

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 100-2024**

5 **DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2024**

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

7

8 Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo
9 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco
10 Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las diez horas con siete minutos, con la
11 asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Marcos Alonso
12 Carazo Campos, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes
13 Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús.

14

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

19

20 Ausentes: Mariana Grillo Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez, Directores; y Ericka
21 Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal.

22 *****

23

24 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

25

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

- 27 1°. Aprobación de orden del día.
- 28 2°. Lectura y aprobación de las actas N° 94-2024 del 04/12/2024, N° 96-2024 del
29 11/12/2024 y 98-2024 del 16/12/2024.
- 30 3°. Propuesta de redistribución presupuestaria del FOSUVI para el año 2024. (Oficio
31 BANHVI-SGO-OF-0149-2024)
- 32 4°. Propuesta de programas de crédito y plan de financiamiento del FONAVI para el año
33 2025. (Oficio BANHVI-GG-OF-1327-2024)
- 34 5°. Correspondencia.

1 6°. Propuestas de los señores Directores.

2 7°. Asuntos varios de la Gerencia General.

3 *****

4

5 **1° Aprobación de orden del día**

6

7 **Director Presidente:** Buenos días. Respecto a la propuesta de agenda, iniciamos con el
8 primer punto: Aprobación del orden del día.

9 Someto a votación.

10 **Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

11 **Director Carazo Campos:** Aprobada.

12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

13 **Director Presidente:** Aprobada.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada.

15 **Director Presidente:** Listo.

16 *****

17

18 **2° Lectura y aprobación de las actas N° 94-2024 del 04/12/2024, N° 96-2024 del**
19 **11/12/2024 y 98-2024 del 16/12/2024**

20

21 **Director Presidente:** Si no hay comentarios u observaciones, someto a votación.

22 **Director Alvarado Herrera:** Aprobadas.

23 **Director Carazo Campos:** Nada más una consulta. Yo tengo una consulta. Bueno,
24 ¿Revisamos todos el acuerdo de la sesión privada? Yo le eché un ojazo, me pareció bien,
25 pero por aquello era nada más que estemos claros con eso.

26 Aprobadas por mí.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobadas.

28 **Director Presidente:** Aprobadas.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobadas.

30 **Director Presidente:** Muchas gracias.

31 **Director Presidente:** Muchas gracias, seguimos con el punto 3.

32 *****

33

34 **3° Propuesta de redistribución presupuestaria del FOSUVI para el año 2024**

1

2 **Sr. Bolaños Sandoval:** Buenos días. Les voy a hacer la presentación de la ejecución del

3 presupuesto al 23 de diciembre con actualización a hoy, para efectos de tenerlo lo más

4 actualizado.

5 Vamos a ver: Igual como lo hemos presentado, básicamente lo que les voy a presentar es

6 una ejecución del presupuesto ordinario y una redistribución, que es un “raspado de olla”,

7 de lo último que queda ya.

8 Empezando, tal vez es importante mencionarles que en la primera columna tenemos el

9 presupuesto ajustado, que son ₡78.433 (setenta y ocho mil cuatrocientos treinta y tres mil

10 millones) de colones. Ese presupuesto incluye el presupuesto extraordinario que de bono

11 ordinario correspondía a ₡3.508 (tres mil quinientos ocho mil millones) de colones.

12 La ejecución al 23 de diciembre es de ₡72.419 (setenta y dos mil cuatrocientos diecinueve

13 millones) de colones.

14 Y si medimos la ejecución, con respecto al total de ese presupuesto 92%. Actualizado a

15 hoy, ese presupuesto tenemos que es un 94.3 %. Y proyectamos cerrar ese presupuesto

16 total en un 99%.

17 Tal vez, antes de explicarle un poquito lo que es la redistribución correspondiente, es

18 importante mencionarles a ustedes que el presupuesto extraordinario ingresó el 4 de

19 diciembre y lo que correspondió a ese presupuesto extraordinario eran ₡3.508 (tres mil

20 quinientos ocho millones) de colones.

21 La ejecución del presupuesto total, como les mencioné anteriormente, inicial y el

22 extraordinario a hoy es del 94.3% y se proyecta cerrar a en un 99% al cierre de periodo.

23 La ejecución, con respecto al presupuesto inicial de FODESAP. Es decir, digamos que sin

24 considerar los recursos del extraordinario a hoy es igual, ese presupuesto es de ₡74.924

25 (setenta y cuatro mil novecientos veinticuatro millones) de colones y la ejecución son

26 ₡73.974 (setenta y tres mil novecientos setenta y cuatro millones de colones. Eso

27 corresponde a una ejecución del 99% a hoy. Y se proyecta cerrar en el año, o sea, si

28 colocamos todo lo que está en revisión que nos quedan ₡3.780 millones, 101% de

29 ejecución.

30 Ahora bien, vamos a la distribución: Igual como lo hemos hecho anteriormente, lo que

31 buscamos es ver cuáles entidades tienen casos en trámite en el Banco y a cuáles se les

32 puede asignar o quitar recursos para reasignarlos a esas entidades que tienen recursos al

33 Banco.

34 Vamos a comenzar con, por ejemplo, a quienes le quitamos recursos.

1 - Entonces, por ejemplo, en el primer caso tenemos a Grupo Mutual, que tiene un saldo, al
2 23 de diciembre de ₡1.475 (mil cuatrocientos setenta y cinco millones) y en trámite en el
3 Banco tiene ₡618 (seiscientos dieciocho millones) de colones, por lo tanto, le estamos
4 quitando ₡485 (cuatrocientos ochenta y cinco millones) de colones.

5 - Coopenae tiene un saldo de ₡576 (quinientos setenta y seis millones) y tiene en revisión
6 90 (noventa millones) de colones.

7 Por lo tanto, le estamos le estamos quitando 100 (cien millones) de colones.

8 - Coopeande R.L le estamos quitando ₡100 (cien millones) de colones

9 - Y, por ejemplo, a Coopecaja le estamos quitando 150 (ciento cincuenta millones) de
10 colones.

11 Ahora, para ver a quién le asignábamos, nosotros vimos a ver cuáles entidades tenían
12 casos realmente en el Banco, porque no tiene ningún sentido asignarle a una entidad que
13 ya no va a mandar más casos en lo que resta del año.

14 - Entonces, de esos recursos estamos tomando ₡600 (seiscientos millones) de colones y
15 se los estamos asignando a Mutual Cartago, que tiene un saldo de ₡786 (setecientos
16 ochenta y seis millones) y tiene en revisión ₡1.236 (mil doscientos treinta y seis millones).
17 Por lo tanto, esos ₡786 más ₡600 cubren los 1.236 millones que tienen ellos en el Banco
18 y que podríamos colocarlos.

19 - Al Banco Nacional le estamos dando ₡25 (veinticinco millones) de colones.

20 - Al Banco de Costa Rica, ₡10 (diez millones) para un casito específico ahí.

21 - Estamos dándole ₡100 (cien millones) a Coopeesparta, que tiene un saldo de 627 y tiene
22 73 (setenta y tres millones) de colones en revisión.

23 - Estamos asignándole a ASEPANDUI, que tiene un saldo de ₡500.000 (quinientos mil)
24 colones y tiene en revisión ₡73 (setenta y tres millones), le estamos dando ₡100 (cien
25 millones) de colones y esa es la reasignación de recursos que tenemos.

26 Como ustedes pueden ver, es lo último que queda, ya no van a entrar más recursos, porque
27 nosotros hicimos una labor con cada una de las entidades, desde finales de noviembre y
28 principios de diciembre, a efectos de que remitieran los casos que tuviesen ellos pendientes
29 de ejecutar, de bono ordinario, que era básicamente lo que teníamos en presupuesto y les
30 dimos seguimiento todos los días, permanentemente, durante casi todo el mes de
31 diciembre, y eso es lo que ellos pudieron remitir.

32 Entonces, esa es la propuesta. Si ustedes lo tienen a bien, esos casos de bono ordinario
33 ya están acá, y podemos reaccionarlos tal y como lo planteé en la redistribución
34 correspondiente.

-
- 1 Ese sería, digamos, la presentación y quedo a la orden para cualquier consulta que ustedes
2 tengan a bien hacer.
- 3 **Director Presidente:** Gracias don Guillermo.
- 4 Don Guillermo Alvarado, adelante.
- 5 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Dos cositas rápidas:
- 6 - La primera, don Guillermo, la aprobación del presupuesto extraordinario que ingresó el 4
7 de diciembre, nos referimos al primer extraordinario.
- 8 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí señor, sí, señor, así es. El otro no se aprobó.
- 9 **Director Alvarado Herrera:** El segundo nunca llegó.
- 10 **Sr. Bolaños Sandoval:** Exactamente, sí, señor. No, el segundo no llegó.
- 11 **Director Alvarado Herrera:** De los recursos de Hacienda, por orden de la Sala
12 Constitucional.
- 13 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, señor. Ese fue el que no entró.
- 14 **Director Alvarado Herrera:** Okey. Muchas gracias.
- 15 Y lo segundo, a don Walter. ¿Walter, te recuerdas la carta que nos mandó la Presidenta
16 de la Junta Directiva del Grupo Mutual, haciendo ver que tenían, - no me acuerdo cuántos
17 bonos -, y qué contestaste.
- 18 Sería bueno retomar esa carta y hacer ver qué más bien se tramitaron todos los bonos y
19 más bien quedaron sin ejecutar ¢485 millones.
- 20 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, señor. Voy a tomar nota.
- 21 **Director Alvarado Herrera:** ¿Te acordás de la carta, verdad?
- 22 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, señor.
- 23 **Director Alvarado Herrera:** Entonces, para que la Presidenta vea que tramitamos todos
24 los bonos, que ellos tenían preocupación de lo que había en Banco, y más bien hacer ver
25 que se tramitaron y que más bien quedaron ellos sin asignar 485.
- 26 Esas serían las dos cositas, don Marlon, y yo voy a acoger la recomendación de la
27 Administración y lo hago en firme.
- 28 **Director Presidente:** Perfecto, Guillermo. Antes de eso voy a darle la palabra a don
29 Dagoberto, para ... y empezar con la votación.
- 30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, don Marlon. Tres cosas muy puntuales.
- 31 1). La primera la explicó bastante bien Guillermo. Este ejercicio que es de bono ordinario,
32 como pueden ver, incluye una conversación con todas y cada una de las entidades, una
33 por una, justamente para tratar de respetar el presupuesto que tenía cada entidad asignada

1 en primera instancia, y si la entidad no tenía la capacidad o el suficiente inventario para la
2 remisión de casos, pues entonces nace la propuesta de redistribución.

3 Incluso, algunas entidades, como este Grupo, justamente, que es el caso que se está
4 mencionando, nos dijeron: “No vamos a poder ejecutar hasta ese monto máximo”. Y así
5 sucesivamente, casi que, a diario, se fue viendo el comportamiento, el inventario, la
6 capacidad y el cumplimiento de las fechas que cada entidad estableció para la remisión de
7 los casos.

8 2). El segundo tema es que esta redistribución y niveles de ejecución del presupuesto
9 ordinario incluye el trabajo que se hizo durante todo el año, para no solo incorporar los
10 recursos del presupuesto extraordinario, el que viene de la Asamblea, sino también para
11 colocar recursos provenientes de ingresos por inversiones, recursos por anulaciones de
12 casos, y otras partidas menores que se van incorporando a lo largo del año en el
13 presupuesto.

14 3). Y, por último, respecto al comentario del tema de Mutual Alajuela, nada más aclarar,
15 don Guillermo, aclarar que la Mutual se refería principalmente, a bono Artículo 59.
16 Entonces, en ordinario salimos con todo, efectivamente.

17 Artículo 59, pues sí, se quedaron casos bastantes de Mutual Alajuela, por las razones que
18 ya sabemos de contenido presupuestario, y porque, como ustedes bien saben, pues
19 tuvimos que destinar los últimos recursos para el financiamiento de proyectos. Justamente
20 dos de los últimos proyectos eran de esta misma entidad.

21 Entonces, en casos Artículo 59 individual, Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, queda con
22 un inventario importante y lo vamos a atender a partir del mes de enero.

23 Nada más, hacer esa aclaración para no ir a confundirnos.

24 **Director Alvarado Herrera:** ¿Pero la carta refería solo al trámite del 59, o también a bono
25 ordinario?

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Mayoritariamente a Artículo 59. Ellos referían a todo, pero
27 mayoritariamente Artículo 59, porque bono ordinario en realidad siempre ha ido muy al día.
28 El mayor faltante de recursos, lo tenemos en Artículo 59. Así que la mayor preocupación
29 de ellos era por el Artículo 59.

30 **Director Alvarado Herrera:** Ya.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor.

32 **Director Alvarado Herrera:** Okey. Bueno, pero también, si mal no me recuerdo, quedaron
33 individuales 59, porque también se fondearon proyectos de ellos mismos, en 59.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor. Efectivamente, se fondearon proyectos de 59, ellos y en
2 coordinación también con ellos, tratando de buscar una balanza y darle paso a proyectos,
3 pues, que sabíamos que traían algún rezago, algún tiempo de estar en proceso. Así que
4 toda la programación, la distribución y el fondeo, pues siempre se hace en coordinación
5 con las con las entidades.

6 Yo creo que entonces lo que podríamos hacer es, como la carta venía de la Junta
7 [inintendible], hacer ver lo que ocurrió, que salimos con todos los temas de ordinario, y
8 que más bien quedaron esos ₡485 millones. Hacer ver que en el 59 individual no salió de
9 la totalidad, porque había que financiar, si mal no me recuerdo, fueron dos proyectos, los
10 que se fondearon.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor.

12 **Director Alvarado Herrera:** Y poner entonces los montos de los dos proyectos, y señalar
13 que eso dejó para el próximo año el número de bonos 59 que queden, si a bien les parece.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, por supuesto, estamos de acuerdo, don Guillermo.

15 **Director Presidente:** Perfecto, gracias. Si no hay otro comentario u observación, someto
16 a votación la propuesta.

17 ¿Don Guillermo?

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

20 **Director Carazo Campos:** Yo lo apruebo, y si hay firmeza, lo apruebo en firme.

21 **Director Presidente:** Sí estamos, Marcos.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo no lo voy a aprobar, y no lo voy a aprobar, aunque
23 sea una cantidad pequeña de dinero, porque aquí suceden dos cosas:

24 1). La primera, que vamos a ciegas, en permanencia. Estaba en este momento pensando
25 que hace dos meses quedaron, - Yo sé que no tiene que ver con esto, porque esto no es
26 proyectos -, quedaron de pasarnos las fechas en las que habían ingresado los proyectos
27 al Banco, a ver si estábamos cumpliendo, "Primero en tiempo, primero en derecho", y no
28 nos lo pasaron nunca, o al menos yo no lo vi nunca.

29 2). Y, sistemáticamente, cada vez de que sobra plata de cualquier lugar, esa plata va para
30 MUCAP. Y tengo dos años de decir que a mí eso me incomoda. Entonces no voy a
31 aprobarlo. Gracias.

32 **Director Presidente:** De mi parte, sí. Aprobado y en firme.

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

1 **Director Presidente:** Gracias. No sé si hay algún comentario con respecto a lo que dijo
2 doña Lina, don Dagoberto, don Walter o Guillermo.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, perfecto, gracias, don Marlon. Tal vez Walter, yo creo que en la
4 última presentación que usted hizo con relación a proyectos, teníamos esas fechas, pero
5 quisiera, Walter, que usted lo verifique.

6 En todo caso, el tema de proyectos, pues lo hemos visto no en una, lo hemos visto por lo
7 menos en tres o cuatro ocasiones en el segundo semestre. Igual, se han presentado
8 fechas. Los informes de gestión del FOSUVI, doña Lina, tienen las fechas también en un
9 apartado específico. Ahí está.

10 Y hemos presentado los informes, creo que el último, si mal no recuerdo, fue a noviembre,
11 y después de esa fecha, pues entró uno o dos proyectos, me parece que a inicios de
12 diciembre. Pero bueno, eso Walter puede chequearlo, esa información es pública y está
13 disponible.

14 La discusión de redistribución ha sido ampliamente discutida con la Junta Directiva,
15 proyecto por proyecto, caso por caso, redistribución por redistribución.

16 Entonces yo quisiera que eso quede bastante claro.

17 Y en relación con que los recursos sean asignados a una u otra entidad, creo que es un
18 tema que también está ampliamente discutido. Justamente le hice el comentario a
19 Guillermo y a Walter cuando estaban trabajando en esta redistribución el viernes.

20 Pero en esto, doña Lina, hay que tomar decisiones. Yo prefiero que lo ejecute una entidad,
21 la que sea, a que se nos queden los recursos sin colocar.

22 Y esto ha sido igual para todas las entidades, a todas las entidades, se les llamó a todas
23 las entidades, se les dijo y se les dio la misma instrucción: *“Envíen la totalidad de casos,
24 todos, no se guarden ni uno”*. Y todas lo hicieron en la medida de sus posibilidades y de
25 sus capacidades. Incluso, algunas entidades antes de que les llamáramos, nos escribieron
26 y nos dijeron: *“Guillermo, no vamos a poder colocar los recursos, por favor reasígnelos”*.

27 Así que yo no entiendo realmente porque este comentario es bastante sistematizado, no
28 sé, no sé cuál es la razón, aunque pues la imagino bien, pero vean, es decisión de la Junta
29 Directiva.

30 Pueden perfectamente redistribuirse los fondos o pueden quedarse los fondos sin ejecutar.
31 Yo creo que nosotros no dependemos de una entidad o de otra, nosotros estamos aquí
32 para atender a las familias, a todas, indistintamente, y creo que esa es nuestra misión,
33 nuestra visión. No importa la entidad, no importa el desarrollador.

1 Por supuesto, hay unas reglas, hay unos mecanismos y unos procedimientos de
2 redistribución de recursos que fueron aprobados por esta Junta Directiva, criterios
3 aprobados y conocidos por esta Junta Directiva.

4 Entonces a mí me parece que no es conveniente no hacer la aclaración, pero bueno, repito,
5 es decisión de la Junta Directiva, tal y como ocurre en este tipo de procesos que responden
6 a un a un procedimiento institucional.

7 Gracias, don Marlon.

8 Walter, no sé si querés aclarar.

9 **Sr. Muñoz Caravaca:** Totalmente. Ahí las fechas, como dice don Dagoberto, están en los
10 informes mensuales de FOSUVI, las fechas están claras. Y además de eso, también
11 necesito aclarar que, con esto, no es que estamos beneficiando a MUCAP o estamos
12 beneficiando a otra entidad. ¡Los números son los números! y las entidades que lograron
13 enviar casos en esta última recta final, recta final que, inclusive tanto José Carlos como mi
14 persona, estuvimos llamando dos o tres veces al día para ver cómo iba el avance diario de
15 los casos para aquellas entidades que dijeron que sí podían mandar más casos. Y de la
16 que logró mandar más casos en ese momento fue un MUCAP, pero como ustedes pueden
17 ver ahí, Coopeesparta y otras pequeñitas también lograron mandar últimos casos al final
18 de cuentas.

19 Entonces, por eso nosotros hicimos la redistribución. No solo a MUCAP, se le hicimos a
20 varias entidades. Entonces yo quiero que esto quede claro, claro que de parte mía como
21 Subgerente y de parte de José Carlos Olmos como Director de FOSUVI, nosotros lo que
22 hicimos fue aplicar la metodología total y aplicarla con los números que teníamos, porque
23 como dice don Dagoberto, aquí el objetivo es *consumir al máximo el presupuesto que*
24 *teníamos* y eso fue lo que hicimos.

25 Y estuvimos, como les digo, “respirando, casi que en la nuca de las entidades”, para que
26 lograran enviar lo que ellos se han prometido desde mediados de noviembre y hasta hace
27 una semana que estuvimos con ellos en contacto fuerte diariamente con casi todas las
28 entidades.

29 Entonces, yo necesito aclarar esto, para que quede debidamente documentado de que no
30 se está favoreciendo, sino más bien se está redistribuyendo, según el procedimiento y
31 según los números.

32 **Director Presidente:** Gracias. Bueno, perfecto.

33 **Sr. Bolaños Sandoval:** Don Marlon, yo tengo un comentario.

1 A mí me parece que es importante aclararlo. O sea, sinceramente, si uno compara la forma
2 como nosotros hemos venido dando la información a la Junta Directiva, desde que ustedes
3 aprobaron el procedimiento de distribución y lo comparan como se venía haciendo
4 anteriormente, hay una diferencia enorme.

5 Antes la transparencia en la distribución de los recursos se hacía, es más, se mandaban
6 como quedaban y no se le daba mayor detalle. Ahora nos damos todo el detalle.

7 Veán ustedes: ahí están los números. Si ustedes tienen alguna duda sobre alguna entidad
8 que tenemos que darle, lo podemos ver, revisar y todo, o sea, eso es lo que da el
9 presupuesto.

10 Yo sinceramente, me siento un poco ofendido por este tipo de comentario de doña Lina y
11 yo no puedo aceptar de ninguna manera eso.

12 O sea, técnicamente eso es lo que da y yo no voy a aceptar ningún comentario como que
13 nosotros estamos favoreciendo a una entidad o desfavoreciéndola. En realidad, esos son
14 los números y siempre lo vamos a hacer técnicamente y lo seguiremos haciendo.

15 Si ustedes tienen alguna consulta sobre una distribución [ininteligible] con ningún respaldo
16 de ningún lado.

17 Si ustedes consideran que no deben aprobar algo y ustedes tienen la facultad para hacerlo,
18 pero nosotros les estamos haciendo una propuesta técnica, respaldada totalmente en
19 números y ustedes son los que deciden, pero de ninguna forma yo puedo aceptar un
20 comentario de esa naturaleza.

21 Gracias.

22 **Director Presidente:** Don Guillermo, adelante.

23 **Director Alvarado Herrera:** No, no, yo solo quisiera, por el comentario de don Guillermo,
24 hacer ver que de mi parte tengo absolutamente claro el procedimiento de la redistribución
25 y efectivamente esa redistribución se desarrolla en base a cuánto tienen las entidades,
26 cuánto han ejecutado, cuánto tienen en el Banco a ser aprobado, cuánto tienen en la propia
27 institución que podría estar ingresando al Banco, y eso hace entonces verlos, como
28 ustedes lo dicen, con los números en materia de la redistribución que se hace.

29 Así que, por lo menos yo tengo muy claro de dónde sale el procedimiento de redistribución
30 y reitero que sale efectivamente de las columnas que nos presenta siempre don Guillermo
31 Bolaños en forma tan eficiente de señalar cuánto es lo ejecutado por cada institución,
32 cuánto es lo que se tiene en el Banco y cuánto es lo que podría tenerse en la entidad y
33 remitirse al Banco.

34 Así que de mi parte quisiera claramente aclararlo. Gracias.

1 **Director Presidente:** Gracias.

2 Doña Eloísa, adelante.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, totalmente de acuerdo con Guillermo. La idea para mí ha
4 sido que estamos teniendo en este momento tal y como dice don Guillermo Bolaños, un
5 reporte trimestral donde vamos viendo, digamos, muy constantemente. Esto no lo teníamos
6 antes. Esto se ha instalado en el tiempo que están ellos aquí y yo estoy tranquila.

7 Realmente se va viendo, lo vamos analizando y hemos sido durante el año, personas que
8 hemos estado viendo la información cuando la está dando la Administración, que para mí
9 es totalmente correcta. Les tengo una gran confianza en el trabajo que ellos hacen en ese
10 sentido.

11 Y la verdad es que me extraña un poco también el comentario, pero bueno, en todo caso,
12 les quiero manifestar que tengo una gran seguridad de que está bien la información
13 entregada. Gracias.

14 **Director Presidente:** Listo, perfecto.

15 Continuamos con el siguiente punto, entonces.

16 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva, con el voto
17 negativo de la Directora Barrantes Castegnaro por las razones antes apuntadas, toma el
18 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]

19 *****

20

21 **4° Propuesta de programas de crédito y plan de financiamiento del FONAVI para el**
22 **año 2025**

23

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto. Muchas gracias, don Marlon.

25 Mientras se une Tricia, nada más un comentario. Este punto que vamos a ver tiene que ver
26 con el plan de fondeo que utiliza el Banco para atender sus programas de Crédito del
27 FONAVI y también con el plan o la estimación en la proyección de colocación para el año
28 2025.

29 Era importante que lo viéramos ahora en diciembre, porque no sabemos si vamos a tener
30 alguna necesidad puntual, algún caso concreto para arrancar el año. Y pues bueno,
31 siempre lo hacemos antes de que acabe el año.

32 Como van a ver en la información que trae Tricia, los requerimientos de captación o de
33 fondeo de la institución tienen una correlación directa con los niveles de colocación que
34 estimamos para el próximo año, que bueno, justamente vamos a estar. - Guillermo me

1 corrige -, por encima de los ₡35.000 (treinta y cinco mil millones). Es lo que es lo que
2 planteamos.

3 Así que, pues es un tema bastante simple, pero muy importante, muy estratégico para la
4 para la institución. Tiene que ver con las principales proyecciones financieras también que
5 hacemos.

6 Así que vamos a ir a la presentación.

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

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** Tricia, muchísimas gracias. Veo que ya estás por acá.

9 Gracias, Tricia, por atender esta última sesión y como siempre, por la disposición que tiene
10 para la institución.

11 Adelante, Tricia.

12 **Sra. Hernández Brenes:** Buenos días. Sí, con mucho gusto.

13 Bueno, muy bien. Vamos a ver la presentación de la propuesta de los programas de crédito
14 y captación o financiamiento para el año 2025.

15 Lo primero que hacemos es una consulta a las entidades autorizadas con el fin de
16 identificar la demanda potencial que tendríamos en este año y según la consulta que se
17 realizó a las entidades y la demanda inicial que nos comentan es de ₡32.700 (treinta y dos
18 mil setecientos millones de colones. Para estos efectos se consideran las perspectivas
19 económicas del país para el año 2025.

20 En este sentido, el Banco Central ha señalado recientemente una leve disminución en la
21 esperanza de crecimiento del PIB del 4 a un 3.9% y en materia de crédito, sí se señala un
22 crecimiento de 6.9%.

23 Por otro lado, los requerimientos de las entidades también se encuentran obviamente
24 sujetos a lo que es el Límite de Operaciones Activas. Las entidades que recientemente han
25 solicitado financiamiento obviamente estarán muy cercanas al límite de Operaciones
26 Activas y en el sentido las posibilidades de desembolso son limitadas.

27 Por otro lado, en el mismo sentido, el comportamiento, digamos de los desembolsos de los
28 últimos años, en particular del 2021 al 2024, han sido elevados y evidentemente eso
29 también limita las posibilidades con algunas entidades de tener un mayor crecimiento por
30 la cercanía justamente con el Límite de Operaciones Activas.

31 También se les consulta a las entidades sobre el plan de inversión y en todos los casos las
32 solicitudes potenciales de crédito estarían dirigidas al Programa de Financiamiento de
33 Largo Plazo, que va en las diferentes modalidades que el Banco tiene establecidas: compra
34 de lote y construcción, compra de vivienda, lote y construcción, etcétera.

1 También se les presenta a las entidades la expectativa de plazos y tasas de interés para
2 que ellas partan, digamos, de un elemento ya a valorar, por supuesto, porque no está
3 aprobado, pero sí como una referencia. Y, en temas de plazo, se le señaló, que estaríamos
4 hablando en el programa de corto plazo: 5 años, en el programa de largo plazo en
5 dólares:10 años y en el programa de largo plazo en colones:15 años; que como mencioné
6 antes, es el que finalmente presenta la totalidad de la demanda.

7 Como decíamos anteriormente, la estadística de colocación de crédito anual señala pues
8 aquí un incremento muy significativo en los últimos cuatro años. Del 2021 en adelante, las
9 colocaciones se han superado los ₡30.000 millones, o al menos han estado muy cercanas
10 a eso y eso evidentemente limita las posibilidades de desembolso futuro.

11 Por otro lado, en el año 2024 también tenemos el hecho de que la mayor parte de los
12 desembolsos estuvo colocada por acá en la última parte del año, como recordarán, pues
13 nos costó mucho. Y a julio, íbamos ahí apenas en un 44% de cumplimiento. En setiembre,
14 todavía íbamos muy, muy rezagados y fue hasta en la última parte del año, en el último
15 trimestre, que logramos una colocación que nos permitió alcanzar la meta, pero también
16 dejó a la mayor parte de las entidades, cercanas al límite de operaciones activas.

17 Con base en esos elementos, la expectativa de colocación de crédito para este año, como
18 vemos en esta tabla, es de ₡35.500 (treinta y cinco mil quinientos millones).

19 En realidad, el desglose como vemos acá señala incluso un componente de otros, este
20 último renglón que no está identificado. Como mencioné antes, la demanda que nos
21 remitieron las entidades es por ₡32.700 (treinta y dos mil setecientos millones). Sin
22 embargo, para poder llegar al crecimiento del 8% que establece el Plan Estratégico
23 Institucional, nos vimos en la necesidad de incluir un renglón de otros, que será pues nuestra
24 tarea buscar alguna entidad ahí de las que no señalaron interés o tal vez de las que
25 señalaron un monto pequeño y puedan tener posibilidad de colocar una cantidad mayor de
26 recursos en el próximo año, ubicar estos ₡2.800 (dos mil ochocientos millones) que nos
27 permitiría concluir con una colocación de ₡35.500 millones, para el crecimiento esperado
28 en nuestra cartera de crédito del 8%.

29 Por otra parte, con respecto a lo que es la posibilidad de atender esta demanda de crédito,
30 tenemos que, en primer lugar, tenemos que verificar la disponibilidad de fondos. En ese
31 sentido lo que valoramos es que la cantidad de recursos que estaríamos requiriendo para
32 poder desembolsar esos créditos, sea una cantidad razonable y efectivamente estamos
33 hablando de alrededor de ₡82.210 (ochenta y dos mil doscientos diez millones), que

1 significa un 10% con respecto al financiamiento que se obtuvo en este 2024 que fue de
2 casi ₡75.000 (setenta y cinco mil millones).

3 Entonces, es un monto importante, por supuesto que sí, mayor que el de los todos los
4 últimos años, pero con un crecimiento razonable, en función de lo que hemos estado
5 realizando en los últimos periodos.

6 Todas esas solicitudes de crédito también están sujetas al límite de operaciones activas,
7 que se estima en ₡27.964 (veintisiete mil novecientos sesenta y cuatro millones), una vez
8 que se haya alcanzado la capitalización de las utilidades del presente periodo del 2024.

9 Y, por otro lado, también verificamos que los montos que nos están comunicando las
10 entidades, sean razonables en función de lo que ellas han colocado en periodos previos.
11 En este caso, sí. La mayoría, con excepción de Coopemep que está solicitando ₡10.000
12 (diez mil millones) para el 2025, todas las demás entidades han colocado en períodos
13 previos montos iguales o superiores a los que están solicitando. El reto acá es Coopemep.
14 Esperamos que lo logre y bueno, pues si no tendremos que de nuevo buscar otras
15 entidades con las que podamos compensar digamos, esa demanda que por el momento
16 estamos contemplando. Entonces, como mencioné antes, los desembolsos esperados son
17 por ₡35.500 millones.

18 Con estos desembolsos y suponiendo que no haya cancelaciones extraordinarias durante
19 el próximo año, estaríamos cerrando el año 2025 con una cartera de alrededor de ₡216.329
20 (doscientos dieciséis mil trescientos veintinueve millones) para un incremento interanual
21 en la cartera de crédito del 8%.

22 Las condiciones de los programas son similares a los que tenemos actualmente vigentes.
23 Como mencioné, tenemos los tres programas: Crédito de largo plazo en colones, crédito
24 de corto plazo en colones y crédito de largo plazo en dólares que, si bien en los últimos
25 dos no hay demanda identificada, pues siempre se establece la posibilidad de que durante
26 el año haya alguna entidad que se interese por esos productos.

27 En cuanto a las tasas de interés, estaríamos hablando de TB + 2 (tasa básica más 2) en
28 los dos programas en colones, de acuerdo con nuestros costos de fondeo, y estamos
29 estableciendo la posibilidad en este periodo de que aquellas entidades que están
30 empezando a utilizar la tasa TRI, como tasa de referencia de sus operaciones, puedan
31 también referenciar el crédito del Banco a esa tasa. En este caso, la tasa de interés de
32 nuestros créditos se estaría ofreciendo como TB + 2, o bien su equivalente en términos de
33 la referencia de tasa TRI. O sea, el mismo valor para que siga siendo competitiva, pero
34 referenciada a la tasa TRI.

1 Y en términos de lo que es el crédito en dólares, estaríamos referenciándolo a la tasa Prime
2 más un pequeño margen de 0.25; esto con base, en lo que vemos en mercado, ya que
3 actualmente BANHVI no está captando en dólares, pero la expectativa es que BANHVI
4 pueda ofrecer esta tasa de acuerdo con los costos esperados de los recursos en esa
5 moneda, en caso de que fuera necesario.

6 Los montos totales de los créditos o de los Programas de Crédito, los establecemos
7 siempre con una holgura. Si bien, la expectativa de colocación en materia de largo plazo
8 es de ₡35.500 millones, pues establecemos un monto en el programa de ₡45.000 millones,
9 en caso de que llegáramos a superar ese monto, no tengamos una limitación por ahí, y
10 tener que salir corriendo a solicitar una ampliación, sino que mantenemos una holgura.

11 Lo mismo en los programas de corto plazo en colones y de largo plazo en dólares, que no
12 hay demanda, pues establecemos un monto disponible de manera que en caso de que
13 haya demanda, podamos y efectivamente ofrecer el producto a las entidades.

14 Desde el punto de vista del financiamiento, tenemos, como mencionábamos, un
15 requerimiento de recursos de ₡82.210 (ochenta y dos mil doscientos diez millones) y que
16 esos serían necesarios y suficientes para atender los aspectos de cancelación de
17 obligaciones, desembolso de créditos, gestión de la liquidez, esto es, mantener nuestros
18 indicadores en condiciones de normalidad y por supuesto cumplir con nuestras
19 aportaciones a la cobertura del gasto administrativo del Banco, mediante los aportes a la
20 cuenta general.

21 Los potenciales inversionistas son similares a los que hemos estado teniendo en los últimos
22 años: Bancos y entidades financieras, instituciones del sector público, fondos de
23 pensiones, asociaciones solidaristas, principalmente. Estas entidades, la mayoría de ellas
24 operan a través de Puestos de Bolsa; entonces no son evidentes dentro de nuestra cartera
25 de inversionistas, pero sí sabemos a través de los Puestos de Bolsa, que son estas las
26 entidades que principalmente canalizan sus recursos al Banco.

27 En términos de lo que son los plazos de la de la financiación, hemos establecido por el
28 momento plazos de 12 y entre 36 y 60 meses, en caso de que consigamos el próximo año
29 un financiamiento como el que tuvimos en el 2024 a través del Banco de Costa Rica, con
30 participaciones de entre 81% y 19% en esos plazos.

31 Los instrumentos de colocación son los tradicionales, más el financiamiento mediante un
32 crédito o una línea de crédito, tal y como mencionaba, que lo alcanzamos en este periodo
33 y establecemos la posibilidad de captaciones a seis meses, aunque no es la intención dado
34 que eso presiona mucho los indicadores del GIE. Sin embargo, en algunos periodos en

1 función de lo que están dispuestos a ofrecer los inversionistas y de las expectativas de
2 tasas de interés, es necesario utilizar ese plazo también. Pero la mayor parte de los casos
3 estamos hablando de 12 meses en los diferentes instrumentos, tanto estandarizados como
4 individuales y 36 o 48 meses en el caso de que sea una línea de financiamiento o
5 programas estandarizados de largo plazo.

6 Según esa expectativa de colocación, nuestros costos de financiamiento estarían teniendo
7 esta tendencia que vemos en la gráfica, estaríamos distribuyendo los recursos con costos
8 entre tres 3.3% y 3.8% a lo largo del año. Hay una leve tendencia decreciente, que se
9 relaciona principalmente con la sustitución de algunas captaciones que hicimos en periodos
10 anteriores con tasas mayores, a tasas un poco más bajas. Entonces eso es lo que produce
11 esta tendencia decreciente.

12 Por otra parte, en términos de los resultados que estaríamos obteniendo a partir de la
13 ejecución de estos programas de colocación y de financiamiento, tendríamos un
14 crecimiento en activos de alrededor del 5.6% para el año 2025, que son estas últimas tres
15 barras que vemos acá.

16 Se mantiene la tendencia creciente, tanto en el activo como en el pasivo y por supuesto en
17 el patrimonio.

18 En el pasivo el crecimiento es de 4.9%, impulsado fundamentalmente por el financiamiento,
19 captación o créditos para poder potenciar el crecimiento de la cartera de crédito.

20 El patrimonio se incrementaría en un 6% en este periodo 2025, lo que estaría superando
21 la inflación esperada de un 3% y también estaría por encima del nivel de apetito de la
22 declaración de apetito de riesgo del Banco.

23 En términos de resultados, tendríamos ingresos financieros que crecen alrededor de un
24 6%, ingresos operativos que crecen alrededor de 13.5%, gastos financieros que crecen
25 8.5% y los gastos de administración un 3.9%.

26 Son los principales componentes del Estado de Resultados para llegar a un Resultado Neto
27 de alrededor de ₡8.400 millones de colones, esperados para el próximo año. Y, un margen
28 de intermediación, que estaría también en un nivel positivo y moderado de 2.4% durante el
29 periodo.

30 El límite de operaciones activas se estaría cumpliendo para todas las entidades.
31 Cerraríamos el período 2025 con niveles máximos de 18.6 %, por supuesto por debajo del
32 20% esperado.

33 En cuanto a la financiación del gasto administrativo, según estas estimaciones, también los
34 ingresos que estarían recibiendo de inversiones por comisión del bono y por aporte del

1 FONAVI para estos efectos serían suficientes, requiriendo la aportación de alrededor de
2 ₡1.000 millones, para lo que es la canalización a programas institucionales, básicamente
3 Modernización Institucional y Proyecto ÓPTIMUS, que tendrían un monto o un
4 requerimiento superior a los ₡2.500 millones, pero solo requerirían de ₡1.000 millones del
5 superávit de períodos anteriores para su financiación, según las expectativas de aportación
6 de las otras fuentes.

7 Y pues, con base en estos resultados, nosotros estamos haciendo la recomendación de:
8 “Que se aprueben los programas de crédito de largo plazo en colones, el de corto plazo en
9 colones, el de largo plazo en dólares y el plan anual de financiamiento, según las
10 condiciones que hemos estado mencionando y que se plasman en resumen en los anexos
11 del documento que se remitió”.

12 Esa es la presentación. Más bien, quedo en disposición de atender cualquier consulta que
13 tengan al respecto.

14 **Director Presidente:** Muchas gracias, Tricia. ¿Algún comentario u observación?

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Una preguntita nada más.

16 **Director Presidente:** Sí.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Tricia, ¿Qué entidades quedan por fuera que no están pidiendo
18 o que no le damos crédito?

19 **Sra. Hernández Brenes:** Para el año entrante, por ejemplo: Bancos privados no están
20 pidiendo. Cathay, en realidad pide muy poquito, y el Bac San José y Scotia, ellos piden
21 cuando tienen un monto disponible significativo, cuando estamos hablando de ₡10.000,
22 ₡15.000 millones y ambos han pedido recientemente, de manera que los disponibles son
23 bajitos, ₡2.000, ₡3.000 millones para el año entrante.

24 En términos de las cooperativas: Coopenae no está solicitando justamente porque le
25 acabamos de desembolsar ₡12.500 millones. Entonces, apenas están colocando los
26 recursos de este año, que es una de las cooperativas más grandes.

27 Y las demás: Coopealianza, Coopemep, Coocique, ellas sí están pidiendo montos,
28 digamos, razonables en función de sus tamaños y de sus programas de crédito para
29 vivienda.

30 Se nos está quedando sin solicitar, desde hace tres años con este que viene, MUCAP, que
31 siempre nos pedía recursos y que tiene tres años de no solicitar financiamiento y sí tiene
32 un monto disponible muy importante. Esa es una de las entidades que, si lográramos que
33 nos pidiera el año entrante, pues nos resolvería también ahí, algunos de los faltantes y
34 cualquier monto que alguna de las entidades que señaló que iba a solicitar, pues no

- 1 requiera. Sí tiene, como alrededor de ¢10.000 millones disponibles, MUCAP y básicamente
2 esas son.
- 3 Grupo Mutual sí está solicitando que lo disponible, que son casi ¢3.000 millones. Entonces,
4 básicamente esa es la situación.
- 5 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, perfecto. Gracias.
- 6 **Sra. Hernández Brenes:** Con mucho gusto.
- 7 **Director Presidente:** Listo. Muchas gracias. Si no hay más preguntas o comentarios,
8 someto a votación o recomendación.
- 9 ¿Don Guillermo?
- 10 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración, lo
11 voy a hacer en firme.
- 12 Solo dos cositas, Tricia, que podríamos ver: ¿Te acordás que teníamos un gráfico de cómo
13 andaba el mercado de crédito? que sería bueno verlo, para ver si efectivamente el mercado
14 de crédito ha vuelto a estimularse y con eso puede haber posibilidades en el 25, de que
15 nos soliciten más crédito a largo plazo. Y lo digo porque, aun cuando la Reserva Federal
16 bajó las tasas de interés, el Banco Central las mantuvo y para mí sigue siendo un crédito
17 caro.
- 18 Podríamos estar con tasas de interés más bajas. Así que tal vez veamos, Tricia, el gráfico
19 que lo hemos dejado de ver, porque yo me recuerdo que sí lo veíamos, que era como
20 andaba el mercado de crédito y de ahí poder entonces ver las perspectivas del 25. No sé
21 si me explique, Tricia.
- 22 **Sra. Hernández Brenes:** Claro que sí. Sí, señor. Lo voy a incluir en el informe de gestión
23 de FONAVI, con corte de diciembre y ahí lo repasaremos.
- 24 **Director Alvarado Herrera:** Excelente.
- 25 Y como decía: “Yo voy a acoger la recomendación y lo hago en firme”.
- 26 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 28 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 29 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme.
- 30 **Director Presidente:** Tricia, muchas gracias. Feliz Navidad.
- 31 **Sra. Hernández Brenes:** Igualmente para ustedes. Les agradezco mucho. Hasta luego.
32 Que tengan buen día.
- 33 **Director Presidente:** Don Gustavo. Adelante.

1 **Sr. Flores Oviedo:** No, tal vez al puro, puro final, don Marlon. Solo para hacer referencia,
2 para que se tome nota, que el primer punto no tiene acuerdo en firme y este si tiene acuerdo
3 en firme.

4 **Director Presidente:** Sí, pero tenemos mayoría, tenemos 5 integrantes.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero no está en firme el primero, porque Lina no lo aprobó.

6 **Sr. Flores Oviedo:** Así es. Correcto.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero lo haríamos en firme, cuando volvamos.

8 **Sr. Flores Oviedo:** En enero, correcto doña Eloísa. Así es.

9 **Director Presidente:** Listo.

10 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
11 **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Hernández Brenes]
12 *****

13

14 **5° Correspondencia**

15

16 **Director Presidente:** Continuamos con la correspondencia.

17 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto. Ya se las voy a compartir.

18 Solo cinco notitas.

19 - La primera nota es una copia de un oficio que le envía la Gerencia General al Director de
20 Banca Social y el Área de productos de Vivienda Social del Banco Popular, solicitando
21 información y remitiéndole una convocatoria de reunión para el 9 de diciembre relacionada
22 a la solicitud para no disminuir el presupuesto asignado a esa entidad con el fin de continuar
23 con los programas de vivienda.

24 - Luego, la Auditoría Interna le está enviando a la Gerencia General el informe de
25 seguimiento denominada Auditoría de Carácter especial sobre el Seguimiento al Plan de
26 Acción del Acuerdo con la CONASSIF 5-17, que no contiene recomendaciones, solamente
27 para efectos informativos.

28 Dos Notas del Ministerio de Salud:

29 - La primera, solicitando realizar estudios e investigaciones sociales que correspondan para
30 atender el caso de la señora Bienvenida del Carmen Chaves Araya, cuya vivienda ha sido
31 declarada inhabitable.

32 Si les parece, se le traslada a la Dirección FOSUVI y para que evalúe lo planteado por el
33 Ministerio de Salud y tome las acciones que sean pertinentes.

1 - La segunda también está relacionada con el mismo tema, solicitando el Ministerio de
2 Salud realizar estudios e investigaciones sociales que correspondan, para atender los
3 casos de los señores Marco Antonio Montoya, Flora María Araya, Marco Montoya Sánchez
4 y Abril Montoya, cuyas viviendas también han sido declaradas inhabitables.

5 Si están de acuerdo, se le traslada a la Dirección FOSUVI, para su valoración y la ejecución
6 de las acciones pertinentes.

7 Y finalmente, la Gerencia General está enviando a los Directores don Rodolfo Rojas, doña
8 Lina Barrantes y Mariana Grillo, una solicitud con el fin de atender un requerimiento de la
9 SUGEF, requiriéndoles información adicional sobre la evaluación de idoneidad aplicada a
10 los miembros de la Junta Directiva.

11 Solamente.

12 **Director Presidente:** Gracias don David. ¿Algún comentario u observación?

13 Don Dagoberto.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, gracias, don Marlon.

15 Bueno, con relación al tema de la nota que mostró David al inicio del Banco Popular, bueno,
16 esa nota es de fecha previa, por supuesto, a la reunión que tuvimos. Nos sentamos con el
17 equipo de Alta Gerencia del Banco Popular en Banca Social y repasamos uno a uno los
18 aspectos, los criterios y las razones de los ajustes, así como la programación de cierre de
19 año y la programación que tiene esta entidad autorizada para el año 2025. De manera que
20 el tema quedó bastante claro.

21 Y sobre el punto 5, donde tenemos lo de idoneidad, comentarles que el tema ya fue
22 abordado con la Superintendencia, se le remitió la información por intermedio de la Oficialía
23 de Cumplimiento Normativo, la dieron por recibida y no hubo ningún comentario adicional
24 o requerimiento adicional de la Superintendencia, razón por la cual en lo que se nos solicitó,
25 pues fue debidamente atendido en tiempo y en forma y por lo menos hasta hoy no hemos
26 recibido ningún comentario adicional, pareciera que pues fue bien recibido por la SUGEF
27 y el tema quedó debidamente atendido.

28 **Director Presidente:** Gracias. Listo, someto a votación a las recomendaciones.

29 Don Guillermo.

30 **Director Alvarado Herrera:** Las voy a acoger y lo hago en firme.

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

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

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

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

1 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los
2 **acuerdos N° 3 y N° 4** que se anexan a esta acta]

3 *****

4
5 **6° Propuestas de los señores Directores**

6
7 **Director Presidente:** Gracias. Pasamos con puntos de Directores, si tuvieran algún punto
8 los compañeros.

9 Yo voy a tomar la palabra primero, para decirles que pedí a don Dagoberto un informe,
10 para presentarlo a las diferentes redes de lo que se hizo en el año, y ya lo está coordinando
11 con don Ronald para publicarlo antes de fin de año, o a principios del próximo año.

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor.

13 **Director Presidente:** Doña Eloísa, adelante.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Si, yo tengo unos dos o tres temitas:

15 1) Uno es el tema de ¿Qué ha pasado con la contratación de la Modernización del Banco?
16 que es un tema para mí de los más urgentes e importantes y me gustaría, Dagoberto, que
17 nos actualizaras por favor.

18 2) El otro tiene que ver con la variable social: Hay que trabajarla, para ver cómo se va a
19 aplicar. Yo no sé si ya tienen algún trabajo realizado en el Banco, en el caso de proyecto
20 "llave en mano".

21 Veo que BAC San José, viene con proyecto "llave mano", no sé quién más, entonces
22 deberíamos de, tiene que ser un modelo diferente para efectos de esos proyectos, porque
23 ya digamos, los financia el BAC San José, se construyen cuando llegan a al Banco, es para
24 formalizar y también se entiende que esos proyectos la tienen que tener.

25 Entonces, yo sí quisiera algo muy pronto, Dagoberto, una respuesta y un análisis rápido y
26 pronto, porque ya tenemos que irlos aplicando.

27 3) Y, hay un tema tercero, y es con respecto a FONAVI. Yo me recuerdo leyendo la
28 normativa, la ley establece la posibilidad, - Excepto que me digan que estoy equivocada -,
29 establece la posibilidad de que los recursos de FONAVI se utilicen para la construcción de
30 proyectos, no solamente el financiamiento para casos individuales, y obviamente también
31 ahí establece que la tasa de interés para los de menos ingresos debe ser menor que la de
32 la gente que tiene mayores ingresos, no sé si es el 8, o el 9 de la ley.

33 Y me parece que esos temas, y se los diría también a Guillermo Bolaños, no son temas
34 que estemos analizando nosotros para ver esas posibilidades, más aún si nos ponemos a

1 ver de la nueva ley, vea, que le va a permitir a FONAVI, captar otros recursos y va a tener
2 más posibilidades, para que las entidades puedan financiar proyectos.

3 Yo siento que el financiamiento de proyectos con recursos normales, cuando son de corto
4 plazo, son muy caros, son muy altos y si nosotros pudiéramos incidir en el monto final de
5 esas soluciones para que sean más económicas, pues creo que tenemos que estudiarlo.
6 Me gustaría que por favor sobre ese tema se me diga, no en este momento obviamente,
7 sino se analice y se me conteste en el corto plazo.

8 No sé, para Guillermo Bolaños, sí, para cuándo podría pensar en que pudiera tener alguna
9 respuesta para ese tema.

10 Y lo de la modernización, quizás, Dagoberto, si nos puedas decir en este momento.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señora. Voy a ir en orden. Lo de modernización está listo para que
12 lo veamos en Junta Directiva con unas observaciones que surgieron en el camino.

13 Ya lo analizó la Unidad de Planificación Institucional, se realizaron unos ajustes a los
14 términos de referencia. Entonces, doña Eloísa, eso lo vamos a ver a más tardar, la tercera
15 semana de enero en Junta Directiva, dependiendo de cómo estemos con otros temas, pero
16 en enero sin falta tiene que verse.

17 Con relación a variable social, en enero vamos a presentar, porque se lo requerí a Alejandro
18 Jiménez, que ha estado en este rol, un breve informe de lecciones aprendidas de variable
19 social en estos últimos tres, cuatro meses del año, para sistematizar o dar mayor detalle
20 de algunos aspectos cómo el tema de los indirectos, el tema de “llave en mano” que usted
21 bien menciona.

22 Entonces, doña Eloísa, eso lo vamos a ver también en enero y vamos a traer una propuesta
23 para ese tipo de aspectos, para que sean de conocimiento y de aprobación de la Junta
24 Directiva. El porcentaje máximo también o techo para el costo de la variable social, dentro
25 de cada financiamiento, entre otros. Son unos cuatro o cinco aspectos.

26 En el caso concreto de “llave en mano”, para la entidad autorizada, que es la única hoy que
27 está trabajando un proyecto, hemos venido conversando con ellos el tema, se les solicitó
28 preparar la propuesta de variable social, para abordar el proyecto que tienen, y justamente
29 me comentó Walter que en enero tienen una reunión con el equipo BAC para analizar ese
30 detalle.

31 Ciertamente vamos a tener que ampliar los lineamientos de variable social que tenemos,
32 puesto que pues no tiene considerado a nivel de detalle lo que refiere a “llave en mano”.
33 Entonces eso vamos a verlo en enero, doña Eloísa, justamente. Me parece importante, aun

1 cuando no haya muchos casos, pues lo cierto es que con uno que haya, hay que tenerlo
2 listo, y si vienen otros, pues con mucha más razón. Eso en punto 2.

3 Y tema 3, sí, es el Artículo 8, o 9 de la ley. Lo que dice es que “Los núcleos familiares, o
4 más bien las operaciones dirigidas a núcleos familiares con mayor nivel de ingreso, pues
5 deben ser congruentes y deben financiar para otorgar una mejor tasa a los de menor
6 ingreso. Eso en el papel es bastante sencillo, pero voy a dar la palabra, más bien a
7 Guillermo.

8 Hacer eso no es tan fácil, puesto que nosotros no damos un fondeo de primer piso. En una
9 entidad autorizada o en una entidad financiera, usted puede hacer eso de cierta manera.
10 El caso nuestro no, primero, no tenemos muchas fuentes de financiamiento y segundo,
11 nosotros tenemos un fondeo global de los recursos. Entonces no es tan sencillo hacerlo,
12 cuando tenemos otros intermediarios en el camino.

13 Además, los plazos a los que nosotros prestamos a las entidades y éstas a su vez le
14 prestan al cliente final, pues tampoco nos permiten hacer un calce de plazos como para
15 garantizar que eso se cumpla. De manera que, nuestra meta y nuestra misión es poder
16 otorgar los recursos del Banco, en general al menor costo posible, para que las entidades
17 en la mezcla de financiamiento puedan hacer eso.

18 Entonces este es un tema que alguien lo redactó con buena voluntad, pero no es tan
19 práctico en la realidad. No significa eso que no se puede hacer algo.

20 Yo creo incluso que podemos hacer otras cosas. Podemos hacer, por ejemplo, un esquema
21 de financiamiento donde nosotros subsidiamos tasa de interés más que la cuota, como lo
22 hicimos en su momento con bono diferido. Pero bueno, es parte del ejercicio que yo creo
23 que tenemos que ir mejorando y tenemos que ir preparando el portafolio a raíz de la última
24 modificación a la Ley 7052, que le da más herramientas al FONAVI. Lo que quiero decir
25 con esto doña Eloísa, es que es un análisis integral, un análisis completo el que tenemos
26 que ir elaborando.

27 Guillermo ha trabajado mucho en eso, pero lo que nosotros podamos hacer hacia afuera
28 depende de las fuentes de financiamiento que podamos conseguir. Y Guillermo en esto ha
29 sido bastante amplio. Lo hemos visto en un par de sesiones antes, donde él ha mostrado
30 en sus informes los esfuerzos que hemos estado haciendo para conseguir fondeo barato,
31 de manera que sin eso no podemos ejecutar lo que está en ese Artículo 8, o Artículo 9.

32 Hay que trabajar en la base y la base es, justamente la búsqueda de otras fuentes de
33 financiamiento.

1 Guillermo creo que presentó en su último informe todas las puertas que hemos tocado y
2 no ha sido tan sencillo. Pero no vamos a aflojar en eso. Vamos a seguir y nos vamos a
3 preparar para la puesta en marcha del fortalecimiento del FONAVI, que creo que es una
4 parte de la solución a este objetivo.

5 No sé, Guillermo, si querés ampliar algo.

6 **Sr. Bolaños Sandoval:** No, tal vez muy puntual porque don Dagoberto fue muy amplio.
7 Vamos a hacer una presentación mejor. Yo voy a trabajar con Tricia. a ver qué podemos
8 esquematizar, que podemos poner en práctica y mejor les hacemos una presentación
9 integral.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Si yo lo que quería es que dentro de ese análisis se analice
11 que el FONAVI puede financiar proyectos, no solo casos individuales, digamos, es como
12 el tema de más interés, porque eso les permitiría a desarrolladores construir recursos más
13 baratos, por decir algo. Y la solución llegaría mejor. Estoy casi segura de que ahí lo
14 establece, pero sí quisiera que lo podamos implementar y quizás habría entidades
15 autorizadas que les puede interesar entonces obtener los recursos también de FONAVI.

16 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí señora.

17 **Director Presidente:** Don Marcos, adelante.

18 **Director Carazo Campos:** Gracias, don Marlon. Bueno, primero que nada, felicitar a los
19 compañeros, a la Gerencia, a los Subgerentes y a la Administración y a todos los
20 compañeros del Banco, por lograr cumplir las metas que teníamos.

21 Creo que es un esfuerzo de todos y todas las que están en el Banco y yo sé que don
22 Dagoberto ya se lo ha de haber externado a todos y pues bueno, en buena hora.

23 Como lo he repetido: Solo espero que en 2025 podamos acortar los tiempos, acortar los
24 plazos y podamos ir mejorando el tema de ejecución presupuestaria de proyectos y agilizar,
25 ser más eficientes y eficaces, que sé que hay mucha gente buena en el Banco y que
26 podemos lograr todo ese tipo de metas, si nos lo proponemos, con procesos mejores,
27 mejorando tiempos, mejorando muchas cosas y mejorando el clima laboral, que creo que
28 es importantísimo para todas las personas que trabajan en el Banco.

29 Creo que hay muchas cosas que tenemos que mejorar y desde la Junta también tenemos
30 que mejorar muchas cosas y creo que somos los primeros que tenemos que sentarnos y
31 hacer un análisis nosotros mismos de qué tenemos que mejorar para que esto sea mejor
32 cada día.

33 Y bueno, en mi parte ya yo me he hecho un análisis y espero poder aportar más de lo que
34 he hecho este año para bien de todos.

1 En ese sentido, tengo una consulta: Yendo al tema del personal, había un estudio de
2 puestos y salarios que estaba ahí en análisis, junto con el de cargas de trabajo y todo eso
3 que estaba por terminarse. No sé en qué paró todo eso, el tema del puesto de salarios, de
4 las cargas de trabajo y demás. Creo que es importantísimo, Dagoberto, tenerlo listo lo más
5 pronto posible, porque sería un sería un mensaje al personal de que mucho de lo que
6 nosotros queremos es que ellos estén bien y que los empleados tengan sus mejores
7 condiciones.

8 Entonces creo que sería importante darles, en principio de año, un buen mensaje a todo el
9 personal del Banco y creo que eso sería importantísimo. Eso como número uno. Número
10 dos, el tema de ojalá que para principios de año tengamos el tema de FOSUVI, que
11 nosotros aprobamos todo el tema de plazas y demás y yo esperarí que esas plazas ya
12 salgan a concurso en enero, que el tema de la división del FOSUVI esté completo, el
13 director de Ejecución de Proyectos [ininteligible] y demás. Que esa a distribución esté
14 completa, don Dagoberto y don Walter.

15 Creo que es importantísimo que FOSUVI camine de la mejor manera, que tenga cabezas
16 firmes que dirijan ese FOSUVI como debe ser, que dirijan los proyectos como debe ser,
17 como Walter lo ha ofrecido mucho tiempo con administración de proyectos, con Gerencia
18 de proyectos, con gente que esté capacitada para ese tipo de cosas, con el topógrafo, con
19 la parte ambiental, con la parte sanitaria. Es importante, creo que eso nos daría muchísimos
20 proyectos de calidad, nos daría muchísima eficiencia y eficacia.

21 Y otro departamento es el DAC, que yo espero que pronto estén las plazas listas con las
22 personas ya, que no tengamos que se van, que se quedan, que tengamos que ese
23 departamento completo. El DAC es importantísimo también para la revisión de expedientes
24 y hay que mejorar los tiempos, se pasan muchos tiempos muertos en revisión de
25 expedientes y eso es importante que lo manejen.

26 Yo sé que don Dagoberto y don Walter ya lo conocen y están trabajando en eso, pero a mí
27 sí me gustaría ver una propuesta en enero de cómo se va a trabajar y que ya las plazas
28 fijas, quiénes están, cuántos somos, todo el manejo que vamos a hacer, porque yo espero
29 el 2025 es un año político, es un año complicado, es nuestro último año, para nosotros los
30 miembros de Junta, para algunos antes, para otros después, pero bueno, eso depende de
31 Dios también lo que tenga para cada uno nosotros, pero el tiempo que me queda acá en la
32 Junta, yo espero que podamos dejar cosas buenas, dejar cosas mejores y pues bueno yo,
33 de mi parte agradecerles a cada uno de ustedes por el trabajo, por todo lo que hemos
34 hecho este año 2024, creo que entre vientos y mareas hemos logrado cosas buenas, cosas

1 importantes, vamos a tener encontronazos, diferencias de criterios siempre, pero creo que
2 lo que hemos mantenido siempre la transparencia, la honestidad y hablarnos como debe
3 ser, con respeto y pues bueno, yo aprovecho y que quede en actas y si en algún momento
4 he dicho algo o algo para alguno, pido las disculpas del caso.

5 Creo que lo más importante acá es el trabajo, el esfuerzo y que las familias que hemos
6 bendecido, esos 9.000 y resto de familias que hemos bendecido por el esfuerzo de todos,
7 hoy se ve reflejado y eso es lo más importante hoy que muchas familias cuentan con su
8 vivienda digna, que es nuestro propósito y el fin común de cada uno de nosotros. Entonces,
9 disculpen que me haya extendido tanto, pero muchas gracias a cada uno.

10 Eso era un poco lo que quería conversar.

11 Gracias.

12 **Director Presidente:** Gracias

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muchas gracias, don Marcos.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchísimas gracias.

15 **Director Presidente:** Perfecto. No sé si doña Lina tiene algún punto adicional.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, no. Muchas gracias a todo el mundo. Feliz Navidad.
17 Y unirme a lo que dice Marco, me alegra mucho que hayamos llegado ya a término y que
18 hayamos logrado una ejecución satisfactoria.

19 **Director Presidente:** Gracias, doña Lina.

20 Ya para terminar, bueno, don Gustavo, no sé si tiene algún punto.

21 **Sr. Flores Oviedo:** No, señor. Igual desearles lo mejor en estos últimos días que nos
22 quedan del 24 y pues evidentemente para el 25 también.

23 Gracias.

24 *****

25

26 **7° Asuntos varios de la Gerencia General**

27

28 **Director Presidente:** Dagoberto, con los puntos de Gerencia.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señor. Tengo una breve, breve presentación rápida, justamente de
30 cierre del año 2024.

31 Es una presentación que aprovecho y les comento, la hemos hecho a entidades
32 autorizadas y la realizamos al 100% del personal, también como señal primero de
33 agradecimiento al equipo, agradecimiento a los 130 funcionarios de la Administración y por
34 supuesto de la Junta Directiva, pero más aún de todas las partes interesadas y aliados

1 estratégicos que forman parte de nuestro engranaje. Así que voy a voy a mostrar aquí, voy
2 a pasar muy rápido, en realidad no me voy a detener, pero sí me interesa que quede y que
3 conste este esfuerzo institucional que yo creo que es importante.

4 Les decía, nos juntamos con partes interesadas para revisar un poquito los ejes
5 estratégicos del Banco, hacia dónde vamos, vimos algunos datos de gestión financiera,
6 vimos información de resultados de gestión del FOSUVI, hablamos del Sistema de Control
7 Interno, los proyectos institucionales y lo más importante, cómo terminamos el año y qué
8 viene para el año 2025.

9 Esto fue realmente útil para efectos del personal, principalmente recordar nada más a la
10 Junta Directiva que todo lo que hemos hecho en el año y todo lo que venimos haciendo
11 desde el año 2023, y si vamos un poco más atrás, desde el año 2020 que yo me incorporo
12 a la institución, tiene que ver justamente con la planificación estratégica que aprobó la Junta
13 Directiva, que trabajamos en equipo, que trabajamos de manera participativa, tanto con la
14 Junta anterior, como con esta Junta Directiva. Seis ejes estratégicos muy puntuales:

15 Eje 1: Estabilidad y solvencia financiera.

16 Todo lo que ha estado trabajando Guillermo, todo lo que hemos estado presentando desde
17 el punto de vista financiero, apunta a este eje estratégico.

18 Eje 2: Digitalización y modernización tecnológica.

19 Eje 3: Capital humano y desarrollo organizacional. El comentario que ahora decía don
20 Marcos Carazo, sobre la actualización del Manual de puestos, contar con una herramienta
21 para cargas de trabajo, una actualización del perfil de puestos de cada una de las funciones
22 en el Banco tiene que ver justamente con el Eje 3 de capital humano y de Desarrollo
23 Organizacional, lo que señalaba doña Eloísa, de la Estrategia o el Plan de Modernización,
24 tiene que ver con el Eje 3.

25 Eje 4: Tiene que ver con eficiencia y fortalecimiento institucional. El comentario de don
26 Marcos Carazo en cuanto a que debemos tener y mejorar algunos aspectos de eficiencia,
27 tiempos de respuesta y otros, pues tiene que ver con eso.

28 Eje 5: Calidad en la inversión de los recursos públicos, lo que hemos hablado de variable
29 social, tiene que ver con eso. El modelo de seguimiento y supervisión de los proyectos que
30 también mencionaba don Marcos Carazo, aplicando los principios de las buenas prácticas
31 para la Gerencia de Proyectos, tiene que ver con el Eje 5.

32 Eje 6: Tiene que ver con temas que también hemos discutido ampliamente en esta Junta
33 Directiva respecto al ambiente de control, cultura de riesgos y otras.

1 Entonces, hago este breve resumen porque todo lo que hace la institución, todo lo que
2 hemos hecho y todo lo que vamos a hacer, por lo menos hasta el año 2026, tiene que ver
3 justamente con nuestro Plan Estratégico. Nada se puede quedar por fuera.
4 En lo que sigue no me voy a detener, pues son los Objetivos Estratégicos.
5 ¿Cómo terminamos el año? Esto es importante. Es importante, por ejemplo, ver que ahora
6 lo mostró Tricia rápidamente en su exposición.
7 Pudimos ver que a partir del año 2021 y hasta el cierre del 2024 ha habido un
8 comportamiento positivo creciente bastante bueno en nuestra cartera de crédito. Vean
9 ustedes que el 30 de noviembre del 2024, nuestra cartera de crédito es de prácticamente
10 ₡191.000 millones de colones, lo cual es bastante bueno, consciente de que es nuestro
11 principal activo y por supuesto, uno de los principales generadores de ingresos.
12 A nivel de activo total, los activos totales, vean como a noviembre del 2024, prácticamente
13 ₡218.700 millones de colones, lo cual también sin duda es relevante en cuanto a la
14 estructura, la solvencia de una institución como la nuestra.
15 Y, pasivos por prácticamente ₡79.000 millones.
16 Si ven acá y pusimos 2019-2024 porque aquí lo importante es ver la tendencia, es ver cómo
17 la institución camina en la dirección correcta y que todos los esfuerzos que ha estado
18 haciendo la Administración, todos los esfuerzos que ha estado haciendo la Junta Directiva,
19 justamente lo que buscan es fortalecer la posición y la Estructura Financiera del Banco,
20 porque como lo he dicho en otras ocasiones, no somos un programa social, somos una
21 institución financiera, que tiene que tener esta estructura, tiene que tener esta solvencia
22 para poder ejecutar nuestros programas sociales, claramente.
23 A nivel de patrimonio, prácticamente ₡140.000 millones de colones. El patrimonio es quizás
24 lo más relevante en una institución como la nuestra. Y pueden ver que hemos pasado del
25 31 de diciembre del 2019 prácticamente ₡102.000 millones a casi ₡140.000 millones de
26 colones; lo cual también es relevante.
27 Desde el punto de vista de las utilidades netas, si bien es cierto este año pues uno ve acá
28 una caída respecto al 2019, lo importante es que la institución es capaz, seguirá siendo
29 capaz de generar utilidades, aún en el ambiente en el que nos hemos desenvuelto y
30 sabiendo de que hemos tenido que echar mano de recursos para financiar algunos
31 proyectos institucionales. Aun así, las utilidades de la institución prácticamente superan los
32 ₡6.500 millones de colones.
33 Desde el punto de vista de otros programas como el de ingresos medios, pueden ver acá
34 en cinco años, y este es un reporte, un informe que hicimos a cinco años: ₡164.548

1 millones colocados en este programa específico de ingresos medios, esto es recursos de
2 FONAVI, recursos de las entidades y combinados todos en cada una de esas operaciones
3 con recursos del bono familiar de vivienda, 5.203 operaciones.

4 El número, de pronto pues no es muchísimo, si comparamos sólo con operaciones de bono
5 familiar de vivienda, pero lo cierto es que 5200 familias de ingresos medios hoy tienen una
6 vivienda digna, con una colocación total de recursos en el mercado de casi esos ₡165.000
7 millones.

8 Importante: El 21% de los recursos totales son recursos que incluye el bono familiar de
9 vivienda, lo cual nos permite, una vez más, evidenciar que, con una cantidad importante
10 de recursos, la mayoría proveniente de los programas de crédito de las entidades y de
11 nuestro fondeo del FONAVI, podemos llegarle a un segmento bastante amplio.

12 Un crédito promedio de 25 millones. Esto es importante también desde el punto de vista de
13 que es claro que nuestro programa de ingresos medios atiende a las familias de ingresos
14 medios como fue creado y un subsidio promedio de 6.5 millones de colones.

15 Estos datos son a setiembre del 2024.

16 Acá no me voy a detener, en este gráfico pueden ver que prácticamente el Estrato 2, el
17 Estrato 3, el Estrato 4 y el Estrato 5, tienen una participación importante en la totalidad de
18 operaciones financiadas. Lo que reitera, lo que reafirma que con un programa como el de
19 ingresos medios, efectivamente podemos darle cumplimiento a lo que establece la ley que
20 nos ordena atender hasta el Estrato 6.

21 En el programa de FONAVI, esto es FONAVI; aquí no hay bono familiar de vivienda, son
22 recursos únicamente de FONAVI.

23 En cinco años: 3.128 operaciones, ₡111.534 millones en créditos y un crédito promedio de
24 30 millones de colones.

25 Si hacemos la comparación respecto al dato del Programa de Ingresos Medios con Bono,
26 pues podemos ver que el valor promedio de una solución, el valor promedio de un crédito,
27 pues difiere en apenas 5 millones de colones. Lo cual reafirma que en el Programa de
28 Ingresos Medios donde combinamos el FONAVI con el FOSUVI y en el Programa, donde
29 sólo usamos recursos del FONAVI, pues efectivamente estamos llegando al segmento de
30 Ingresos Medios.

31 Desde el punto de vista de FOSUVI, podemos decir que ya superamos las 430.000
32 soluciones de vivienda al cierre de este año. Un 25% de todos los hogares de nuestro país
33 ha sido beneficiado o financiado con los recursos del FOSUVI y prácticamente 1.3 millones
34 de personas.

1 Eso es igualmente un 20% de toda la población de Costa Rica. Fuimos capaces de generar
2 este año, al igual que los años anteriores al menos 30.000 empleos en nuestro país.
3 Logramos financiar entre 400.000 y 500.000 m² de construcción.
4 Y por supuesto, la labor de esta institución ha sido clave para generar encadenamientos
5 productivos.
6 9.300 operaciones solo FOSUVI. Con eso terminamos el año 2024. Se canalizaron
7 ₡107.408 millones de colones. Esos son recursos desembolsados. Es decir, esas 9.320
8 son operaciones formalizadas, pagadas, giradas y transferidos los recursos a las entidades
9 autorizadas.
10 Dato importante: esto tiene que ver un poco también con una orientación de la institución
11 hacia la gestión por resultados. Por día, logramos resolver la necesidad de vivienda de 26
12 familias.
13 Esto no es cosa menor y yo creo que todos los que estamos en la institución tenemos que
14 sentirnos orgullosos de poder decirlo con esa claridad.
15 El 83% de los recursos entre los Estratos 1 y 2, eso es importante, pues sabemos que ha
16 habido algunos comentarios, donde de pronto se dice que los recursos van a otros
17 segmentos. No, no es cierto. 1 y 2 son los estratos que más tienen.
18 63% de los recursos se destinaron a atender a hogares que son jefeados por una mujer
19 también lo cual es importante para nosotros y es importante en el cumplimiento de la
20 política pública y las metas del Plan Nacional, del que somos parte.
21 Otro dato relevante: 63% de las operaciones corresponde a operaciones de construcción
22 en lote propio. Lo cual reafirma también la tesis que nos indica que un alto porcentaje de
23 las familias realiza un aporte para tener su solución de vivienda. Y justamente es el terreno,
24 es el lote, es ese 73% de familias que así lo hacen.
25 En el siguiente gráfico a la derecha, es un dato por provincia y no voy a detenerme,
26 podemos ver que las provincias evidentemente lejanas del Área Metropolitana son las que
27 tienen mayor participación.
28 A nivel del Sistema de Control Interno, también es relevante: Es un dato importante para
29 esta Junta Directiva. Sin duda era uno de los elementos más críticos de la institución en
30 los últimos años. Y a partir del año 2020, definimos cinco áreas de trabajo, cinco líneas de
31 atención para mejorar el ambiente de Control Interno, en la institución.
32 - Primero que todo, teníamos la meta de resolver todo lo que refiere a recomendaciones
33 de entes de fiscalización.

1 - Segundo, había que hacer esfuerzos contundentes para fortalecer los principios de
2 Gobierno Corporativo y gestión ética de la ética en la institución.

3 - Tercero, trabajamos en una estrategia directa hacia la separación de roles, a la
4 desconcentración de algunas actividades que de manera indebida estaban siendo
5 manejados en la institución. Esa fue la tercera gran línea.

6 - Cuatro, mejorar la gestión integral de proyectos de vivienda, también esto era clave, era
7 fundamental. Nos queda mucho por recorrer, pero esa era una línea importante.

8 - Y número cinco: Había que, sin duda, mejorar el ambiente de supervisión y control de los
9 proyectos, por la problemática que, pues bien sabe y conoce esta Junta Directiva, con
10 muchos proyectos antiguos con problemas gestionados antes del año 2020, así como unas
11 líneas de crédito con muchísimos proyectos que no eran gestionados, que no estaban
12 siendo tratados y que también obligaron al equipo y particularmente a las dos Subgerencias
13 a establecer una estrategia clara para ir cerrando proyectos.

14 Todo esto, más otras acciones, por supuesto, orientados hacia el tema de control interno.
15 Hoy es un asunto bastante bien manejado, con oportunidades de mejora como cualquier
16 otro proceso, pero podemos estar tranquilos de que no es la situación que encontramos al
17 cierre del año 2019 y 2020 cuando nos integramos.

18 A nivel de proyectos institucionales, lo más importante es sin duda el proyecto de
19 modernización tecnológica. Logramos cerrar el año 2024 con un avance global de 75%,
20 como bien ustedes saben, dos fases puestas en producción, operando, generando valor y
21 una ventaja competitiva importante.

22 Y nos queda el reto enorme de concluir las dos partes que aún restan de este proyecto de
23 Modernización Tecnológica, lo cual pues tenemos proyectado hacerlo para concluirlo antes
24 de que acabe el primer semestre o máximo julio del próximo año.

25 También dimos avances importantes a nivel de control de disposiciones de entes de control
26 y supervisión, el sistema de información gerencial y la administración de toda la información
27 que maneja la institución, por medio de la consolidación de una herramienta que hemos
28 denominado SIGECE, también desarrollada en la institución a lo interno, sin recurrir a
29 recursos externos, también como una iniciativa importante de la Administración y
30 puntualmente de la Alta Gerencia para resolver un problema que teníamos históricamente.
31 Como bien saben ustedes, dimos pasos importantes hacia el impulso de la construcción
32 sostenible, consolidamos Bandera Azul Ecológica, firmamos el convenio con el Colegio
33 Federado de Ingenieros y de Arquitectos y al cierre del 2024, dos proyectos colectivos, más

1 un proyecto de vivienda individual en territorio indígena, cuentan con el galardón de
2 Bandera Azul Ecológica. 335 familias para los casos que ya tienen este galardón.
3 Participamos en el *Programa L del Banco Central*. Dichosamente, nos pudimos convertir
4 en su momento en la primera entidad pública que recibe el galardón y este año 2024 ya
5 nos han dado el reconocimiento de manera definitiva.

6 Acompañamiento social o variable social: Bueno, también un antes y un después del
7 Sistema, un tema del que estamos aprendiendo sin duda, pero bueno, fuimos capaces de
8 echarlo a andar en el 2024, se diseñó el reglamento, se diseñaron los lineamientos y
9 además lo pusimos en ejecución. Cinco proyectos con trámites de la estrategia de variable
10 social o acompañamiento social que el próximo año van a estar siendo abordados.
11 Prácticamente 750 familias ya están incluidas en este esquema.

12 A nivel de cambio en la legislación, la reforma a la Ley 7052 que viene en la Ley 10538,
13 Reforma del FONAVI, es uno de los principales retos justamente para promover el acceso
14 al financiamiento de la clase media.

15 Ley 10513 de Consolidación y Fortalecimiento del Programa de Bono Colectivo, también
16 un tema importante que ocurrió en el año 2024.

17 Y, finalmente la Ley 10477 que regula o establece la vivienda productiva, esta pues la
18 vamos a ver consolidada el próximo año, puesto que a la fecha se está trabajando en la
19 reglamentación correspondiente.

20 Logramos también la incorporación de dos nuevas Entidades Autorizadas al Sistema: Caja
21 de Ande y Coopeande:7. Dos instituciones relevantes por su estructura, por su tamaño, por
22 su historia, por su cobertura geográfica y por el tipo de segmento meta que atienden.

23 Así que, el otro año también esperamos que al igual que ya Coopeande dio sus primeros
24 pasos, Caja de Ande pueda hacerlo el próximo año y tendríamos una cobertura también
25 importante, así como la promoción de programas de financiamiento para sus asociados.

26 Y, para terminar, nos espera un 2025 sin duda con retos:

27 - Tenemos el reto de colocar ₡153.000 (ciento cincuenta y tres mil millones) de colones de
28 FOSUVI.

29 - Tenemos el reto, como vieron ahora en la presentación de Tricia, de colocar al menos
30 ₡35.500 (treinta y cinco mil millones) de colones, del Fondo Nacional de Vivienda.

31 - Consolidar las herramientas financieras para fortalecer el financiamiento de clase media,
32 un poco en la línea de lo que comentaba ahora doña Eloísa.

-
- 1 - Distribuir los recursos, según los segmentos prioritarios, la estrategia para asentamientos
2 informales seguir lo de clase media, continuar con la construcción sostenible y mejorar todo
3 lo que refiere a una mejor ubicación de los proyectos.
- 4 - Concluir el proyecto de Modernización Tecnológica, creo que es uno de los retos más
5 importantes. Yo diría que está entre los tres más importantes del próximo año.
- 6 - Seguir con la estrategia de liquidación de proyectos que arrancamos ya hace un par de
7 años y que sin duda requiere muchísima continuidad para resolver un problema histórico,
8 y digo histórico porque tiene más de 20 años de no ser atendido como correspondía.
- 9 - La consolidación de todos los temas de sostenibilidad también, como parte de la
10 estrategia organizacional. Este es un reto importante, está en nuestro Plan Estratégico.
- 11 - Impulsar la cultura de servicio, a nivel institucional, un esfuerzo que arrancamos este año
12 pero que sin duda el 2025 tendrá que hacerlo.
- 13 - Más esfuerzos para mejorar la cultura de Cumplimiento y Control interno.
- 14 - Mejorar la estructura de Gobierno Corporativo y de Gestión del Riesgo.
- 15 - Mayor claridad y respeto de los roles.
- 16 - Simplificación de procesos, ahora lo mencionaban.
- 17 - Fortalecer todo lo que hemos venido haciendo en materia de vigilar y ser más cuidadosos
18 en cuanto a la calidad, la inversión de los recursos en las obras.
- 19 El tema de población - objetivo, variable social, vivienda comunitaria, clase media, vivienda
20 productiva, van a ser parte de las Líneas Estratégicas del Año 2025, dando continuidad a
21 lo que logramos en el 2024.
- 22 - Reducir los tiempos de respuesta en aprobación de casos individuales y proyectos, esto
23 tiene que seguir ahí porque todavía nos falta.
- 24 - Y, lograr acceso a nuevas fuentes de financiamiento.
- 25 Esto como retos importantes para el año 2025.
- 26 Y cómo acabamos el año 2024, yo quiero aprovechar, ya para terminar, darle las gracias
27 al Equipo, al Equipo de toda la Administración y por supuesto a la Junta Directiva, puesto
28 que pese a que fue un año difícil, un año de altibajos en algunos momentos críticos y
29 algunos no muy bien recibidos y no muy adecuados para una institución, podemos decir
30 con claridad, podemos decir con tranquilidad de que hemos cerrado un buen año, el camino
31 que nos queda es corto, nos queda un año prácticamente, pero puedo decir con
32 contundencia de que el equipo y quienes estamos en la institución sabemos hacia dónde
33 vamos, sabemos cuál es el norte, qué es lo que le conviene a la institución y no vamos a

1 aflojar en esa dirección, ni vamos a permitir que algunos pocos que se han encargado o
2 han tratado de desvirtuar lo que estamos haciendo, pues logren su este objetivo.
3 Creo que aquí debemos tener claro que prevalece la institución, prevalece el Banco
4 Hipotecario, la Vivienda y prevalece el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
5 A todos y cada uno de los miembros de Junta Directiva, de mi parte y de parte de la
6 Administración, agradecerles y esperando en Dios que el año 2025, podamos tener las
7 conversaciones pendientes, podamos retomar el proceso de cambio de la institución y por
8 supuesto poner el pie en el acelerador, para atender a la mayor cantidad de familias
9 pendientes.
10 Bien, esta presentación por supuesto que se las voy a compartir y nada más queríamos
11 dejar evidencia de cómo estamos cerrando el 2024. ¡Un buen año, a mi gusto!
12 Gracias, don Marlon.
13 **Director Presidente:** Muchas gracias, don Dagoberto. Y también me uno a las
14 felicitaciones al equipo y ya nosotros mismos como Junta Directiva, que hemos salido
15 adelante con todos los temas en este año.
16 Doña Eloísa. Voy a darle la palabra. Ya don Marcos se tiene que retirar. Entonces.
17 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo también me tengo que retirar, porque tengo visitas
18 en 5 minutos.
19 **Directora Ulibarri Pernús:** Quería agradecerle a Dagoberto, por la presentación que nos
20 hizo, me parece muy buen resumen.
21 Agradecer obviamente el trabajo de todo el Equipo de Gerencia y de todo el resto de los
22 compañeros del Banco.
23 Iba a pedir la presentación, pero ya oí que Dagoberto nos la va a enviar. Entonces, ya no
24 la pido.
25 Muchas gracias, que pasen un excelente año 2025 y les vaya súper bien.
26 **Director Presidente:** Gracias, doña Eloísa.
27 Walter, sí, para cerrar.
28 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, don Marlon. Es algo muy rápido, nada más para confirmar,
29 porque es un tema de la redistribución, tal vez a don Gustavo y a don David, si no quedó
30 en firme, ¿entonces no se pueden utilizar esos dineros?
31 **Sr. Flores Oviedo:** Hasta la próxima sesión, hasta enero. Así es don Walter.
32 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero yo entiendo que se puede ir avanzando en todo el
33 proceso, nada más que no se pueden aprobar, o sea, al final ya definitivamente es así.

1 **Director Presidente:** Pero yo no entiendo, éramos cinco. O sea, aunque vote uno en
2 contra, hay mayoría para la asignación.

3 **Sr. Flores Oviedo:** Don David, no sé si usted también quiere explicarles.

4 **Sr. López Pacheco:** Sí, en efecto está aprobada la redistribución. Lo único es que la
5 validez y la eficacia del acuerdo están sujetas a la firmeza.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero para efectos de ejecución, ¿Cómo hasta dónde podemos
7 llegar?

8 **Sr. Flores Oviedo:** No, no, muy sencillo. O sea, muy sencillo. A como lo dijo don David: El
9 acuerdo está tomado, está aprobado porque hay mayoría. Para la eficiencia, eficacia del
10 acuerdo, se ocupa la firmeza. No se tiene porque doña Lina lo votó. Okey, no lo votó”
11 Para efectos de lo que Eloísa propone, que se pueda ir avanzando, no sé qué tanto
12 avanzando, porque me imagino que para lo que hoy trae la Administración, es porque ya
13 estaba casi que listo solo para empezar a hacer ese proceso y no lo van a poder hacer
14 hasta el próximo año cuando quede en firme el acta. Así de sencillo.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey. Quiere decir que ya entrando el 6 y aprobando el acta,
16 a partir de ese momento ya se podría hacer efectivo, enviar las platas y hacer todo el
17 proceso ante las entidades.

18 **Sr. Flores Oviedo.** Correcto, doña Eloísa.

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vamos a ver: voy a ir por partes. Recordemos que esto tiene varios
20 pasos, pero los tres más importantes son:

21 1) Aprobación: Okey, la aprobación, recordemos que en bono ordinario es de la
22 Administración.

23 2) Emisión: La emisión es el comprobante de que los recursos para los casos que han sido
24 aprobados existen.

25 3) La formalización: Okey. Nosotros podríamos, por tiempo, llegar hasta emisión.
26 Evidentemente nada se va a formalizar y evidentemente nada se va a desembolsar, porque
27 hoy es 26.

28 Con emisión, evidentemente eso nos cuenta en los resultados. Entonces mi pregunta
29 puntual es: Gustavo, ¿Vos ves algún problema que lleguemos hasta emisión? porque los
30 recursos están aprobados hasta emisión.

31 **Sr. Flores Oviedo:** Vea Dagoberto. Volvemos a lo mismo, están ejecutando un acto
32 administrativo que no está totalmente en firme.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** A su criterio. No se puede.

34 **Sr. Flores Oviedo:** Lamentablemente.

-
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, muy lamentable, sinceramente no me lo esperaba yo.
- 2 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lamentable, muy, muy lamentable, porque, además, el bono ordinario
- 3 ni siquiera tiene que ver con el comentario de proyectos y no tiene que ver con Artículo 59.
- 4 Bueno, es lamentable.
- 5 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muy lamentable. La decisión de votar en contra, muy mal justificada.
- 6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y nosotros tenemos el equipo trabajando con todo el compromiso,
- 7 con todas las ganas, con todo el sacrificio. Pocos, pocos, pocos hacen esto, pocos. Y lo
- 8 digo pocos porque lo sé, en otra institución usted no puede tener eso. Ya este equipo aquí
- 9 está trabajando todavía buscando eso, pero bueno, igual esto no nos va a detener.
- 10 Los casos los vamos a revisar, los vamos a dejar listos y vamos a avanzar. Yo quiero que
- 11 esto quede claro y no quisiera que en enero aparezca alguien diciendo: “Es que no se
- 12 ejecutaron unos recursos”. Ojalá que todos nos acordemos.
- 13 Yo le agradezco a la Junta que también se conectó, que hizo su esfuerzo y que sabe que
- 14 los resultados son importantes y a todo el equipo de la Administración, incluido don David,
- 15 y a la Auditoría Interna, por supuesto.
- 16 Pero bueno, yo creo que esto es no estar conectado con la institución. Así lo digo
- 17 directamente.
- 18 **Directora Ulibarri Pernús:** Así es.
- 19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don Marlon, muchísimas gracias por coordinar todo el espacio. Yo sé
- 20 que usted corrió mucho para planificar la sesión, pero bueno, así es, así es esto.
- 21 **Director Presidente:** Con mucho gusto. No, no, si quiere ahí conversamos para ver cómo
- 22 lo hacemos.
- 23 Listo, muchas gracias.
- 24 *****
- 25
- 26 Siendo las once horas con cuarenta minutos, se levanta la sesión.
- 27 *****
- 28

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

4 **JUNTA DIRECTIVA**

5
6 **ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 100-2024**

7 **DEL 26 DE DICIEMBRE DE 2024**

8
9
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-SGF-OF-0149-2024, del 23 de diciembre de
13 2024, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva una
14 propuesta para redistribuir entre las entidades autorizadas, los recursos del Fondo de
15 Subsidios para la Vivienda, correspondientes al programa de Bono Ordinario contemplados
16 en el Presupuesto Ordinario 2024.

17
18 **Segundo:** Que según lo indica la Subgerencia Financiera en dicho escrito, la referida
19 propuesta se realiza de conformidad con los porcentajes de ejecución presupuestaria
20 asignados para el presente año por entidad autorizada, así como producto de la valoración
21 de los casos en trámite, con el fin de ajustar la disponibilidad presupuestaria y, a su vez,
22 maximizar la colocación de los recursos según la ejecución mostrada por cada entidad
23 autorizada a esa fecha.

24
25 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma
26 recomendada por la Administración, en los mismos términos planteados por la Subgerencia
27 Financiera en el oficio BANHVI-SGF-OF-0149-2024.

28
29 **Por tanto, se acuerda:**

30 **1)** Aprobar la redistribución, por entidad autorizada, de los recursos del FOSUVI
31 correspondientes al programa de Bono Ordinario, para el período 2024, en los mismos
32 términos señalados por la Subgerencia Financiera en el oficio BANHVI-SGF-OF-0149-
33 2024, el cual forma parte integral del presente acuerdo.

34

1 **2)** Se instruye a la Administración, para que comunique a las respectivas entidades
2 autorizadas los alcances de esta disposición.

3 **Acuerdo por Mayoría.-**

4 *****

5

6 **ACUERDO N°2:**

7 **A)** Que mediante el oficio BANHVI-GG-OF-1327-2023, del 20 de diciembre de 2024, la
8 Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe
9 BANHVI-DFNV-OF-0296-2024 de la Dirección FONAVI, que contiene la propuesta de los
10 Programas de Colocación de Crédito y el Plan Anual de Financiamiento a ejecutar por el
11 BANHVI en el año 2025, según fue conocida y avalada por el Comité de Crédito en su
12 sesión N° 06-2024, del 19 de diciembre de 2024.

13

14 **B)** Que con vista de la información suministrada por la Administración y del análisis
15 realizado al respecto, esta Junta Directiva no encuentra objeción en aprobar los referidos
16 programas, en los mismos términos propuestos en el documento adjunto al oficio BANHVI-
17 DFNV-OF-0296-2024 de la Dirección FONAVI.

18

19 **POR TANTO, SE ACUERDA:**

20 **PRIMERO:** Aprobar los siguientes:

21

22 **PROGRAMAS DE COLOCACIÓN DE CRÉDITO DEL FONAVI**
23 **PARA EL AÑO 2025**

24

25

26 **I. PROGRAMA DE CRÉDITO DE LARGO PLAZO EN COLONES**

27

28 Las condiciones para el **Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones**, sea ejecutado
29 mediante crédito convencional o mediante de línea de crédito, son las que se detallan a
30 continuación:

31

32 **1. Plan de inversión:** Financiamiento de soluciones individuales de vivienda bajo las
33 modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción,
34 construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras y
35 cancelación de hipotecas originadas en créditos de vivienda. El monto máximo de cada
36 solución habitacional financiada - incluyendo el terreno y la construcción - será equivalente
37 al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto
38 Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se
39 ajusta anualmente. En caso de que el crédito sea para compra de lote, el valor del inmueble
40 financiado podrá ser como máximo el 40% del monto indicado.

1
2 Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a
3 personas jóvenes entre dieciocho años y treinta y cinco años.

4
5 **2. Moneda:** Colones.

6
7 **3. Tasa de interés corriente mínima:** Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco
8 Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales o su equivalente con referencia a la
9 Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) a 12 meses en colones al momento de la
10 formalización, ajustable mensualmente. El margen sobre TBP podrá incrementarse hasta
11 en dos puntos porcentuales adicionales en función del comportamiento de los costos de
12 captación de los recursos en el mercado o de la condición de riesgo de la Entidad
13 Autorizada.

14
15 **4. Tasa de interés moratoria:** Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos
16 porcentuales. En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo
17 498 del Código de Comercio, se ajustará al nivel máximo factible sin que llegue a exceder
18 el límite de referencia

19
20 **5. Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

21
22 **6. Comisión por pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago
23 extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento. Esta condición no
24 será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa
25 contractualmente a no incorporar el cobro de comisión por pago anticipado en las
26 operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

27
28 **7. Plazo máximo del financiamiento:** 15 años.

29
30 **8. Forma de pago:** Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

31
32 **9. Monto máximo del crédito:** El monto máximo de los créditos otorgados se establece en
33 función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de
34 operaciones activas establecido de conformidad con la Ley N° 7558 y el oficio SUGEF-
35 2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

36
37 **10. Tipo de Garantías:** Alternativas incorporadas en el “Reglamento de los Programas de
38 Crédito y Avaluos del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda”
39 vigente.

40
41 **11. Monto global del programa:** ₡45,000 millones.

42
43 Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las
44 siguientes condiciones:

45
46 **12. Tipo de línea de crédito:** Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite
47 de operaciones activas vigente.

48
49 **13. Plazo máximo de la línea de crédito:** 20 años; el plazo de los subpréstamos que se
50 formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 15 años y no podrá
51 superar el plazo máximo de la línea de crédito.

II. PROGRAMA DE CRÉDITO DE CORTO PLAZO EN COLONES

Para el caso del **Programa de Crédito de Corto Plazo en Colones** se establecen las siguientes condiciones:

1. Plan de inversión: Formalización de operaciones de crédito para el desarrollo de proyectos de vivienda.

2. Moneda: Colones.

3. Tasa de interés corriente mínima: Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales o su equivalente con referencia a la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) a 12 meses en colones al momento de la formalización, ajustable mensualmente. El margen sobre TBP podrá incrementarse hasta en dos puntos porcentuales adicionales en función del comportamiento de los costos de captación de los recursos en el mercado o de la condición de riesgo de la Entidad Autorizada.

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

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

6. Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante el primer año del plazo del financiamiento. Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro de comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

7. Plazo máximo del financiamiento: 5 años.

8. Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido, con la posibilidad de otorgar un periodo de gracia de hasta seis meses en el pago de principal.

9. Monto máximo del crédito: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley N° 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

10. Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avals del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

11. Monto global del programa: ₡5,000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

1
2 **12. Tipo de línea de crédito:** Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite
3 de operaciones activas vigente.

4
5 **13. Plazo máximo de la línea de crédito:** 8 años; el plazo de los subpréstamos que se
6 formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 5 años y no podrá superar
7 el plazo máximo de la línea de crédito.

8 9 10 **III. PROGRAMA DE CRÉDITO DE LARGO PLAZO EN DÓLARES**

11
12 Las condiciones propuestas para el **Programa de Crédito de Largo Plazo en Dólares**,
13 son las que se detallan a continuación:

14
15 **1. Plan de inversión:** Formalización de operaciones de crédito bajo las modalidades de
16 compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de
17 vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras y cancelación de hipotecas
18 originadas en créditos de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional
19 financiada - incluyendo el terreno y la construcción - será equivalente al de las viviendas
20 que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el
21 Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente.
22 En caso de que el crédito sea para compra de lote, el valor del inmueble financiado podrá
23 ser como máximo el 40% del monto indicado.

24
25 Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a
26 personas jóvenes entre dieciocho años y treinta y cinco años.

27
28 **2. Moneda:** Dólares

29
30 **3. Tasa de interés corriente mínima:** Tasa Prime más 0.25 puntos porcentuales, ajustable
31 mensualmente. El margen sobre la Tasa Prime podrá incrementarse hasta en dos puntos
32 porcentuales adicionales en función del comportamiento de los costos de captación de los
33 recursos en el mercado o de la condición de riesgo de la Entidad Autorizada.

34
35 **4. Tasa de interés moratoria:** Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos
36 porcentuales. En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo
37 498 del Código de Comercio, se ajustará al nivel máximo factible sin que llegue a exceder
38 el límite de referencia.

39
40 **5. Comisión de formalización:** Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

41
42 **6. Comisión por pago anticipado:** Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago
43 extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento. Esta condición no
44 será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa
45 contractualmente a no incorporar el cobro de comisión por pago anticipado en las
46 operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

47
48 **7. Plazo máximo del financiamiento:** 10 años.

49
50 **8. Forma de pago:** Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.
51

1 **9. Monto máximo del crédito:** El monto máximo de los créditos otorgados se establece en
2 función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de
3 operaciones activas establecido de conformidad con la Ley N° 7558 y el oficio SUGEF-
4 2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

5
6 **10. Tipo de Garantías:** Alternativas incorporadas en el “Reglamento de los Programas de
7 Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda”
8 vigente.

9
10 **11. Monto global del programa:** \$10 millones.

11
12 Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las
13 siguientes condiciones:

14
15 **12. Tipo de línea de crédito:** Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite
16 de operaciones activas vigente.

17
18 **13. Plazo máximo de la línea de crédito:** 15 años; el plazo de los subpréstamos que se
19 formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 10 años y no podrá
20 superar el plazo máximo de la línea de crédito.

21
22
23 **SEGUNDO:** Aprobar el siguiente:

PLAN ANUAL DE FINANCIAMIENTO PARA EL AÑO 2025

24
25
26
27
28
29 **1. Propósito del financiamiento:** Fondeo de recursos con el objeto de atender las
30 solicitudes de crédito asociadas a los programas de crédito vigentes, la cancelación de
31 obligaciones con otras entidades financieras asociadas al vencimiento de captaciones,
32 créditos directos y líneas de crédito y los requerimientos de recursos para mantener en
33 condición de normalidad los indicadores de liquidez del Banco.

34
35 **2. Moneda en que se negocia el financiamiento:** Moneda nacional y dólares de los EEUU
36 en caso de que las condiciones de mercado y la valoración de riesgos asociados señalen
37 su conveniencia.

38
39 **3. Monto máximo del fondeo:** El equivalente a ¢95,000 millones.

40
41 **4. Instrumentos de financiamiento:**

42
43 a) Valores individuales:

44 i- Papel Comercial, certificados de depósito y macrotítulos, emitidos mediante ventanilla del
45 BANHVI y a través de la ventanilla electrónica de la Bolsa.

46 ii- Títulos valores de mediano y largo plazo, emitidos por medio de la ventanilla del BANHVI.

47
48 b) Valores Estandarizados:

49 i- Programas de papel comercial en colones y dólares.

50 ii- Programa de emisiones de bonos estandarizados en colones.

51

1 c) Créditos directos y/o líneas de crédito.

2
3 En los casos en los que sea necesaria la utilización del mecanismo de bolsa para ejecutar
4 la captación deberán atenderse los límites establecidos en los "Lineamientos para la
5 Captación de Recursos Financieros Mediante Emisión de Títulos Valores," respecto del
6 pago de comisiones bursátiles.

7
8 **5. Rango de los plazos del financiamiento:**

9
10 **Captación:** Desde 90 días hasta 10 años, en función de las condiciones de mercado, así
11 como de la conveniencia que señalen los indicadores de rentabilidad y liquidez del BANHVI.

12
13 **Crédito:** Desde 4 años hasta 10 años, en función de las condiciones de mercado, así como
14 de la conveniencia que señalen los indicadores de rentabilidad y liquidez del BANHVI.

15
16 **6. Fecha en la que se requieren los recursos:** Periodo de enero a diciembre de 2025.

17
18 **7. Tasa de interés:** La tasa de interés de cada emisión de títulos valores o créditos directos
19 y líneas de crédito, será autorizada por la Gerencia General, la Subgerencia Financiera o
20 la Dirección FONAVI, atendiendo los límites establecidos en los Lineamientos para la
21 Captación de Recursos Financieros cuando se trate de Emisión de Títulos Valores y según
22 los procedimientos internos vigentes.

23
24 En todo caso, el establecimiento de la tasa de interés para todos los recursos de
25 financiamiento deberá garantizar la existencia de un margen de intermediación positivo una
26 vez incorporados los costos por concepto de encaje mínimo legal y comisiones bursátiles
27 si corresponde.

28
29 **8. Comisiones:** En el caso de que la captación se tramite por medio del mecanismo de
30 bolsa, el pago de las comisiones asociadas se realizará de conformidad con lo autorizado
31 por la Gerencia General o la Subgerencia Financiera, para lo cual deberá respetarse el
32 límite establecido en los Lineamientos para la Captación de Recursos Financieros Mediante
33 Emisión de Títulos Valores.

34
35 En caso de que deba incurrirse en el pago de comisiones, los valores pertinentes deberán
36 estar contemplados en el cálculo del costo total de los recursos captados, a partir del cual
37 deberá garantizarse un margen de intermediación positivo derivado de la utilización de tales
38 recursos en los fines previstos.

39 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

40 *****

41
42 **ACUERDO N°3:**

43 Trasladar a la Dirección FOSUVI, para su valoración y la ejecución de las gestiones
44 pertinentes, el oficio MS-DRRSCS-DARSSA-1737-2024, del 10 de diciembre de 2024,
45 mediante el cual, el señor Ricardo Ocampo Salas, Director del Área Rectora de Salud Santa
46 Ana, del Ministerio de Salud, solicita realizar los estudios e investigaciones sociales que

1 correspondan para atender el caso de la señora Bienvenida del Carmen Chaves Araya,
2 cuya vivienda ha sido declarada inhabitable.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 *****

5

6 **ACUERDO N°4:**

7 Trasladar a la Dirección FOSUVI, para su valoración y la ejecución de las gestiones
8 pertinentes, el oficio MS-DRRSCS-DARSSA-1634-2024, del 25 de noviembre de 2024,
9 mediante el cual, el señor Ricardo Ocampo Salas, Director del Área Rectora de Salud Santa
10 Ana, del Ministerio de Salud, solicita realizar los estudios e investigaciones sociales que
11 correspondan, para atender el caso de la familia conformada por los señores Marco Antonio
12 Montoya Araya, Flora María Araya Mena y dos menores edad, cuya vivienda ha sido
13 declarada inhabitable.

14 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

15 *****

16