

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 02-2024**

5 **DEL 11 DE ENERO DE 2024**

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

7
8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con once minutos, en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Lina Rosa
10 Barrantes Castegnaro, Vicepresidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Mariana Grillo
11 Espinoza y José Rodolfo Rojas Jiménez.

12
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
14 Guillermo Bolaños Sandoval, Subgerente Financiero; Gustavo Flores Oviedo, Auditor
15 Interno; Marco Mora Gamboa, funcionario de la Asesoría Legal; y David López Pacheco,
16 Secretario de Junta Directiva.

17
18 Ausentes con justificación: Eloísa Ulibarri Pernús, Directora; Marcos Alonso Carazo
19 Campos, Director; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; y Ericka Masís
20 Calderón, jefe de la Asesoría Legal.

21 *****

22
23 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

24
25 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

26 1º. Propuesta de adición a la política de inversiones PO-INST-INV-001. (Oficio BANHVI-
27 GG-OF-0002-2024)

28 2º. Propuesta de reforma a los *Parámetros para la firma de cheques, órdenes de*
29 *transferencia, títulos valores y endoso y firma de otros documentos.* (Oficio BANHVI-
30 GG-OF-0001-2024)

31 3º. Solicitud COOPEANDE No. 7 R.L. para obtener la condición de entidad autorizada del
32 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. (Oficio BANHVI-GG-OF-0003-2024)

33 4º. Solicitud de autorización para participar en audiencia de conciliación en el proceso
34 agrario interpuesto por el señor Maxdiel Chevez Ponce en contra de este banco que se

1 tramita mediante el expediente número 14-000151-0465-AG-0. (Oficio BANHVI-GG-
2 OF-0006-2024)

3 5°. Presentación sobre proyección (datos globales) de colocación de recursos FOSUVI
4 2024, según estimaciones de las Entidades Autorizadas.

5 6°. Presentación sobre aspectos básicos para interpretación de Estados Financieros.

6 7°. Criterio de la Asesoría Legal sobre la aplicabilidad al BANHVI de la figura de
7 Convención Colectiva. (Oficios BANHVI-AL-OF-155-2023 y BANHVI-AI-OF-AS-001-
8 2024)

9 *****

10

11 **1° Propuesta de adición a la política de inversiones PO-INST-INV-001**

12

13 **Dirección Presidente:** Bueno damos inicio con la agenda, respecto a la agenda ¿no hay
14 cometarios, con respecto al punto uno? Propuesta de adición a la política de inversiones
15 PO-INST-INV-001. Oficio BANHVI-GG-OF-0002-2024.

16 **Sr. Bolaños Sandoval:** Buenas tardes, el punto que les vamos a presentar a ustedes es
17 una modificación, una adición a la Política de Inversiones que es un tema regulatorio
18 referido por SUGEF respecto a las inversiones temáticas, entonces Ana Julia nos va a ser
19 esa presentación y el punto que sigue el dos también es un ajuste ahí de Junta Directiva
20 que también ella lo va a presentar.

21 [Se incorpora a la sesión la licenciada Ana Julia Fernández Chavarría, encargada de la
22 Unidad de Tesorería e Inversiones]

23 **Sra. Fernández Chavarría:** Bueno buenas tardes como explicaba don Guillermo esto es
24 una adición a la Política de Inversiones, a la Política Institucional y obedece que en el
25 artículo 5 de la Ley para el Fortalecimiento para la Inversión del Desarrollo Sostenible, se
26 solicita acciones precisamente para promover las inversiones en valores temáticos, es así
27 que dentro de esas acciones se le solicita a todas la Superintendencias revisar su
28 normativa y readecuarla, hacer los ajustes necesarios para incluir el uso de las inversiones
29 en valores temáticos para todas las Superintendencias, específicamente el que nos afecta
30 a nosotros fue una reforma al acuerdo SUGEF 210, que es el reglamento de la
31 Administración Integral de Riesgos y en ese reglamento se establece la necesidad de hacer
32 ajustes a las políticas de inversión a las políticas de inversión específicamente para incluir
33 el tema de las inversiones temáticas sobre las inversiones sostenibles.

1 Okey, entonces la propuesta de la adición a la política es incluir un punto 8 en la Política
2 Institucional de Inversiones esto es considerando el modelo de negocio que nosotros
3 mantenemos para las inversiones, son inversiones de muy corto plazo que se colocan a
4 plazo específicos que no superan un año.

5 Entonces la propuesta de la Política es la que dice acá que dada la naturaleza de los
6 recursos que administra el Banco y de conformidad con las disposiciones anteriores el
7 monto de las inversiones que se colocan dependen de los remantes que se obtienen luego
8 de atender requerimientos de flujo de caja de cada fuente, dichos montos se colocan a
9 fechas específicas de vencimiento de muy corto plazo con el objetivo de recibir flujos
10 contractuales y por tratarse de manejo de fondos públicos prevalece un criterio de
11 seguridad.

12 En virtud de lo anterior y según dicho modelo de negocio para los instrumentos financieros
13 del BANHVI especialmente en cuanto a plazos y apetito de riesgo no se realizan
14 colocaciones de recursos en inversiones temáticas.

15 Entonces la propuesta de nosotros es está considerando específicamente nuestro modelo
16 de negocio.

17 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez para ampliar un poquito ahí las inversiones temáticas, se
18 refieren a inversiones en bonos o títulos o valores que sean para proyectos verdes,
19 proyectos sociales y el otro es ecológicos, sostenibles, etcétera, nosotros como ustedes
20 saben las inversiones que tenemos son inversiones que conforme uno va permitiendo el
21 flujo de caja y vamos teniendo recursos los vamos metiendo invirtiéndolos generalmente a
22 muy corto plazo para efectos de obtener una rentabilidad y una vez que se necesitan pues
23 se invierten en los proyectos correspondientes, en ese sentido el asunto es que este tipo
24 de inversiones son mayores a 3 años generalmente y tienen algún tipo de riesgo.

25 Entonces nosotros desde el punto de vista de inversiones lo que estamos diciendo es que
26 nosotros no es nuestro modelo de negocio y no vamos a invertir en ese tipo de inversiones,
27 sin embargo, en la parte pasiva es decir en la parte de captaciones de recursos para
28 proyectos eso sí tenemos un objetivo en este año de trabajar en bonos sociales, y en ese
29 sentido si vamos a trabajar, pero ya no como inversionistas sino como captadores de
30 recursos para canalizarlos a las obras que nosotros definamos.

31 **Dirección Presidente:** Ahora como está el tema del cambio climático no nos obligaría a
32 nosotros a cambiar de criterio, no tenemos ningún problema, porque ahora esta como en el
33 boom del asunto se motivan más que tienen que invertir en la parte, colocarla, pero no sé
34 si ya lo mantenemos ahí como dicen en primera base.

-
- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nos daría la oportunidad.
- 2 **Sr. Bolaños Sandoval:** Nos da la posibilidad.
- 3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Incluye eso.
- 4 **Dirección Presidente:** Sí, más nosotros con los proyectos que puede ser de atención de
- 5 una cuenca o un deslizamiento... proyectos.
- 6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Por ejemplo, el traslado de gente que vive en zonas propensas a
- 7 afectación es una acción directa a ese objetivo, entonces si es factible.
- 8 **Dirección Presidente:** ¿Algún otro comentario u observación? sino para someterlo a
- 9 votación.
- 10 **Director Alvarado Herrera:** Aprobado en firme.
- 11 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 12 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 13 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 14 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 15 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 16 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]
- 17 *****
- 18
- 19 **2° Propuesta de reforma a los Parámetros para la firma de cheques, órdenes de**
- 20 **transferencia, títulos valores y endoso y firma de otros documentos**
- 21
- 22 **Director Presidente:** Listo, pasamos con el punto dos, igual.
- 23 **Sra. Fernández Chavarría:** Sí.
- 24 **Director Presidente:** Propuesta de reforma a los Parámetros para la firma de cheques,
- 25 órdenes de transferencia, títulos valores y endoso y firma de otros documentos. Oficio
- 26 BANHVI-GG-OF-0001-2024.
- 27 **Sra. Fernández Chavarría:** Bueno, acá lo que va a plantear es un cambio a los parámetros
- 28 de firmas de cheques, órdenes de transferencia, títulos valores y endoso y firma de
- 29 documentos; bueno, hace aproximadamente dos meses se hizo un cambio al reglamento
- 30 del fondo de caja chica para hacer los procesos de compra más ágiles y eficientes debido
- 31 a eso es necesario hacer un cambio en los parámetros para las firmas que es la que
- 32 tenemos acá en presentación.
- 33 En esta matriz se presentan los cambios que estamos proponiendo, en ese primer punto lo
- 34 que estamos eliminando es la palabra cheque, porque ya nosotros no emitimos cheques,

1 en el punto dos se está eliminando nuevamente la palabra cheques se hace referencia a
2 las firmas mancomunadas, se modifica el orden de los firmantes y acá estaba un punto
3 referido al tema de las firmas, para lo que se refería a caja chica que ese es el punto medular
4 del que estamos proponiendo.

5 Lo que estamos proponiendo acá es que en ese punto dos se incluya, como firmantes
6 autorizados para los pagos de caja chica que son individuales y por montos hasta de medio
7 millón de colones aproximadamente, que esos pagos los pueda autorizar el titular de la
8 Unidad de Tesorería y en ausencia del titular de la Unidad de Tesorería el Oficial III que es
9 el sucesor, eso para los pagos que son individuales. Ese es el cambio medular que
10 estamos haciendo acá, porque el cambio lo que propone que para pagos inferiores a medio
11 millón, los pagos sean en forma individual para darle agilidad a los procesos, si los pagos
12 son mayores a medio millón son firmas mancomunadas, pero el tema era que en las firmas
13 individuales el que firma es el titular de la Unidad de Tesorería, si esa persona no estaba
14 entonces podía haber un fallo de operación que continuara con la operatividad de los
15 procesos, por eso aquí lo que se está proponiendo es incluir al Oficial III de Tesorería que
16 es el sucesor de la Unidad.

17 **Director Rojas Jiménez:** Esos pagos siempre han sido así ¿solamente con una firma
18 entonces?

19 **Sra. Fernández Chavarría:** Sí, solamente con una firma.

20 **Director Rojas Jiménez:** ¿Eso no se está variando entonces, continua igual?

21 **Sra. Fernández Chavarría:** Eso no se está variando, lo que pasa es que también podía
22 firmar la Subgerencia Financiera y el Asistente de Gerencia, pero ahora ellos están
23 incluyendo para firmas mancomunadas superiores a más de un millón de colones, entonces
24 cuando analizamos el tema vimos que si lo dejábamos así, si eventualmente el titular de la
25 Tesorería que en ese caso soy yo no estoy por vacaciones, incapacidad o alguna situación,
26 entonces los pagos de medio millón para abajo podían quedarse sin tramitarse y lo que
27 estamos proponiendo es que eso no ocurra incluyendo al sucesor.

28 Okey, entonces este es el punto, acá se elimina entonces el tema de mancomunación de
29 firmas solamente para aclarar ese punto, en el párrafo tres y en el párrafo cuatro se modifica
30 las referencias de los cambios específicamente haciendo referencia a que se incluyó
31 reglamento nuevo y para los puntos cinco y seis se elimina esa frase que se ve ahí tachada
32 precisamente por el cambio que se dio en el punto uno es necesario hacer esa modificación
33 para que no quede incluido el titular de la Unidad de Tesorería y Custodia, digamos, estos
34 cambios son más de forma el relevante es el que les explique hace un momento.

1 Ah bueno, el tema del endoso de los cheques que conversaba yo con don Guillermo
2 temprano, si bien nosotros no emitimos cheques podríamos recibir cheques, entonces hay
3 que hacer el endoso de los cheques, por eso fue por lo que lo dejamos ahí, eso rara vez
4 pasa, pero eventualmente podría ocurrir básicamente esa es la propuesta.

5 **Director Presidente:** ¿Algún comentario?

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

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

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

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

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 Fernández
12 Chavarría]

13 *****

14

15 **3° Solicitud Coopeande No. 7 R.L. para obtener la condición de entidad autorizada**
16 **del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

17

18 **Directora Grillo Espinoza:** Como don Marlon está tomando agua, seguiríamos con el
19 punto número tres que es la solicitud COOPEANDE No. 7 R.L. para obtener la condición
20 de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

21 **Sr. Bolaños Sandoval:** Doña Tricia nos va a presentar una solicitud de como entidad
22 autorizada de COOPEANDE Número 7.

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

24 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, como aspectos generales se trata de una Cooperativa,
25 de servicios múltiples con área de influencia en la Región Huetar Norte, tiene dos sucursales
26 de hecho una en Ciudad Quesada y otra en San Carlos, cuenta con 836 asociados y 18
27 colaboradores, ofrece servicios de crédito, seguros, pagos de servicios, remesas, servicios
28 médicos, becas estudiantiles y fondo de ayuda mortal.

29 Por ser una Cooperativa de servicios múltiples, está Cooperativa no hace intermediación
30 financiera solo capta recursos del público, solamente solicita créditos a entidades
31 financieras y recoloca a través de servicios como estos que estaba mencionando, y dado
32 a lo anterior no está sujeta a la supervisión de la SUGEF sino que recolecta operando
33 inscrita bajo el artículo 15 bis de la ley 7786 de psicotrópicos, financiamiento y terrorismo,
34 sí cuenta con la experiencia previa en la tramitación de bonos familiares de vivienda así

1 como en la colocación y administración de crédito de vivienda en función que durante
2 muchos años ha tenido un convenio de colaboración o de cooperación con la Fundación
3 Costa Rica - Canadá,
4 Entonces ha operado como ventanilla de la Fundación y en ese sentido ha constituido una
5 cartera de crédito de vivienda y ha otorgado bonos de vivienda también, y bueno el objetivo
6 de esta entidad al solicitar la condición de autoridad autorizada del Sistema, era la de
7 fomentar la colocación de soluciones de vivienda para las familias de la zona de influencia
8 y atender de forma más ágil y eficiente a esta población a esta población.

9 En cuanto a la situación financiera de esta Cooperativa con información de setiembre del
10 2023, tenemos que cuenta con activos por 4.645 millones es una Cooperativa pequeña,
11 bastante pequeña, apenas representa el 0.1% del activo total del sector Cooperativo; dentro
12 de ese activo su cartera de crédito pesa 71.8% está alrededor de 3.300 millones de colones
13 de cartera de crédito, el pasivo representa 61.2% de su activo y, como mencione antes, su
14 principal fuente de fondeo son las obligaciones con las entidades financieras del país,
15 básicamente el Banco Popular, el Banco Nacional y una entidad financiera más que es
16 INFOCOOP.

17 El patrimonio de esa Cooperativa representa el 38.8% de su activo, 1.805 millones de
18 colones que al corte de setiembre tenía una variación interanual del 6.6%.

19 Otros aspectos relevantes, especialmente en cuanto a su cartera de crédito es que el 83%
20 es crédito de consumo y tiene un 16.3% dedicado a lo que es vivienda, además esta cartera
21 de crédito la global entre los períodos 22 y 23 ha tenido incrementos relevantes dada la
22 situación que a nivel de país hemos observado lo que es el dinamismo de las carteras
23 crediticias, en este caso la cartera de crédito creció 6.7 en el 2022 y 16.9 en el 2023 y ha
24 mantenido morosidades bajas con un máximo de un 2.32%, digamos que esta lejana del
25 parámetro que se ha considerado normalidad por parte de la SUGEF que es de un 5%, al
26 cinco de setiembre hay un elemento ahí que reporta pérdidas acumuladas por 54 millones
27 para este período y que son producto de una corrección en estados financieros requeridas
28 por parte de INFOCOOP, en cuanto al cálculo de estimaciones un registro que han realizado
29 desde el período 2023 y que se esperaba terminar al cierre del 2023 con esos ajustes, a
30 parte de este período con este ajuste de estimaciones la regularidad es que la entidad sí
31 reporta utilidades anualmente.

32 Además, el indicador de utilidad operacional Bruta represento o alcanzó 1.13 a setiembre
33 del 2023, lo que indica que sus operaciones sí generan los recursos suficientes para cubrir
34 su operativa, evidentemente la falta de utilidad para este período se relaciona

1 específicamente con ese elemento de cálculo o de ajuste en estimaciones porque lo que es
2 la operativa está debidamente atendida.

3 En cuanto a lo que es la verificación de requisitos, bueno, aquí aplicamos el reglamento
4 recientemente aprobado por esta Junta Directiva, para lo que es el otorgamiento de la
5 entidad autorizada, verificamos una serie de requisitos, acá lo voy a repasar muy
6 rápidamente, la mayor parte de los requisitos se cumple, hay un requisito por ahí que es el
7 que está con cumplimiento o quedaba un cumplimiento parcial global de esta entidad y que
8 genera una calificación que requiere de algún tipo de mejora.

9 La entidad tiene una estructura administrativa requerida para el análisis, aprobación y
10 formalización de créditos dado que, como vimos, ya tiene una cartera constituida en esta
11 materia, tiene recurso humano interno o externo acreditado para los efectos de fiscalización,
12 realización de avalúos y demás seguimiento a los procesos constructivos.

13 Este es el aspecto, requisito, que no cuenta en este momento esta entidad y es que no
14 dispone de una Auditoría Interna como Órgano de control, sino que tiene lo que muchas
15 cooperativas pequeñas, tienen que es el famoso Comité de Vigilancia.

16 De acuerdo con lo que señaló, la entidad, porque le hicimos el señalamiento de que ese
17 requerimiento no se estaría cumpliendo, nos comunicó que en el momento en que se le
18 otorgue la condición de entidad autorizada procedería con la contratación del profesional
19 correspondiente para el desarrollo de la Auditoría Interna. Después tienen temas de
20 información integrado que permitirían dar seguimiento a los recursos canalizados por el
21 Banco, presenta una situación financiera general saludable y desempeño congruente con
22 los resultados del sector, tiene políticas de gobierno corporativo, se verificó también la
23 existencia de políticas en administración integral de riesgos y políticas y procedimientos
24 para la gestión de la cartera de crédito, presento de acuerdo con los requisitos que
25 establece el Banco un plan de negocios con respecto a las utilidades que pretende
26 desarrollar antes al amparo del sistema, el interés principal de esta Cooperativa la
27 tramitación de bonos familiares de vivienda, como decíamos, y estima que estaría
28 colocando alrededor de 115 casos al año de bonos de vivienda.

29 En el pasado, antes de pandemia, esta entidad colocaba incluso una cantidad superior a
30 los 200 casos por año; con la pandemia disminuyó su nivel de formalizaciones, pero espera
31 mantenerse al menos en un nivel de formalizaciones, pero al menos 115 casos por año,
32 Además, como mencionamos antes, no está sujeta a la supervisión de la SUGEF, pero sí
33 cumple el requisito que establece el Reglamento del Banco de operar estricta al amparo del
34 artículo 15 de la Ley 7786, y al aplicar la metodología que se estableció para estos efectos

1 calificando todos estos elementos, se obtuvo una calificación para esta Cooperativa del
2 75.9 lo cual está por debajo del nivel mínimo requerido y que se relaciona
3 fundamentalmente con el tema de la Auditoría, de la inexistencia de una Auditoría Interna.
4 Esa calificación se presenta acá por componentes como vemos el cuarto ítem de
5 mecanismos de control, donde se presenta una diferencia también bastante importante y
6 en ese sentido en caso de que la entidad corrija el requerimiento la calificación subiría casi
7 a un 85% superando el porcentaje mínimo requerido del 80% para optar por la aprobación
8 de la entidad autorizada,

9 Entonces, en base en estos elementos nuestra recomendación o nuestro criterio es que
10 resulta factible el otorgamiento de la pronunciación de la entidad autorizada, pero
11 condicionada a que se conforme tal y como la entidad tiene la intención de hacerlo, la
12 Auditoría Interna que ejecutaría la labor de fiscalización de los recursos del Sistema, para
13 esto se estaría otorgando un plazo máximo de un mes de acuerdo con lo que consideramos
14 pertinente y también consideramos importante que de ser esta recomendación aceptada,
15 también se considere pertinente que se otorgue un plazo máximo de un año a la
16 Cooperativa para evidenciar que va a ejecutar labores al amparo del Sistema, dado que
17 algunas entidades en el pasado han ingresado al Sistema, se otorga la condición de entidad
18 autorizada y al final no realizan ningún tipo de gestión; entonces lo que queremos es que
19 de suceder eso es que tengamos la posibilidad de decir, bueno, no realizó gestiones en el
20 lapso de un año, entonces vamos a proceder con la revocación de entidad autorizada para
21 este tipo de riesgo.

22 **Director Presidente:** Entonces, por ejemplo, si la aprobamos hoy le damos un año.

23 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, y seis meses para que conforme la auditoría interna, se
24 supone que lo van a hacer rapidísimo y un año para ya operar.

25 **Director Presidente:** Y seis meses está bien, ¿usted que cree en seis meses ellos puedan
26 presentar eso?

27 **Sra. Hernández Brenes:** Yo pensaría que sí, ellos no son entidad pública, ellos no tienen
28 estas complicaciones, según nos indicó el Gerente General de inmediato procederían a la
29 contratación del profesional, consideramos que es un tiempo razonable.

30 **Director Rojas Jiménez:** ¿Y no sería mejor que hagan la contratación, que tengan la
31 Auditoría, que vuelvan a presentarlo y que ya ustedes mejoren la calificación y que no lo
32 traigan para ya aprobarlo?

33 **Sra. Hernández Brenes:** Bueno, nosotros fue nuestra primera posición por supuesto que
34 ya venir aquí con todos los requisitos, pero nos decían, bueno, lo que pasa es que yo voy

-
- 1 a incurrir en el costo de contratación de un profesional únicamente porque es un requisito
2 para BANHVI, entonces si incurro en el costo del proceso de la contratación y al final no me
3 dan la condición de entidad autorizada.
- 4 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, no quieren asumir ese riesgo.
- 5 **Sra. Hernández Brenes:** Por eso les dimos el beneficio de decir está bien, tiene algún
6 sentido
- 7 **Director Rojas Jiménez:** Bueno, pero digamos podrían tirarlo en el sentido de que, okey
8 se aprueba, pero no va a ser entidad hasta que cumplan con el requisito.
- 9 **Sra. Hernández Brenes:** Correcto, así es.
- 10 **Director Rojas Jiménez:** O sea, no es que ya no van a hacer entidad, entonces es lo mismo
11 al final de cuentas.
- 12 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, en el momento en el que cumple...
- 13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Se le asigna el presupuesto.
- 14 **Director Rojas Jiménez:** No se le va a dar nada.
- 15 **Sra. Hernández Brenes:** Exacto.
- 16 **Sr. Hidalgo Cortés:** No se le da prestamos, ni nada.
- 17 **Director Rojas Jiménez:** Porque de una vez que esto ya llegué ustedes no los traerían y
18 nos dirían, ya cumplieron, para que ya ellos puedan entrar como más formalmente.
- 19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, sí está bien me parece.
- 20 **Director Presidente:** Guillermo y Gustavo.
- 21 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez muy puntual, sí, efectivamente lo que se busca es eso, es
22 decirles que sí para que ellos puedan hacer la inversión y todo, no asignar recursos, no
23 asignarles presupuestos de bonos, ni nada de eso, sino que una vez que cumplan nos
24 mandan una carta nosotros les vamos a hacer una supervisión con la Dirección de
25 Supervisión de nosotros y ya posiblemente lo traeríamos con los requisitos o lo que ustedes
26 dispongan.
- 27 **Director Presidente:** Gustavo.
- 28 **Sr. Flores Oviedo:** Doña Tricia una pregunta, usted recuerda cuantos años tienen ellos de
29 estar en la condición de Servicios Múltiples, no, ¿desde lo que se investigó? es que
30 COOPEANDE 7 fue muchos años supervisada, yo la audite.
- 31 **Sra. Hernández Brenes:** Como en el noventa cinco más o menos me parece recordar o
32 por ahí dejaron de...
- 33 **Sr. Flores Oviedo:** ¿Dejaron de ser supervisado?
- 34 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, ¿le suena mucho?

-
- 1 **Sr. Flores Oviedo:** No, sí, muchísimo, muchísimo, claro.
- 2 **Sra. Hernández Brenes:** Ayer sí lo oí, pero no me acuerdo cuanto exactamente.
- 3 **Sr. Flores Oviedo:** No, lo veo muy importante, porque más bien en su momento viejo
4 cuando fue regulada, supervisada pues evidentemente tenía que cumplir con el mismo tema
5 oficial de cumplimiento, sabemos que el techo de supervisión es muy costoso, en algún
6 momento parte de lo que decía el Superintendente anterior era que de esas 28 iban a
7 quedar como 6, no sé si te acordás eso decía Javier siempre, por lo que representan la
8 supervisión del costo financiero, pero si es importante yo le decía a Dago y a don Guillermo
9 independientemente que decir que el tema de la Auditoría o cualquier otro requisito es
10 solamente de acción BANHVI, no, porque como una mejora practica precisamente, ahora
11 me imagino que está perteneciendo a FECOSER ya lo investigue aquí o le pregunte a la
12 Directora Ejecutiva, pero sí es importante ese lapso.
- 13 Ahora yo creo que lo más importante ellos están cubriendo una zona, toda aquella zona de
14 San Carlos los conozco muy bien, que es un área Dago que estamos tratando simplemente
15 de explotar y ayudar, pero no por ahí viene el comentario.
- 16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Además son fuertísimos, financieramente son muy
17 fuertes.
- 18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es una Cooperativa muy pequeña.
- 19 **Sra. Hernández Brenes:** Son pequeñitas.
- 20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Pero sí cubre una zona que es de alto interés.
- 21 **Sr. Flores Oviedo:** Exactamente, ahí es donde voy, un impacto social que podría ser
22 importante para nosotros desarrollar a través de ellos, eso sí.
- 23 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez nada más un comentario hay un COOPEANDE que es una
24 Cooperativa muy fuerte que está ubicada acá en San José, y COOPEANDE N° 7
25 esa es una Cooperativa totalmente diferente para hacer la aclaración.
- 26 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ah, okey eso era lo que yo no tenía claro.
- 27 **Sr. Bolaños Sandoval:** Es que esta COOPEANDE acá.
- 28 **Sr. Flores Oviedo:** La 5 que todavía existe, la 6 y la 7, la 6 está allá en Parrita, la siete en
29 Alajuela, la 5 es la que está aquí en San José por la Caja y la 1 la monstruosa que está
30 entre el top 3.
- 31 **Director Presidente:** ¿Esta es grande?
- 32 **Sr. Flores Oviedo:** Sí, correcto.
- 33 **Director Presidente:** ¿Pero, entonces no se respaldan?
- 34 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, son Cooperativas diferentes, independientes.

- 1 **Sra. Hernández Brenes:** Son Instituciones.
- 2 **Directora Barrantes Castegnaro:** Que raro.
- 3 **Director Presidente:** Pensaría yo que si alguna ocupa ayuda.
- 4 **Sr. Bolaños Sandoval:** Es que estas Cooperativas nacieron, digamos, por los maestros y
- 5 la Caja de Ande que reúne la parte financiera de todo el Magisterio digámoslo así, en esas
- 6 mismas situaciones se hicieron Cooperativas porque es demasiado grande, los maestros
- 7 son unos de los más grandes de este país y entonces las dividieron como en zonas, esta
- 8 COOPEANDE Nacional, COOPEANDE 1,2,3 esas algunas ya cerraron 1,2, 3 pero esa la
- 9 situación nació al amparo del Magisterio.
- 10 **Director Presidente:** Bueno si no hay otro comentario para someterlo a votación.
- 11 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación y lo voy a hacer en firme.
- 12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 13 **Directora Grillo Espinoza:** Aprobado en firme.
- 14 **Director Presidente:** Aprobado en firme.
- 15 **Director Rojas Jiménez:** Aprobado en firme.
- 16 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
- 17 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Hernández Brenes]
- 18 *****
- 19
- 20 **4° Solicitud de autorización para participar en audiencia de conciliación en el proceso**
- 21 **agrario interpuesto por el señor Maxdiel Chevez Ponce en contra de este Banco que**
- 22 **se tramita mediante el expediente número 14-000151-0465-AG-0**
- 23
- 24 **Director Presidente:** ¿Dagoberto el punto seis es rápido, talvez?
- 25 **Director Rojas Jiménez:** Sí, es muy rápido.
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Rapidísimo sí señor.
- 27 **Director Presidente:** ¿No lo podemos brincar para verlo de una vez?
- 28 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Lo veo de una vez?
- 29 **Director Presidente:** Sí.
- 30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es una solicitud de autorización para participar en audiencia de
- 31 conciliación.
- 32 **Director Presidente:** Entonces vamos con el punto seis. Solicitud de autorización para
- 33 participar en audiencia de conciliación en el proceso agrario interpuesto por el señor Maxdiel
- 34 Chevez Ponce en contra de este Banco.

1 **Sr. Mora Gamboa:** Buenas tardes, este tema es muy sencillo es simplemente que la
2 Asesoría Legal requiere solicitar autorización para participar en la audiencia de conciliación
3 del expediente 14-000151-0465-AG.

4 La audiencia se va a realizar el 9 febrero a las 9:00 de mañana, es una audiencia de
5 conciliación de un proceso agrario, tal vez un resumen del caso porque el proceso es del
6 año 2014, evidentemente hay miembros de Junta Directiva que no conocen el caso.

7 Este proceso nació en el 2014, cuando el compañero Orlando Sequeira Hernández, visita
8 la zona de Limón y se da cuenta que en una de estas fincas existe una invasión, a raíz de
9 esta visita la persona que estaba ocupando estas fincas el señor Maxdiel Chevez Ponce,
10 nos hace una demanda por una invasión, la demanda sería por un tema de lo que le
11 podemos llamar, él no tiene la propiedad sino que él tiene una posesión, entonces él lo que
12 hace es una perturbación de la posición, lo cual nosotros en la defensa del proceso
13 claramente demostramos que el BANHVI es el titular del inmueble, se demostró que el
14 proceso de adjudicación se hizo conforme a toda la normativa, sin embargo, por ser un
15 tema agrario se nos condenó en su momento es las sentencia 0026S del 2018 de las diez
16 horas con cuarenta y ocho minutos del 22 de marzo del 2018 a pagarle al señor las mejoras
17 que realizó sobre esa propiedad por ser un tema agrario propiamente; si hubiera sido otra
18 materia, por ejemplo una materia administrativa, civil, etcétera, posiblemente no nos
19 hubieran condenado a nada y al señor le devolvieran el desalojo del inmueble, sin embargo
20 por ser un tema agrario el demostrar cierto grado de producción sobre el terreno y cierto
21 grado de mejoras, entonces se nos condena a pagar las mejoras realizadas sobre el
22 inmueble, es cual él estima en un monto de 2 millones de colones.

23 Sin embargo, eso es simplemente una estimación, el no demostró con facturas no demostró
24 con algún tipo de estudio, algún tipo de peritaje que este realmente fuera el monto que el
25 pago en cuanto a ese tipo de mejoras.

26 Al señor, al darle la sentencia, estas mejoras le otorgan un derecho de retención sobre el
27 inmueble hasta que el BANHVI le pague las mejoras, lo que nos pone en una clara
28 desventaja porque el terreno es propiedad del BANHVI, sin embargo, el señor ha mantenido
29 desde el 2018 el derecho de retención sobre el inmueble precisamente para garantizar ese
30 pago de mejoras.

31 El estudio de peritaje realizado en la ejecución de sentencia, okey, aquí es vital indicar que
32 el señor a la fecha no ha presentado ninguna ejecución de sentencia, la ejecución de
33 sentencia en un inicio la presentó el Banco Hipotecario de la Vivienda, en ese proceso de
34 ejecución que se estuvo llevando existe un peritaje que da un monto de 4.138.500 colones

1 por el tema de mejoras, sin embargo, el señor se opone al peritaje y además le dice al
2 Juzgado que él en ningún momento ha solicitado un proceso de ejecución de sentencia,
3 que el Juzgado tiene que revocar todas las resoluciones emitidas en el proceso de ejecución
4 de sentencia dado que el actor es el único que puede iniciar este proceso lo cual el Juzgado
5 lo acepta y revoca el proceso de ejecución de sentencia.

6 Dado que a la fecha ya estamos en el 2023 y el pago de nuevas mejoras es del 2018, el
7 actor no ha presentado ningún tipo de ejecución de sentencia, el BANHVI presenta una
8 solicitud de extinción del derecho de retención por abuso del acreedor y restitución de las
9 fincas del partido de Limón 100-721 y la 100-722 con un área de 1.000 metros cuadrados.
10 La base o la teoría del caso de nosotros es que el actor simplemente se ha hecho valer de
11 este derecho de retención para hacer un uso de la propiedad un uso abusivo que ha
12 construido además de la vivienda que él ya tiene en este lugar, le ha construido una casa a
13 su hermana, ha hecho algún tipo de mejoras, ha realizado más construcciones de las que
14 había anteriormente, entonces es que por eso nosotros lo catalogamos como un abuso del
15 derecho de retención.

16 A razón de esta solicitud de abuso del derecho de retención el actor solicitó una audiencia
17 de conciliación, audiencia que ha sido programada para el 9 de febrero del año 2024 a las
18 9:00 am por medio de la plataforma TEAMS y es la que estamos solicitando en este
19 momento autorización para poder acudir.

20 Nosotros tenemos algunos acuerdos acá para para que ustedes valoren si pueden
21 determinar o no que sería autorizar a la Asesoría Legal a participar en la audiencia de
22 conciliación del expediente 14-000151-0465-AG el día 9 de febrero del año 2024 a las 9:00
23 a.m. ese sería el primer acuerdo.

24 El segundo sería que en atención de la sentencia 0026S del 2018 de los diez cuarenta y
25 ocho minutos del 22 de marzo del 2018, por concepto de mejoras se cancele la suma de
26 dos millones de colones que es el monto estimado por el actor en la demanda.

27 El tercero sería. como es un monto de conciliación y las dos partes tienen que ceder a
28 algunas cosas en caso de que el actor no acepte estos dos millones. que es el monto que
29 él estimo en la demanda inicial. sería ofrecer una suma máxima de cuatro millones ciento
30 treinta y ocho mil quinientos colones que fue el monto que dio el avalúo del perito. Y el
31 tercero sería que de no aceptarse los montos anteriores se proceda a solicitar al Juzgado
32 el desalojo de manera inmediata actor del inmueble invadido.

33 **Director Jiménez Rojas:** Bueno, en esta conciliación que van a participar, la propuesta la
34 haríamos nosotros como Banco o la va a ser el actor, porque esto se podría hacer, pero

1 más bien es como un monto máximo de 4.138.000 porque si se puede sacar menos se saca
2 menos.

3 **Sr. Mora Gamboa:** Exactamente.

4 **Director Jiménez Rojas:** Entonces decirle de una vez primera le damos los dos millones
5 hay que escuchar primero...

6 **Director Presidente:** David podemos hacer una pausa.

7 **Sr. López Pacheco:** Sí señor.

8 **Director Presidente:** Continuamos con la sesión con respecto al punto seis de acuerdo
9 con el punto el próximo lunes ¿verdad don Dagoberto?, traer un poquito más de información
10 para tener más contexto.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Cuándo es la fecha Marco?

12 **Sr. Mora Gamboa:** El 9 de febrero.

13 **Director Presidente:** Listo.

14 *****

15

16 **5º Presentación sobre proyección (datos globales) de colocación de recursos**
17 **FOSUVI 2024, según estimaciones de las Entidades Autorizadas**

18

19 **Director Presidente:** Entonces pasamos al punto cinco. Presentación sobre proyección
20 datos globales de colocación de recursos FOSUVI 2024, según estimaciones de las
21 Entidades Autorizadas.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, buenas tardes, incorporamos en la agenda de hoy algunos
23 datos que consideramos relevantes para conocimiento global y estratégico de la Junta
24 Directiva en relación por un lado con el presupuesto que va a trabajar la Institución para el
25 año 2024 respecto a los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda y un trabajo que
26 hicimos en la última semana del año y la primer semana del 2024 con las entidades
27 autorizadas para tratar de tener con ellas una estimación de la colocación, cada una a
28 planificado como parte del seguimiento a los análisis trimestrales que nos han llevado a
29 procesos de redistribución que ha visto esta Junta en tres grandes líneas,
30 Primero queríamos saber si las entidades autorizadas cuáles proyectos tenían en trámite y
31 como era la planificación para presentarlos al Banco durante el año 2024.

32 Segundo queríamos saber cuál era la proyección de cada una de las entidades en materia
33 de bono ordinario, y tercero que proyecciones tenían o que estimaciones tenían en bono
34 artículo 59 individual.

1 Entonces trabajamos una a una con las entidades, les facilitamos un esquema para que
2 pudieran reunir esa información hacer una proyección en caso de los individuales y
3 trimestral en el caso de los proyectos con dos objetivos, primero mejorar el proceso de
4 seguimiento y comunicación a las entidades en relación a la ejecución del presupuesto, y
5 segundo poder hacer un comparativo de lo que son sus estimaciones versus el presupuesto
6 que ya nos aprobó recientemente la Contraloría General de la República, entonces hicimos
7 este ejercicio en primera instancia recordar que el presupuesto 2024 está distribuido así,
8 esto es lo que finalmente quedó aprobado por la Contraloría son 125.477.000.000 hago una
9 aclaración este dato es neto, neto significa restadas las comisiones que corresponden 4%
10 a un lado, 4% al otro entonces vamos a trabajar con un presupuesto neto de
11 125.477.000.000.

12 Bien, posteriormente nada más este es un tema para recordarlo aquí tenemos los 125.000
13 millones como fue la distribución originalmente que está aprobada por la Junta Directiva
14 que fue enviada a la Contraloría, aquí está por entidad, no voy a entrar en ese detalle y nos
15 fuimos ahora si a trabajar con las entidades para saber cuáles eran sus proyecciones, y
16 saber si lo que tenemos es suficiente, no es suficiente y cómo anda el asunto entonces nos
17 encontramos con lo siguiente: las entidades autorizadas proyectan requerimiento total de
18 recursos de bono ordinario de artículo 59 por 258.500 millones de colones lo que significa
19 que evidentemente que el presupuesto que tenemos ya de entrada no es suficiente está
20 bastante lejos del monto que tenemos disponible, si eso eventualmente se cumpliera y digo
21 eventualmente porque todos sabemos que las proyecciones en bono ordinario se cumplen,
22 en individual 59 se cumplen, pero en proyectos es muy volátil por la naturaleza, la condición
23 y la situación por la que pasa cada proyecto, podríamos tener un faltante de 133.000
24 millones y aquí hago una relación tendríamos un faltante de 133.000 millones, eso nos dice
25 dos cosas, uno, que quedó en una tubería una cantidad importa de casos de años anteriores
26 producto de los recortes presupuestarios que hemos tenido y segundo, significa esto
27 también puede inferir uno que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda tiene una
28 capacidad instalada superior a los recursos que nosotros podemos recibir cada año,
29 entonces podemos ir guardando estos datos todos 258, 133 del faltante.

30 Cuando nos vamos a hacer el desglose nos damos cuenta de que si bien es cierto el
31 presupuesto de bono ordinario es por 75.200 millones, tenemos proyecciones de bono
32 ordinario de las entidades por 102.000 millones de manera que solo en esta línea de bono
33 ordinario el negativo es de 26.872 millones de colones.

1 Y en el caso de artículo 59 que ya aquí uno se va dando cuenta donde está la diferencia
2 mayoritariamente tenemos 50.200 millones de presupuesto contra según las entidades de
3 156.000 millones claramente no es factible tramitarlo por contenido y también por capacidad
4 instalada y por la naturaleza de los proyectos y como sabemos cómo funcionan los procesos
5 lo que nos daría un faltante de recursos de un poco más de 106.000 millones de colones,
6 106 por aquí, 26 por aquí son 233 que ya dijimos que tenían en faltante.

7 **Director Presidente:** Cuanto están más o menos confirmados, yo sé que hay proyectos de
8 proyectos que están caminando, pero cuántos están confirmados ahorita ahí.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ahorita vamos a ver el detalle de cuantos proyectos son y tenemos ahí
10 un detalle completo de entidad por entidad, proyecto por proyecto lo tenemos distribuido
11 por trimestre ya sabemos que todo lo que llegue después de setiembre, octubre muy difícil
12 que se vaya en el año por los reprocesos, por las cosas que a veces faltan, tal vez Guillermo
13 si me busca esa información para tenerlo.

14 Los 258000 millones de las entidades aquí ya está más resumido 102 de bono ordinario y
15 156 de proyectos, el artículo 59 es decir 256 las entidades lo proyectan de la siguiente
16 manera proyecta 237.000 millones en bono individual y 118.777 millones en proyectos,
17 Guillermo puede hacerme esta división de cuanto representa 37 sobre 156.

18 **Sr. Bolaños Sandoval:** 24%

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** 24%

20 **Director Alvarado Herrera:** 75, 25.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** 75/25 quiere decir que más o menos se acerca a lo que hemos estado
22 trabajando en artículo 59 al distribuir el presupuesto 70/30 digamos que es razonable, pero
23 bueno así están los 156.400 millones de colones de artículo 59 según datos, estos son
24 datos fríos de las entidades autorizadas, es un trabajo que hicieron y eso es lo que
25 proyectan

26 **Director Presidente:** Don Dagoberto.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señor.

28 **Director Alvarado Herrera:** No, no cuando termine.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Don David la siguiente, bien quisimos conocer en el caso de los
30 proyectos dos temas adicionales, uno que tipo de proyectos se están gestionando,
31 tramitando, preparando en las entidades autorizadas por programa, y segundo queríamos
32 saber cuántas soluciones creen las entidades autorizadas y los desarrolladores en esos
33 proyectos de tener nosotros capacidad de financiarlos, estamos nosotros hablando de 4500
34 soluciones y estamos hablando de proyectos que mayoritariamente son los que nosotros

1 conocemos como S-01, eso es comprar una finca en verde, desarrollar la infraestructura y
2 construir las viviendas, 22 proyectos en esa modalidad de los 56.

3 Segundo ¿esto es bueno para nosotros? 16 proyectos en la modalidad S-02 o compra de
4 lote totalmente urbanizado por dos cosas, esto nos facilita una ejecución más rápida, nos
5 evita los procesos largos de recesión de las Instituciones una vez que un proyecto se
6 termina positivamente hablando y tres nos favorece en términos de la ejecución
7 presupuestaria y el superávit específico porque es de ejecución un poco más ligera.

8 Es decir, aquí tenemos menos riesgo, tenemos más velocidad en la ejecución y
9 evidentemente tenemos la posibilidad de entregar la vivienda un poco más rápido a las
10 familias en comparación con la modalidad del S-01 y tercero, grupos de casos o proyectos
11 para territorios indígenas.

12 Aquí hay que omitir esto de ocho a quince porque en realidad no es eso, es que aquí Karla
13 nos preparó esto hoy nos agrupo, esto es casos en territorios indígenas, es que yole pedí
14 que me agrupara algo y se le fue, bueno yo lo corrijo.

15 Grupo de casas individuales en realidad son casos individuales nada más que están en una
16 modalidad que son de ocho unidades a quince unidades, y grupo de casos individuales
17 esto, en general lo relevante de este tema es que hay en la corriente, hay en la una tubería,
18 hay en las entidades más o menos unos 50 proyectos en distintas etapas y ahora vamos a
19 decirles que vamos a hacer con esos 50 proyectos con esos 158.000 millones
20 evidentemente no tenemos capacidad para financiarlos todos, si vamos a otra David.

21 Aquí es cada entidad que proyecta, que estima, que cree que puede hacer versus el
22 presupuesto que tenemos de los 125.000 millones y lo que nos daría los 133.000 en rojo,
23 como pueden ver entidades como: Grupo Mutual es la que tiene más estima con 38.800
24 millones, Mutual Cartago 11.000 millones, el Banco popular 11.000 millones, COOCIQUE
25 13.000, COOPENAE 11.000, COOPEALIANZA 11.000 millones, COOPEUNA según ellos
26 millones, 6.000 en caso de Bac San José, y 4.000 millones en caso de COOPE...

27 Esto le da a uno una idea clara de dos cosas, cuales están realmente gestionando,
28 preparando, haciendo algunos esfuerzos para madurar junto con los desarrolladores para
29 preparar proyectos para postularlos al sistema y dos cuales entidades se han ido
30 especializando especialmente en casos individuales, eso hace que nosotros también
31 dirijamos los esfuerzos de seguimiento, de control, de acompañamiento y capacitación
32 hacia estas entidades, al final de cuentas nos da una foto clara del comportamiento o del
33 esfuerzo que va a realizar cada una de las entidades, para realizar su gestión como entidad
34 autorizada.

1 **Director Presidente:** Dagoberto cuando estábamos allá en Guadalupe que me preguntaba
2 quienes tenían la capacidad.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** De hacer proyectos de ese tipo.

4 **Director Presidente:** Que usted ve que no son muchos.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Son pocos, son seis entidades las que podrían eventualmente por
6 capacidad, por estructura, por cobertura, por estructura organizativa hacer proyectos de
7 esa naturaleza no son todas las entidades, yo le puedo decir que de las entidades que
8 tienen estructura.

9 **Director Alvarado Herrera:** Las mutuales.

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Las dos mutuales, Fundación Costa Rica - Canadá, COOCIQUE,
11 COOPENAE y COOPEALIANZA que se nos ha ido quedando, pero ha entrado, bueno
12 Banco Popular está haciendo un esfuerzo que creo que también podría sumarse, esas son
13 don Marlon las seis o siete entidades que tiene una estructura que les permite hacer
14 proyectos.

15 **Director Presidente:** Sí, porque sin decir nombres uno puede decir tengo la voluntad de
16 hacerlo, pero tengo la capacidad instalada para hacer una [ininteligible].

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y a riesgos de que nos podría meter una entidad pequeña haciendo
18 eso, por ejemplo hoy vimos el caso de COOPEANDE 7, nosotros ya nos sentamos con
19 COOPEANDE, bueno señores nos gustaría tener más cobertura en la zona norte, tenemos
20 hoy a COOCIQUE, COOCIQUE es una muy buena entidad, pero también tenemos que
21 atender que COOCIQUE se dedica esencialmente a actividades productivas de mediana
22 empresa en la zona norte por la cobertura de la empresa y que su estructura a veces no da
23 como para llegarle a zonas muy alejadas de la Zona Norte, podemos entrar como entidad
24 sí pero con ciertas condiciones y ciertas reglas pero vamos a empezar con casos ordinarios
25 y proyectos muy pequeños nosotros como Banco y rectores en esa materia también
26 tenemos la obligación de darles acompañamiento y de no permitir que una entidad pequeña
27 vaya a asumir riesgos más allá su capacidad como ha pasado en el futuro porque realmente
28 no le estábamos prestando mucha atención a eso.

29 Bueno, lo cierto es don Marlon es que esas son las seis entidades que tienen capacidad
30 por lo menos en estructura de asumir proyectos de ese tipo.

31 **Director Alvarado Herrera:** Y no ocupamos más la verdad.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Hay poca plata, si en realidad hay poca plata como meter más.

33 **Director Presidente:** Hablaba con Dagoberto que alguien puede querer, pero es que....

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Hay que analizar ciertas cosas, hay entidades y yo estado reunido
2 aquí con algunas Guillermo me ha acompañado, hemos atendido varias entidades, les
3 hemos hecho saber de los riesgos, de la importancia, de la responsabilidad que se asume
4 y de lo que necesitan para entrar en proyectos de manera que conversábamos nosotros de
5 que una de las cosas más importantes para este año en que estamos es más bien tratar de
6 especializar y mejorar con las entidades que ya tienen eso y las otras hay que irlas llevando
7 de la mano en un proceso de formación y acompañamiento

8 **Director Presidente:** En proyectos pequeñitos que van saliendo.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Claro proyectos pequeños, grupos de casos 10 unidades un proyecto
10 pequeño, porque los elementos que se combinan son muchos no solo el tamaño del
11 proyecto cuenta, cuenta el tamaño del proyecto, pero cuenta el otro actor que es el
12 desarrollador, cuenta el tipo de proyecto, la ubicación del proyecto, las condiciones del
13 suelo, cuenta el segmento meta.

14 Todos esos elementos juntos de pronto por esa falta de acompañamiento con las entidades
15 dejábamos que un desarrollador avanzara con una entidad, presentaba un megaproyecto
16 porque como éramos somos del segundo piso entonces no participábamos en ese proceso
17 previo, hoy lo estamos haciendo justamente para equilibrar los riesgos, ninguna entidad la
18 verdad que puede asumir un proyecto importante sino tiene capacidad.

19 **Director Presidente:** Don Guillermo.

20 **Director Alvarado Herrera:** Antes de los pasos siguientes, poneme el anterior.

21 Yo quería conjuntar la observación, Sistema siempre tiene mayor capacidad de los
22 recursos que tiene presupuestados, yo nunca he visto por lo menos de lo que estoy aquí,
23 que el sistema tenga digamos lo que llamamos en los tubos menos de lo que tenemos
24 presupuestado siempre es muchísimo más y siempre lo digo cuando se habla de este tema,
25 la capacidad que tiene todos los que trabajan en el sistema siempre de presentación de
26 solicitudes de subsidio sean para bono ordinario 59 siempre es muy superior, vean que
27 incluso aquí nos vemos con la problemática de cuatro años de rebajos donde se vino la
28 pandemia y aun así donde sabemos que muchas pequeñas empresas y también grandes
29 empresas entraron en problemas, y algunas hasta cierre, vean como seguimos teniendo
30 una capacidad superior a lo presupuestado.

31 Hago este comentario, pero en algún momento cuando se dieron los primeros recortes
32 Dagoberto venía entrando nos vimos en la necesidad en aquel momento veníamos de un
33 año de haber adjudicado ¿14.000 bonos o 13.000 bonos fueron?

34 **Sr. Hidalgo Cortés:** 12.800.

1 **Director Alvarado Herrera:** 12.800, sí 13.000 bonos y nos vemos entonces con el
2 problema del rebajo y lo que teníamos en el sistema tal vez Dagoberto pueda acordarse del
3 monto no eran 133.000 millones, era un año completo de presupuesto es decir teníamos
4 para saldar el presupuesto este con el rebajo y en los tubos había un monto presupuestario
5 igual, no se sí Dago recordará cuánto fue el monto, pero era un año lo que nos obligó a
6 cerrar ventanillas porque sí teníamos en los tubos un año más de presupuestación había
7 que cerrar, era muy irresponsable seguir teniendo expedientes, lo presupuestábamos a un
8 año más.

9 Ahora que este es un tema que yo he conversado con don Dago, si me permiten yo voy a
10 dar un ejemplo que me paso hoy, como yo visito los proyectos hoy recibí dos llamadas una
11 de Puntarenas y una de Zarceró, el constructor de Puntarenas me dijo es que tenemos unos
12 casos desde julio y no nos han emitido y la entidad Mutual Alajuela nos dice que eso está
13 en el BANHVI desde julio y me dice y la verdad don Guillermo es una barbaridad que en el
14 BANHVI tengan esto hasta julio y no hayan podido emitir, y entonces me volví yo y le dije,
15 no, es una barbaridad que no nos hayan girado los 10.000 millones de colones el año
16 pasado y de deben estar esperando los recursos.

17 El de Zarceró eran tres casos igual, uno de julio y los otros de agosto y de ahí en ese
18 entonces ya esto ya yo lo he hablado con Dagoberto, pero aprovecho para hablarlo con los
19 miembros de Junta, comprendí alguna vez que teníamos que abrir las ventanillas, porque
20 efectivamente ya la cola había salido teníamos que empezar a trabajar en la adjudicación
21 de este año 23 sí mal no me recuerdo don Dago, y por supuesto la Administración nos
22 señaló vamos a hacerlo no abierto sino gradual y vamos a verlo entidad por entidad y
23 tuvimos un acuerdo en aquella oportunidad que señalaba que podíamos ir a la apertura
24 siempre y cuando no sobrepasara las condiciones presupuestarias de la entidad.

25 Todo esto me imagino entró el año pasado a las entidades, vean como nos faltan 133.000
26 adjudicando todos los recursos 2024.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón, don Guillermo esto no es que ya entro a las entidades, esto
28 es lo que ellos estiman que van a hacer durante todo el año, puede que allá algunos, pero
29 lo menos ya entró, si esto es lo que ya la entidad dice que yo puedo hacer hasta ahí y
30 estimo esto en ordinario.

31 **Director Alvarado Herrera:** Okey, valga la aclaración porque pensé que era lo que estaba
32 en tubos, bueno entonces vuelvo al comentario, yo creo que nosotros debemos tener un
33 sano equilibrio entre la apertura de ventanillas y el hecho de que eso sí no pasen la emisión

1 de bonos de más de seis meses, porque entonces el riesgo de imagen es nuestro es
2 demasiado alto no sé si me estoy explicando.

3 El tema es que nosotros por no parar el proceso de postulación porque ya no estamos en
4 las condiciones de aquel año la gradualidad algunas entidades no la entienden y empiezan
5 entonces a recibir más expedientes de la cuenta y estoy dando dos casos donde ya
6 sobrepasamos seis meses, por supuesto si bien podemos seguir aprobando el tema de la
7 emisión estará según los recurso que tengamos porque no podemos emitir si no hay
8 contenido presupuestario y si ese contenido presupuestario la aprobación y la espera de
9 ese contenido presupuestario nos pasan más de seis meses tenemos un serio problema de
10 imagen y las entidades nunca explican ¿por qué? ni tampoco tienen porque...

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** El BANHVI.

12 **Director Alvarado Herrera:** Es el BANHVI que no lo ha emitido y la gente no sabe que la
13 emisión es según el nivel de recursos.

14 Entonces aprovecho está oportunidad y que dicha la aclaración que los 133.000 no es que
15 están en los tubos ,es la proyección de lo que ellos creen que pueda tramitar este año, pero
16 creo que efectivamente tenemos que cuidar con respecto a las proyecciones, ahora las
17 proyecciones financieras no sé cómo lo vas a lograr Dago, pero no deberíamos pasar de
18 que un expediente duré más de seis meses, ¿no se si me expliqué;

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Claro, perfectamente.

20 **Director Alvarado Herrera:** Gracias.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón David déjeme esa diapositiva, porque aquí estaba hablando
22 ahora de dos temas lo que buscamos con esto es mejorar los procesos de planificación, ya
23 vimos los rojos, mucho rojo, eso significa que hay que presentárselo a las entidades, hay
24 que improvisar cuales son los proyectos, es decir el de emergencias es más importante que
25 este, este puede esperar si está muy cerca a fin de año mejor lo pasamos para el 25
26 enfoquemos esfuerzo etcétera, pero también hay algunos casos que también uno a uno
27 tenemos que revisar, como un caso por ejemplo como el de ASEDEMASA.

28 **Director Alvarado Herrera:** Pero ASEDEMASA ya sale del sistema ¿porque sigue ahí?

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Porque tiene una proyección seguramente algún proyecto que les
30 quedó en proceso, un caso como el del BCR que llama la atención.

31 **Director Alvarado Herrera:** No, los dos.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** De que quedan 1.200 millones en negrito, un proyecto tan grande, con
33 una entidad tan grande hay que ir a revisar bien y la entidad como el INVU, esos detalles
34 tenemos que revisarlos uno a uno porque también nos da una idea de cual entidad en sus

1 proyecciones dice puedo hacer menos de lo que me está dando el presupuesto, son
2 medidas que tenemos que tomar temprano, para no correr como nos pasó este año en
3 diciembre.

4 **Director Presidente:** No se está tramitando prácticamente nada.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** No se está tramitando prácticamente nada, pero bueno ese es el
6 ejercicio y finalmente ¿a qué vamos?, yo ya le había pedido a Guillermo y a Walter que nos
7 vamos a ir los tres y con nuestros equipos una a una a las entidades para después de haber
8 realizado este análisis interno, sentarnos con las entidades , conocer los proyectos, donde
9 están, como va en que etapa está, si la proyección es real o no es real, cuáles tienen más
10 prioridad, si tenemos casos de emergencia, si hay casos tal, si son terrenos BANHVI para
11 tratar de encarrilar y enfocar en lo que es lo más importante, y además nos serviría como
12 una oportunidad con cada entidad autorizada para ver los resultados del 2023 porque datos
13 ya tenemos y además saber para donde van, eso lo vamos ir a hacer, tenemos que priorizar
14 definitivamente el Banco se va a tener que meter un poco más en temas de priorización
15 porque la capacidad instalada es mayor y las necesidades del mercado también.

16 Cuarto, vamos a estar hablando regular de esto, vamos a estar hablando de proyecciones
17 versus realidad, el que se comprometió a mandar 35 casos individuales de artículo 59 en
18 enero, febrero vamos a ver si lo cumplió o no para que pasemos de un seguimiento
19 trimestral a un seguimiento mensual y cada vez vayamos afinando mejor los temas,
20 podamos ir haciendo las distribuciones más oportunas que es el último caso e iniciamos el
21 ciclo también hablamos de ...

22 **Director Alvarado Herrera:** Cuando Dago hacemos la primera, ahora que no está Marco
23 aquí y seguro lo diría, cuando hacemos el primer estudio de redistribución ¿cuándo crees?

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Marzo.

25 **Director Alvarado Herrera:** Marzo.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Enero siempre arranca bajo, arrancamos 8, las entidades parecido
27 mientras agarran ahí vuelo vamos a darle mucha prioridad al primer trimestre la
28 formalización, vamos a darle duro a formalizar los 3500 casos que están emitidos porque
29 están en trámite en permiso de construcción, a terminar de preparar proyectos que
30 quedaron en trámite aquí por cerca de 20.000 mil millones, de los 158.000 de proyectos, de
31 esos 158.000 de proyectos de artículo 59 en general, 20.000 mil ya están aquí, eso sí
32 20.000 de proyectos ya están aquí.

33 **Director Alvarado Herrera:** Inclusive podría ser marzo y volver a mitad de año junio.

-
- 1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Cada tres meses es, pero esperaríamos que no nos toque diciembre.
2 Entonces hacer ese análisis con las entidades nos va a permitir afinar, dar seguimiento y
3 sobre todo priorización .
- 4 **Director Presidente:** ¿Priorización qué incluye?
- 5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón.
- 6 **Director Presidente:** ¿Priorizar que incluye?
- 7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Segmento meta, sí tenemos un caso por ejemplo de riesgo eminente
8 digamos esa es una prioridad, erradicación de precarios otra prioridad, terrenos del Estado
9 particularmente, podría ser que llegué algo de otra Institución, ubicación de los proyectos
10 es importantísimo, porque un proyecto con acceso a todos los servicios, bien ubicado, costo
11 razonable versus uno que tal vez no este también vamos a ir primero con eso.
12 Y por último es importante priorizar de acuerdo con el nivel de reinversión que haya, eso es
13 importantísimo desde el punto de vista de la gestión con el sector privado, la reinversión
14 también nos marca a nosotros una línea no es lo mismo alguien que ya pre invirtió
15 comprando el terreno y urbanizándolo que alguien que nos quiere tramitar comprando hasta
16 el parque.
- 17 **Director Alvarado Herrera:** O que lo hizo en GAM.
- 18 **Sr. Hidalgo Cortés:** O que lo hizo en GAM, construcción vertical es un criterio para priorizar,
19 pero después de ese trabajo con las entidades vamos a afinar, hacer un zoom y creo que
20 podríamos Juntar Directiva, Administración tener una reunión para enfocar bien el esfuerzo.
- 21 **Director Presidente:** Es que yo les iba a proponer a ustedes que talvez un día de estos en
22 una sesión puede ser puede ser de hoy en ocho o en quince en el plano de exponer las
23 ideas el Índice de Desarrollo Social
- 24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Índice se puede ese puede ser un criterio que veamos.
- 25 **Director Presidente:** Una media hora, cuarenta y cinco minutos, la gente del área con los
26 asesores....
- 27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Índice es un criterio de hecho lo consideramos, distritos prioritarios
28 tiene otro criterio cierta relación con el índice no alinea perfectamente, pero si hemos visto
29 que tiene relación, ya tuvimos una sesión de trabajo con el MIVAH para ver un poco eso,
30 ya le solicité formalmente a la Ministra de Vivienda que nos diga cuál es la línea de Política
31 Pública en relación con la ubicación de los proyectos que quiere impulsar, eso lo hicimos
32 formalmente ayer ...
- 33 **Director Alvarado Herrera:** Hay dos indicadores en el MIVAH Dago, que tal vez se
34 recuerde el nombre, uno que ellos miden el déficit habitacional y otro que mide precarios.

1 En el primero a anotación que había hecho yo con el MIVAH aquí y en ese tiempo Roy era
2 que el indicador de déficit habitacional había que relacionarlo con los niveles de pobreza,
3 la verdad ahí quedo la conversación porque...

4 **Sr. Hidalgo Cortés:** No, la seguimos.

5 **Director Alvarado Herrera:** El MIVAH no la continuo, pero si nosotros tuviéramos aparte
6 de saber a dónde hay más déficit y creo que en eso don Marlon puede ayudar MIDEPLAN
7 ellos dijeron que no tenían un indicar de pobreza por distrito creo que fue que nos dijeron,
8 pero por lo menos sí lo hay por cantón si mal no me recuerdo, sí pudiéramos hacer ese
9 indicador sería valiosísimo.

10 **Director Presidente:** Vamos a sacar el espacio.

11 **Director Alvarado Herrera:** Y ustedes que tienen relación creo que esos son indicadores
12 INEC, que tienen tanta relación con INEC podríamos avanzar y es día lo discutimos que
13 nosotros incluso podríamos ayudar financieramente a poder llevar el indicador de pobreza
14 por distrito, eso sería ideal.

15 **Director Presidente:** El ID es por distrito.

16 **Director Alvarado Herrera:** Pero la persona que ve esto en MIVAH que no me acuerdo
17 como se llama señalo que él no podía meterle a la forma indicador de pobreza porque no
18 lo tenía por distrito, si pudiéramos tener la relación de las dos cosas e inclusive
19 financieramente nosotros podríamos ayudar en un esfuerzo de ese tipo porque eso si nos
20 daría un indicador de priorización digamos muy bueno, yo creo que el Indicador de
21 Desarrollo Social ¿a dónde nosotros lo veíamos? en los distritos prioritarios no es cierto,
22 bueno nosotros no el MIVAH.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** No estoy seguro yo la verdad.

24 **Director Alvarado Herrera:** Creo que era parte de eso, pero si tuviéramos un indicador de
25 ese tipo la priorización podría ser todavía mejor.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, para ir al proceso de priorización igual como lo he señalado en
27 otras ocasiones también tiene que ser algo gradual, porque uno no puede llegar irrupir en
28 el mercado cuando sabe que hay pre inversión, compromisos, expectativas de la gente, hay
29 que ir gradualmente y yo creo que el proceso de socialización con todas las partes
30 interesadas va a ser fundamental para que no digan ah es que el Banco impuso, no,
31 llegamos al acuerdo de que con una línea de política pública por ahí tenemos que caminar,
32 tener los transitorios, comunicarlo y más bien reenfocarlo los presupuestos del sector
33 privado, considerarlo...

34 **Director Presidente:** Considerarlo encaminado.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Claro dejarlo encaminado, es claro que el Estado no tiene la capacidad
2 ni este Banco para hacer todo ese esfuerzo inicial, sin embargo, si ponemos las reglas
3 claras con los desarrolladores como se ha hecho...

4 **Director Alvarado Herrera:** Desde ese año lo empiezan a hacer

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Se empieza a hacer.

6 **Director Alvarado Herrera:** Por supuesto no podemos irrumpir, y decir que a partir de hoy
7 porque la reinversión lleva algún tiempo, pero sí les aseguro que sí el sector privado le dice
8 vea un distrito prioritario por la necesidad de satisfacer el indicador de pobreza y déficit
9 habitacional es tal que te aseguro que ellos empiezan desde ese momento a tocar ese
10 distrito, si hay un distrito incluso que ellos ven que no tienen un buen indicador echarían
11 para atrás aun cuando estén viendo.

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Opciones.

13 **Director Alvarado Herrera:** Opciones.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno esa es básicamente la presentación y a partir de ahora vamos
15 a ir evidentemente con las entidades más grandes, luego con las más pequeñas, vamos a
16 ir con un enfoque de ver resultados de retroalimentarnos, en resultado, ejecución, calidad,
17 problemas, en proyecciones, en crecimiento de la cartera de crédito que nos interesa
18 promover también el tema de FONAVI, que ya Guillermo arrancó, pero esto sin duda nos
19 puede llevar a otro nivel en relación al trabajo y al acercamiento con las entidades por eso
20 hicimos el trabajo con ellos.

21 **Director Alvarado Herrera:** No solo el acercamiento, yo creo que de este esfuerzo que
22 están haciendo es cuando uno llama que también están fiscalizando el accionar de la
23 entidad y así entonces la entidad tiene que ponerse las pilas.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Eso es clave y habrá espacio también para trabajar con los
25 desarrolladores, les decía a Guillermo y a Walter es sumamente importante porque también
26 el desarrollador a veces yo lo presento a la entidad en marzo y estamos en setiembre y no
27 lo ha presentado y después dice es que el BANHVI no sirve o la entidad, creo que también
28 aquí vamos a meter un poquito de planificación al sector privado de manera proactiva. Bien
29 esa era la presentación y nos vemos pronto en una siguiente para ver los resultados y ya
30 hacerle un zoom a esto con base en el trabajo de las entidades.

31 **Director Presidente:** Gracias, ahí nada más le envié a David para que vieran rápidamente.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Lo anoto para de hoy en ocho?

33 **Director Presidente:** Sí, se los voy a pasar también al chat.

34 **Director Alvarado Herrera:** ¿Y porque no hacen la presentación?

1 **Director Presidente:** ¿Ah?

2 **Director Alvarado Herrera:** Que hagan la presentación.

3 **Director Presidente:** Sí.

4 **Director Alvarado Herrera:** Incluso que expliquen de dónde sale el indicador .

5 **Director Presidente:** De hecho, vamos a presentar la que hicieron ayer al Consejo de
6 Gobierno. Se retoma la sesión.

7 *****

8

9 **5° Presentación sobre aspectos básicos para interpretación de Estados Financieros**

10

11 **Director Presidente:** Continuamos con la presentación vamos con el punto 5. Presentación
12 sobre aspectos básicos para interpretación de Estados Financieros.

13 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno, buenas tardes de parte del Área de Recursos Humanos
14 solicitaron darles una capacitación sobre algunos aspectos básicos de la información
15 contenida de los estados financieros, debo decir tal vez algunos puntos importantes sobre
16 esto es una presentación muy sencilla, no influimos aspectos técnicos que evidentemente
17 tal vez no son necesarios, tampoco más complejos, por ejemplo NIIF, NIC y todo ese asunto
18 que es un tema mucho más amplio, más complejo, tal vez más normativo, que me traje a
19 José Pablo por si hay una consulta también aunque me parece que no es la idea.

20 Vamos a concentrarnos en algunos aspectos que consideramos que son muy importantes
21 para una Junta Directiva comprender.

22 Hicimos un esfuerzo para tratar de ponerlos en términos muy sencillos dado que la mayoría
23 son ingenieros nos atrevimos a hacer algunas similitudes, investigue un poco de cómo
24 ponerlo en ese contexto para que ustedes entiendan algunos aspectos relacionados con la
25 parte financiera contable.

26 Básicamente lo que vamos a hablar es porque son importantes los estados financieros, los
27 estados financieros requeridos, los estados financieros que realmente nos exigen a
28 nosotros presentar periódicamente, dato a la Junta Directiva como a la Superintendencia y
29 algunos indicadores financieros como herramientas de análisis, que son indicadores
30 financieros muy básicos, pero importantes de entender y comprender por la información
31 que suministran sobre diferentes partidas tanto del estado de situación financiera como del
32 estado patrimonio.

33 Vamos a empezar tal vez ¿por qué son importantes los resultados financieros? Y pareciera
34 ser que lo lógico es para entender la evaluación de la situación financiera del Banco y en

1 este caso comprender la situación financiera del Banco significa conocer la salud financiera
2 que goza el Banco viéndolo desde un punto de vista sencillo de entender, el otro aspecto
3 que es sumamente importante es entender los riesgos y oportunidades que tiene a la hora
4 de entender los estados financieros que uno puede detectar riesgo que se puede presentar
5 y oportunidades que se pueden presentar, por ejemplo riesgos que podemos tener, sí la
6 cartera de crédito que nosotros tenemos comienza a deteriorarse su atención demora, eso
7 es un indicador importante, comprender ese tipo de cosas que eso tiene efectos muy
8 directos sobre los estados financieros y la situación financiera del Banco, por ejemplo sí la
9 cartera se deteriora significa que la situación del Banco entra en una situación complicada
10 sí son créditos cuyos montos que entran en mora son importantes y afectan los estados
11 financieros el estado de resultados porque básicamente si la mora se deteriora a un nivel
12 mayor a seis meses las regulaciones de Costa Rica de SUGEF que tenemos nosotros
13 establecen que no se pueden registrar ingresos por operaciones que tengan una morosidad
14 mayor a 180 meses, eso es muy importante y además se reflejan en cuentas diferentes el
15 estado de situación financiera, en el balance general, que es uno de los aspectos
16 medulares que tienen que ver los inversores todas las por ejemplo las Operadoras de Fondo
17 que compran títulos en el Banco cuando nosotros salimos a ofrecer títulos evidentemente
18 ven ese tipo de aspectos importantes, cumplir regulaciones nosotros tenemos regulaciones
19 muy fuertes con respecto a la presentación de estados financieros, tengo que presentar
20 estados financieros mensuales, trimestrales, semestrales, anuales, auditados, etcétera.
21 Transparencia y confianza en el mercado, debo decirles que al ser una entidad regulada al
22 ser un Banco tiene que aportar toda esa información periódicamente y esa información está
23 disponible tanto en la página de nosotros como en la página de SUGEF, entonces para
24 efectos de transparencia la información que tenemos nosotros es pública, porque captamos
25 de los recursos del público entonces tiene que estar no solamente a disposición del público,
26 sino tiene que estar oportunamente que es muy importante por eso vemos a José Pablo
27 correr todos los meses y cuando tiene que traer algún estado financiero al Comité de
28 Auditoría y después pasarlo a Junta Directiva correr con eso, porque efectivamente
29 tenemos que cumplir con esos plazos porque hay sanciones por el incumplimiento de esos
30 plazos.

31 Evidentemente hay conexión con decisiones estratégicas ustedes recuerdan que por
32 ejemplo nosotros tenemos indicadores estratégicos de cumplimiento patrimonial, del
33 crecimiento del patrimonio directamente, tenemos conexión con el crecimiento de la cartera
34 de crédito, etcétera, y lo otro es el punto de vista patrimonial que es muy importante que

1 evidentemente eso es una cuenta que ahora lo vamos a conversar un poquito pero es
2 fundamental y tal vez aquí una comparación con ingeniería, se entiende la importancia de
3 cada componente, en ingeniería se entiende la importancia de cada componente de un
4 sistema para optimizar su rendimiento de manera similar al comprender los estados
5 financieros nosotros optimizamos el rendimiento de nuestra Institución y utilizar el
6 rendimiento de un Banco abarca muchas formas no solamente tener ingresos sino también
7 tener una gestión sumamente importante en la gestión de gastos que el Banco va a
8 contener.

9 Vamos a ver, hay cuatro estados financieros que nos exigen a nosotros presentar, el estado
10 de situación financiera cuando usted ya hace el balance general, cuando pasé la
11 presentación para que José Pablo la viera me dice don Guillermo hay que cambiarle eso
12 porque ya no se llama balance, se llama estado de situación, si evidentemente sí lo corregí
13 en algunas, pero se me quedaron algunas.

14 **Director Presidente:** Los que aprendimos en el siglo pasado y lo seguimos manteniendo,
15 me incluyo.

16 **Sr. Bolaños Sandoval:** El estado de resultados, el estado de flujos de efectivo, y el estado
17 de cambios en el patrimonio, vamos a ir viendo cada uno de estos estados para ir explicando
18 un poquito de forma muy sencilla la importancia y también como interpretar algunos
19 aspectos de esos estados.

20 **Sr. Flores Oviedo:** Don Guillermo.

21 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, señor.

22 **Sr. Flores Oviedo:** Bueno no voy a ver si deje...

23 **Sr. Bolaños Sandoval:** El balance de situación realmente nos proporciona digamos que
24 una fotografía del Banco en un momento determinado, cuando José Pablo trae los estados
25 financieros al final de mes llámese del 31 del 12 del 2023, eso es una fotografía que
26 nosotros hacemos del Banco en ese preciso momento que José Pablo hizo los cierres
27 correspondientes entonces eso es lo que se presenta, un aspecto importantísimo del
28 balance es que es a una fecha y eso es importante entenderlo y ahí nosotros tenemos los
29 activos que son todos los bienes que tiene el Banco llámese este edificio, el dinero que
30 tiene en cuentas corrientes, las inversiones, terrenos, vehículos, etcétera, y otros activos y
31 tiene pasivos, los pasivos realmente son las obligaciones que el Banco tiene con terceros
32 y generados también por obligaciones sociales como salarios, cuentas por pagar, etcétera,
33 y un patrimonio que es el aporte directo que tiene la entidad financiera.

1 Hay un aspecto fundamental de entender en el balance de situación es que los activos por
2 la ecuación contable son iguales a los pasivos más el patrimonio, es decir lo que tiene el
3 Banco en activos, es igual a las obligaciones que tiene más el aporte que hicieron los
4 accionistas en su momento más la generación de utilidades en el caso del Banco
5 Hipotecario ustedes saben que es un Banco Estatal y el crecimiento del patrimonio se va
6 dando precisamente con lo que va generando con utilidades, porque no hay repartición de
7 dividendos como hay en un Banco privado común y corriente.

8 El estado de los resultados esto es por un período determinado, cuando nosotros
9 arrancamos ahora en enero, arrancamos con el primer mes y cuando llega a febrero ya
10 llevamos dos meses acumulados y se va acumulando mes a mes hasta llegar al mes doce
11 que es cuando tenemos el período fiscal, entonces es por un período determinado,
12 entonces es cuando dice José Pablo les traigo los estados de los resultados al 31 de marzo,
13 eso significa que trae todos los ingresos que se han generado y los gastos que se han dado
14 para el período comprendido entre el primero de enero del 2024 al 31 de marzo del 2024,
15 entonces es un período determinado y ahí como les mencionaba lo que se espera es ver
16 cuántos son los ingresos, cuántos son los gastos y cuánto es la utilidad que tiene el Banco
17 en ese período.

18 Aquí hicimos una comparación también como para entender el estado de resultados, es
19 como el informe de progreso que recibiríamos en un proyecto de ingeniería, como el avance
20 de lo que va quedando.

21 Estados de cambio en el patrimonio esto es por un período determinado, generalmente se
22 presenta anual lo que refleja es el cambio del patrimonio, es decir en cuánto se ha
23 incrementado o se ha reducido el patrimonio de la entidad financiera y como les decía
24 anteriormente el crecimiento en el patrimonio se da básicamente por el crecimiento en
25 utilidades hay otras cuentas que ahora los vamos a ver por ejemplo revaluaciones de
26 activos, efectos que tiene las revaluaciones en caso de que bueno el Banco no tiene, pero
27 cuando se compran inversiones de muy largo plazo sujetas a variaciones del mercado su
28 valoración periódica mensual puede afectar directamente el patrimonio positiva o
29 negativamente y en otros esta los estados de flujo en efectivo.

30 El estado de flujos en efectivo es un estado diferente, un poquito complicado de hacerlo
31 porque lo que hace es medir de alguna forma como se genera el efectivo durante un período
32 determinado, y en que se ha invertido, es decir de donde provienen los ingresos del Banco,
33 pero efectivo, que es diferente al resultado al resultado de resultados, el resultado de
34 resultados pueden ser que se generen ingresos que no necesariamente sean líquidos

1 entonces eso es importantísimo, entonces ¿por qué es importante la liquidez?, bueno por
2 una sencilla razón, la liquidez es como la sangre para una persona, es realmente lo que
3 mueve el Banco, un Banco puede ser muy sólido, tener un patrimonio muy bueno pero
4 talvez no ser muy líquido, si no es líquido entra en problemas, es decir tiene que tener
5 liquidez suficiente para poder atender sus obligaciones, tener dinero para crecer en caso
6 de cartera de crédito, para mantener en inversiones tener un colchón suficiente de liquidez
7 que soporte su operación como todo.

8 Los estados financieros tienen una característica y es que los estados financieros
9 generalmente para interpretarlos generalmente no se analizan individualmente se analizan
10 en conjunto, ahora vamos a ver más adelante en la última filmina que traigo algunos
11 indicadores financieros, entonces por ejemplo lo que les mencionaba anteriormente ¿por
12 qué es importante la cartera de nosotros? porque hay un crecimiento en ingresos que se
13 refleja en el estado de resultados y ¿por qué es importante crecer en ingresos en el estado
14 de resultados? porque después de restarle los gastos tenemos una utilidad que va
15 directamente que va directamente al patrimonio, a fortalecer la base patrimonial, es un
16 círculo...

17 **Director Alvarado Herrera:** Que nos permite aumentar también la cartera.

18 **Sr. Bolaños Sandoval:** Exactamente, gracias don Guillermo y otra vez nos potencializa
19 para poder colocar el próximo año más dinero, les hacia un comentario en la presentación
20 del lunes pasado que mucha gente dice ¿por qué el Banco tiene entidades?, ¿para qué?
21 es muy importante porque por ejemplo en el caso del BANHVI la mayor cantidad de ingresos
22 que tiene el Banco no provienen de FOSUVI provienen de FONAVI, un porcentaje que anda
23 más o menos entre el 75, 25 ahí fluctúa depende del período.

24 Bien, importancia de la interpretación conjunta, esto es sumamente importante cuando
25 José Pablo les da una explicación a ustedes de cuentas del balance, de una vez les hace
26 una también una relación con el estado de los resultados, ahorita vamos a ver alguna
27 información para poder comentárselas y pues una analogía en ingeniería podríamos
28 comparar esto con un proyecto de ingeniería, el balance general sería el diseño inicial, el
29 estado de resultados, el informe de progreso y el flujo del efectivo sería el indicador de
30 eficiencia del sistema, me atreví hacer algunas comparaciones tal vez para que quede más
31 claro.

32 Estado de situación financiera, básicamente como mencionaba antes está compuesta por
33 activos, pasivo, patrimonio neto, una analogía y un mensaje clave ahí, aquí es muy
34 importante el crecimiento de los activos, ¿ por qué es importante el crecimiento de los

1 activos del Banco? y crecimiento de los activos me refiero a activos productivos eso es muy
2 importante indicarlo, por ejemplo nosotros tenemos inversores dinero importante, si
3 nosotros creciéramos en edificios y en cosas que no producen directamente a la actividad
4 bancaria, eso se clasifican como activos improductivos, el crecimiento tiene que ir
5 generalmente dirigido a activos que le producen a la entidad financiera.

6 Recordemos yo le decía a don Dagoberto hay mucha gente que habla que esto es un Banco
7 Social etcétera, pero nosotros para ser la parte social necesitamos obligatoriamente es un
8 Banco productivo, que tenga utilidades porque de otra forma no podemos crecer, nos
9 estancaríamos y las captaciones a la hora de estancarse en una entidad financiera, las
10 captaciones cuestan más dinero, el costo que podemos prestar recursos aumenta, y las
11 posibilidades de colocar esos recursos disminuyen considerablemente.

12 Bueno los pasivos, son obligaciones financieras similares a las cargas que soporta la
13 estructura, incluyen deudas, compromisos financieros y obligaciones esto lo dije
14 anteriormente, ¿son importantes las obligaciones financieras? claro que son importantes,
15 porque recordemos que el Banco tiene dos formas de financiamiento la primera es el
16 patrimonio que como les mencionaba anteriormente es el aporte de los socios o el
17 crecimiento de las utilidades que se ha dado durante algún tiempo, en el caso del Banco
18 desde su fundación porque no hay distribución de dividendos y la otra parte es captar
19 recursos del público con esa estructura sólida que tiene, salir al mercado y buscar tasas de
20 interés que sean atractivas para poder colocar en créditos que sean atractivos también para
21 que [ininteligible] finales en este caso a través de las entidades autorizadas, entonces eso
22 es la otra parte y el patrimonio neto que ya les mencione que en términos sencillos es la
23 verdadera propiedad neta que se tiene, si un Banco de estos por ejemplo uno liquidara a
24 los activos le resta los pasivos lo que queda es el patrimonio es decir lo que se puede
25 distribuir entre los socios, que en el caso de este Banco sería del Estado para entenderlo
26 de una forma muy sencilla.

27 Y aquí un mensaje clave el balance es como el plano financiero para los ingenieros para
28 nosotros es muy importante ese plano financiero que cambia todos los días y en cualquier
29 momento y entender la relación entre activo y pasivo y patrimonio, debe haber siempre un
30 balance adecuado entre lo que son los activos, los pasivos y el patrimonio.

31 Recordemos que la función de un Banco es modificar plazos y eso es importante que
32 ustedes lo conceptualicen, por ejemplo en este país y en general en el mundo las
33 captaciones aquí en Costa Rica generalmente se concentran entre un año y seis meses,
34 en un año y medio o dos años, ninguna entidad usted sale al mercado a captar recursos a

1 quince años y no hay nadie tiene ese tipo de instrumentos, los Bancos y las entidades
2 financieras son creadoras de plazos y captan a corto plazo, lo colocan a largo plazo por ese
3 riesgo que se tiene de cumplir con una serie de normativa prudencial que tiene que cumplir
4 adecuadamente para hacer esa gestión, no es que tan sencillamente lo pueda hacer sino
5 que hay todo un cumplimiento pero eso es importante de señalarlo.

6 Bueno, este es un estado financiero auditado, el estado financiero auditado es bastante
7 largo tiene como 25 páginas.

8 **Sr. Durán Rodríguez:** Todavía más porque viene con todo y notas

9 **Sr. Bolaños Sandoval:** Ahora viene con las notas y todo, pero ahorita lo vamos a ver
10 mucho más resumido, esta es la estructura siempre van a estar de primero los activos,
11 después los pasivos y por último el patrimonio.

12 Ves aquí está el pasivo, el patrimonio, en el anterior estaban los activos, aquí está el pasivo
13 y el patrimonio, y José Pablo lo ordena de una forma analítica financieramente que es como
14 activo productivo, activo no productivo, no sé José si querés comentar esto un poquito tal
15 vez para que vos...

16 **Sr. Durán Rodríguez:** Básicamente esta es una presentación resumida del estado de
17 situación financiera donde que el activo que como explicaba don Guillermo es los bienes
18 propiedad del Banco se clasifican entre los que producen o generan ingresos y los que no
19 producen o generan ingresos pero son necesarios para la Cooperativa por ejemplo el activo
20 fijo, sin activo fijo no tendríamos la posibilidad de generar ingresos a partir de los activos
21 productivos que son varios básicamente las inversiones y la cartera de crédito que es el
22 principal aquí ¿de dónde se financia esto? ¿de dónde proviene esa propiedad del Banco?
23 de dos fuentes, una sería las fuentes propias que sería el patrimonio más el aporte inicial
24 que se han ido acumulando y dos la fuente complementaria que es la que recurrimos al
25 mercado financiero para que a través de deuda de ciertos plazos la colocamos a largo plazo
26 con un diferencial de tasa de interés que nos cubre ese costo de financiamiento y nos
27 permite generar utilidades que a través del patrimonio incrementan la disponibilidad, y nos
28 menos permiten crecer año con año para ir incrementando el volumen de operación.
29 Agregando adicionalmente a lo que explicaba hace un momento de los 8800 millones de
30 utilidades al cierre del año 2023 de acuerdo con el artículo 135 de la Ley del Banco Central
31 eso nos incrementa el límite de crédito en un 20% , nos permite para el año 24 una vez que
32 lo traigamos a finales de febrero a la Junta Directiva la propuesta de acuerdo incrementar
33 el límite del financiamiento que nosotros le podemos otorgar a todas las entidades
34 autorizadas, con eso ampliamos nuestra capacidad de crecimiento entendiéndolo tal vez

1 inicialmente en términos de números, pero finalmente en términos de las soluciones de
2 vivienda que se pueden financiar a través de las entidades autorizadas.

3 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez para mostrarles acá José Pablo hace una agrupación aquí
4 que en el estado financiero auditado también esta, hasta aquí llega el balance situación del
5 Banco, después en cuentas de orden es decir fuera de la contabilidad del Banco se hacen
6 una serie de registros de cuentas de orden deudora ¿qué que se registran ahí? bueno ahí
7 se registran todos los que son garantías que el Banco recibe por los montos
8 correspondientes, los activos del FOSUVI, recordemos que el FOSUVI es un fondo que no
9 forma parte de la contabilidad directa del Banco sino que se registra en cuentas de ahorro,
10 los activos del fondos de garantías están fuera del balance también y otras cuentas de
11 orden ahí menores.

12 Okey, el estado de resultados como les mencionaba anteriormente está compuesto por los
13 ingresos, los gastos y el beneficio neto, eso es tan sencillo como esto son ingresos, gastos
14 y beneficios.

15 En una entidad financiera este beneficio neto todo el mundo lo ve y también se ven
16 relaciones de estos gastos, utilidades brutas, y otras que podemos ver ahora en el estado
17 financiero, pero aquí es importante entender esto aquí es como a diversidad de las fuentes
18 de ingreso que tiene el Banco o la entidad financiera, en caso de los ingresos de nosotros
19 ¿por qué conceptos se genera? por la cartera de crédito, por las comisiones que generan
20 por el trámite del proyecto, por los intereses que se generan por las inversiones que tiene
21 el Banco básicamente puede haber ahí otro ingreso pero eso es básicamente los activos
22 que generan, ¿los gastos cuáles son? Generalmente ahora lo vamos a ver, pero son gastos
23 financieros de captación que tiene el Banco, el público, los gastos administrativos donde
24 se localizan y al final lo que se obtiene es un beneficio neto.

25 Perdón don Guillermo, adelante.

26 **Director Alvarado Herrera:** Si nos dieran Pablo permitido en el proyecto de la Asamblea ir
27 a créditos directos, la justificación del crédito iría por los beneficios netos.

28 **Sr. Bolaños Sandoval:** Perdón.

29 **Director Alvarado Herrera:** Sí, se nos hubiera permitido en el proyecto de ley que se
30 discute en la Asamblea ir a créditos directos la justificación...

31 **Sr. Durán Rodríguez:** No pasar por Asamblea para tener créditos externos.

32 **Director Alvarado Herrera:** No, pasar por la Asamblea ir directo, la Justificación vendría
33 por el lado de los beneficios netos del Banco .

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Esa es una pregunta sumamente importante claro que sí, pero
2 también por la estructura de balance que tiene el Banco.

3 Vamos a ver que justifica un crédito que allá es contra balance y contra estados financieros,
4 y no contra garantía del Estado, número uno la base patrimonial que tiene, y la base
5 patrimonial me refiero a la suficiencia patrimonial que tiene, en Costa Rica la suficiencia
6 patrimonial mínima que una entidad financiera debe de tener es un 10% de ahí para arriba
7 y nosotros tenemos un 60% .

8 **Director Alvarado Herrera:** Sí, nosotros tenemos un montón creo que la mayor de todas
9 las entidades financieras.

10 **Sr. Bolaños Sandoval:** Esa es toda esa es el número uno, dos las relaciones que tenga
11 de deuda a patrimonio son muy importantes, nosotros en realidad son 70.000 millones lo
12 que tenemos en deuda, tenemos una cartera de 81000 millones eso significa que está
13 soportando la mayoría de la cartera de crédito.

14 Entonces los estados financieros de nosotros son estados financieros que no tendrían
15 problemas en acceder a créditos eso es muy importante, pero no solamente eso si no que
16 el estados de resultados, como va generando ingresos, la sostenibilidad en el tiempo
17 nosotros para tramitar un crédito deberíamos de hacer una proyección de los ingresos que
18 va tener el Banco, como ha venido operando durante los últimos años y como esperamos
19 que vaya a seguir operando en el futuro para justificar una solicitud de un crédito.

20 O sea, esto no es diferente a la solicitud que hace un Banco a una persona es exactamente
21 lo mismo es cuantos ingresos tiene usted, que puede dar de garantías, cuál es su
22 estabilidad de los ingresos que tiene y ver si le puedo prestar o no, como ha atendido sus
23 deudas en el sistema o en cualquier otro lado, si las ha atendido bien o no, y si se le puede
24 dar el crédito o no se le puede dar.

25 Bueno el estado de resultados, también es importante las tendencias a lo largo del tiempo,
26 generalmente el análisis que uno puede hacer del estado de resultados, si yo le digo que
27 tuvimos 8.800 millones de utilidad en el año anterior eso no me dice mucho, porque no sé
28 cuánto fue hace dos años, tres años y cuanto esperas a futuro porque 8.800 se oye muy
29 bonito pero si por ejemplo en el 2022 si tuvimos 11.000 millones de pesos más bien hubo
30 una caída de algunos ingresos que hay que justificar de alguna forma, igual si fue menor
31 como así lo fue 6.611 millones en el 2022, si uno ve un crecimiento de 8.800 no es un
32 crecimiento sumamente importante entonces eso de alguna forma ese es el análisis que se
33 hace, esos son análisis anuales generalmente, pero conforme va pasando el tiempo José
34 Pablo les va trayendo a ustedes los ingresos con respecto al año anterior es mayor, menor

1 lo que está pecando es A es B, C es ese tipo de análisis que es importante hacer para ver
2 cuándo vamos avanzado en el año y vamos cumpliendo con lo que nosotros proyectamos
3 y íbamos a cumplir e irlo haciendo.

4 Bueno aquí hago una analogía con ingeniería analizamos un sistema de ingeniería, los
5 ingresos son como la entrada de energía, los costos y gastos como la pérdidas y el
6 beneficio neto como la eficiencia real del sistema y hay un mensaje clave ahí en resumen
7 el estado de resultado es como nuestro informe de nuestro progreso financiero, comprende
8 ingresos gastos, costos o beneficios netos y nos da una visión clara de la eficiencia de
9 nuestras operaciones y la capacidad de generar un arancel de manera sostenible, por eso
10 es importante hacerlo en el transcurso de varios años para ver cómo ha ido evolucionando,
11 ver si hay justificaciones en caso de cambios bruscos eso es muy importante analizar en
12 estados financieros en general no solamente en estado de resultados, esta es la estructura
13 talvez sea importante.

14 Esta estructura la utilizan todas las entidades financieras, entonces es muy sencillo de
15 entenderlas porque toda es uniforme, en Costa Rica tenemos un plan de cuentas único que
16 es el de aplicación en todas las entidades financieras, entonces cuando deme un número
17 de cuenta ahí.

18 **Sr. Durán Rodríguez** La 151 viene irrealizables.

19 **Sr. Bolaños Sandoval:** Entonces la 151 usted la busca en la balanza de comprobación de
20 los estados financieros que remite cualquiera de todas las entidades en la SUGEF y usted
21 ve bienes realizados, usted puede hacer comparaciones, hacer análisis, etcétera, entonces
22 eso es muy importante la uniformidad que existe.

23 Este es el formato viene los ingresos financieros y esos ingresos financieros porque se
24 generan por disponibilidades por cuentas que tiene los Banco y Bancos por montos
25 importantes, el Banco les paga comisiones, intereses por inversiones, por cartera de crédito
26 y por ganancias por diferencial cambiario, nosotros no tenemos prácticamente nada, esos
27 son los ingresos financieros de nosotros.

28 Los gastos financieros por las obligaciones, perdidas de diferencial cambiario que eso
29 tampoco es representativo y esta es una cuenta muy importante de las entidades financiera,
30 los gastos por estimaciones y el gasto por estimaciones, es un gasto que exige por parte
31 de SUGEF y de CONASSIF por el deterioro que tenga carteras de crédito básicamente
32 entonces ¿por qué las entidades andan viendo que las carteras estén totalmente al día?
33 porqué existe una metodología que si hay atrasos en una cartera de crédito el gasto que
34 tiene que pasar la entidad financiera se aumenta radicalmente, entonces hay una

1 clasificación de cartera A1, A2, B1, B2,C1, C2, D y E, A1 es la carterita lo que está
2 totalmente al día, E2 aquí tiene que estimarlo a un 100% es decir que sí una entidad
3 financiera le presto a Guillermo Bolaños 100 millones de pesos y Guillermo Bolaños no
4 pago y ese crédito se atrasa y se atrasa la clasifica en E automáticamente tiene que pagar
5 esos 100 millones como si los estuviera perdiendo directamente aquí como una estimación
6 total y eso las entidades lo tienen muy claro.

7 Nosotros no tenemos atrasos en mora, pero si hay una estimación que tenemos que hacer
8 por la cartera A1, porque, aunque sea cartera A1 la tenemos que hacer conforme va
9 avanzando A2, B1, B2, C1, C2, D, E los porcentajes de estimación van incrementando
10 importantemente. Bueno los gastos de operación talvez no ahondar aquí mucho, vienen los
11 gastos de Administración y después aquí el resultado anterior y hay otras cuentas menores
12 que no vale la pena mencionar.

13 Y este es un estado de resultados muy resumido no se José si quieres indicar algo.

14 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí señor, aquí básicamente se presenta de manera resumida el
15 resultado financiero neto que es la diferencia entre los ingresos y gastos financieros
16 debidamente detallados en toda la estructura contable comparado con el año anterior,
17 donde se observa en este caso un crecimiento importante un 65%, con respecto al año
18 anterior básicamente efecto de crecimiento de cartera y tasas de interés.

19 Después de la parte importante de nuestra operación que es intermediación financiera
20 viene la parte de operación los gastos y los ingresos relacionados con nuestra gestión
21 Institucional, otros ingresos de operación donde el principal componente son los ingresos
22 del FOSUVI, otros gastos de operación y la parte fundamental de la operativa, el gasto
23 administrativo necesario para la operación, el resultado financiero neto y una partida de
24 participaciones sobre la utilidad que en nuestro caso básicamente es un aporte que
25 nosotros realizamos a la Comisión Nacional de Emergencia del 3% de las utilidades de la
26 Cuenta General y resultado neto del período.

27 Digamos que la presentación así resumida permite una visión muy puntual de manera
28 general de los principales componentes, la parte fundamental esencial la intermediación
29 financiera, la parte de operación incorporando la información financiera y el resultado final
30 del período y permite una visión muy puntual sobre la operación de la entidad y comparativa
31 tanto con respecto al año anterior así como de composición donde rápidamente podemos
32 ver que el principal componente el 50% se refiere a nuestra parte fundamental de
33 intermediación financiera como principal generador de resultados.

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno el estado de cambios en el patrimonio, esto se refiere a la
2 evolución que ha tenido el patrimonio durante un período de tiempo determinado, y
3 básicamente ahí la parte de aporte patrimonial ¿cómo está compuesto? está compuesto
4 por el aporte de los accionistas, allá en el año 86 cuando el Estado dijo voy a aportar un
5 patrimonio X ¿cuánto era?

6 **Sr. Durán Rodríguez:** 1.000 millones de colones, más los activos y pasivos del DECAP.

7 **Sr. Bolaños Sandoval:** Del DECAP eso lo aportó y eso fue el patrimonio hoy del Banco y
8 después de eso ha venido evolucionándose, incrementándose de acuerdo con las utilidades
9 que ha tenido.

10 Otros elementos que hay ahí generalmente, que tenemos ahí son las revaluaciones de
11 activos que incrementan la base patrimonial, también tenemos la evaluación de las
12 inversiones por deterioro o por valoración, nosotros no tenemos ese tipo de inversiones,
13 esas son inversiones de un poco más de largo plazo, si tuviéramos por ejemplo deuda Costa
14 Rica, por ejemplo, eso en mercados fluctúa puede ser que se deteriore.

15 El deterioro resta el patrimonio, la calificación que pueda tener esa inversión suma al
16 patrimonio

17 Hace unos años se acuerda José, cuando esto entro muchos Bancos entraron revisaron
18 utilidades mínimas porque la valoración de inversiones significa que usted un instrumento
19 se le valora para ponerles un ejemplo lo de pensiones, usted ha visto que los que tenemos
20 ya algunos añitos y nos llega el estado y usted dice y ¿cómo es eso? yo tenía X monto el
21 mes pasado y ahora me restaron del aporte.

22 Eso es porque las inversiones que soportan la pensión de cada uno de nosotros son sujetas
23 a valoraciones de mercado y la valoración tiene un efecto directo, si las tasas de interés
24 caen o si las tasas de interés se incrementan, por ejemplo, digamos si las tasas de interés
25 caen y las inversiones tienen tasas altas el ajuste que se hace es hacia arriba, porque
26 tenemos recursos a tasas superiores, pero si nosotros tenemos.

27 Por ejemplo, inversiones bajas a tasas bajas y hay un incremento en la tasa de interés y
28 esas inversiones tenemos que salir en 1 año o 2 años, tenemos que soportar tasas bajas
29 durante ese periodo mientras que el mercado va hacia arriba, entonces si nosotros
30 pretendemos, alguien podría decirle ¿por qué no las venden? si las vendemos tenemos que
31 meterle un castigo al valor nominal que tiene esa inversión, y entonces siempre vamos a
32 pagar el deterioro o la pérdida de valor, eso es importante entenderlo el Banco no tiene ese
33 tipo de valoraciones porque son de muy corto plazo, no sujetas a valoraciones de mercado,

1 nosotros tenemos máxima 3 años, 4 años y esas no son sujetas porque son del mercado
2 nacional y se pueden negociar inclusive.

3 Bueno, el estado de cambios en el patrimonio, esto realmente el estado de cambio en el
4 patrimonio es realmente el potencial que tiene una entidad financiera de crecimiento, es
5 donde se puede ver si se puede crecer o no puede crecer la entidad financiera en general,
6 ¿Por qué? porque los indicadores de crecimiento que se tienen, por ejemplo, en carteras
7 [ininteligible] con respecto al patrimonio, ahora José Pablo decía es que esos 8800
8 millones van a significar un 20% de crecimiento en el límite de crédito que tenemos, y
9 efectivamente es eso así, pongamos que sea así que sean 8000 es 8800 pero para efectos
10 de 2 por 8, 16, eso significa que pueden crecer 1600 millones adicionales las entidades
11 financieras, pero nosotros les prestamos, hay algunas que están topadas como ustedes
12 han visto en los informes que trae Tricia, eso significa que podemos prestarles 1600 más,
13 pero no podemos usar el más de eso porque el límite es MAC en el límite estamos topados
14 prácticamente.

15 Entonces es muy importante lo que decía José, porque ahora en febrero cuando se traiga
16 eso nos da, nos afloja el límite, nos implementa el límite y entonces podemos salir a colocar
17 más recursos de esos.

18 Estamos haciendo algunas gestiones con la Superintendencia don Dagoberto ya firmó una
19 nota para ver si ese límite nos lo llevan a un 40% esto es una regulación que está en el
20 Banco, en la Ley Orgánica del Banco Central, artículo 135 de la Ley Orgánica en donde a
21 todas las entidades se les dice que el límite máximo es un 20%, el caso del BANHVI puede
22 ser hasta un 40%, el BANHVI tuvo un 40% hasta el 2008 cuando se vino la crisis.

23 **Director Alvarado Herrera:** Inmobiliaria en el 2008.

24 **Sr. Bolaños Sandoval:** Inmobiliaria del 2008, la SUGEF la redujo y la paso a un 20%.

25 **Director Alvarado Herrera:** A todos y por eso caímos en eso.

26 **Sr. Bolaños Sandoval:** Al 20%, sí es que a los demás intermediarios.

27 **Sr. Durán Rodríguez:** Solo a nosotros.

28 **Sr. Bolaños Sandoval:** No les valió eso porque tenían 20 %, porque todos los Bancos es
29 hasta un 20%, nosotros en la Ley Orgánica del Banco General podemos ser hasta un 40%,
30 nosotros hicimos una presentación a la SUGEF para llevar ese monto otra vez al 40% ya
31 don Dagoberto la firmó.

32 **Director Alvarado Herrera:** Y ¿por qué nos bajaron de 40% al 20%? nosotros no teníamos
33 esa problemática porque los préstamos nuestros son a las entidades autorizadas. Sí, en

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, en realidad la SUGEF siempre cuando se presenta una
2 situación, se lo digo por experiencia, cuando se presenta una situación de esta naturaleza
3 yo creo que el criterio es pecar por exceso y no por defecto, ellos prefieren tratar de regular
4 para ver cómo se comporta el mercado, lo cual ha sido muy bueno la gestión, tal vez a uno
5 como regulado no le guste mucho por algunas decisiones y todo, pero lo cierto del caso es
6 que la estabilidad del Sistema Financiero se da por las regulaciones que tiene SUGEF por
7 un montón de regulaciones que son difíciles de cumplir y todo, pero efectivamente es una
8 buena gestión de riesgo y son necesarias también.

9 **Sr. Flores Oviedo:** Fue un criterio de generalidad en su momento.

10 **Sr. Bolaños Sandoval:** Exacto y son necesarias, el problema de eso es que recuerde que
11 recuerde que es cierto, nosotros le prestamos un 20% a las entidades y las entidades
12 pueden prestar un 20% de los clientes para nosotros las entidades sí son tal vez sólidas,
13 siempre y cuando a ellas les paguen eso es muy importante, si se presentan una crisis
14 donde el desempleo cae, los salarios se estancan y los deudores de las entidades
15 financieras no pueden atender adecuadamente eso, evidentemente eso va a repercutir en
16 algún momento en algún Banco porque es el dinero que ellos prestan, toman ese dinero y
17 no los pagan a nosotros una MAC, tan sencillo como eso, pero efectivamente fue prudencial
18 es un criterio prudencial que los entes...

19 **Director Alvarado Herrera:** Porque no toda la cartera de esas entidades estaba en
20 viviendas.

21 **Sr. Bolaños Sandoval:** Exacto.

22 **Director Alvarado Herrera:** No, era inmobiliaria .

23 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, exacto ese era el otro punto, por ejemplo, sí nosotros vemos
24 alguna composición de cartera, por ejemplo, en mutuales el porcentaje de créditos con
25 garantía hipotecaria 75%, 80%.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Más del 80%.

27 **Sr. Bolaños Sandoval:** Más del 80 en entidades, por ejemplo, cooperativas, esa relación
28 esa inversa son los créditos hipotecarios pueden ser un 20%, pero los créditos personales
29 y ante una crisis de esas de esas magnitudes la gente opta por no pagar créditos personales
30 o tarjetas u otro tipo de cosas, por esa fue la razón por la cual se toman ese tipo de
31 decisiones que desde el punto de supervisión están bien, me parece que están bien.

1 Bueno, este no vamos a profundizar en este otra vez porque ya lo dije, este es el capital
2 social, los aportes hay algunos ajustes acá al patrimonio y los resultados que se van
3 obteniendo y por eso va creciendo el patrimonio del Banco.

4 Y el último estado financiero es estado de flujo efectivo realmente esto es un estado que si
5 ustedes lo ven es un poco complicado de entenderlo si no se tiene criterio especializado y
6 técnico, pero en realidad el estado de flujo efectivo lo que hace es ver, analizar cómo se
7 genera el efectivo a partir de la utilidad que se tiene del periodo, por ejemplo, el Estado para
8 este año en los estados financieros auditado va a empezar utilidad obtenida por el Banco
9 8800 millones de colones y a partir dice partidas que no requieren efectivo y comienza a
10 hacer una serie de cálculos y al final lo que dice recursos disponibles, efectivo disponible
11 que son las cuentas que tiene que pegar con balance, las cuentas corrientes, lo que tengan
12 en cuentas corrientes básicamente.

13 **Sr. Durán Rodríguez:** Y, inversiones a cierto plazo a 3 meses.

14 **Sr. Bolaños Sandoval:** Y hay inversiones hasta cierto paso, eso tiene que pegar es un ejercicio
15 que lo que hace es ver qué tan líquido y qué tan efectivo es, cómo se mueve el efectivo
16 dentro del BANHVI para ayudar a una ejecución.

17 Nosotros lo analizamos evidentemente, y en los estados financieros auditados el auditor
18 emite un criterio de todos los estados.

19 Bueno, aquí la gestión de riesgo hay una gestión de riesgo en el flujo efectivo como les
20 decía anteriormente, generalmente no sé si ustedes recuerdan hace algunos años para las
21 entidades financieras era difícil captar a final de año porque los recursos se iban para,
22 entraba Hacienda agarraba esas platas y pagaba deuda interna y externa y no sé qué y
23 dejaba el Sistema bastante líquido o seco, entonces las tasas de interés comenzaban a
24 crecer y todo lo demás, entonces esto esa gestión del efectivo es un estado financiero
25 básico para nosotros que nosotros gestionamos en la parte financiera y vamos viendo
26 periódicamente y dándole impulso, el ICL que es el indicador de liquidez, nosotros
27 mandamos información al indicador de liquidez todos los días, todos los días los días
28 tenemos que firmar un estado y mandar información a la seguridad y también mantener la
29 liquidez suficiente en el Banco Central y todo y mover los recursos para cumplir con una
30 cierta normativa.

31 Bueno, aquí empieza el estado de resultados del período, y va haciendo unos cálculos
32 hasta que llega a lo que les mencionaba anteriormente que son los recursos disponibles a
33 una fecha determinada.

1 Y ya para terminar, porque yo sé que esto es un poquito, tal vez complicado generalmente
2 el análisis de los estados financieros no se hace así como en el aire, sino que se hace con
3 indicadores financieros, esto lo bajé directamente de la página de SUGEF cualquier
4 persona puede entrar a la página SUGEF y bajar indicadores financieros de cualquier
5 entidad, esto lo baje del Banco comparé ahí nada más octubre 2023, comenzó con
6 diciembre 2022 en esos indicadores y entonces aquí hay una serie de indicadores, por
7 ejemplo del activo productivo lo que decía José Pablo del activo total ¿cuánto fue en eso
8 en esos dos periodos?, si uno lo que tiene que ir valorando es si eso se redujo, aumentó,
9 depende, el activo productivo es uno de los porcentajes sumamente altos, las entidades
10 generalmente no llegan al 80% en ese indicador o sea nosotros tenemos indicadores
11 sumamente altos todo nuestro activo proporcionalmente es productivo vea que es 93% es
12 importante ¿cuánto tiene de intermediación el activo productivo? nosotros todo lo que
13 tenemos de intermediación, lo tenemos colocado en el activo productivo en cartera al día y
14 hasta 90 días en reactivo productivo ¿cuánto es la cartera? es de nosotros, representativo,
15 productivos.

16 **Director Alvarado Herrera:** No vi en tu exposición, sería bueno...

17 **Sr. Bolaños Sandoval:** Perdón.

18 **Director Alvarado Herrera:** No vi en tu exposición, pero ahí está para que viera la Junta
19 que no sólo tenemos una cartera de crédito creciente, sino que es prácticamente una
20 cartera de crédito al día.

21 **Sr. Bolaños Sandoval:** Así es don Guillermo, vea que es el 95%, excepto cobro oficial
22 entre activo productivo, en realidad esta cartera al día y hasta 90 días, pero esta medida al
23 activo productivo, en realidad la cartera de nosotros es un 100% al día, es un 100% aquí
24 esta medida el activo productivo, ¿por qué?, ¿qué otras partidas productivas forman parte
25 del activo productivo de nosotros? las inversiones por eso son por lo que el porcentaje es
26 menor, pero la cartera de nosotros al día y hasta 90 días es el 100% es más al día el 100%,
27 no hasta 90%. Es muy importante, gracias por la...

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón Guillermo, eso lo que significa es que la cartera al día o con
29 atraso de hasta menos de 90 es el 95% del activo productivo total.

30 **Sr. Bolaños Sandoval:** Exacto.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Así es verdad?

32 **Sr. José Pablo:** Sí, señor.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** entonces eso lo que significa que nuestra cartera crece, tiene mora
34 cero y es la más importante de todo el activo productivo por eso un indicador estratégico es

1 justamente el crecimiento de la cartera de crédito y esa es la razón, es decir, que solo un
2 4.7% son otros activos del activo productivo.

3 **Sr. Bolaños Sandoval:** Es este don Dagoberto, es estas inversiones del activo productivo,
4 sí usted suma esto más esto da 100%.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es el total del activo productivo.

6 **Sr. Bolaños Sandoval:** Exacto, bueno aquí están las captaciones a pasivo con costo ¿por
7 qué se mide esto? porque una entidad si capta recursos es para colocarlos, no puede ser
8 que capte recursos con costo y no los coloque, las captaciones al pasivo con costo, nosotros
9 en realidad a plazo con el público dice cero, tenemos obligaciones pero son captaciones a
10 plazo, obligaciones con la entidad financiera del país y a pasivo con costo un 100%,
11 obligaciones con entidades del exterior no tenemos, compromisos...

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón que lo interrumpa en la presentación en algunos momentos
13 hablamos de captaciones con el público en realidad por nuestra naturaleza no captamos
14 con el público, por eso esa relación de captación a plazo con el público da cero, porque
15 somos un Banco de segundo piso, no captamos de las personas, captamos con entidades
16 financieras, en su defecto por eso de obligaciones con entidades financieras da 100, es
17 decir todas nuestras captaciones son con entidades financieras, eso explica la naturaleza
18 jurídica de una Institución como la nuestra.

19 **Sr. Bolaños Sandoval:** Don Guillermo, aquí está el indicador que usted decía cartera
20 mayor a 90 días y cobro judicial entre cartera total cero, cartera mayor a 90 días es
21 completamente cero, estimaciones de cartera a cartera total prácticamente cero y cartera
22 A y B 99%, ah bueno, las clasificaciones que yo le decía anteriormente en cartera A y B por
23 ejemplo entre cartera de clase 99.6% punto.

24 Aquí recuerdan que por ejemplo en caso de Fundación hay unos créditos que están
25 clasificados en C, bueno creo que hay otro ahí no recuerdo.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Cathay

27 **Sr. Bolaños Sandoval:** ¿Cathay es?

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es mínimo.

29 **Sr. Bolaños Sandoval:** Esta al 100% la cartera no es...

30 **Sr. Durán Rodríguez:** Pero están al día.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Está al día, pero apenas el medio por ciento.

32 **Sr. Durán Rodríguez:** Y perdón en el caso de Fundación tiene como 15 años de haber sido
33 reclasificada y sigue pagando al día, no es un tema de...

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ahorita la van a reclasificar, una gestión que hay que hacer, con una
2 condición mejor porque se ha venido recuperando la situación de la Fundación a partir de
3 la recuperación de unos activos de un proyecto muy viejo que tenían ahí que hemos visto
4 aquí.

5 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, que saldría en diciembre.

6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vistas del Golfo.

7 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno, esta es la rentabilidad sobre el patrimonio es un indicador
8 importante que todo el mundo ve y esa sería la presentación, yo soy un poco técnico y todo,
9 pero me parece importante que se presente y cualquier duda estamos a la orden.

10 **Director Presidente:** Gustavo.

11 **Sr. Flores Oviedo:** No, yo sugeriría que ante el esfuerzo y el material preparado que
12 evidentemente yo sé que está ahí todo, pero dos miembros hoy no pudieron estar
13 lamentablemente que es importante, porque uno está en el Comité de Riesgo y el otro está
14 en Comité de Auditoría, y generalmente se oyen muchas consultas cuando estamos ahí,
15 sobre todo cuando Pablo viene o cuando vienen los auditores externos, yo le diría nada
16 más de que obviamente sea de conocimiento de ellos David, y ojalá en su momento ver el
17 video de esta explicación también para efectos de un compromiso don Marlon.

18 **Sr. Bolaños Sandoval:** A futuro vamos a tratar de enfocar los análisis que hacemos
19 periódicos desde un punto de vista más financiero, don José Pablo yo ya había conversado
20 con él darle un poquito más de..., meternos más en la parte financiera, pero desde
21 proyección, etcétera, hay que ver también lo que ha pasado, pero más proyectivo, eso es
22 importante. Gracias.

23 [Se retira de la sesión el señor Durán Rodríguez]

24 *****

25

26 **7° Criterio de la Asesoría Legal sobre la aplicabilidad al BANHVI de la figura de**
27 **Convención Colectiva**

28

29 **Director Presidente:** Pasamos con el punto siete. Criterio de la Asesoría Legal sobre la
30 aplicabilidad al BANHVI de la figura de Convención Colectiva. Oficio BANHVI-AL-OF-155-
31 2023 y BANHVI-AI-OF-AS-001-2024.

32 [Se incorpora virtualmente a la sesión la Licda. Ericka Masís Calderón]

33 **Sra. Masís Calderón:** Don David me indica.

34 **Director Presidente:** Adelante.

1 **Sra. Masís Calderón:** Efectivamente el informe no lo estoy proyectando, pero si es
2 necesario...

3 **Director Alvarado Herrera:** No.

4 **Sra. Masís Calderón:** No sé si lo consideran pertinente, como ya lo habíamos entregado
5 y había sido de conocimiento de algunos miembros no sé si consideran pertinente que lo
6 proyecte.

7 Efectivamente nosotros emitimos el criterio a solicitud de la Junta Directiva y a solicitud de
8 los miembros de la Junta Directiva, por cuanto en una sesión del año pasado, se hace la
9 manifestación por esta representación de que consideramos la no conveniencia de
10 constituir una Convención Colectiva en el Banco Hipotecario de la Vivienda por una
11 [ininteligible] jurídica que nosotros contemplamos, específicamente la solicitud de
12 setiembre de que esa manifestación los análisis que tiene y que hace está Asesoría y al
13 criterio que llegó fue emitido de manera escrita y que ha sido de conocimiento por parte de
14 ustedes.

15 Una vez más lo que hacemos es que reiteramos es que con el análisis que hemos hecho y
16 que nos ha llevado a esa conclusión es que el Banco es un ente público estatal y que si
17 bien el código de trabajo expone que la creación de una Convención Colectiva podría estar
18 constituida en un ente público no estatal.

19 La diferencia que nos toma a nosotros con otros entes públicos no estatales como es el
20 caso del Banco Popular, por los Colegios Profesionales, es que considera esta Asesoría
21 que el Banco no tiene ingresos o no tiene una actividad comercial propiamente, no hace
22 capacitaciones y que todos los fondos que percibe la Institución son fondos públicos. Por lo
23 tanto, aun cuando sigamos siendo por naturaleza jurídica y por reserva de ley un ente
24 público no estatal las funciones que realiza o la actividad que realiza el BANHVI en
25 comparación con otros entes públicos no estatales, reitero, como el Banco Popular y los
26 Colegios Profesionales que sí realizan actividad comercial, nosotros no, por lo tanto es
27 criterio de esta Asesoría, tal cual lo habíamos indicado y en ese momento cuando la
28 Procuraduría hace referencia a una consulta por un procedimiento disciplinario que se dio
29 interpuesto por la Administración, por el nombramiento de un funcionario y la Procuraduría
30 señaló que el BANHVI tenía una relación de empleo mixto con los servidores públicos por
31 la condición de que somos un ente público no estatal; sin embargo, en ese momento, al
32 igual que en este momento, es que discrepamos con lo que incluso señala la Procuraduría
33 General de la República en cuanto a que nosotros tenemos una relación de empleo mixto
34 solamente porque seamos un ente público no estatal, básicamente es criterio de la Asesoría

1 Legal que todos los funcionarios institucionales hacemos función pública, estamos regidos
2 por el derecho público y por lo tanto también nos regulamos por un estatuto de personal
3 que es una de las dicciones que ha hecho en la Sala Constitucional, que todas aquellas
4 instituciones que estén reguladas por una relación estatutaria no les asiste el derecho de la
5 de creación de una Convención Colectiva.

6 Entonces, básicamente enfocándonos en esos tres pilares, uno que somos un ente público
7 no estatal, sí pero que no tenemos una actividad comercial, no hacemos captaciones en el
8 sentido comercial propiamente, que la relación laboral del 100% los funcionarios
9 institucionales está regulada por una prolongación de empleo público, nosotros
10 consideramos que no nos asiste o no nos aplica el derecho de la creación de la Convención
11 Colectiva, obviamente el informe sí hicimos un análisis más detallado, más profundo, no
12 quisiera ser reiterativa porque evidentemente ahí está el criterio nuestro plasmado que
13 [ininteligible] no facultativo y que no implanta para la Administración, ni para el Órgano
14 Colegiado, pero esa es las consideraciones a las que hemos llegado y por lo cual nosotros
15 consideramos no sería viable iniciar [ininteligible]

16 **Director Presidente:** Doña Ericka, dos preguntas, yo estuve revisando y la ARESEP, no,
17 mentiras, la JASEC tiene la misma figura del BANHVI y ellos tiene Convención Colectiva,
18 después el tema comercial que usted indicaba, pero cuando captamos a las entidades
19 autorizadas no se puede considerar una figura comercial también porque estamos captando
20 de la misma manera.

21 **Sra. Masís Calderón:** Este es FONAVI, sí, básicamente don Marlon no sé si era a que me
22 refiriera a esos dos puntos.

23 **Director Presidente:** Sí, y doña Lina de una vez para aprovechar

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, buenas noches Ericka, yo tengo aquí a la mano lo
25 que nos contesta la Procuraduría General de la República cuando esta Junta resolvió que
26 se aplicaría la ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, por considerar que el Banco
27 estaba sujeto a tal, y es lo que ocasiona el enredo del que casi ya salimos de los pluses
28 salariales porque por esa consideración de esta Junta no pagamos pluses salariales y está
29 bien, hasta que la hasta la Procuraduría contestó y lo que contesta la Procuraduría es que
30 de conformidad con los puestos concluye, la antinomia normativa acusada puntualmente
31 en la consulta más que aparente en realidad es inexistente, esa es la discusión entre si
32 somos un ente público estatal o un ente público no estatal, la Procuraduría dice esa
33 antinomia no existe, no hay duda.

1 El ámbito subjetivo en la aplicación de lo dispuesto por el título 3 de la ley de Fortalecimiento
2 de Finanzas Públicas no incluye a los entes públicos no estatales y después dicen punto
3 seguido.

4 Al ser el BANHVI un ente público no estatal, no está comprendido dentro de aquel ámbito
5 subjetivo y por ende las divisiones bla, bla, bla, no hay entonces derogación por
6 incompatibilidad de la normativa del estatuto del personal del BANHVI y ahí lo que todos
7 sabemos, años después de que eso se resolviera esta Junta tuvo que acatar el dictamen
8 después de que los funcionarios del Banco lo pelearon mucho, la Junta tiene la carta del
9 dictamen de la Procuraduría y echar para atrás lo que había dispuesto de no pagar
10 anualidades y pagar anualidades tal y como la Procuraduría nos indicaba que no estamos
11 que no estábamos dentro de la ley porque éramos un ente público no estatal.

12 Entonces, de acuerdo a esta conclusión de la Procuraduría ahí yo puedo estar o no estar
13 de acuerdo, puede gustarme o puede no gustarme lo que la Procuraduría hoy día dice, sin
14 embargo, lo que la Procuraduría le indica al BANHVI es absolutamente obligatorio para el
15 BANHVI, la Procuraduría no tiene la menor duda de lo que nosotros somos, por lo tanto la
16 argumentación que nos presenta Ericka a mí me parece que, de acuerdo a lo que plantea
17 este Procurador adjunto, no es válido, porque toda la aplicación está basada en algo que
18 es contradictorio con lo que nos dice la Procuraduría, gracias.

19 **Director Presidente:** Don Guillermo.

20 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, hay que aclararle lo señalado por doña Lina, lo primero
21 es el criterio que se le pidió a la Procuraduría con respecto a si se le aplicaba la Ley de
22 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas al Banco, el criterio de la Procuraduría y también
23 señalado incluso por asesores de la Asamblea Legislativa era que el proyecto nunca se
24 consideró la aplicación a las Instituciones, digamos que la ley nunca señaló entidades de
25 carácter público no estatal, por tal motivo de la ley no le prestaba.

26 El segundo es un criterio debido a una situación administrativa que se presentó con
27 respecto al nombramiento de un funcionario que es muy diferente a lo señalado, y ahí es
28 donde la Procuraduría señala que el Banco tiene un carácter mixto, para todos aquellos por
29 decirlo así, líneas de negocio que provengan de fondos públicos y doy paso a la pregunta
30 de don Marlon, como todo lo que tenga que ver con FOSUVI la Procuraduría señalaba que
31 eran de carácter estatal, y en aquellos donde efectivamente desarrolláramos acción
32 financiera de mercado en este caso podrían ser las captaciones y los préstamos aun cuando
33 hay un fondo patrimonial dado por el Estado que habría que ver entonces cómo se resuelve,
34 pero es una pequeña cantidad de este Banco podrían considerarse de carácter privado.

1 Ahora en esa dicotomía, esta Junta directiva que sería bueno que se lean el acta de
2 discusión, porque esto se ha discutido, en esa discusión pues la Junta y la Administración
3 quedamos claros de que no podíamos tener esa dicotomía más cuando la gran cantidad o
4 el porcentaje mayor de funcionarios de esta Institución estaba bajo la actividad pública, de
5 ahí que entonces la Junta resolvió seguir reconociendo como se ha reconocido en los
6 últimos 36 años ya tenemos de historia, de reconocer el carácter público de la totalidad de
7 nuestros funcionarios, entonces yo sí quisiera aclarar eso, y ahí es entonces y le dejó la
8 palabra a la Asesoría Legal, ahí es entonces donde el criterio de Legal sostiene que ante la
9 determinación del carácter público de nuestros funcionarios procede a estar regido por el
10 derecho laboral público e internamente por el estatuto del personal, gracias.

11 **Director Presidente:** Doña Ericka.

12 **Sra. Masís Calderón:** Sí, muchas gracias, bueno, para aclarar un poquito, como dice don
13 Guillermo efectivamente, doña Lina, la consulta que originalmente se le hace a la
14 Procuraduría igual tampoco ha sido resuelta, ahora que el criterio de la Contraloría nos haya
15 aclarado no el tema del pago de las anualidades, porque lo que nosotros consultamos
16 originalmente a la Procuraduría era que si con la aplicación o la entrada en vigor de la ley
17 de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas se quedaba derogado tácitamente el artículo
18 23 o sí modificaba tácitamente el artículo 23 del Estatuto Personal del BANHVI, por cuanto
19 BANHVI el estatuto señalaba que a los funcionarios de la Institución se les pagaría un 3%
20 de anualidades por el BANHVI y 1.75 de las actividades reconocidas fuera de la Institución.
21 Entonces la consulta que señala originalmente la Procuraduría era que, si esto quedaba
22 derogado tácitamente o no, y mientras se hacía una consulta se suspendió el pago. ¿Pero
23 por qué se suspendió el pago?, porque no estaba la Administración decidida a si se pagaba
24 a 3%, no tenía todavía certeza de que íbamos a pagar el 3% o si teníamos que aplicar el
25 1,94 que establecía la ley de Fortalecimiento, entonces en ninguno de los dos casos, para
26 no ocasionar un perjuicio de un trabajador de que eventualmente se le pagaba el 3% y la
27 Procuraduría definía que efectivamente teníamos capital la Ley de Fortalecimiento,
28 teníamos que pedirle al 20 a cada uno de los funcionarios de la diferencia del 1,94%, y
29 entonces por eso no se canceló.

30 Ahora, cuando la Procuraduría emite este informe donde dice que efectivamente a nosotros
31 no nos aplica ese criterio que ahora nos dio doña Lina, que no nos aplica ese criterio de la
32 ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, la Administración vuelve a reiterar o
33 consultar a pedir aclaración y a indicar que el criterio de la Asesoría Legal de la Institución
34 en ese momento por no compartimos tampoco el criterio de la Procuraduría, porque para

1 nosotros siempre hemos considerado a nivel de Administración que todos los funcionarios
2 somos funcionarios públicos, los funcionarios del BANHVI son funcionarios públicos, y que
3 por lo tanto sí nos deben de aplicar la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas,
4 entonces, esa consulta efectivamente cuando se pide aclarar o reconsiderar que ese es el
5 primer criterio que leyó doña Lina, es el que finalmente no nos contestaron porque la
6 Procuraduría finalmente nótese que ustedes la derogaron en ese lapso derogaron el artículo
7 23 y entonces no pudo rectificar o no pudo reconsiderar un criterio cuando ustedes ya de
8 por sí de manera oficiosa provocaron o derogaron ese artículo, por lo tanto no tenemos
9 criterio y por eso es que se pagó el 1.94 que nos pagaron hasta la fecha, pero no el 3%
10 como establecía la norma, porque ya eso lo han analizado, lo han considerado y es la
11 consulta que está nuevamente en la Procuraduría para determinar si efectivamente ese
12 pago se puede hacer o no.

13 Pero bueno, con eso lo que le quiero decir es que a este nuevo criterio de está Asesoría y
14 de la Administración desde la entrada en vigor de la Ley de Fortalecimiento que a nosotros
15 aun cuando la ley es clara y precisa en decir que la ley no aplica para los entes públicos no
16 estatales, por la naturaleza, por la función que ejecutan específicamente el BANHVI aun
17 cuando estamos encasillados de esa forma por reserva de ley, nosotros consideramos que
18 efectivamente todos los funcionarios públicos y que la actividad que ejerce el Banco a
19 diferencia de otros entes públicos no estatales, como los Bancos del primer piso que hacen
20 captaciones, que recibe inversiones, que recibe cuentas de ahorros, y que no solamente
21 recibe dinero de fondos públicos sino también dinero de terceros ajenos al Ejecutivo, el
22 BANHVI efectivamente no tiene esa actividad como igual, por ejemplo el AyA tiene también
23 Convención Colectiva, JASEC también tiene Convención Colectiva, de hecho hace unos
24 días salió publicada la Convención Colectiva del AyA, pero igual en este caso el AyA y el
25 JASEC recibe ingresos o dineros de terceros, como son los usuarios del servicio, y tienen
26 una actividad comercial lucrativa que no tiene el Banco Hipotecario de la Vivienda. Entonces
27 esa es la diferencia que tenemos nosotros en relación con el Banco Popular, con JASEC,
28 con el AyA y otras Instituciones como los profesionales inclusive que sí tienen una actividad
29 comercial, de ahí la diferencia y por lo cual nosotros, como dice don Guillermo, en su
30 momento, cuando se nos emite el criterio más bien por procedimiento disciplinario y la
31 Procuraduría de la misma afirmación que nosotros tenemos una relación de empleo mixta
32 por el simple hecho de que somos un ente público estatal y que todos los entes públicos no
33 estatales tienen una relación de empleo mixta, nosotros discrepamos de ese criterio porque
34 seguimos considerando el aumento que todos los funcionarios de la Institución son

1 nombrados por conjunto, son removidos por procedimientos disciplinados, se le paga
2 anualidades y nos regimos por un estatuto que define el Código de Trabajo los empleados
3 que tienen una relación estatutaria no pueden estar contemplados en una Convención
4 Colectiva.

5 Entonces reiteramos que por esas 3 consideraciones es que no consideramos pueda
6 aportarnos una Convención Colectiva.

7 **Director Presidente:** Gustavo.

8 **Sr. Flores Oviedo:** Bueno, en realidad, cuando todo este tema inició, nosotros fuimos
9 consultados por la Administración estrictamente por la Gerencia General y enviamos un
10 oficio donde por supuesto el tema [ininteligible] no podíamos emitirle por nuestras
11 competencias algunas respuestas con base a las consultas de la Administración.

12 Después de ver y analizar precisamente el criterio que esboza la Asesoría Legal en ese
13 documento, lo estamos discutiendo nosotros nos dimos a la tarea de emitir un documento
14 de la Asesoría, que está en poder de los directores para que básicamente sirva de
15 referencia para efectos de que tome la mejor decisión en cuanto a este tema.

16 Debo aclarar a los señores Directores que no está diciendo nuestro oficio de Asesoría que
17 deben ir o que no deben ir, sino les estamos haciendo ver con base a cada una de las
18 aseveraciones de las conclusiones del informe o del criterio legal, cuáles muestras o cuales
19 son nuestras apreciaciones basadas el principio de legalidad basados obviamente en lo que
20 establece el fin del Banco a través de su ley.

21 Lo que si bien es cierto y hacemos ver y creo que nada más me gustaría mencionar, es que
22 nosotros nos regimos hasta hoy aunque tengamos otra idea o de repente tengamos otras
23 intenciones basado en lo que la Procuraduría General de la República ha mencionado de
24 manera reiterada, y se están utilizando criterios que ya están desfasados, estamos
25 hablando de que esos criterios son del 2001 y tenemos un criterio reciente del 2021, o sea
26 20 años después donde nuevamente nos hacen mención de la calidad como decía doña
27 Lina de la Institución que nosotros obviamente somos.

28 Más que todo esa es la mi participación, es que hay un documento bastante extenso donde
29 los invito también a leer claramente lo que le contestó el Ministerio de Trabajo a la
30 Administración que no es tan apegado, alineado a lo que se ha venido discutiendo o se nos
31 ha dicho, y que obviamente ustedes tienen la potestad y tal como lo establece el artículo 22
32 en mi condición, en mi competencia más que todo es asesorarlos para que puedan analizar
33 todos esos documentos accesorios, además del criterio que les están explicando en esta
34 noche.

1 **Director Presidente:** Mucha gracias, en este caso damos por recibido el criterio de
2 Asesoría Legal, y si no hay otro tema adicional, si no hay otro comentario doy por cerrada
3 la sesión.

4 *****

5

6 Siendo las diecinueve horas con cuarenta y cinco minutos, se levanta la sesión.

7 *****

8

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

4 **JUNTA DIRECTIVA**

5
6 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 02-2024**

7 **DEL 11 DE ENERO DE 2024**

8
9
10 **ACUERDO N°1:**

11 **Considerando:**

12 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0002-2024, del 02 de enero de 2024,
13 la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe
14 BANHVI-SGF-OF-0082-2023 de la Subgerencia Financiera, que contiene una propuesta
15 para adicionar la **Política de Inversiones**, PO-INST-INV-001, en consonancia con lo
16 dispuesto tanto en el 5, inciso 1, de la Ley 10051 *Ley para potenciar el financiamiento y la*
17 *inversión para el desarrollo sostenible*, así como en el Transitorio XII del Acuerdo SUGEF
18 2-10, Reglamento sobre Administración Integral de Riesgos.

19
20 **Segundo:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda
21 la Administración, con el fin de incorporar en dicha política institucional lo correspondiente
22 a la gestión de inversiones sostenibles o responsables, según las normas antes indicadas.

23
24 **Por tanto, se acuerda:**

25 Adicionar un apartado 8 a la **Política de Inversiones**, PO-INST-INV-001, cuyo texto será
26 el siguiente:

27
28 **“8. Inversiones sostenibles:**

29
30 Dada la naturaleza de los recursos que administra el Banco y de conformidad con las
31 disposiciones anteriores, el monto de las inversiones que se colocan depende de los
32 remanentes que se obtienen luego de atender los requerimientos de flujos de cada fuente.
33 Dichos montos se colocan a fechas específicas de vencimiento de muy corto plazo, con el
34 objetivo de recibir flujos contractuales y, por tratarse del manejo de fondos públicos
35 prevalece un criterio de seguridad.
36

1 En virtud de lo anterior, y según dicho modelo de negocio para los instrumentos financieros
2 del BANHVI, especialmente en cuanto a plazo y apetito de riesgo, no se realizan
3 colocaciones de recursos en emisiones de inversiones temáticas.”

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 *****

6
7 **ACUERDO N°2:**

8 **Considerando:**

9 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0001-2024, del 02 de enero de 2024,
10 la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe
11 BANHVI-SGF-OF-0081-2023 de la Subgerencia Financiera, que contiene una propuesta de
12 reforma a los “Parámetros para la firma de cheques, órdenes de transferencia, títulos
13 valores y endoso y firma de otros documentos”, aprobados mediante el acuerdo N° 1 de la
14 sesión 23-2002, del 20 de marzo de 2002 y modificados con el acuerdo N° 1 de la sesión
15 68-2021, del 16 de setiembre de 2021.

16
17 **Segundo:** Que en dicho informe, la Subgerencia Financiera, la referida propuesta tiene el
18 propósito fundamental de ajustar dichos lineamientos a las nuevas disposiciones
19 contenidas en el Reglamento de Compras por medio del Fondo de Caja Chica del Banco
20 Hipotecario de la Vivienda, aprobado por este Órgano Colegiado mediante el acuerdo N° 2
21 de la sesión 53-2023, del 02 de noviembre de 2023, que incorpora cambios integrales para
22 que los procesos de compras sean más ágiles, eficientes y cumpliendo los principios de la
23 Ley de Contratación Administrativa.

24
25 **Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que
26 recomienda la Administración y, consecuentemente, lo que procede es aprobar la
27 correspondiente reforma a los indicados Parámetros, al amparo de lo establecido en el
28 artículo 26, inciso ch), de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

31 Reformar el título y los apartados 1, 2, 4 y 5 de los “Parámetros para la firma de cheques,
32 órdenes de transferencia, títulos valores y endoso y firma de otros documentos”, para que
33 en adelante se lean de la siguiente forma:

34
35 **“Firma de órdenes de transferencia, Títulos Valores y endoso**

y firma de otros documentos

Autorizar los siguientes parámetros para la firma de órdenes de transferencia, títulos valores y endoso y firma de otros documentos:

1- Funcionarios Autorizados para la firma de órdenes de Transferencia de Fondos (incluyendo Caja Chica) y Títulos Valores en forma mancomunada, en cuyo caso se requiere dos de los firmantes:

- Titular de la Gerencia General
- Titular de la Subgerencia Financiera
- Titular de la Subgerencia de Operaciones
- Titular del puesto de Asistente de la Gerencia
- Titular de la Dirección Administrativa
- Titular de la Dirección FONAVI
- Titular de la Dirección FOSUVI

2- Funcionarios autorizados para la firma de órdenes de transferencia de Caja Chica en forma individual:

- Titular de la Unidad de Tesorería y Custodia
- Oficial 3 de la Unidad de Tesorería y Custodia (sucesor)

4- Límite de firma de documentos

Cuando se trate de documentos por sumas superiores a ¢50 millones, una de las dos firmas deberá ser la del titular de la Gerencia General, de la Subgerencia Financiera o de la Subgerencia de Operaciones. En el caso extraordinario de ausencia temporal o de no disponibilidad del titular de la Gerencia General, de la Subgerencia Financiera o de la Subgerencia de Operaciones para la firma requerida de los documentos señalados en el punto 1 anterior, podrá firmarse por cualquiera de los restantes funcionarios autorizados, debiendo la Unidad de Tesorería y Custodia comunicar inmediatamente a la Gerencia General y a la Auditoría Interna, la situación referida. Dicha comunicación deberá contener al menos, las justificaciones para realizar el pago en esa fecha y que impiden la posposición del mismo.

1 A fin de lograr la actualización periódica del límite indicado, en el mes de enero de cada
2 año, el monto se deberá ajustar en forma automática según el índice de inflación anual al
3 año inmediato anterior, llevándolo a la unidad de millón inferior.

4
5 El monto máximo autorizado para las órdenes de transferencia de Caja Chica de firma en
6 forma individual es el que se establece en el párrafo primero del artículo 11 del Reglamento
7 de Compras por medio del Fondo de Caja Chica del Banco Hipotecario de la Vivienda. Para
8 las transferencias que superen este monto las firmas deben ser mancomunadas.

9 10 **5- Gestión de las Cuentas Bancarias**

11 Para la adecuada gestión de las cuentas bancarias de este Banco, los funcionarios
12 señalados en el punto 1 anterior estarán autorizados para efectuar todos los actos
13 necesarios para el manejo de las cuentas corrientes, otorgándoles poder amplio y suficiente
14 para este efecto.

15 16 **6- Endoso de Cheques y Títulos Valores**

17 Los funcionarios señalados en el punto 1 anterior, estarán autorizados para realizar el
18 endoso de cheques y títulos valores emitidos por el Banco o recibidos por éste.”

19 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

20 *****

21 22 **ACUERDO N°3:**

23 **Considerando:**

24 **Primero:** Que la Cooperativa de Servicios Múltiples de los Educadores de la Región Huetar
25 Norte R.L. (Coopeande N° 7 R.L.), ha solicitado el otorgamiento de la condición de entidad
26 autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), a amparo de lo
27 establecido en el Reglamento para el otorgamiento de la condición de entidad autorizada
28 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

29
30 **Segundo:** Que como producto del análisis técnico realizado por este Banco a la solicitud
31 de Coopeande N° 7 R.L., la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), por medio
32 del oficio BANHVI-DFNV-OF-0382-2023, del 29 de diciembre de 2023, –el cual es avalado
33 por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0003-2024, del 02 de enero del año
34 en curso–, concluye y recomienda a esta Junta Directiva, en lo conducente, lo siguiente:

1
2 “De acuerdo con lo indicado y en estricto apego a la normativa vigente para el otorgamiento
3 de la condición de Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se
4 ha determinado que actualmente Coopeande N°7 R.L. cumple con los requisitos establecidos
5 para el otorgamiento de condición de Entidad Autorizada, con excepción del requerimiento de
6 contar con una Auditoría Interna como órgano de control, motivo por el cual no alcanza la
7 calificación mínima requerida al aplicar la Metodología de calificación para el otorgamiento de
8 la condición de entidad autorizada.
9

10 De conformidad con lo anterior, resulta factible el otorgamiento de la condición de entidad
11 autorizada a Coopeande N°7 R.L. condicionado a la conformación de una Auditoría Interna
12 que ejecute la labor de fiscalización sobre los recursos del SFNV que administrará la
13 Cooperativa, para lo cual se estima razonable otorgar un plazo máximo de 6 meses.
14

15 Asimismo, se recomienda que de conformidad con lo establecido en el artículo 132, inciso 4,
16 de la Ley General de la Administración Pública, se le otorgue a Coopeande N°7 R.L. un plazo
17 de hasta un año a partir del día hábil siguiente a la fecha de comunicación del acuerdo de
18 aprobación, para que demuestre actividad relevante en su relación con el BANHVI. De lo
19 contrario, el BANHVI podrá revocar la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero
20 Nacional para la Vivienda, mediante el procedimiento que corresponda.”
21

22 **Tercero:** Que conocida y suficientemente discutida la información que al respecto se ha
23 suministrado a esta Junta Directiva, no se encuentra objeción en acoger en todos sus
24 extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como
25 en efecto se hace en este acto, es otorgar a Coopeande N° 7 R.L. la condición de Entidad
26 Autorizada del SFNV, en los mismos términos propuestos por la Dirección FONAVI en el
27 informe adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0382-2023.
28

29 **Por tanto, se acuerda:**

30 **1)** Otorgar a la Cooperativa de Servicios Múltiples de los Educadores de la Región Huetar
31 Norte R.L (Coopeande N° 7 R.L.), la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero
32 Nacional para la Vivienda.
33

34 **2)** Según lo recomendado por la Administración y valorando la necesidad de garantizar un
35 adecuado control y la eficiencia en la gestión de las operaciones que se desarrollan dentro
36 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el otorgamiento de la condición de
37 entidad autorizada queda sujeto a que, dentro de un plazo máximo de seis meses,
38 Coopeande N° 7 R.L. conforme una Auditoría Interna como órgano de control de la Entidad,
39 que ejecute la labor de fiscalización sobre los recursos del Sistema Financiero Nacional
40 para la Vivienda que administrará la cooperativa.
41

1 **3)** De conformidad con lo establecido en el artículo 132, inciso 4, de la Ley General de la
2 Administración Pública, se le otorga a Coopeande N° 7 R.L. un plazo de hasta un año a
3 partir del día hábil siguiente a la fecha de comunicación del presente acuerdo, para que
4 demuestre actividad relevante en su relación con el BANHVI. De lo contrario, el BANHVI
5 podrá revocar la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la
6 Vivienda, mediante el procedimiento que corresponda.

7

8 **4)** La Administración deberá realizar los trámites correspondientes para la implementación
9 de este acuerdo.

10 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

11 *****

12