomiso con un banco.
- 21 **Sra. Hernández Brenes:** Y que tiene que ser con un banco. No, en el caso no...
- 22 **Directora Ulibarri Pernús:** Recuerdo bien eso.
- 23 Okey. Y este fiduciario. ¿a quién le está administrando?, ¿quiénes son sus clientes?, como
- 24 para saber qué tan...
- 25 **Sra. Hernández Brenes:** En realidad sabemos que le administra garantías a BAC San
- 26 José, no sabemos como el portafolio de los clientes, no.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** No sé quiénes son. Me gustaría que investigaran un poquito
- 28 más porque, o sea, yo hasta ahora..., me imagino que ustedes lo vieron.
- 29 Pero digamos, que me dicen que este es crucial y que administra recursos, de no sé qué
- 30 banco y del otro y de aquí..., fideicomisos importantes, uno estaría más tranquilo.
- 31 **Sra. Hernández Brenes:** Nosotros no les preguntamos por el portafolio de clientes, pero sí
- 32 investigamos que ya tuvieran fideicomisos de garantía y sí nos lo señalaron claramente,
- 33 pero no sabemos de quién.

1 Sí del BAC San José, sí. Y a BAC San José, sí le administra otros portafolios de garantía,
2 pero ya de otros clientes, si no sé si nos darán información.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, pero es que, en este caso, el BAC San José nos debe a
4 nosotros y si ellos ya lo tienen, es como un cliente que le están prestando y eso que ellos
5 son los fiduciarios es otro mundo. En este caso el BAC San José es nuestro deudor.

6 **Sra. Hernández Brenes:** Claro, por eso el principal, a quien nosotros analizamos a
7 profundidad y con todo el detalle, es al BAC San José.

8 Ellos son, únicamente, un administrador de cartera, de registros, básicamente, porque ni
9 siquiera es que son dueños de la cartera, ni mucho menos.

10 Es un registro que ellos llevan y un control que, como le decía, nosotros igual le hacemos
11 seguimiento mensual.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo entiendo bien lo del fideicomiso y sé que el fiduciario no es
13 el dueño. Al final de cuentas es otro...

14 **Sra. Hernández Brenes:** Exacto.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Al final de cuentas, si tiene algún problema, hay que sustituir el
16 fiduciario.

17 **Sra. Hernández Brenes:** Así es.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** No tiene derecho ni puede tocar los recursos no puede tocar
19 nada.

20 **Sra. Hernández Brenes:** Así es.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero, bueno, siempre hablando de 15 mil millones, me
22 imaginaba que podríamos, por lo menos, ver quién es la... qué cartera manejan ellos, un
23 poco para entender que si tiene un cierto nivel para poder administrar eso.

24 **Director Presidente:** Don Guillermo.

25 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, para que sean operadores de fiduciarios tienen que estar
26 inscritos y cumplir una serie de regulaciones en SUGEF, o sea, no puede ser cualquier
27 intermediario, ha de cumplir con una serie..., por ejemplo, la política Conozca a su Cliente,
28 que es sumamente importante, porque vamos a manejar recursos, en calidad fiduciaria, y
29 provienen de diferente naturaleza.

30 Yo sé que trabaja con el BAC, pero podríamos, inclusive, Tricia, y no creo que sea ningún
31 problema, ampliar un poquito el informe, tal vez incluirlo, con qué otros bancos operan, eso
32 lo podemos conseguir rápidamente. No veo ningún inconveniente.

33 **Director Presidente:** Doña Lina, por favor.

34 **Directora Barrantes Castegnaro:** Está en internet. No tiene ninguna ciencia.

-
- 1 Fideicomiso, Transacciones relevantes, Fideicomiso de financiamiento para partidos
2 políticos, campaña 2014, más de 10 mil millones de colones fideicomitidos.
- 3 Fideicomiso en administración de carteras activas, más de 25 millones de dólares,
4 fideicomitidos.
- 5 Fideicomisos de garantías de bienes inmuebles de vivienda, más de 1.250 fincas
6 fideicomitidas, en total, 5.500.
- 7 Fideicomisos de garantías y préstamos corporativos, más de 225 millones de dólares
8 fideicomitidos.
- 9 Valor agregado, más de 18 años de experiencia, precursores en la implementación y
10 ejecución de la figura del fideicomiso.
- 11 Costos competitivos y trámites ágiles, préstamos de servicios a prestigiosas empresas
12 reguladas por la SUGEF.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** Si tienen 18 años de estar en...
- 14 **Director Presidente:** Perdón, son ellos los que también... las hipotecas cumplan con su...
- 15 **Sra. Hernández Brenes:** Sí.
- 16 **Directora Ulibarri Pernús:** Para que funcione, le asigna.
- 17 **Sra. Masís Calderón:** Sí, de hecho, yo cuando lo comenté con doña Tricia, antes de esto,
18 obviamente tiene que ser una empresa responsable. Lo que pasa es que, al fin y al cabo, o
19 sea, ahí el que tiene el mayor problema es BAC Credomatic, porque obviamente es la
20 fiduciaria de ellos, que es lo que le decía yo a doña Tricia.
- 21 Primero hay que revisar que estuviera en la SUGEF, pero, diay, tampoco vamos a pensar
22 que son tan irresponsables de contratar a una fiduciaria que no esté inscrita.
- 23 Obviamente todos los fiduciarios, si están inscritos ahí, tienen que cumplir con una serie de
24 requisitos que les da el aval para hacerlo.
- 25 Igual nosotros se nos escapa también, de poder determinar, -salvo que haya una
26 reglamentación, como dice doña Eloísa-, que ya definamos aquí que solamente entes, pero
27 como no lo hay, sería difícil poderle decir a ellos este sí, este no.
- 28 **Director Presidente:** Okey.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Quiero decir una cosa.
- 30 **Director Presidente:** Adelante.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que, con este tema de los fiduciarios, sí es cierto que hay
32 que cumplir una serie de regulaciones y de todo, pero hay bufetes de abogados que son
33 fiduciarios.

-
- 1 Un bufete, un abogado de fiduciaria y hace fideicomisos. Lo que quiero decir es que hay
2 de todo, desde grandes y complicados, que manejan hasta cosas muy pequeñas que,
3 obviamente cumplen con todos los requerimientos de la SUGEF.
- 4 Es obligatorio ahora que, para vos ser fiduciario, tenés que estar inscrito en la SUGEF,
5 entonces cualquiera, pero hay fiduciarios chiquitos.
- 6 **Directora Barrantes Castegnaro:** Quebró que Credit Suisse.
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ah?
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** Quebró Credit Suisse.
- 9 **Directora Ulibarri Pernús:** No me digás.
- 10 **Director Presidente:** Bueno, si no hay otro comentario, entonces... Adelante doña Ericka.
- 11 **Sra. Masís Calderón:** Viendo esto, no sé si serán los mismos, pero dice que son desde
12 1998. Dice que es una fiduciaria 100% costarricense, que ha sido parte de complejas
13 negociaciones y estructuraciones para el mercado financiero.
- 14 Incluso aquí en la página, también dice, en forma de quién forma parte y nuestro equipo de
15 trabajo y dice que, además de ser miembros del grupo Gómez y Galindo Latam Lex, Cofin
16 cuenta con un reconocido equipo de profesionales a su servicio, el cual se encargará de
17 cumplir con sus necesidades, pero son parte del equipo de trabajo de Gómez y Galindo y
18 Latam Lex, por ejemplo.
- 19 **Director Presidente:** Gracias, doña Ericka.
- 20 Bueno, la recomendación de la Administración es modificar el acuerdo, que en su momento
21 se tomó para que mencione que, en lo correspondiente a la garantía definitiva, se cambia
22 el fiduciario por Consultores Financieros COFINSA.
- 23 Ese es el único cambio.
- 24 **Sra. Hernández Brenes:** Es el único cambio.
- 25 **Director Presidente:** Entonces sometemos a votación este acuerdo. Don Marcos.
- 26 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 27 **Director Presidente:** Bien. Doña Lina.
- 28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 29 **Director Presidente:** Aprobado en firme. Doña Eloísa.
- 30 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.
- 31 **Director Presidente:** Falta don José Rodolfo, perdón.
- 32 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 33 **Director Presidente:** Gracias, gracias, gracias. Muchas gracias Tricia, muy amable.
- 34 **Sra. Hernández Brenes:** Con mucho gusto. Buenas tardes.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Muchas gracias Tricia.

2 **Sra. Hernández Brenes:** Con mucho gusto.

3 [Se retira de la sesión la funcionaria Hernández Brenes]

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Don Roy.

5 **Director Presidente:** Don Walter.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tengo que retirarme. Ahí les pido las disculpas del caso.

7 **Director Presidente:** Okey.

8 [Se retira de la sesión el Subgerente de Operaciones]

9 *****

10

11 **4° Continuación de análisis de modelo de contrato de administración de recursos**

12

13 **Director Presidente:** El próximo tema es contratos ¿quién lo va a desarrollar?

14 **Sr. López Pacheco:** Ericka.

15 **Sra Masís Calderón:** Lo voy a presentar yo, pero no sé.

16 **Director Carazo Campos:** ¿Cómo no sé?

17 **Sra. Masis Calderón:** Es que no está don Walter ni don Dagoberto también..., la parte técnica me parece importante que estuviera. Pero, bueno, yo lo presento, igual lo tengo preparado.

20 ¿Invitamos a Marco? Yo le dije a Marco que se conectara virtualmente, para que no tuviera que venir. Yo voy a hacer la presentación y él va a tomar nota de las observaciones de ustedes.

23 **Director Presidente:** Okey.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto.

25 [Se incorpora virtualmente a la sesión el licenciado Marco Mora Gamboa, funcionario de la Asesoría Legal]

27 **Sra. Masís Calderón:** Este es el Contrato de Administración de Recursos. Voy a ponerle aquí en rojo para que...

29 **Sr. López Pacheco:** Pero es que yo estoy compartiendo este.

30 **Sra. Masís Calderón:** Este es el modelo de Contrato de Administración de Recursos. Este modelo, en principio, es el que fue propuesto en el 2008 y aprobado por la Junta Directiva en ese momento y sobre el cual hemos ido haciéndole algunas modificaciones a solicitud de la Junta Directiva, pero ese básicamente es como la columna vertebral de lo que estamos trabajando ahora con la Administración.

1 Específicamente, este contrato es para S-01 y S-02, sin embargo, igual, actualmente, lo
2 manejamos también para los contratos en terrenos BANHVI y en Bono Colectivo porque, al
3 fin y al cabo, este es el que paga la comisión, o sea, el que indica cuáles son las condiciones
4 de la entidad autorizada, cómo vamos a administrar los recursos y todo el manejo de la
5 parte administrativa del contrato.

6 Estábamos valorando la modificación del modelo de contrato de obra para los contratos, el
7 de administración, -si teníamos que ver como se acomodaba, por el tema de la variación
8 de la Ley de Contratación Administrativa ahora-, sin embargo, hemos venido analizando
9 que este modelo, el de administración, podríamos seguirlo utilizando para las entidades y
10 el contrato de obra es el que sí tendría que cambiar.

11 El encabezado, aquí pusimos que es lote S-01, que es compra de lote, urbanización y
12 construcción y para comprar lotes urbanizados y construcción que sería S-02 y,
13 eventualmente, también estaríamos incluyendo ahora en terrenos BANHVI.

14 El encabezado es entre nosotros el Gerente General, el Subgerente de Operaciones del
15 Banco Hipotecario de la Vivienda y el Gerente de la contraparte, de la entidad autorizada.

16 Se indica aquí las normas, que es para los efectos de lo establecido en el Artículo 59 de la
17 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y demás normas relacionadas y de
18 conformidad con el acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, hemos convenido suscribir
19 el presente contrato y el acuerdo que se cita ahí es el acuerdo de aprobación del proyecto
20 que ustedes hagan en su momento.

21 La primera cláusula es la que refiere al objeto del contrato. Aquí lo que indica es que el
22 presente Contrato de Administración de Recursos del FOSUVI, se firma con el objetivo
23 básico de que el BANHVI otorgue, a la entidad autorizada, los recursos necesarios para
24 que esta.

25 **Director Presidente:** Ericka, un segundito.

26 **Sra. Masís Calderón:** ¿Sí?

27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Vamos a esperar toda la lectura o vamos a intervenir en las
28 cláusulas que tengamos inquietudes?

29 **Sra. Masís Calderón:** No sé ustedes.

30 **Director Presidente:** La dinámica, vamos a ver, ¿ya han discutido este tema y ya han
31 estado?, entonces ¿cómo hacían la dinámica?

32 **Sra. Masís Calderón:** No lo hemos visto, hasta hoy.

33 **Director Presidente:** Okey.

34 **Directora Ulibarri Pernús:** No lo hemos visto, pero como lo mandaron, yo me lo estudié.

-
- 1 **Director Presidente:** Okey.
- 2 **Director Carazo Campos:** Yo también tengo anotaciones por punto, entonces tal vez no
3 sé si fuera por punto mejor.
- 4 **Director Presidente:** ¿Cuánto?, ¿cuánto? Es que es mucho ¿no?
- 5 **Director Carazo Campos:** Son 10 páginas.
- 6 **Director Presidente:** No, digo que deberíamos empezar ahí, viendo las observaciones.
- 7 **Sra. Masís Calderón:** Mejor, ¿verdad?
- 8 **Director Carazo Campos:** O tal vez ver las anotaciones que tenemos cada uno, no sé.
- 9 **Sra. Masís Calderón:** O no sé si ya ustedes lo habían visto, porque la idea, porque la vez
10 pasada lo mandamos para que ustedes lo fueran viendo e igual y si ahora tenían
11 observaciones ya puntuales, yo no veo necesario como que vayamos..., más bien ustedes
12 me dicen a dónde tienen las observaciones y podemos ir a esa cláusula para no tener que
13 leer todo el documento.
- 14 **Director Presidente:** Okey.
- 15 **Sra. Masís Calderón:** O si usted quiere, o sea, no sé si...
- 16 **Director Presidente:** Por un tema de la dinámica, me parece que podríamos ir viendo, por
17 si tenemos observaciones puntuales ir viéndolas por director o directora.
- 18 **Sra. Masís Calderón:** Perfecto.
- 19 **Director Presidente:** Pero está bien que hagas, tal vez podés hacer una presentación
20 general del contrato.
- 21 **Sra. Masís Calderón:** Perfecto, perfecto.
- 22 La primera cláusula es la que hace referencia al objeto contractual, que efectivamente, aquí
23 estamos pensando también dividir el contrato, porque aquí lo habíamos incluido para
24 efectos nuestros, porque, al fin y al cabo, Legal es la que hace el contrato y nosotros
25 tenemos que ver si es un S-01 o un S-02.
- 26 Pero don Walter nos sugería que los separáramos, que hiciera un modelo con toda la
27 redacción que tuviera el S-01 y después otra aparte que tuviera el S-02, pero eso sí lo
28 estamos proponiendo, lo vamos a separar, pero, al fin y al cabo, como le digo, para efectos
29 de nosotros no es tan complicado entenderlo.
- 30 Efectivamente el objeto dice que sería para, ya sea el objeto contractual, que sea la compra
31 de lote en verde del desarrollo de la construcción y aquí viene, básicamente, diciendo que
32 no se puede modificar el destino específico de los recursos, que los fondos son fondos
33 públicos, del Fondo de Subsidios para la Vivienda y que la entidad autorizada no podrá
34 destinarlos o girarlos para otra actividad que no sea la establecida.

1 La segunda es la cláusula de las condiciones de administración. Ahí es una cláusula un
2 poco más extensa. Está subdividida en varios incisos.

3 El inciso a), que es la que habla del plazo. El plazo hace el señalamiento de los dos modelos
4 de contrato: el contrato de administración de recursos, cuál es el plazo, qué es el plazo
5 general y luego se hace referencia al contrato de obra que tiene que firmar o suscribir la
6 entidad autorizada con el desarrollador y ahí se indica los meses que va a durar ese
7 contrato.

8 Luego se indica que la entidad autorizada deberá suscribir el contrato de obra con el
9 constructor en un plazo no mayor a diez días hábiles y que el plazo no podrá ser prorrogado
10 a solicitud del constructor, podrá ser prorrogado de manera escrita y con la prueba que
11 respalde la solicitud de la entidad autorizada.

12 Luego hablamos de qué es el proyecto de vivienda y en qué consiste. Dice básicamente,
13 igual, si es un S01 o si es para comprar lotes urbanizados, cuántas casas, la modalidad y
14 todo lo demás.

15 Viene el inciso c) de esa cláusula segunda, que es el monto que ahí está desglosado, según
16 lo que establece el acuerdo de Junta Directiva. Señala la construcción de vivienda, la
17 cobertura de gastos de formalización y todo lo que lo que ustedes hayan aprobado en el
18 acuerdo.

19 La tasa de interés corriente. Dice que por ser un Contrato de Administración de Recursos
20 no devenga ningún tipo de interés corriente mientras se ejecute normalmente. En caso de
21 que el contrato deba ser resuelto por causas imputables a la entidad autorizada, se
22 ejecutará el pagaré que igual establecen en el primer acuerdo de Junta Directiva cuál es el
23 porcentaje.

24 Ahí igual, habíamos solicitado que sea, de momento, en el estudio del FOSUVI viene
25 indicado cuál es el porcentaje.

26 Ese porcentaje se supone que se hace con un análisis técnico para determinar cuál es el
27 monto, porque a veces son un 5%, a veces es un 6 o a veces un 7.

28 Luego hablamos del financiamiento adicional que dice que en caso que requerirse
29 financiamiento adicional, por incremento en los precios de los materiales, de la realización
30 de obras o servicios adicionales, se deberá cumplir con la normativa del Sistema Financiero
31 Nacional para la Vivienda, que es la que usamos acá, que es el Reglamento de Solicitud
32 de Financiamiento, estas circulares que son de la Junta Directiva que se han emitido por
33 parte del FOSUVI, perdón y el acuerdo de Junta Directiva del 2011.

1 Los desembolsos, que es aquí donde viene ahora la propuesta, que dice que si la entidad
2 autorizada considera que se van a requerir recursos para la construcción de las obras como
3 indicará el BANHVI y la cantidad de recursos necesarios a desembolsar, el cual se realizará
4 de conformidad con el procedimiento de desembolso vigente y aprobado por el BANHVI.
5 Para realizar el desembolso correspondiente al pago del terreno de los contratos S01
6 deberán estar firmado el presente contrato, el Contrato de Obra, el Contrato de Fideicomiso
7 de Administración de Garantías y otorgada la garantía establecida por la entidad autorizada.
8 Aquí, lo que señalamos es este procedimiento de desembolsos establecido para no tener
9 que estar cambiando, en el contrato, si incluimos ahorita el procedimiento en el contrato y
10 en algún momento se varía ese procedimiento, tendríamos que estar modificando los
11 contratos, entonces, mejor hacemos el señalamiento de que será de conformidad con el
12 procedimiento que se tenga en ese momento, que debe haber sido previamente
13 comunicado a las entidades.

14 Hablamos en esa cláusula Restitución de Recursos de la entidad autorizada, cómo le
15 restituye al BANHVI los recursos, que sería mediante la formalización en escritura pública
16 de las operaciones de financiamiento y los costos de administración.

17 Aquí lo elevaríamos a lo que estaba anteriormente, porque aquí hablaba de comisión y
18 hemos tenido algunas observaciones de las entidades autorizadas porque dicen que no es
19 una comisión lo que nosotros pagamos.

20 Hemos discrepado, en algún momento, porque hablamos de que, si fuera un costo de
21 administración tendría que ser liquidable, pero como es un monto fijo, entonces para
22 nosotros sí es una comisión. Pero, sin embargo, para ponernos ahí en la balanza, fuimos a
23 lo que establece el artículo 49 de la Ley del Sistema y ahí específicamente hablan de costos
24 de administración, entonces trajimos a la redacción del acuerdo, lo que dice la norma,
25 Ahí el BANHVI cancelará los costos administrativos previstos en la ley del Sistema y que le
26 corresponde a la entidad autorizada cumplir con las obligaciones del presente contrato.

27 Luego tenemos la cláusula tercera, obligaciones de la entidad autorizada, que dice que la
28 aprobación y fiscalización del proyecto, igual hay varias cláusulas no desvío recursos,
29 denuncias irregulares. Esto lo incluimos, no estaba en el contrato anterior, que de
30 conformidad con el artículo ocho del Reglamento de Organización y Financiamiento del
31 BANHVI, ellos tienen ante cualquier irregularidad, tienen el deber de presentar la denuncia
32 pertinente ante el BANHVI, el Ministerio Público y el colegio profesional respectivo.

1 El cumplimiento de normas. La constitución de un fideicomiso de administración esto es
2 única y exclusivamente para cuando son contratos S01, cuando son S02 no va ni cuando
3 son terrenos BANHVI.

4 Emitir una resolución para la aceptación de una cesión contractual. Esto también es nuevo.
5 Las cesiones contractuales, efectivamente, es permitido, para que cualquier consultora,
6 alguna circunstancia determinada ceda al contrato, pero debe haber comunicación a la
7 entidad autorizada y la entidad autorizada comunicarnos a nosotros.

8 Análisis, calificación y formalización de las operaciones individuales del bono, ahí pusimos
9 una cláusula f), de manera específica, porque normalmente, los estudios técnicos o la
10 Dirección FOSUVI tienen algunas especificaciones para el contrato dependiendo del
11 proyecto que sea, además de todas esas, dicen para este proyecto, no sé, que tiene que
12 estar hechas las segregaciones, no sé, o que tienen que haberse cancelado tal cosa, como
13 tienen algo específico ahí, dejando eso para señalarlo en este parte número f).

14 Luego están las obligaciones del BANHVI, que es la reservar recursos, el correcto uso de
15 las garantías, revisión puntual de expedientes y de obras, cancelar la forma oportuna a la
16 entidad autorizada y la firma del finiquito.

17 La cláusula de las garantías que aquí es donde hablamos de la garantía fiduciaria, que es
18 la que paga la entidad autorizada, que les comentaba, es el pagaré que sostuvimos con la
19 entidad autorizada y ahí se define el porcentaje según el tipo de proyecto.

20 Luego aquí también hacemos referencia, si bien es cierto no es parte de, o sea, es las
21 condiciones generales, pero aquí lo que hacemos es, saber que la entidad utilizada debe
22 también pedir una garantía al constructor y cuáles son las garantías que tiene que cumplir
23 con el constructor.

24 En las multas por atraso, esto es uno nuevo, eso no estaba incluido y esa es la parte que
25 le decía yo Marco que vamos a ver qué dicen las entidades, porque igual aquí se cumple
26 un plazo y ellos lo que tienen es un contrato de administración.

27 La única forma que tenemos ahorita, ahorita, para poder cobrar eventualmente, el único
28 medio sería ir a resolver el contrato, irnos a la vía judicial para ejecutar el pagaré.

29 Si nosotros tenemos, o sea, si incluimos, ahora aquí una cláusula de multas, que sí la tiene
30 el contrato de obra, entonces en el contrato de obra sí hay multa por atraso del constructor,
31 acá en la entidad autorizada no, o sea, que eventualmente si la entidad autorizada dice que
32 ellos duran, o sea, que el contrato de administración son 18 meses para el cierre técnico y
33 financiero y estamos ahí prorrogando y prorrogando porque no se pudo cerrar, estamos
34 incluyendo ahí una cláusula de multas por atrasos.

1 Incluimos que, cuando por causas imputables a la entidad autorizada no se cumpla con los
2 plazos señalados en la cláusula segunda inciso a.2), el BANHVI cobrará una multa de...
3 habría que saber cuál es el porcentaje, sobre el monto total de ese contrato, por cada día
4 de atraso, porcentaje que se ha reducido del pago de los costos administrativos que el
5 BANHVI cancela a la entidad autorizada por la administración del proyecto en el presente
6 contrato.

7 Esta cláusula, yo tengo mis reservas, mis recomendaciones, pero bueno, igual, o sea, ahí
8 la incluimos y después ahí podemos hacer los comentarios.

9 Tenemos las inversiones transitorias, las causas de expiración y resolución del contrato.
10 Aquí se señala, cuáles son las causas, cómo si se puede dar la expiración o la resolución,
11 la liquidación y cancelación que ya es cuando se termina por la vía normal y las
12 disposiciones generales del contrato.

13 Eso sería.

14 **Director Carazo Campos:** En lo del plazo.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuál es el título para buscarlo?

16 **Sra. Masís Calderón:** Cláusula segunda inciso a).

17 **Directora Ulibarri Pernús:** La dos.

18 **Director Carazo Campos:** Sí correcto. En condiciones de administración según el plazo.
19 Dice el plazo para ser prorrogado deberá expresarse la entidad autorizada ante el BANHVI,
20 la cual deberá presentarse ante el BANHVI con al menos dos meses antes de su
21 vencimiento.

22 Eso lo hemos visto aquí, que si aquí llega con dos meses no hay chance, mientras lo revisan
23 abajo o le pasan a Mariela, Mariela lo revisa, se lo pasan a don Walter, don Walter lo revisa,
24 después lo firma, se lo pasa a Dagoberto, esos dos meses entonces se van en FOSUVI.

25 Ese plazo, no sé, me parece poco, muy corto, que se queda corto, deberían de revisarlo...

26 **Sra. Masís Calderón:** Tal vez don Marco, si me permite tal vez irle contestando también
27 algunos... de cada observación. ¿Puedo, sí? Gracias.

28 El plazo nosotros lo teníamos con diez días. El plazo que estamos utilizando actualmente
29 es de diez días hábiles.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero...dos meses.

31 **Sra. Masís Calderón:** Esa es la propuesta. Lo que le estaba comentando a don Marco es
32 que el que estamos utilizando ahora, lo que dice el contrato, a partir de la reforma que hizo
33 don Johnny, era diez días hábiles. Obviamente ahí vimos que no podía ser posible y que
34 no se está cumpliendo.

1 Como les comentaba anteriormente, este plazo lo vimos con Mariella, lo vimos con don
2 Walter, lo vimos con Dagoberto y ellos, según el cronograma con lo que se están
3 desarrollando ahora, dijeron que con dos meses consideraban que sí era y por eso
4 pusieron que podía ser prorrogado al menos dos meses antes de su vencimiento y hablando
5 que son dos meses calendario, no hábiles.

6 Pero igual, yo le puedo decir a ellos que también lo revisen para que volvamos a ver el
7 plazo.

8 **Director Carazo Campos:** Yo lo que creo, como decía mi abuelo, que no sea solo para
9 poco...

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Más bien pareciera que es todo lo contrario.

11 **Sra. Flores Oviedo:** Se abrieron más.

12 **Sra. Masís Barrantes:** Dimos más plazo, pero también habría que revisar si ellos están
13 conscientes...

14 **Director Carazo Campos:** Ahí mismo dice...

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Eso no nos afecta porque la entidad autorizada nos iba de
16 avisar a nosotros.

17 **Director Carazo Campos:** Sí.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces no arriesgamos nada realmente. Lo que queremos es
19 darle más tiempo para no correr. Está en beneficio más bien del banco.

20 **Director Carazo Campos:** Exacto, sí correcto. Ahí mismo dice: este plazo podrá ser
21 prorrogado a solicitud del constructor de manera escrita y con la prueba que respalde la
22 solicitud ante la entidad autorizada. ¿Este contrato es con la entidad, verdad?

23 **Sra. Masís Calderón:** Sí, es con la entidad. Este que estamos hablando es la primera parte
24 de la A1.1A 1.1, dice que para el contrato de administración, este, es que la entidad tiene
25 dos meses. Ahora, lo que sí hacemos referencia es, porque tenemos que tirarle línea a la
26 entidad autorizada, de cuál es, o sea, cuál es el manejo que ella tiene que hacer con el
27 constructor.

28 Lo que le estamos diciendo es el plazo entre la entidad autorizada y el constructor es de
29 tanto y para que ese plazo, ese contrato también usted lo pueda prorrogar, sí lo puede
30 prorrogar, pero tiene que ser con un plazo no mayor a diez días hábiles.

31 **Director Carazo Campos:** Yo lo que creo es que tenemos que ser como más tajantes ahí,
32 porque no dice nada. Yo le pondría ahí que eso va a ser solo en el caso fortuito o de fuerza
33 mayor, o sea, tiene que haber una condición para yo ampliarle el plazo.

1 No va a ser, diay, si usted me manda la nota y yo se lo amplió, no. Tiene que ser como los
2 contratos, fortuito o fuerza mayor, hay nada más que..., porque ese temita de que ya de
3 que no formalicé un caso y el caso del otro no encuentro a la señora y la señora todavía no
4 la encuentran y no la he llamado....

5 **Sra. Masís Calderón:** ¿El de ahora dice usted don Marco?

6 **Director Carazo Campos:** Es en A.2

7 **Sra. Masís Calderón:** Ajá. Ese sí está, en la redacción del Contrato de Obra, que después
8 veremos, sí dice ahí que tiene que ser a diez días antes o hábiles y por causas justificables
9 que no están en el... Pero ahí lo podemos agregar.

10 **Director Carazo Campos:** Sí, porque al final lo único que dice es, podrá ser prorrogado a
11 solicitud del constructor, de manera escrita y con la prueba que respalde la solicitud.
12 Pero es que ahí va a venir aquí con prueba de que llovió mucho y que es una ampliación.
13 Es un caso fortuito que llovió, sí, está bien, pero hay otros temas que han venido aquí que
14 no son ni caso fortuito o fuerza mayor.

15 Es que es culpa al constructor.

16 **Director Presidente:** Adelante, doña Eloísa.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Estoy coincidiendo con Marcos en observaciones, ¿qué le
18 parece si los dos vamos caminando? Porque si no, voy a esperar...

19 **Director Presidente:** Nada más intentamos para efectos de grabación, no hablarnos de
20 forma traslapada para efectos de que...

21 **Directora Ulibarri Pernús:** No, no, no, para que Marcos...Lo que pasa es yo tengo algo
22 más de fondo en ese asunto. Lo primero es que, me parece que este contrato no debiera
23 tener tanto detalle, debe ser más general entre la entidad y el Banco.

24 Debe ser el otro, entonces tengo mis opiniones, verdad-, debería ser más claro, concreto,
25 porque, de todas maneras, nosotros lo redactamos.

26 El de la entidad autorizada con el consultor debe tener una serie de aspectos más entre
27 ellos que yo creo que aquí se ha hablado mucho de eso. Esto es una relación BANHVI-
28 entidad autorizada. Entonces podrá decir que ese financiamiento es para el proyecto tal,
29 ubicado en tal lugar y que tantas casas, pagando la plata.

30 Pero ya ponerle reglas de juego, se le deberíamos de poner más entre el constructor y la
31 entidad. Estoy de acuerdo que aquí, ponernos a decir que le vamos a aceptar ampliaciones
32 de plazo, es que deberíamos de ser cerrados en que no. Los proyectos tienen su plazo, su
33 cronograma, su monto y tiene que haber su cumplimiento.

1 ¿Por qué? Históricamente en los últimos, un montón de años, se financian proyectos por
2 parte del Banco sí ha sido muy flojo, muy suelto en eso, en el sentido de que de pronto los
3 atrasos pueden ser de meses, años y ahí tenemos un poco de proyectos o situaciones.
4 Yo en este caso en particular diría que, hasta ese tema debería de verse más en un contrato
5 y la entidad y nosotros debe ser más generales en este y en otros.
6 Voy a irme un momentito al puro principio, y yo quisiera que viéramos algo que es más de
7 fondo, pero voy a decirlo. Sin hablar nada más que queriendo hablar de las relaciones. Yo
8 le hablaba el otro día a Ericka un poco eso, si nosotros somos un Banco que financiamos,
9 porque la Ley lo permite a una entidad autorizada, lo que hace la entidad autorizada es
10 financiarle a un desarrollador, un proyecto, financiarle, no una obra determinada, o sea, el
11 poner la entidad a decirle a un...todo eso es financiamiento.
12 **Sra. Masís Calderón:** Sí, pero este es en el contrato de obra. Ahorita eso es otro...
13 **Directora Ulibarri Pernús:** Es de fondo, es el fondo...
14 **Sra. Masís Calderón:** Pero yo creo que mejor vemos este primero.
15 **Directora Ulibarri Pernús:** No, es que aquí habla mucho de obra determinada, pero a eso
16 voy...Aquí, habla varias veces de obra determinada. Okey.
17 Entonces, para entender eso, claro, si nosotros vamos a ser más específicos. Pero lo que
18 quiero decir es que, cuando vamos viendo esto y damos tanta instrucción a la entidad, es
19 porque la entidad, en lugar de estar dando un financiamiento a un desarrollador, lo que le
20 está haciendo es una contratación de obra, según el modelo actual y entonces, claro,
21 exigimos de todo, haga eso, muévase aquí, todos los detalles.
22 Yo lo veo diferente y, en ese sentido, me parece también que le estamos entrando y yendo
23 ya no más a lo que se está comentando en ese momento, a que realmente no podemos
24 darle tantas reglas en ese contrato de entidad autorizada, excepto la relación BANHVI-
25 entidad, que es un financiamiento básico con ciertas reglas del juego, etcétera, para ello,
26 pero no meternos tanto en la relación consultor.
27 Eso haría un cambio importante en estos contratos. Eso es más filosófico, pero hay que
28 entrarle, porque esa es la realidad.
29 **Sra. Masís Calderón:** Don Gustavo, vamos a ver, yo lo pregunto porque... Aquí hay un
30 tema complicado, porque igual, del análisis, igual, de lo que la Auditoría eventualmente,
31 posteriormente, analice y lo que analice los contratos y de la observación, digamos, que es
32 lo que yo hablaba con doña Eloísa la vez pasada, el tema es que hay ciertas
33 responsabilidades o hay ciertas cosas que este modelo del contrato sí carece o no carece
34 de algunas cosas, a veces la Auditoría nos dice no, es que esto no porque no está

1 contemplado o porque, por ejemplo, la cesión contractual que no estaba aquí, o sea, la
2 cesión contractual, es un derecho que tiene todo contratista.

3 Pero si no estaba aquí lo incluimos ahora por el tema de..., porque fue un comentario que,
4 en algún momento, los señores auditores, dos de los auditores nos hacían referencia a que,
5 por ejemplo, aquí no estaba, la posibilidad de esa cesión o cómo se manejaba la cesión,
6 entonces por eso igual, también lo incluimos.

7 Desde ese punto de vista también me gustaría, no sé..., porque aprobamos un modelo acá
8 y después, entonces va abajo y lo manejamos y después la Auditoría nos dice que falta o
9 no falta alguna cosa.

10 Pero bueno, aquí podemos eliminar...

11 Esta primera parte, creo que el objetivo de ese contenido, la primera cláusula yo sí la veo
12 que es acorde con lo del Contrato de Administración, porque ahí lo que estamos diciendo,
13 incluso, es que se lo damos en administración a la entidad autorizada para que la entidad
14 autorizada, a su vez, pueda conceder el financiamiento al constructor ¿para qué?, para
15 comprar el lote, para el desarrollo de las obras y la construcción de las viviendas.

16 Ahí está claro. Luego dice que la entidad no podrá, en forma alguna, modificar el destino
17 específico asignado a estos recursos, ¿qué es de qué?, de financiamiento, en el entendido
18 también, para la entidad autorizada, que los presentes recursos son fondos públicos del
19 Fondo de Subsidios para la Vivienda, propiedad exclusiva del BANHVI y no recibidos por la
20 entidad autorizada para realizar intermediación financiera, por lo que en caso de quiebra,
21 insolvencia, intervención, fusión, absorción o liquidación, rescisión o resolución contractual,
22 los recursos no invertidos en obras deben ser girados de inmediato al BANHVI, sin mayor
23 trámite ni dilación, o a la entidad autorizada sustituta que el BANHVI ordena.

24 Y luego dice: el desarrollador-constructor o constructor del presente proyecto será la
25 empresa, pero ahí podríamos poner del financiamiento para el desarrollo del proyecto es la
26 empresa tal, según lo indica el informe técnico quien firmará un Contrato de Obra.

27 Ahí tendríamos que variar de obra determinada; de nuevo sería un contrato de
28 financiamiento con la entidad autorizada.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Porque es financiamiento a todo esto.

30 **Sra. Masís Calderón:** Sí. El asunto es que ahí vamos con el tema de que la consulta que
31 habíamos hecho y que yo les presenté en el antecedente la vez pasada.

32 El criterio de la Contraloría, el informe que nos dio del 2018, del 2008, perdón, ellos definen
33 el modelo de contrato y nos dicen a nosotros que nosotros no tenemos....

1 Sí dice que nosotros tenemos un Contrato de Financiamiento, pero es un contrato de
2 financiamiento para el desarrollo de una obra específica, por eso es por lo que nosotros le
3 pusimos al contrato, o sea, tendríamos que indicar un contrato de financiamiento para el
4 desarrollo de obra determinada tal, para esta obra determinada. Pero, sí sabemos que el
5 encabezado sería es de financiamiento.

6 Ahora, la Contraloría sí habló y sí dijo: si hacen un contrato de obra determinada con el
7 constructor, con la entidad autorizada, por eso fue que nosotros lo llevamos así a la norma,
8 bueno, el anterior asesor jurídico, porque la Contraloría lo refiere así. Ellos dicen.

9 **Director Presidente:** Es como una misma operación, dos contratos, una misma.

10 **Sra. Masís Calderón:** Es correcto, es correcto.

11 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo creo que la Contraloría no está en contra de lo que uno
13 dice, porque aquí lo que es una cosa es que el dinero se va para el proyecto equis, ubicado
14 en tal lugar, de tantas viviendas, todo lo que uno quiera, eso es una cosa, pero que haya
15 un contrato de obra determinada, entre la entidad y el desarrollador, eso es una cosa
16 totalmente..., la obra determinada y eso es uno lo que hace el contrato de la entidad, es
17 contratar a la empresa para que haga esa obra en esos términos y todo.

18 Entonces ahí, claro, nada más, no es un financiamiento, el consultor maravillado porque
19 mentira que es a riesgo y todo del desarrollador. Por eso es que no es correcto, o sea, el
20 desarrollador no da nada, lo están contratando y si se atrasa, dice me atrasé y tal cosa y
21 todo.

22 Si es un financiamiento, entonces se ve diferente. Si va a hacer esa obra en esos términos,
23 en ese lugar, con esas características, todo, eso es para financiarla.

24 Cuando uno pide un financiamiento en un banco todo se describe, pero usted es a cuenta
25 y riesgo. Si usted se atrasó, se atrasó, si usted no hizo algo bien usted lo tiene que hacer
26 nuevo, etcétera, yo no le voy a dar más financiamiento.

27 **Sra. Masís Calderón.** Sí, por eso es que el Reglamento de Financiamiento dice que es
28 discrecional.

29 ¿Por qué llega aquí, a la Junta o ha llegado toda la vida los contratos aquí, solicitando
30 ampliaciones?, yo no podría decir, porque finalmente, como le digo, ahí el análisis es,
31 primero la entidad autorizada y segundo el departamento de FOSUVI, que no debería
32 recomendarlo, porque como dice don Marcos, obviamente una ampliación tiene que darse
33 debidamente justificada.

1 Yo no puedo decir, está bien, en principio aquí vivimos en un país lluvioso, la mayor parte
2 del tiempo, entonces, el constructor debe saber y debe prever, al momento de hacer la obra,
3 cuáles son esos periodos y cuántos atrasos podría tener, salvo que venga un huracán, que
4 obviamente ya eso no lo va a estar contemplado, ahí uno puede pedir una ampliación y, sin
5 embargo, la Contraloría también lo ha dicho un montón de veces, que no hay financiamiento
6 adicional por lluvia.

7 Usted le puede ampliar el plazo, pero eso no le puede llegar y decir como usted se atrasó
8 por la lluvia ahora voy a pagarle un financiamiento más, porque jamás, y aquí muchas veces
9 pasó, entonces, a eso vamos, que en muchas veces la asesoría legal insistió, insistió e
10 indicó muchas veces no, los financiamientos aquí se están haciendo de manera
11 sistematizada y ya no es una excepción ahora, así que es la regla y no se puede seguir
12 haciendo así.

13 Hicimos muchísimas observaciones, bueno, don Gustavo, también la Auditoría que alguna
14 forma eso pasaba y pasaba constantemente.

15 Por ser un contrato de financiamiento, evidentemente la discrecionalidad la tiene la Junta
16 para decir yo sí voy a aprobar o no voy a aprobar. Hoy, por ejemplo, veía un tema con la
17 gente de Mutual, relacionada por un tema parecido a este, para otro proyecto y yo les decía,
18 o sea, un Contrato de Financiamiento es otra cosa.

19 Por ejemplo, en el Contrato de Administración de Recursos, bueno, en el de Obra
20 Determinada, que, si es bajo los principios, ahí sí hay reajuste, porque ahí es la
21 Administración la que está diciendo necesito que usted me haga esta obra y saco a
22 concurso, pero en estos casos no hay concurso.

23 Usted nada más viene una persona, un tercero interesado ahí, que quiere desarrollar un
24 proyecto y viene y lo ofrece y sí, efectivamente, yo le digo ¿me pueden financiar?, la entidad
25 autorizada me dice sí, sí me interesa financiarlo, me parece un proyecto acorde con los
26 requerimientos que pide el Banco y se lo envía al Banco y el Banco tampoco es que, todo
27 lo que llegue aquí, va a ser aprobado, porque realmente uno podría decir no, eso no nos
28 conviene, este proyecto el terreno es muy caro, es costoso, hay que meterle un montón de
29 reparaciones, hay que mantener va a salir más caro la construcción y demás. Ahí está la
30 discreción.

31 Ahora, si nosotros lo aceptamos, obviamente ya ahí es un financiamiento.

32 El Reglamento de Financiamiento Adicional, lo que habla de la excepción, o sea que,
33 eventualmente, podría uno financiar y adicionalmente, si es por una causa no imputable al
34 constructor.

1 ¿Cuál es una causa no imputable? Por ejemplo, ahora con el tema Covid, que se dispararon
2 los precios y que se disparó el precio del cemento y el de la varilla y un montón de cosas
3 que él no podía tener contemplado. Eso es una excepción y por eso veníamos a Junta a
4 decirle ¿se puede financiar?, ¿se puede financiar adicionalmente?, porque esto no lo tenía
5 él contemplado ni mapeado en su presupuesto, porque es una situación de caso fortuito o
6 fuerza mayor.

7 Y ahí, entonces, la Junta dice sí, discrecionalmente lo podemos aceptar porque es una
8 situación acá, pero no es por un hecho de que se atrasó porque llovió, porque llovió mucho
9 y yo me atrasé, o porque subieron los precios, porque eso se supone que..., lo que no está
10 existiendo realmente ahora, para mí concepto es, un buen manejo del presupuesto por
11 parte de los constructores a la hora que presentan las actas.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces, Ericka, yo creo que estamos de acuerdo.

13 **Sra. Masís Calderón:** Sí. Podríamos indicar ahí que es un contrato de financiamiento para
14 el desarrollo de una obra tal, entonces hay nada más...

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces eso no se empieza a ver como el otro contrato.

16 Sí, y estoy totalmente de acuerdo con Marco, solamente en caso fortuito, no sé, eso como
17 vos dices son huracanes ya veremos, pero no por todas las razones..., y yo coincido con lo
18 que vos decís, una situación que ha provocado el mismo Banco, para que no extrañe la
19 Junta, para que al final veamos algo contra la lógica.

20 **Sra. Masís Calderón:** Sí.

21 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces eso sería el primero.

22 **Director Carazo Campos:** En el punto 5.2, dice garantías del constructor, pero este
23 contrato es con la entidad, no sé, siento que ese punto de garantías de la entidad.

24 Yo creo que nosotros deberíamos pedirle, no sé si se le pide hasta el día de hoy o no, pero
25 debería la entidad dar una garantía también.

26 **Sra. Masís Calderón:** Es el pagaré.

27 **Director Carazo Campos:** ¿Es el pagaré nada más?, pero el 5% de retención debería, así
28 como lo hacen ellos con el constructor, deberíamos hacer nosotros con la entidad.

29 Porque al final ¿qué ha pasado con todas las entidades que, hoy en día, tienen proyectos
30 botados? BCR con el rótulo y todos esos, si hubiéramos tenido una garantía nosotros de
31 las entidades, el Banco hubiera podido hacer algo con esa plata, hubiera podido darle
32 seguimiento, hubiera podido decirle a la entidad usted no hace nada, nosotros hacemos
33 este monto y si no lo ejecutamos y le damos camino al proyecto.

1 No sé hasta dónde nosotros podríamos, así como como la entidad le pide el 5% de garantía
2 al desarrollador, nosotros pedirle la garantía a la entidad, porque un pagaré al final, diay no
3 sé...

4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero el Banco le pagamos, ¿no le pagamos no es
5 cierto?

6 **Sra. Masís Calderón:** Sí nosotros le pagamos, o sea, nosotros le damos la comisión...

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Se le da los adelantos...

8 **Sra. Masís Calderón:** No, la entidad autorizada nosotros, o sea, este es el Contrato de
9 Administración que nosotros le damos a la entidad autorizada es el pago de una comisión
10 que es la que establece el 49 del Sistema.

11 Esa es una comisión que nosotros le pagamos, bueno, no es una comisión, es un gasto
12 administrativo, sí, es un pago por el servicio de administrarlos.

13 **Director Carazo Campos:** Sí, lo que digo yo es que, por ejemplo, esos proyectos que han
14 quedado botados, la entidad le ha quitado el 5% a los desarrolladores y, aun así, tienen esa
15 retención y no han hecho nada por los proyectos.

16 ¿Nosotros vamos a seguir dándole el 5%, o sea, la entidad se sigue dejando ese 5% y
17 quién nos asegura a nosotros para que la entidad, o sea nosotros, decir bueno, usted no va
18 a hacer nada, dennos ese dinero nosotros para ver qué hacemos?

19 **Sra. Masís Calderón:** ¿Cuál retención?

20 **Director Carazo Campos:** Del 5%.

21 **Sra. Masís Calderón:** No, pero el 5% el constructor es el que se la da, o sea, la tenemos
22 nosotros aquí.

23 **Director Carazo Campos:** Pero ahora los desembolsos van a tenerlos la entidad.

24 **Sra. Masís Calderón:** Ajá. Esta retención del 5% la debe tener la entidad autorizada, o sea,
25 lo trasladan a nosotros, o sea, yo bueno, no sé porque lo desconozco, según entiendo, aun
26 cuando nosotros sacamos los desembolsos a la entidad autorizada...

27 **Director Carazo Campos:** Nos vamos a dejar el 5%.

28 **Sra. Masís Calderón:** Nosotros tenemos que ir haciéndole la retención.

29 **Director Carazo Campos:** ¿Nos lo vamos a dejar? Es lo que no sé, por eso estoy
30 preguntando, porque yo ya entendido que la entidad maneja todo y que ese 5% lo van a
31 manejar ellos.

32 Pero lo que yo quiero decir, es eso que lo debemos manejar nosotros.

33 **Sra. Masís Calderón:** Claro, claro. Yo no sé el procedimiento de desembolsos ahí como...,
34 por eso es que decía..

-
- 1 **Director Carazo Campos:** Para revisarlo don Guillermo ahí ese tema...
- 2 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero, de todas maneras, ese dinero se gana intereses es el
- 3 Banco, o sea, todo lo que tenga la entidad, que lo tiene que poner a trabajar, todo es del
- 4 Banco.
- 5 Lo que pasa es que la entidad lo hace por la historia ésta de la obra determinada...
- 6 **Director Carazo Campos:** Sí, sí...
- 7 **Directora Ulibarri Pernús:** Es un financiamiento porque tiene un financiamiento, pero yo
- 8 te voy a retener el 5%. Tiene que haber otras formas.
- 9 Yo creo que si vemos la lógica de esto y vemos que la entidad es un brazo, digamos que
- 10 utiliza el Banco para poder llegar, pero no puede llegar directo, la ley no se lo permite.
- 11 La entidad es una instancia así que le ayuda, pero obviamente, le va a dar alguna garantía.
- 12 Ve que cuando estamos dando préstamos, a las entidades, se dan seis meses, pagarés y
- 13 todo, eso no sería lo lógico entre dos instancias que no tienen nada que ver. Eso es una
- 14 sola, es un Sistema que está relacionado y lo que hace la entidad, que es una entidad
- 15 financiera, que pasa directamente al desarrollador.
- 16 Es por eso por lo que el Banco no debería tener ni debe tener ninguna relación con el
- 17 constructor. Tenemos que ver a la entidad como una instancia, no lo podemos ver, así como
- 18 malo en la película.
- 19 Yo sinceramente creo que nosotros tenemos que entender, muchísimo más, esa relación
- 20 de clic entre las dos, que es el Sistema Financiero y ahora sí, pongámosle ciertas reglas de
- 21 juego a ella, pero también, obviamente, decirle usted al constructor que va a pedir ese
- 22 financiamiento va a ser A, B, C, D, E y F, pero no necesariamente poniendo todo aquí, sino
- 23 más bien en el contrato y en esa relación entre las partes.
- 24 **Sra. Masís Calderón:** Ahí, por ejemplo, hablamos, doña Eloísa, de las garantías.
- 25 Bueno, la garantía es la que nos da la entidad a nosotros, don Marco.
- 26 Esta es el pagaré y el pagaré lo que dice es normalmente dice, bueno, el porcentaje lo
- 27 establecen ellos y el pagaré, -ahora le puedo enseñar uno, tal vez ahí de los que nosotros
- 28 firmamos-, dice que tiene un plazo de vigencia y dice que es el plazo del contrato, que si
- 29 son 12 meses son 12 meses, más, seis más adicionales.
- 30 ¿Esto con el fin de qué? De que efectivamente, si lo tenemos, en caso de que no se cumpla,
- 31 como normalmente no se cumple el plazo, podamos ejecutar el pagaré.
- 32 Pero igual, podría ser que uno diga no solamente es el plazo del contrato, o podría ser que,
- 33 para poder ejecutar ese pagaré en caso de incumplimiento de esa administración de la
- 34 entidad autorizada.

1 Ahora, este otro punto que decía doña Eloísa, ese es uno de los puntos que, por eso
2 nosotros tuvimos que como que acomodar, que, aunque diga que es un financiamiento, o
3 sea, que sabemos que es un financiamiento, tuvimos que poner obra determinada, por este
4 tema de las garantías, porque anteriormente nosotros manejábamos, o el constructor lo que
5 manejaba con la entidad autorizada era una hipoteca.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Quinta, la tengo como obligaciones con el BANHVI. ¿Ese es
7 el contrato, entonces, directamente?

8 **Sra. Masís Calderón:** Sí, entonces termino la parte de las hipotecas, porque aquí el artículo
9 133, del Reglamento de Operaciones, hace un listado de todas las garantías que
10 eventualmente podía darle el constructor a la entidad autorizada y lo que decía ahí, dice
11 que son garantías fiduciarias, certificados de título a plazo, hipotecas.

12 Nosotros trabajábamos con hipoteca, se nos complicó el asunto porque, en algún momento,
13 con algunos proyectos bastante viejillos, por ejemplo, el caso del Golfo, Guanacaste, los
14 constructores, cuando solicitaban financiamiento adicional.

15 Como lo que hacían era una hipoteca y obviamente el terreno todavía estaba a nombre del
16 constructor y lo que nosotros hacíamos era que el terreno, cuando ya tenía que formalizar
17 a favor de las familias, tenía esa hipoteca, teníamos que hacer el levantamiento de la
18 hipoteca; el constructor se negaba a hacerlo porque tuvimos, en algunos casos, procesos
19 judiciales que ellos decían no, estamos pidiendo financiamiento adicional y como usted no
20 me da el financiamiento adicional voy y demando. Nos tenían unas demandas y no
21 firmaban la escritura de traspaso.

22 Entonces se nos atrasaba un montón el asunto, con el agravante de que teníamos a familias
23 en las casas o no podían ingresar o tenían una propiedad con una hipoteca, con una
24 hipoteca bastante, bastante alta, entonces fue cuando pasamos a la opción del fideicomiso,
25 que con eso nos protegíamos, porque el constructor traslada el terreno a un fiduciario y ahí
26 nosotros se nos terminaba el problema.

27 Es por eso que lo introdujimos aquí, en la garantía fiduciaria, y que se constituye en un
28 contrato fideicomiso, porque si no, cómo no garantizamos si es un contrato financiamiento,
29 cómo nos garantizamos, con qué recursos o con qué título, de los que dice ahí, que fue
30 realmente recuperable a corto plazo, el fideicomiso es el que mejor nos funciona, porque
31 como les digo, si es una hipoteca tenemos que ir a ejecutarla y todo el proceso que nos va
32 a llevar y con las complicaciones que podamos tener.

- 1 Si es un certificado de depósito a plazo o ¿verdad?... Un día de esos tuvimos un problema
2 con una constructora que no quería renovar, no quería renovar y no quería renovar y dijo
3 no renuevo y se nos vencía, era una garantía de caución y nos llevó al límite.
4 El último día estábamos corriendo. Esas son las complicaciones que, en cambio, si nosotros
5 lo tenemos en un fideicomiso, hay más certeza, hay más seguridad jurídica para todas las
6 partes y, por eso, es que hablábamos de que si es un fideicomiso, yo lo entiendo, como
7 dice doña Eloísa, podemos hablar de un contrato de financiamiento, perfecto, pero
8 entonces, cómo nos acomodamos para que esa garantía sea un buen respaldo para todas
9 las partes, no solamente...
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, estamos hablando de la entidad hacia el Banco, le da
11 una garantía fiduciaria.
- 12 **Sra. Masís Calderón:** Sí un pagaré
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** No tiene nada que ver fideicomiso.
- 14 **Sra. Masís Calderón:** No, es un pagaré.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Por eso. El fideicomiso es lo que el desarrollador hace...
- 16 **Sra. Masís Calderón:** Esa garantía fiduciaria es el pagaré.
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí, entiendo. Escucho que estás hablando de fideicomisos,
18 pero es un universo de cosas.
- 19 **Sra. Masís Calderón:** Eso es lo que yo le estaba retomando, era el tema porque usted me
20 decía que habláramos de un Contrato de Financiamiento y no un Contrato de Obra,
21 entonces cuando hablamos del Contrato de Financiamiento, por eso les decía que también
22 nos encasillamos a que esas eran las garantías y las garantías están establecidas en el 133
23 que les explicaba, son esas y un montón más, sea fideicomisos, hipotecas y un montón de
24 garantías más, que es la que eventualmente el constructor le da a ellos y esta garantía de
25 retención que dice que...
- 26 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Por qué supervisa el monto total de financiamiento de las
27 viviendas y la infraestructura no la toman en cuenta?
- 28 **Sra. Masís Calderón:** Sí
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero no aparece en el texto.
- 30 **Sra. Masís Calderón:** Aquí dice no menor al precio de las obras constructivas, de
31 conformidad con el artículo 83...Obras constructivas en general.
- 32 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahora entonces un x por ciento total del financiamiento de las
33 viviendas y después se refiere a todos los...o ponés ahí y de infraestructura, sin considerar
34 el valor de los terrenos, obviamente.

-
- 1 En la cuarta línea.
- 2 **Sra. Masís Calderón:** ¿Me está hablando del pagaré?
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, las garantías. Es la quinta, la tenía dos veces, por cierto.
- 4 Estaba perdida, estaba en la otra.
- 5 Pero esta es, dice: la entidad utilizada debe aportar una garantía del X por ciento, del monto
- 6 total de financiamiento de las viviendas, sin considerar el valor de esos terrenos. Pero es
- 7 que además de las viviendas, estamos financiando una infraestructura, entonces si nada
- 8 más...
- 9 **Sra. Masís Calderón:** Ahí sí, ahí tendríamos que agregarlo, porque es el tema igual si es
- 10 S-01 o si S-02.
- 11 **Directora Ulibarri Pernús:** No, claro, si es S-01
- 12 **Sra. Masís Calderón:** Exacto, sí, sí, sí.
- 13 **Directora Ulibarri Pernús:** Por eso cada contrato debe ser diferente, es mucho mejor.
- 14 **Sra. Masís Calderón:** Sí, sí, correcto, ahí se lo agregamos.
- 15 **Directora Ulibarri Pernús:** Perdón, ¿yo me puedo devolver? Yo les voy a decir una cosa,
- 16 yo creo que eso tiene muchos comentarios. ¿No será que mejor esto, digamos los que
- 17 estamos más así...Marcos y yo nos sentamos con Ericka a hablar de ese tema y, desde
- 18 ese punto de vista, ¿lo...?
- 19 **Director Carazo Campos:** Sí también, no tengo ningún problema.
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Si no, yo creo que nos va a llevar aquí...
- 21 **Director Presidente:** Sí, porque yo tengo que reconocer que tengo que verlo con más
- 22 cuidado, pero sí, podrían ustedes consolidar las observaciones.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, son un montón.
- 24 **Director Presidente:** Sí. ¿No sé, por ejemplo, cuántas más te faltan a vos?
- 25 **Director Carazo Campos:** Me faltan unas seis.
- 26 **Director Presidente:** Es que la idea era ir viendo, a ver, vamos a ver, sí, vamos a ver, nos
- 27 va a dar la vida perdurable, entonces hagamos eso. Creo que sí, lo más lógico es hacer
- 28 una sesioncita específica para ver el contrato, porque si no, va a ser un tema y se consolida.
- 29 Es casi como una pequeña comisión informal para ver el tema de las observaciones del
- 30 contrato y poderlo consolidar, porque si no nos va a dar para toda la vida.
- 31 **Directora Ulibarri Pernús:** Y las cosas que no compartamos las traemos aquí a Junta.
- 32 **Director Presidente:** Tal vez se las pueden pasar a Ericka de previo, para que las vaya
- 33 viendo, porque tal vez tienen algunas que son la misma y entonces ya puede ir haciendo
- 34 un filtro.

- 1 **Sra. Masís Calderón:** Yo diría que eso sería una buena opción. Perdón don Roy, que
2 interrumpa. La idea de nosotros era esa, cuando pasamos este borrador era para que, si
3 ustedes tuvieran las observaciones, igual con los reglamentos, si tienen alguna observación
4 que nos la puedan ir remitiendo y ahora, por lo menos para analizarlas nosotros, ir viendo
5 qué se puede corregir y, como dice doña Eloísa, si hay cosas de forma, pues nada más se
6 corrige la forma y podríamos hacer una sesión de trabajo conmigo y con los Gerentes,
7 porque no solamente...
- 8 Yo al final llevo al contrato lo que ustedes me indiquen y lo que me dice la Gerencia.
9 Entonces igual nos podemos sentar y lo podemos ir viendo...
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero lo vemos primero con vos...
- 11 **Sra. Masís Calderón:** Con mucho gusto.
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Y después luego nos reunimos con los Gerentes.
- 13 **Sra. Masís Calderón:** Sí, yo le paso la versión a ellos de cuál es la propuesta de ustedes.
- 14 **Director Presidente:** Ustedes le pasan las observaciones a Ericka para que ella, digamos,
15 que las consolide un poco y sí sería necesaria esa sesión, ese tallercito de trabajo con los
16 Gerentes para ir definiendo ya la letra menuda de los artículos.
- 17 **Sra. Masís Calderón:** Sí señor, con todo gusto.
- 18 **Director Presidente:** Okey.
- 19 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo voto por una reunión con vos Ericka.
- 20 **Sra. Masís Calderón:** Sí señora. Con mucho gusto.
- 21 **Directora Ulibarri Pernús:** En el momento en que lo hablemos. Y yo te digo cuándo y cuál
22 es mi punto de observación.
- 23 **Director Presidente:** Okey, okey. Bueno, está bien.
- 24 **Directora Ulibarri Pernús:** No es perder mucho tiempo.
- 25 **Sra. Masís Calderón:** Lo programamos y digamos después de Semana Santa, así la
26 hacemos. Yo le mando, bueno, no sé qué días pueden ustedes, para...
- 27 **Director Presidente:** Ustedes se ponen de acuerdo.
- 28 **Sra. Masís Calderón:** O igual o puede ser virtual también. Yo no tengo problema.
- 29 **Director Carazo Campos:** El día que tengamos la Junta.
- 30 **Director Presidente:** Se ponen de acuerdo, sí.
- 31 Okey, perfecto. Y a Marco, muchas gracias también.
- 32 [Se retira de la sesión el licenciado Mora Gamboa]
- 33 *****
- 34

1 **5° Informe de ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información (PETI),**
2 **con corte a agosto y diciembre de 2022**

3
4 **Sr. López Pacheco:** Adelante don Marco.

5 [Se incorpora a la sesión el licenciado marco Tulio Méndez Contreras, jefe del
6 Departamento de Tecnología de Información]

7 **Sr. Méndez Contreras:** Buenas noches, con permiso.

8 **Director Presidente:** Buenas don Marco ¿cómo está?

9 **Sr. Méndez Contreras:** Buenas noches nuevamente.

10 Para presentar lo que corresponde, de acuerdo con los informes del SIG, de toda la
11 planificación que existe, pues el PETI, con corte al 31 de diciembre del 2022.

12 Básicamente, este informe, normalmente por la frecuencia definida en el inventario de
13 informes del SIG, primero se ve en el Comité de TI y después de que el Comité de TI se
14 eleva para que se vea a nivel de Junta Directiva, pues obviamente eso tiene una línea muy
15 establecida con respecto a lo que establece la SUGEF, la Contraloría General de la
16 República y ahora también el MICITT, con respecto al seguimiento o el conocimiento que
17 la Junta Directiva le da a la ejecución del portafolio o cartera de proyectos establecidas en
18 el PETI.

19 La cartera actual

20 **Sr. Flores Oviedo:** Está un poco lento.

21 **Sr. Méndez Contreras:** Ah, okey, sí es que la veo aquí.

22 **Directora Ulibarri:** Es un problema de TI.

23 **Sr. Flores Oviedo:** Es un problema de TI.

24 Hay que revisar ese detalle.

25 **Director Presidente:** A ver, continuemos. Adelante, adelante.

26 **Sr. Méndez Contreras:** La cartera, recordemos que tiene dos proyectos que fueron los que
27 quedaron heredados del Plan Estratégico de TI anterior que quedaron en ejecución, no
28 habían finalizado en la definición anterior, sin embargo, estos son parte de la cartera del
29 PETI actual, que es el que estamos en proceso de desarrollo en este momento, para efectos
30 de ya plantear la nueva cartera, en su momento, para conocimiento de aprobación de esta
31 Junta Directiva.

32 De esa cartera, habían quedado dos proyectos estratégicos que eran el OPTIMUS, que se
33 encuentra en ejecución y el proyecto asociado al acuerdo CONASSIF 517, lo que

1 conocíamos antes como acuerdo SUGEF 1417, que es el reglamento de todo lo que tenga
2 que ver con la gestión de tecnologías de información de la institución.

3 A diciembre, el proyecto OPTIMUS había alcanzado 46% de avance esperado, 46 de
4 avance general real contra un 47% de avance esperado, una desviación de 1% que
5 conocemos cuál es, básicamente, la razón que era el tema de asignar el recurso humano
6 del DAC al proyecto.

7 En buena teoría, debió haber estado en octubre del año pasado, pero por las razones que
8 ya ustedes conocen con OPTIMUS, se ha tenido alguna dificultad con eso, que inclusive,
9 esa misma desviación se mantuvo hasta enero y febrero de este año, porque hasta en
10 febrero, recordemos que empezaron ya a entrar don Walter y la compañera que está,
11 digamos, ahora en lugar de don Alexis, entonces, digamos que, para efectos generales, es
12 la misma desviación desde el proceso de implementación como el avance general del
13 proyecto como tal.

14 Dentro de los temas que todavía en algún caso tenemos, bueno, aprobar la versión seis del
15 cronograma para ese proyecto, ya lo aprobó la Gerencia. Todavía falta hacer algunos
16 ajustes en función de unas notas que ustedes ya también, don Gilbert ha venido a plantear
17 acá sobre algunas notas de algunos atrasos relacionados, directamente, con el tema de los
18 recursos del FOSUVI, recurso humano y posteriormente a la Junta Directiva.

19 Ya la Gerencia General aprobó una versión del cronograma seis, sin embargo, se está
20 analizando el impacto de esas notas que ha mandado el Consorcio, precisamente, para ver
21 si hay algo también que haya que ajustar en esa línea de la versión seis del cronograma.

22 Aprobar el Plan Maestro actualizado, ya lo tiene la Gerencia. Eso está en proceso de
23 revisión y aprobación por parte de la Gerencia.

24 Informar a los órganos de fiscalización y control de las nuevas fechas de aprobar, ya eso lo
25 habíamos traído, acuérdense, entonces ya básicamente, es un tema de comunicación y
26 una de las cosas que siempre hemos planteado es solventar el tema de la disponibilidad de
27 recurso humano.

28 Ya eso se está trabajando y ya se está gestionando. Sabemos que no está al 100% como
29 quisiéramos, pero bueno, ya por lo menos, a partir de febrero, ya los recursos se habían
30 empezado a integrar y hemos avanzado bastante en esa línea.

31 ¿Están al 100%? hoy todavía no, porque se está contratando todavía una plaza que
32 reemplace a Eveling, que es la que falta de incluirse en el 100% del tiempo.

1 Y don Walter ya está, pero está también capacitando a la muchacha que lo está
2 reemplazando para que él ya pueda dedicarse al 100% al proyecto, que en este caso son
3 los que van vendrían a sustituir a don Alexis.

4 El otro proyecto que está en ejecución, que es el del acuerdo 5-17, como les digo antes
5 SUGEF 14-17, que recordemos que habíamos hecho un replanteamiento de fechas y que
6 habíamos tenido una desviación de 6%, eso había sido al corte de octubre.

7 Con el corte de enero de este año redujimos esta desviación de un 6 a un 2.65, entonces,
8 venimos recuperándonos del cambio de fechas que se había aprobado, precisamente, con
9 respecto a las actividades que están en ejecución en este momento.

10 Recordemos que tenemos una fecha final del proyecto definida para febrero del 2024 y con
11 una posible holgura de unos cuatro o cinco meses, por temas más asociados a Óptimus
12 como el caso del tema contable y demás, que a otros temas propios de lo que es la gestión
13 de TI.

14 Sí señor.

15 **Director Presidente:** Don Gustavo.

16 **Sr. Flores Oviedo:** Don Marco, una consulta ¿ya está contratada la Auditoría Externa del
17 5-17?

18 **Sr. Méndez Contreras:** Todavía la SUGEF no nos ha mandado.

19 **Sr. Flores Oviedo:** Okey. Es que ahí viene la pregunta. Hoy tuve una reunión amplia con
20 ellos y, curiosamente, me hablaron de unas petitorias adicionales con relación a esta
21 Auditoría, por eso estaba con la duda si ya aquí se había aperturado cartel o algo así.

22 **Sr. Méndez Contreras:** No todavía, recordemos que el reglamento establece que para que
23 uno inicie la Auditoría Externa tiene que ser comunicado por parte de la SUGEF.

24 **Sr. Flores Oviedo:** Creí que ya te habían comunicado.

25 **Sr. Méndez Contreras:** No, no me han comunicado todavía y, a partir de ahí, ellos nos dan
26 unos lapsos de contratación, de análisis, de brechas para generar el plan de acción.

27 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, ahí vienen un montón de regalitos de camino, por eso seguro no te
28 lo han pedido.

29 **Sr. Méndez Contreras:** Okey, está bien.

30 **Director Presidente:** Adelante, don Marco.

31 **Sr. Méndez Contreras:** Pura vida. Cumplidas tenemos con corte a enero, 161.

32 A diciembre, teníamos, bueno, octubre, el año pasado teníamos 159 y ahí hemos venido
33 avanzando en ejecución de 51 pasamos a 63 de diciembre, enero.

1 De adelantadas, de diciembre a enero, pasamos de 16 a 39 y atrasadas bajamos el nivel a
2 24. Ya hemos recuperado mucho de enero para acá, entonces nosotros esperamos que, al
3 corte de enero, febrero, marzo, abril, a abril ya tengamos la brecha, prácticamente
4 empatada. eso es lo que lo que estamos tratando de hacer.

5 Okey, básicamente esto lo que establece es que, en función del esfuerzo que se ha hecho,
6 no solamente por TI, sino que por todas las otras áreas que también tienen que ver con la
7 normativa de la 517, logramos bajar de un 6, 22 a un 2,65. Es positivo, porque sí
8 entendemos la necesidad de tomar esto como un tema institucional y sabemos que la
9 SUGEF está encima de esto, siempre.

10 Hemos tenido para los dos proyectos de la cartera, algunos temas propios con las
11 contrataciones, a veces temas ajenos al BANHVI hacen que nosotros tengamos algún
12 atraso, en función de la ejecución de una contratación versus lo que planificamos el tiempo.
13 El tema de recurso humano también a veces tiene problemática con TI, nos costó bastante,
14 pero gracias a Dios, pudimos contratarlos.

15 En el mercado, a veces gente en TI, en ORACLE cuesta mucho conseguir por temas de
16 salarios, por tema de estabilidad y cosas de esas que a veces impactan los procesos de
17 contratación que no necesariamente nosotros podemos controlar.

18 A diciembre, la brecha de OPTIMUS, por ejemplo, ha crecido un poquito, porque el impacto
19 de del recurso humano sí se ha sentido, sin embargo, el atraso, por ese tema, yo siento que
20 todavía puede ser rescatable.

21 Hay que ver porque se va acumulando y hasta que no tengamos al 100% a la gente, va a
22 ser un poco complicado, pero es algo que sí se está gestionando y que se han hecho
23 grandes esfuerzos para que eso sea así, por parte del equipo del proyecto.

24 Y recomendaciones, generalmente es mejorar, ojalá, hasta donde se puedan, los procesos
25 de contratación.

26 El darle el seguimiento, le damos, ustedes saben, seguimiento del proyecto cada 15 días.
27 También, otro tema que a veces nos atrasa, que es que presentamos a algunas instancias
28 ciertos documentos de aprobación y, a veces, por las múltiples ocupaciones de todos, se
29 atrasa un poquito.

30 Sí hemos hablado con la Administración para que nos ayude a que, toda esa
31 documentación asociada, principalmente, a la 14-17, bueno, también a OPTIMUS que sea,
32 ojalá, se pueda agilizar un poquito más.

-
- 1 Lo que pasa es que, recordemos que hubo ciertos cambios ahora de diciembre- enero para
2 acá, en temas muy críticos, para el proyecto, pero sí hemos hecho el seguimiento en esa
3 línea para que la Administración nos ayude y poder acelerar todo esto.
- 4 ¿Qué es lo que requerimos? Diay, un acuerdo. Recordemos que la información de lo del
5 PETI también se tiene que remitirse a la SUGEF, con los acuerdos de conocimiento y
6 aprobación del esquema de ejecución del PETI.
- 7 **Director Presidente:** Doña Eloísa, adelante, adelante.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** Se devuelve a la página anterior, por favor.
- 9 **Sr. Méndez Contreras:** Sí, la anterior, ¿está?
- 10 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, bueno, le voy a hacer una pregunta antes de esta, pero
11 cuando usted está indicando que tenemos el 1% atrasado, que ya estamos parcialmente
12 casi, pero no, entonces, para entender.
- 13 La parte dónde estaba Alexis, ahí es donde hemos, entiendo yo, -ahora me puede decir en
14 qué otra parte-, se vio un poco el atraso y hoy en día tenemos, que dice parcialmente.
- 15 ¿Explíqueme un poquito eso, qué significa parcialmente?
- 16 Todavía no en el OPTIMUS, no tenemos, en el caso completo...
- 17 **Sr. Méndez Contreras:** En el caso de Walter, que en febrero se metió un poquito más con
18 el proyecto, no, no ha podido dedicarse al 100%. ¿Por qué?, porque tiene una persona que
19 lo va a sustituir a él y tiene que estar enseñándole.
- 20 Entonces no puede dedicarse al 100% porque tiene que sacar tiempo para esta persona.
21 En teoría debería estar al 100%, pero no lo está.
- 22 **Directora Ulibarri Pernús:** Y Guillermo ¿cuándo usted calcula que él va a estar tiempo
23 completo? Porque claro, uno entiende que tiene que estar preparando a alguien.
- 24 **Sr. Bolaños Sandoval:** No, ya está trabajando tiempo completo.
- 25 **Directora Ulibarri Pernús:** En el proyecto.
- 26 **Sr. Bolaños Sandoval:** En el proyecto.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Ya? Okey, ahora sí, ya Walter está listo 100%.
- 28 ¿Ahora quién más falta de...?
- 29 **Sr. Méndez Contreras:** Que en el caso de esta muchacha ¿cómo se llama?
- 30 **Sra. Masís Calderón:** Evelyn.
- 31 **Sr. Méndez Contreras:** Evelyn, gracias, de Evelyn, que ella se tiene que contratar a
32 alguien. Están en el proceso con doña Margoth de contratar a alguien de la Bolsa de Trabajo
33 que se había levantado, por posibles elegibles, para que ella pueda estar ya al 100%.
- 34 A hoy está todavía al 50%.

-
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Qué hace?, perdón, para entender eso.
- 2 **Sr. Méndez Contreras:** Básicamente está retomando todo lo que son los procesos de
- 3 análisis y control con respecto a toda la gestión del Bono Familiar de Vivienda.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** O sea, ella es una sustituta de Alexis.
- 5 **Sr. Méndez Contreras:** Sí, parte de lo que hacía Alexis lo va a asumir ella.
- 6 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, ¿y quién está pasando el proyecto?
- 7 **Sr. Méndez Contreras:** Ella está pasando el proyecto. Ella, técnicamente, y en términos
- 8 de procesos, va a alinear todo lo que es el proceso a nivel de BANHVI para el proyecto.
- 9 Yoi está en lugar de Alexis ya retomando todo lo que hacía Alexis como encargada de área,
- 10 pero tenían que designar a alguien para entender bien los procesos de FOSUVI, alguien
- 11 que atiende la operativa diaria que es Yoi y alguien que atiende el proyecto que es...
- 12 **Directora Ulibarri Pernús:** Entonces ¿a quién están entrenando?
- 13 **Sr. Méndez Contreras:** No. Esa es la que va a sustituir a Walter del todo.
- 14 **Directora Ulibarri Pernús:** No, eso está bien. Pero eso yo entiendo que ya está a tiempo
- 15 completo. Walter, en el proyecto.
- 16 **Sr. Méndez Contreras:** Sí, en el caso de...
- 17 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Hoy quién falta?
- 18 **Sr. Méndez Contreras:** La que vendría a sustituir a Yoi, perdón, a Evelyn, para que ella
- 19 pueda entrar al 100% porque está con un pie en la operativa y con un pie en el proyecto.
- 20 **Directora Ulibarri Pernús:** Ah, Evelyn estaba en la parte operativa de lo que era análisis
- 21 y control
- 22 **Sr. Méndez Contreras:** Correcto, correcto.
- 23 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Esa persona no la han encontrado todavía?
- 24 **Sr. Méndez Contreras:** Doña Margoth está en eso. A partir de la Bolsa de Empleo que se
- 25 había levantado la vez pasada, una lista de elegibles, entonces están ya en el proceso de
- 26 contratación.
- 27 **Directora Ulibarri Pernús:** Llama la atención porque ya estamos en marzo.
- 28 **Director Presidente:** Es el proceso de atraso.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero esa persona que no esté ya preparada.
- 30 Bueno, eso es una cosa; y lo otro, cuando usted dice que se promueve una gestión ágil y
- 31 oportuna de los procesos de contratación administrativa, eso no va, en principio, porque es
- 32 el área suya o no sé quién debería solicitar, con más tiempo, las personas para que estos
- 33 atrasos, que ya se sabe que son lentos y de toda la problemática que tenemos, no afecte.
- 34 Si ya sabíamos todo eso ¿por qué nos está sucediendo?

1 Yo me recuerdo que estábamos en la Junta, en el 21 y hablábamos de la necesidad y eran
2 las grandes preocupaciones y uno de los riesgos era que no se estuviera a la gente a
3 tiempo, etcétera, etcétera, y se habló en esa época, la preocupación y la importancia que
4 deberían tenerse la gente ya contratada con mucho tiempo y todo eso.

5 Pero entonces yo digo, cuando alguien no se contrata a tiempo, en parte puede ser porque
6 yo no lo pedí a tiempo, sabiendo que a los que les toca operativizar eso, me van a atrasar,
7 entonces lo pido por tres meses antes o cuatro meses antes.

8 ¿Qué pasó?, ¿por qué está sucediendo eso?

9 **Sr. Méndez Contreras:** Vamos a ver, esa recomendación siempre se mantiene porque hay
10 a veces factores, en las contrataciones, que no dependen, necesariamente, del BANHVI.

11 Nosotros estimamos una fecha, tenemos un Plan de Adquisición de Contratación, eso se lo
12 tenemos que pasar siempre, en enero, a doña Margot y a la gente de Proveeduría.

13 Se lo pasamos con fechas estimadas para cuándo requerimos el recurso, ya sea
14 informático, humano y cualquiera de esos, ahí están las fechas posibles.

15 Pero como le digo, a veces hay situaciones como las que, diay, no están dentro de nuestras
16 manos.

17 Aun así, siempre se mantiene la recomendación porque sí se puede agilizar todo eso mejor.

18 Ahora, hay temas que no podemos brincarnos. Si una persona es un candidato ideal, pero
19 resulta que esa persona, no sé, trabajaba con una empresa o trabajaba con una entidad
20 autorizada, por decirle algo, para poner un ejemplo, entonces se le hace un análisis en
21 Recursos Humanos y si se ve que esa persona tiene algún posible conflicto de interés, pero
22 que era un buen elemento, como me pasó a mí.

23 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí, me acuerdo.

24 **Sr. Méndez Contreras:** Diay, duramos como no sé, no me acuerdo seis, siete meses
25 buscando a un buen candidato. Lo conseguimos y resulta que tenía un problemita en esa
26 línea porque había trabajado con el proveedor que nos daba servicio a nosotros.

27 Ya no trabajaba para ese proveedor, pero en su momento me dijeron no porque hay
28 conflicto de intereses.

29 Eso, diay, atrasó el proceso, por supuesto que lo atrasó .Pero que, si lo podíamos controlar,
30 ahí está el tema.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero sigue recomendando, da la impresión de que sigue
32 sucediendo, o sea que esa situación está ahí, pasando, y eso está causando problemas,
33 no me refiero, lo pasado es que sigue pasando.

1 **Sr. Méndez Contreras:** Es una recomendación que queremos mantener, precisamente,
2 para que siempre hagamos el mejor esfuerzo para hacer las contrataciones en el en el
3 menor tiempo posible, por eso es por lo que la mantenemos.
4 Ya no pasa como antes, correcto. Si usted ve las brechas relativamente son pequeñas, pero
5 bueno, ahí van en el proceso.
6 Si usted me dice a mí ¿deberíamos tener ya contratado al sustituto de Evelyn? Claro, pero
7 hoy no lo tenemos, entonces como que esas recomendaciones siempre las mantenemos,
8 precisamente, porque se nos dan casitos por ahí, en donde sí es bueno tener, digamos
9 claro, de que ese tiempo que nosotros estimamos, según el proyecto, a veces se alarga un
10 poco más por temas que no necesariamente están asociadas a la gestión propia del
11 proyecto, sino que más bien a un tema más administrativo que otra cosa.
12 **Directora Ulibarri Pernús:** Sin embargo, ese era uno de los riesgos importantes que tenía
13 el proyecto desde...
14 **Sr. Méndez Contreras:** Siempre, sí.
15 **Directora Ulibarri Pernús:** Y lo otro y por eso yo creo que todas las unidades, porque yo
16 entiendo que eso es un problema generalizado.
17 **Sr. Méndez Contreras:** Correcto.
18 **Directora Ulibarri Pernús:** Y lo otro es, dice, promover procesos ágiles de aprobación de
19 documentos asociados a los proyectos, principalmente, aquellos asociados a OPTIMUS y
20 CONASSIF.
21 ¿Qué es lo que está pasando?
22 **Sr. Méndez Contreras:** Tenemos, por ejemplo, información presentada a una dependencia
23 y que debería aprobarla ya. Pero bueno, por sus múltiples ocasiones, diay, ahí se atrasa un
24 poco más.
25 Le recordamos a la dependencia, pero igual, tenemos que esperar hasta que la apruebe
26 para dar por cerrada ese entregable, ese producto que generamos en esa línea.
27 Mejoramos bastante, el año pasado, porque teníamos un problema cuando definíamos
28 dentro de la 14-17 definíamos documentos de proceso, indicadores de proceso y un montón
29 de documentación asociada. La mandábamos para que se publicara en la intranet, pero
30 diay, el área que hace eso, no está dedicada sólo a eso.
31 Entonces tenemos que esperar y, en función de eso, es el avance que nosotros hemos
32 presentado.
33 A veces, usted ve, teníamos tareas que presentábamos en 14-17, un 95%, porque el 5%
34 que faltaba, no era ni el documento de diseño ni era el documento ya trabajado. Lo que

1 faltaba era que el área responsable codifique esa documentación y la publique en la intranet
2 para darse por válida.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Dígame una cosa. Aquí en el Banco, el proyecto OPTIMUS ha
4 sido declarado como estratégico y se ha instruido a todas las áreas que le deben prioridad.

5 **Sr. Méndez Contreras:** Sí señora.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Aun así, usted tiene áreas que, como instancias que no, porque,
7 claro, están todas ocupadas, aquí todo mundo siempre está totalmente ocupado. Pero
8 entonces si llega algo, no es lo mismo que me llegue el documento cualquier ha que me
9 llegue algo del proyecto OPTIMUS.

10 ¿Usted se refiere que esas áreas cumpliendo administrativas o gerenciales? no sé, llega y,
11 digamos, no lo ponen y no lo pasan de primero, aunque está llegando ahora ¿no sucede
12 eso?

13 **Sr. Méndez Contreras:** No sucede eso en algunos casos.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Y ustedes obviamente han hablado con la Gerencia?

15 **Sr. Méndez Contreras:** Por supuesto.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Para que se resuelva.

17 **Sr. Méndez Contreras:** Por supuesto. Presentamos los documentos y le insistimos a las
18 áreas responsables, pero, diay, ese tipo de cosas, en la parte de gestión, nosotros las
19 controlamos y sí..., el problema es dependiendo de qué instancia es la que debe el
20 documento por aprobar.

21 A veces son instancias que tenemos que darle el tiempo para que las aprueben.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Y si necesitan revisar, el tiempo que necesiten. No, lo que pasa
23 es que...No, no lo que usted no quiere es hablar súper claro.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ni súper, ni claro.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** No, pero lo entiendo. Okey. Pero en todo caso, imagínese esas
26 recomendaciones que ustedes aquí son totalmente administrativas.

27 **Sr. Méndez Contreras:** Sí, sí, como le digo, por eso es que las mantenemos, precisamente,
28 para que siempre haya conciencia de que, aun, cuando hacemos el esfuerzo por recordarle
29 a la gente, vea, ya le mandamos hace tanto tiempo el documento, revíselo, necesitamos
30 que lo apruebe para cerrar.... Entonces nos pasan, en ocasiones, cosas como estas.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Diay, no sé... con la Gerencia, que el gerente esté aquí para...

32 **Director Presidente:** No, está priorizado como parte de los temas estratégicos.

33 **Sr. Flores Oviedo:** No, es que es que el único que tiene competencia, para aprobar este
34 tipo de cosas, es la Gerencia.

-
- 1 Lo que pasa es que Marco tal vez, verdad, si ve ahí.
- 2 Pero igual, si alguna otra dependencia por A o por B no cumple, diay, quién es realmente
- 3 el responsable o el que puede dar órdenes a esa competencia, es también la Gerencia.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, claro.
- 5 **Sr. Flores Oviedo:** No lo puede hacer él como departamento versus otro departamento, es
- 6 ahí donde hay que ser claro, verdad, que es lo que doña Eloísa dice.
- 7 ¿Que dónde está el cuello de botella? En que Marco lo decía ahora, muy sutilmente, y hay
- 8 múltiples ocupaciones y probablemente la Gerencia tiene múltiples ocupaciones y, en algún
- 9 momento, no ha podido atender algunos puntos de estos y haya generado brecha ¿cierto?
- 10 **Sr. Méndez Contreras:** Así es.
- 11 **Sr. Flores Oviedo:** Ahí está.
- 12 **Director Presidente:** Vamos a ver, esas son las recomendaciones del informe.
- 13 La recomendación para la Junta es dar por conocido el informe, así es verdad, porque tiene
- 14 que irse para la SUGEF.
- 15 **Sr. Méndez Contreras:** Sí, señor, así es.
- 16 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Esas recomendaciones para quién son?, ¿no son para
- 17 nosotros intervengamos en nada?
- 18 **Director Presidente:** Lo que pasa es que deberían estar en la línea en que la planteó don
- 19 Gustavo, o sea, de una forma más directa, más específica.
- 20 Tal vez lo que debería ponerse ahí, es de esa forma.
- 21 **Sr. Méndez Contreras:** Así estaba, la Administración Superior, es lo que decía.
- 22 **Director Presidente:** Ah, okey, ¿verdad? Si la dilación es en la Administración Superior...
- 23 **Sr. Méndez Contreras:** Digamos que se ajustó.
- 24 **Director Presidente:** ¿Usted lo matizó?
- 25 **Directora Barrantes Castagnaro:** No, no se ajustó, se cambió.
- 26 **Sr. Méndez Contreras:** Okey, pero, diay...
- 27 **Director Presidente:** Usted lo matizó, usted lo matizó. Está bien.
- 28 **Sr. Méndez Contreras:** En realidad es un tema general que sí estamos viéndolo
- 29 directamente con la Gerencia, no es que no se está viendo.
- 30 Se está viendo con la Gerencia, lo que pasa es que sí se nos dan algunos casos en donde,
- 31 a veces, se toma, tal vez, más del tiempo y uno entiende.
- 32 **Director Presidente:** No, no, está bien. Pero lo importante de una recomendación, para
- 33 que pueda ser efectiva, es que vaya dirigida.
- 34 Don Guillermo.

-
- 1 **Sr. Bolaños Sandoval:** No, lo que entendí Marco, a ver si capté bien. Usted dice que hay
2 un documento que tiene que ser aprobado por la Gerencia pero que se mandó y no ha sido
3 aprobado ¿Eso es cierto?
- 4 **Sr. Méndez Contreras:** Es correcto.
- 5 **Sr. Bolaños Sandoval:** Yo voy a hablar con don Dagoberto para ver cuál es el documento,
6 cuándo se envió, qué está pendiente y la próxima semana nos podemos reunir en eso.
- 7 **Director Presidente:** Lo importante es que eso sea sistemático.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** No solamente para este.
- 9 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, sí, pero voy a verlo con él.
- 10 **Director Presidente:** Okey, okey. Pues puedes poner la próxima.
- 11 **Sr. Bolaños Sandoval:** Ajá.
- 12 **Director Presidente:** El acuerdo es darlo por conocido, para efectos de que sea remitido,
13 tiene que ser remitido ¿verdad?
- 14 **Sr. Méndez Contreras:** Este no, solo con la entrega trimestral, cuando nos corresponde,
15 pero cuando se va, se va con el acuerdo.
- 16 **Sr. Flores Oviedo:** Este en realidad, da por conocido, porque esto responde a uno de los
17 informes del SIG, del Sistema de Información Gerencial.
- 18 **Director Presidente:** Okey.
- 19 **Sr. Flores Oviedo:** Entonces es para cumplir con eso.
- 20 **Director Presidente:** Okey. Pero entonces el informe darlo por conocido El acuerdo darlo
21 por conocido.
- 22 **Sr. Méndez Contreras:** Sí Claro.
- 23 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, señor.
- 24 **Director Presidente:** ¿Y tenemos que votar ese acuerdo?
25 ¿Tenemos que votar ese acuerdo?, ¿darlo por conocido?
- 26 **Sr. Flores Oviedo:** Puede darlo por recibido, sí.
- 27 **Director Presidente:** Bueno, ponemos, entonces, a votación dar por recibido el informe del
28 Comité de TI, de los avances del PETI.
29 Don Marcos.
- 30 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado.
- 32 **Director Presidente:** Aprobado en firme. Don José.
- 33 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 34 **Director Presidente:** Doña Eloísa.

-
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme
- 2 **Director Presidente:** Muchas gracias Marco.
- 3 **Marco Tulio:** Bueno, muchas gracias a ustedes.
- 4 **Directora Ulibarri Pernús:** Mucho gusto.
- 5 [De conformidad con el análisis realizado, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 4** que se
- 6 anexa a esta acta y se retira de la sesión el licenciado Méndez Contreras]
- 7 *****
- 8
- 9 Siendo las diecinueve horas con quince minutos, se levanta la sesión.
- 10 *****
- 11

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

6 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 22-2023**
7 **DEL 30 DE MARZO DE 2023**
8
9

10 **ACUERDO N°1:**

11 1.-) Dar por conocido y aprobar el informe de seguimiento al plan de acción de la
12 Autoevaluación del Control Interno (ACI), con corte al 31 de diciembre de 2022, de
13 conformidad con los documentos adjuntos a los oficios BANHVI-UPI-IN11-004-2023 de la
14 Unidad de Planificación Institucional, y BANHVI-GG-IN35-0012-2023 de la Gerencia
15 General.

16
17 2.-) Deberá continuarse dando seguimiento al plan de acción correspondiente a la ACI 2021,
18 el cual contempló un total de 69 acciones, cuyo estado de cumplimiento al 31 de diciembre
19 de 2022 correspondió a 39 acciones cumplidas, 18 en proceso, 7 incumplidas, 2 no iniciadas
20 y 3 suspendidas por proyectos trasferidos a periodos posteriores.

21
22 3.-) Modificar el segundo párrafo del acuerdo N° 1 de la sesión 14-2023, del 02 de marzo
23 de 2023, para que con respecto a las acciones en proceso, no cumplidas o no iniciadas de
24 los planes de acción de la ACI, se requiera a las dependencias la validación de las acciones
25 y los plazos posibles para su atención, de forma tal que:

- 26 a) Las acciones con plazo de ejecución en el primer semestre del 2023, sean debidamente
27 cumplidas en dicho plazo.
- 28 b) Las acciones programadas con plazo superior al primer semestre 2023, y asociadas a
29 proyectos institucionales, se estudien acciones alternativas que permitan subsanar las
30 debilidades de control interno en plazos menores y no esperar a la finalización de
31 dichos proyectos.
- 32 c) Las acciones no cumplidas y no iniciadas, se analicen acciones alternativas que
33 permitan subsanar las debilidades de control interno en el presente periodo 2023.
34

1 Los resultados de esta validación y su ejecución, se deberán presentar en el próximo
2 informe de seguimiento, con corte al 30 de junio de 2023.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 *****

5
6 **ACUERDO N°2:**

7 **Considerando:**

8 **Primero:** Que en consonancia con el “Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la
9 Vivienda sobre Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y Fondo de Garantías
10 y de estabilización”, la emisión de títulos valores dentro del Sistema Financiero Nacional
11 para la Vivienda, en cualquier moneda, requerirá de la autorización previa del BANHVI.

12
13 **Segundo:** Que de conformidad con lo establecido en el artículo 7 del citado Reglamento,
14 el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (en adelante Grupo Mutual),
15 mediante oficio C-006-DE-23 del 13 de enero de 2023, solicita el incremento al acceso a la
16 garantía subsidiaria e ilimitada del BANHVI y del Estado para sus captaciones a plazo y a
17 la vista, para lo cual remite la información pertinente.

18
19 **Tercero:** Que según el análisis efectuado por la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda
20 (FONAVI), remitido a la Gerencia General de este Banco mediante el oficio BANHVI-DFNV-
21 OF-0109-2023, del 28 de marzo de 2023, se concluye que el Grupo Mutual cumple con los
22 requisitos correspondientes para acceder la garantía subsidiaria e ilimitada del BANHVI y
23 del Estado, por lo que se recomienda autorizar a dicha entidad, un incremento máximo de
24 captación por un monto de ¢5.756,6 millones, para una captación total de ¢814.751,5
25 millones, la cual incluye principal e intereses.

26
27 **Cuarto:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0336-2023, del 28 de marzo de 2023, la
28 Gerencia General avala lo dictaminado por la Dirección FONAVI y, por consiguiente,
29 recomienda su aprobación.

30
31 **Quinto:** Que conocidos y suficientemente discutidos los informes que al respecto ha
32 presentado la Administración, esta Junta Directiva considera procedente autorizar al Grupo
33 Mutual un incremento máximo de captación con garantía del Estado, por el monto
34 recomendado en el citado informe de la Dirección FONAVI.

1

2 **Por tanto, se acuerda:**

3 Autorizar al Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para que
4 incremente su captación máxima con garantía del BANHVI y del Estado, para el periodo
5 2023, por un monto de **¢5.756,6 millones**, para llegar a una captación máxima global de
6 **¢814.751,5 millones**, incluyendo principal e intereses.

7 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

8 *****

9

10 **ACUERDO N°3:**11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que por medio del acuerdo N° 9 de la sesión 51-2022, del 26 de setiembre de
13 2022, esta Junta Directiva aprobó una línea de crédito revolutiva en colones a favor del
14 Banco BAC San José, por la suma de ¢15.600 millones, estableciendo, en materia de
15 garantías, la siguiente condición:

16

17 **“xi. Garantía de cada subpréstamo:**

18 *Garantía Temporal:* Por un periodo máximo de seis meses el subpréstamo será
19 respaldado con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma
20 equivalente al 115% del monto desembolsado.

21 *Garantía Definitiva:* Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas
22 con Bono Familiar de Vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1 y B1, según
23 Acuerdo SUGEF 1-05, cedidas en garantía a favor de un Fideicomiso de Garantía
24 constituido para tales efectos con el Banco Improsa, mediante la respectiva inscripción
25 en el Registro de la Propiedad.”

26

27 **Segundo:** Que mediante el oficio BANHVI-GG-OF-0338-2023 del 28 de marzo de 2023, la
28 Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe
29 BANHVI-DFNV-OF-0108-2023, de la Dirección FONAVI, que contiene los resultados del
30 estudio efectuado a la solicitud del Banco BAC San José, para modificar la indicada
31 disposición, en el sentido que para la línea de crédito de referencia, el fiduciario que estará
32 a cargo del fideicomiso de administración de garantías sea Consultores Financieros COFIN
33 S.A., en vez del Banco Improsa.

34

35 **Tercer:** Que en dicho informe, la Dirección FONAVI recomienda acoger la solicitud de la
36 entidad autorizada, señalando que la modificación requerida por el BAC San José no afecta
37 los intereses del BANHVI, siempre y cuando la sustitución de la garantía temporal se

1 finiquite en la fecha establecida, la garantía cumpla a cabalidad con las condiciones
2 establecidas contractualmente y el contrato del nuevo fideicomiso se adapte a las
3 condiciones aplicadas regularmente en el BANHVI para estos efectos.

4
5 **Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que
6 recomienda la Administración y, por consiguiente, lo procedente es modificar el acuerdo N°
7 9 de la sesión 51-2022, estableciendo que el fiduciario que estará a cargo del fideicomiso
8 de administración de garantías será Consultores Financieros COFIN S.A.

9
10 **Por tanto, se acuerda:**

11 Modificar el apartado **xi.** del acuerdo N° 9, de la sesión 51-2022, celebrada el 26 de
12 setiembre de 2022, para que se lea de la siguiente forma:

13
14 **“xi. Garantía de cada subpréstamo:**

15 *Garantía Temporal:* Por un periodo máximo de seis meses el subpréstamo será respaldado
16 con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma equivalente al 115%
17 del monto desembolsado.

18 *Garantía Definitiva:* Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con
19 Bono Familiar de Vivienda, clasificadas en categorías de riesgo A1 y B1, según Acuerdo
20 SUGEF 1-05, cedidas en garantía a favor de un Fideicomiso de Garantía constituido para
21 tales efectos con Consultores Financieros COFIN S.A., mediante la respectiva inscripción
22 en el Registro de la Propiedad.”

23 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

24 *****

25
26 **ACUERDO N°4:**

27 Dar por conocidos y aprobar los informes de ejecución del Plan Estratégico de Tecnología
28 de Información (PETI), con corte a los meses de agosto y diciembre de 2022, de
29 conformidad con los documentos que se adjuntan a los oficios CTIBANHVI-0005-2022 del
30 21 de octubre de 2022 y BANHVI-CTI-OF-0005-2023 del 28 de febrero de 2023, ambos del
31 Comité de Tecnologías de Información.

32 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

33 *****

34