

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3

4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 73-2024**

5 **DEL 19 DE SETIEMBRE DE 2024**

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

7

8 Se inicia la sesión a las dieciséis horas con veinte minutos, en la sede del BANHVI, con la
9 asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Marcos Alonso
10 Carazo Campos, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes
11 Castegnaro y José Rodolfo Rojas Jiménez.

12

13 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
14 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Guillermo Bolaños Sandoval,
15 Subgerente Financiero; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López
16 Pacheco, Secretario de Junta Directiva. El señor Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno,
17 se incorpora a la sesión posteriormente.

18

19 Ausentes con justificación: Mariana Grillo Espinoza y Eloísa Ulibarri Pernús, Directoras.

20 *****

21

22 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

23

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

25 1º. Audiencia al Sr. Viceministro de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre crédito
26 PROERI.

27 2º. Solicitud de aprobación de operaciones pasivas de crédito del FONAVI con el Banco
28 de Costa Rica. (Oficio BANHVI-GG-OF-0965-2024)

29 3º. Propuesta de Presupuesto Extraordinario No. 01-2024. (Oficio BANHVI-SGF-OF-0093-
30 2024)

31 4º. Presentación sobre el proyecto de Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la
32 República para el Ejercicio Económico 2025, No. 24.535. (Documentos adjuntos)

1 5°. Resolución sobre propuesta de políticas para el cumplimiento del Acuerdo CONASSIF
2 15-22 “*Reglamento sobre la Idoneidad del Órgano Director y Alta Gerencia*”, según
3 oficio SUGEF SGF-2438-2024. (Oficio BANHVI-GG-OF-0946-2024)

4 6°. Presentación del proyecto de Ley 23.312 aprobado en segundo debate, “Reforma a la
5 Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del
6 BANHVI, para reformar el Fondo Nacional de Vivienda y Promover el Acceso a Vivienda
7 para la Clase Media”. (Documento adjunto)

8 *****

9

10 **1° Audiencia al Sr. Viceministro de Vivienda y Asentamientos Humanos sobre crédito**
11 **PROERI**

12

13 [Se incorporan a la sesión el señor José David Rodríguez Morera, Viceministro de Vivienda
14 y Asentamientos Humanos, así como el señor Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la
15 Gerencia General]

16 **Director Presidente:** Muchas gracias. Bueno, con respecto a la agenda previamente
17 compartida, damos inicio con la audiencia al señor Viceministro para que se refiera al tema
18 del crédito de PROERI. Don David, bienvenido.

19 **Sr. Rodríguez Morera:** Muchas gracias. Muy buenas tardes, señoras, señores directores,
20 equipo gerencial, estimados, estimadas.

21 Tengo una breve presentación que me van a ayudar a compartir para mostrar la generalidad
22 del programa PROERI, el componente de vivienda dentro de este programa, para enseñar
23 un poquito el esquema de gobernanza, de ejecución que se tiene y para cerrar
24 puntualizando en algunos puntos, valga la redundancia, que tenemos que ponerle atención.
25 Debo mencionar que hemos trabajado el tema del programa PROERI en la máxima
26 coordinación con el Banco.

27 Alejandro Jiménez está asignado a trabajar con nosotros en el equipo, entonces
28 constantemente hemos estado en coordinación.

29 Hay una gran demanda de coordinación de parte de la CNE, que es el organismo director
30 de todo esto.

31 Hay un seguimiento muy estricto de parte de la Presidencia de la República, mensualmente,
32 personalmente en el caso del Señor Presidente, quien nos va midiendo los avances, los
33 detalles, los riesgos, los compromisos.

1 Tenemos un sector que funciona de una forma muy diferente a todos los demás, entonces
2 también ha sido un reto explicarlo, porque para el seguimiento del control no puede hacerse
3 de la misma manera.

4 Entonces dentro de todo esto, todo lo que tenemos en el programa está en esos elementos.
5 PROERI, como ustedes habrán escuchado, es un programa, – tal vez me devuelvo a la
6 diapositiva anterior para recordar el nombre completo del programa – que es el Programa
7 de Emergencia para la Reconstrucción Integral y Resiliente de Infraestructura, donde está
8 el sector transporte, el sector vivienda, educación, ferrocarriles y la CNE propiamente, con
9 unidades ejecutoras como las municipalidades.

10 Ese es un programa que tiene un financiamiento del Banco Centroamericano de Integración
11 Económica por US\$700 millones.

12 Nosotros tenemos la fracción menor, la menor fracción, sin embargo, tenemos
13 afortunadamente que reportar el avance más alto en uno de los proyectos, que es por
14 ejemplo el caso de Rey Curré.

15 Entonces ha sido una buena noticia en cuanto a la comunicación de los resultados y de las
16 gestiones que se han venido realizando en el caso de MIVAH-BANHVI.

17 El proyecto en general para todas las instituciones se divide en dos grandes áreas.
18 Una, los proyectos bajo los decretos de emergencia, que son planes de emergencia como
19 típicamente trabaja la Comisión de Emergencias, que en este caso son bajo dos decretos,
20 dos declaratorias de emergencia que es el huracán Julia, con cinco planes en la Zona Sur
21 y la zona de convergencia intertropical con cuatro planes de emergencia, acá en el GAM.
22 Eso es lo que compone la bolsa de emergencia en el caso del sector vivienda.

23 Y en el caso del riesgo inminente, que es el otro componente que funciona a través de
24 declaratorias de riesgo inminente que ha hecho la Comisión Nacional de Emergencia,
25 tenemos en el sector vivienda el proyecto de Rey Curré, que está con un avance de 93% si
26 no me equivoco, y el proyecto de Barras III, que no ha iniciado en su fase constructiva.
27 Vamos a referirnos más adelante con respecto a los detalles de ese proyecto.

28 **Director Presidente:** Barras II.

29 **Sr. Rodríguez Morera:** III. Hay Barras I y Barras II.

30 – Ah, perdón, se me fue, me faltó un numerito, perdón. Barras III, eso lo arreglé temprano,
31 rápidamente –

32 Bueno, me disculpo porque no se ve, pero es un poquito el esquema de gobernanza.
33 Tenemos como organismos co-ejecutores, en este caso al MIVAH, el BANHVI y el INVU

1 también está habilitado, sin embargo, no está teniendo una participación propiamente
2 porque esto se está ejecutando a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
3 Tenemos el apoyo de la firma implementadora que se contrató, que en este caso es la
4 Agencia de Naciones Unidas para Servicios de Administración de Proyectos, la UNOPS,
5 que brinda la asesoría técnica y la gestión, a la CNE en la parte de los planes de emergencia
6 y en nuestro caso, a los proyectos de riesgo inminente.

7 En este caso también para nosotros, por ser solamente dos proyectos y menos actividad
8 que para las demás, también es un contrato diferente, digamos que está enfocado en los
9 servicios que se requerían y también alineado con las solicitudes o requerimientos de las
10 políticas del BCIE.

11 Entonces tenemos esos dos apoyos y también como parte de las políticas del BCIE tiene
12 la necesidad de tener una firma supervisora externa.

13 En este momento estamos contratando, en el Ministerio, tenemos con el apoyo de UNOPS,
14 la asesoría técnica del BANHVI y también la gestión técnica de los compañeros del MIVAH.
15 Tenemos abierto el concurso para la contratación de la firma supervisora, esperamos abrir
16 ofertas el 1° de octubre.

17 Entonces con esto ya tendríamos todos los requerimientos que se estableció dentro del
18 programa, dentro del contrato préstamo.

19 Para repasar un poquito las obras que corresponden a los decretos de emergencia. Don
20 Guillermo.

21 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, Viceministro, esta figura de la empresa supervisora,
22 podría explicarme ¿cuál va a ser entonces el rol?

23 **Sr. Rodríguez Morera:** Vamos a ver, nosotros tenemos dos condiciones distintas en
24 ambos proyectos, porque el proyecto de Rey Curré ya es un proyecto que está finalizando.

25 **Director Alvarado Herrera:** Y ¿lo hacemos por medio del Sistema?

26 **Sr. Rodríguez Morera:** Todos se hacen por medio del Sistema.

27 **Director Alvarado Herrera:** ¿Y tiene un proceso de fiscalización?

28 **Sr. Rodríguez Morera:** Correcto, sin embargo, esto es un requisito de las políticas del
29 Banco Centroamericano en el contrato préstamo, tener una supervisión externa, ellos tienen
30 su rigurosidad en cuanto a las políticas socio-ambientales, por eso al BANHVI se le solicitó
31 todo lo relacionado con los permisos de construcción, toda la parte ambiental cuando
32 corresponda.

33 Aquí son casos individuales, son grupos de casos, entonces tiene un tratamiento más
34 sencillo. Pero también revisó la parte social, por ejemplo, la elaboración de los expedientes,

1 cómo estuvo ese procedimiento, cómo fue la relación, en este caso con la población
2 beneficiaria en Rey Curré, que es una población indígena.

3 Todo esto fue revisado porque hay que cumplir las políticas y normativas del Banco en
4 cuanto a lo social, ambiental y también en transparencia y contratación administrativa.

5 **Director Alvarado Herrera:** Muchas gracias. Muy comprensible, sí.

6 **Sr. Rodríguez Morera:** Y tal vez para contestar en esa parte, lo que se hizo fue adaptar los
7 términos de referencia a que en el caso de Rey Curré sea más un tipo de evaluación, porque
8 no va a ir a hacer una inspección de obras como si podría hacerlo en Barras.

9 Entonces está enfocado a que podamos encontrar insumos para, digamos, en términos de
10 perspectiva de procesos de mejora que se le pueda brindar al sistema.

11 Por supuesto que habrá cosas generales de políticas que al MIVAH le va a servir, incluso
12 para seguimiento, pero también va dirigido a que el BANHVI pueda recibir ese insumo y no
13 solamente digamos que cumplir con el requisito del Banco.

14 Eso en cuanto a la supervisión de los dos proyectos.

15 Ahí está resumido y ubicado los planes de inversión. Entonces como les mencionaba son
16 dos grandes zonas: En la Zona Sur y en la Zona Central.

17 En el GAM: Los planes en el GAM son cuatro, en: Alajuelita, Aserri, dos en Aserri,
18 Desamparados.

19 En la Zona Sur: Cinco en la Zona Sur: Buenos Aires: en Rey Curré es distinto al otro
20 proyecto, son seis casos aparte en otra zona, Golfito, hay dos ubicaciones: Puntarenitas y
21 cerca de la Cruz Roja, Guaycará, Buenos Aires y Boruca perdón, que es Cabagra.

22 Entonces en estos planes tenemos una perspectiva distinta en cuanto al avance que van a
23 tener estos estos dos grandes grupos, porque con respecto a la oferta de terrenos,
24 recordemos que estos son planes individuales de atención a familias que tienen su boleta
25 de emergencia, con respecto a la oferta de terrenos es muchísimo más favorable, en la
26 Zona Sur, están encontrando lotes a precios muy favorables y en cambio en los planes de
27 emergencia que están en la Zona Central eso se convierte en una dificultad.

28 Ahora al final les voy a mencionar algunas medidas que identificamos en conversación con
29 las entidades autorizadas, que hemos planteado para que se analicen aquí en la Gerencia.

30 Esto es lo que corresponde a ambos grupos de los planes de inversión.

31 Aquí está puntualizado, son 236, si no me equivoco, en cuanto a proyectos de emergencia.

32 Con esta distribución, ven, por ejemplo, que el de Golfito y Guaycará son 76, pero en las
33 proyecciones de tiempo que hemos analizado, posiblemente tengan una construcción más
34 rápida y más avance este grupo que, por ejemplo, los 28 en San Juan de Dios de

1 Desamparados, previendo que haya alguna dificultad con respecto a la oferta que están
2 teniendo las entidades autorizadas y las personas involucradas en grupo de beneficiarios.
3 Y, yéndonos al otro paquete que es de [ininteligible], que son los dos proyectos, lo que
4 tenemos son los proyectos de Rey Curré en Buenos Aires, como les mencionaba, de las 31
5 viviendas solamente hay dos pendientes que tuvieron una situación de retraso por un tema
6 con su ubicación y las condiciones de la ubicación ya están en proceso y está estimado,
7 según la entidad autorizada, que estén esas dos listas al finalizar este año, es decir, en
8 diciembre.

9 Esperaríamos que al final de noviembre podamos revisar cuál es el avance para ver si
10 incluso haya avanzado un poco más.

11 Y el proyecto de 105 unidades habitacionales de Barras III.

12 Este proyecto, como lo vamos a ver más adelante, tiene la particularidad de estar con una
13 situación con respecto a la obtención del permiso de uso de suelo, a la cual me voy a referir
14 más adelante, específicamente en relación con JAPDEVA.

15 Yo sé que ya esta Junta ha conocido el tema preliminarmente, entonces podemos
16 conversar.

17 Y aquí está el resumen: 105 viviendas de Barras III, 31 viviendas en Rey Curré, como les
18 menciono, ya tiene un avance de 93%, solamente dos viviendas pendientes.

19 Y en lo relacionado con el caso del proyecto Barras III, tenemos la situación con el cambio
20 de la figura que se ha utilizado en el proyecto de Barras I y Barras II, en cuanto al permiso
21 de uso del terreno.

22 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, pero entonces, de las 105, cincuenta y ocho (58)
23 diríamos que podrían estar *stand by* por el tema del nuevo reglamento de JAPDEVA, pero
24 no en el caso de las municipalidades en la zona marítimo terrestre, porque ahí es
25 disposición municipal. Entonces quería preguntarle, Viceministro, ¿cómo hemos avanzado
26 en esos 38 casos?

27 **Sr. Rodríguez Morera:** Bien, tal vez para ir en orden, en el tema con JAPDEVA, JAPDEVA
28 emite un nuevo reglamento.

29 Nosotros hemos estado en varias sesiones. Tengo que decir que al inicio la comunicación
30 no fue tan fluida.

31 Nosotros hemos seguido siendo muy insistentes, preocupados por el avance.

32 El reglamento entró al proceso de oficialización y fue aprobado en Junta Directiva, hubo
33 una serie de observaciones que el BANHVI emite, pero por el momento procesal, estas no
34 pudieron ser aplicadas en ese momento, no pudieron ser incorporadas.

1 Teniendo en cuenta que pudiéramos utilizar ese reglamento porque los escenarios han ido
2 cambiando, en ese momento entonces, hubo un trabajo en formalizar un borrador de
3 convenio.

4 Ese borrador de convenio, por lo menos las conversaciones en la sesión de trabajo que
5 tuvimos, llegamos a consenso, llegamos a acuerdo, sin embargo, ha seguido existiendo
6 cuestionamiento, incluso, a nivel de la gente en la zona y a este momento hay una decisión
7 de detener la aplicación de ese reglamento, que a mí me parece que es la decisión más
8 afortunada en este caso.

9 Me parece que eso es lo que corresponde para poder atender la incertidumbre que se pudo
10 haber creado para la gente y también a nivel legal, por ejemplo, en actores como esta Junta
11 Directiva.

12 Entonces, me parece que esa es la mejor decisión para que en este caso podamos disipar
13 esas dudas e incorporar los criterios.

14 Ahora sí, en esta oportunidad me parece que se abre la oportunidad para incorporar esas
15 observaciones que en ese momento no pudimos.

16 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, pero entonces, se pueden tramitar los 58 casos con
17 el convenio firmado anteriormente, sin tener que ir a una disposición, a una nueva
18 disposición, porque si mal no me recuerdo, don Dagoberto, el convenio nuestro está
19 vigente. Convenio con el que aplicamos.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** El mecanismo.

21 **Director Alvarado Herrera:** El mecanismo está vigente.

22 Podríamos ir, es que todo lo estoy pensando por el corto tiempo que tiene el programa. Nos
23 permitiría, entonces, don Dagoberto, a lo interno del BANHVI, tramitar los 58 casos bajo
24 ese instrumento que está vigente.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Si la decisión efectivamente es en la línea de mantenerlo en pausa
26 para no atrasar, perfectamente podríamos continuar con la figura que está vigente, donde
27 cada beneficiario, la familia, firma un convenio de préstamo de uso de las tierras y para
28 efectos nuestros podríamos avanzar.

29 Tendríamos que ver cuál es finalmente la decisión de JAPDEVA en relación al reglamento
30 que está aprobado.

31 **Director Carazo Campos:** Si están de acuerdo a seguir, nada más.

32 **Sr. Rodríguez Morera:** Correcto, esa fue una de las primeras propuestas que hicimos
33 nosotros, precisamente, que pudiéramos avanzar con lo que existía y que dejáramos

1 habilitado entonces un posible cambio de figura, la figura de arrendamiento que según
2 JAPDEVA, se está implementando a partir de lo que indica su ley orgánica.

3 En el caso de vivienda de interés social, el arrendamiento es simbólico, son 5.000 (cinco
4 mil) colones al año, brindando un poco más de seguridad jurídica que el que el permiso de
5 uso en precario.

6 Sin embargo, parte de lo que se ha discutido y lo que ha generado mucha conversación y
7 lo que ha estado presente en los diálogos en el territorio, es el periodo por el cual se estaría
8 estableciendo ese arrendamiento.

9 Entonces, lo que mencionaba de la detención de la aplicación me parece que abre, y va en
10 esa línea, la posibilidad de que nosotros podamos incidir en aumentar eso, especialmente
11 cuando estamos hablando de vivienda interés social.

12 Entonces hay algunos criterios que se han mencionado, por ejemplo, si determinamos un
13 periodo de vida útil de las viviendas, entonces que se puede utilizar un periodo al menos
14 como ese.

15 Yo entiendo las partes, por un lado, el aspecto legal que busca subsanar JAPDEVA y que
16 busca fortalecer y por otro lado la normal respuesta de algunas personas, incluso los
17 proyectos I y II, cuando escuchan que se va a cambiar un plazo con el cual ellos habían
18 contado.

19 Entonces entiendo las dos partes, pero me parece que aquí la obligación es de ponernos
20 de acuerdo rápidamente y en el caso de vivienda de interés social, a mí me parece que
21 incluso lo que podríamos es tratar de gestionar o de incidir en poder generar las cláusulas
22 específicas para este tipo de proyectos, porque ahí sí, ya nada más para terminar, porque
23 ahí a la hora de salir con el reglamento la Institución, se ha despertado incertidumbre en
24 otros sectores, pero ya son sectores comerciales que están ahí asentados, que no nos
25 convendría a nosotros unir toda la discusión cuando acá tenemos unas condiciones muy
26 particulares especiales que queremos brindar solución rápidamente y que es la intención
27 de todos de este lado.

28 **Director Alvarado Herrera:** Yo comprendo por supuesto el espíritu, pero yo quisiera
29 recomendar que, por los tiempos del programa, se hiciera ver la necesidad de utilizar el
30 instrumento ya desarrollado con BANHVI, que no haría que tengamos que esperar tiempo
31 para ponernos de acuerdo o incluso desarrollar el proceso de producción, etcétera.

32 Yo quisiera más bien, Viceministro, que ustedes puedan valorar el señalar, como este es
33 un proyecto de Casa Presidencial, valorar que esas 58 familias se puedan mantener bajo
34 el instrumento que la Gerencia nos dice “sigue vigente” y lo digo porque, si bien JAPDEVA

1 con todo su derecho puede tener cambios a su reglamentación, el instrumento aprobado,
2 no es ilegal, la figura de uso de suelo existe, y por eso nosotros pudimos lograr aprobar
3 bajo las condiciones de formalización del uso de suelo, el bono, pero por los tiempos, se
4 los recomiendo nada más, gracias.

5 **Sr. Rodríguez Morera:** Totalmente, tomamos nota don Guillermo, para referirme a los dos
6 casos; con respecto a la Municipalidad de Siquirres, estamos solicitando una audiencia para
7 tratar directamente el tema con ellos.

8 Hubo un rechazo de una primera gestión de parte del Concejo Municipal, entonces a mí me
9 parece y por eso estamos solicitando la audiencia, porque me parece que no hay claridad
10 del marco legal en el que estamos, ellos se separaron del criterio técnico con el que llegó
11 al Concejo, y me refiero al marco legal, porque en la ley 10.456, de la aprobación del
12 contrato préstamo de PROERI, se establecen una serie de condiciones para que las
13 instituciones, además de la característica de interés público, para que las instituciones se
14 les facilite brindar la prioridad máxima que tengan para contribuir con el programa.

15 Entonces me parece que ahí hubo, el Consejo es un órgano político, por supuesto, pero ahí
16 sí tenemos toda la intención de ir a aclarar directamente, ya con el señor alcalde hemos
17 tenido comunicación, afortunadamente, y él está en toda la disposición de colaborar.

18 Con respecto a Pococí, el escenario es de mayor avance, en este momento hay unos
19 trámites si no me equivoco, con respecto a la disponibilidad de los servicios y ya se ha
20 avanzado con la electricidad y ya se coordinó algunas dudas que tendrían que resolverse
21 con respecto al agua, entonces me parece que ahí sí podríamos decir que hay mayor
22 avance con la Muni de Pococí.

23 **Director Alvarado Herrera:** Bueno, extraño la postura de la Municipalidad de Siquirres,
24 porque déjenme comentarle, Viceministro, que [ininteligible] me extraña mucho la posición
25 del Concejo Municipal de Siquirres, yo trabajé en el ICT, y déjeme decirle que la cultura de
26 uso de suelo en la zona marítima terrestre es absolutamente utilizada, porque los planes
27 reguladores costero no se han logrado aprobar, entonces la bonita forma que podía haber
28 del uso de la zona marítima terrestre fue el uso de suelo.

29 Inclusive porque los planes reguladores costeros tienen un costo muy alto. De allí paso a
30 ahondar a poder efectivamente dar el proceso de construcción.

31 Así que le doy esa información para que usted, cuando visite la Municipalidad de Siquirres,
32 les pueda [ininteligible], eso pasaba en toda la zona costera en Costa Rica e incluso le voy
33 a contar, y con eso termino, una anécdota que me pasó.

1 Viajé yo a la Municipalidad de Talamanca para hacerles ver [inintendible] estábamos
2 preocupados por el tema de la planificación territorial de la costa, el ICT es el vigilante de
3 la zona marítimo terrestre, por Ley, y el Concejo Municipal de Talamanca yo hice ver
4 presentación que teníamos de la planificación del área, era una de las responsabilidades
5 nuestras, e inclusive señaladas por un informe de la Contraloría General de la República.
6 El regidor de mayor edad, un señor mayor tomó la palabra y me dice: “Don Guillermo, por
7 supuesto que lo ideal sería tener la planificación territorial, pero el costo es muy elevado
8 para nosotros y la única forma de formalizar lo que ya se da, es la figura del uso de suelo”
9 y ahí entonces aprendí que lo que estamos tratando es de formalizar lo que ya existe.
10 Yo no veo al Estado en ningún momento, [inintendible] al ICT, con la capacidad de sacar
11 a la gente para poder planificar.
12 Espero haberme explicado y que usted se lleva algunas ideas, que ojalá la Municipalidad
13 de Siquirres desarrolle este permiso en forma rápida. Gracias.
14 **Sr. Rodríguez Morera:** Muchas gracias, don Guillermo.
15 Pasando a la parte final de algunos asuntos de atención, principalmente con lo relacionado
16 a los planes de emergencia en la Zona Central y por la dificultad de la oferta de terrenos,
17 porque recordemos que estos planes de emergencia son grupos de casos individuales, la
18 semana pasada tuvimos una conversación con entidades autorizadas que tienen a cargo
19 estos planes y de ahí, de la conversación, surgieron algunas sugerencias que ya yo hice
20 llegar acá a la Gerencia, que tienen que ver por ejemplo con la sugerencia ante la dificultad
21 de recibir ofertas de terrenos o de viviendas existentes, disminuir el plazo de la opción de
22 compraventa de un año a seis meses para generar mayor interés por parte de los
23 propietarios. Eso, por un lado.
24 También aquí hay un asunto que está originado en la formulación del contrato - préstamo
25 en aquel momento, cuando se redactó algunas de sus cláusulas, y es que quedó, – vamos
26 a ver cómo lo logro explicar –, proveniente de las políticas del Banco y en relación con la
27 redacción del programa, no quedó expreso que los recursos provenientes del programa se
28 utilizan en infraestructura donde el Estado tiene la titularidad de los terrenos donde se va a
29 hacer esa infraestructura.
30 Cuando nosotros comenzamos a analizar el tema con respecto a los proyectos de Curré y
31 Tortuguero y Barras III, más bien creíamos que la situación del régimen de condición
32 especial de esos terrenos podría tener alguna situación o alguna dificultad, pero eso más
33 bien fue una ventaja, porque así fue como se estableció en el contrato préstamo.

1 Pero no así para el caso de los planes de emergencia, donde los terrenos serían terrenos
2 de las familias beneficiarias, no son terrenos donde quedan en manos del Estado, sino que
3 por el funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el modelo de
4 tenencia, y como está definido, es que el beneficiario es el titular, el dueño de ese bien.
5 Entonces surge una dificultad para emplear recursos del empréstito en el rubro de compra
6 del terreno en el caso de los planes de emergencia.

7 Entonces, hemos tenido conversaciones de cuál es la manera de poder ejecutar el
8 componente, los planes de emergencia, y la posible propuesta es de asumir lo que no
9 corresponde al rubro de terreno con los recursos del empréstito y la fracción o el rubro de
10 compra del terreno con el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que sería una
11 fracción del costo de los planes de emergencia.

12 Y luego de análisis legales del Banco, ellos coinciden en esa alternativa y afortunadamente
13 estaríamos ya venciendo esa primera barrera que hubo de interpretación por parte de ellos.
14 También habría una solicitud a lo interno del Banco, dentro de los procesos, al Comité
15 Director, de la utilización y la aplicación de normativa nacional, en este caso la Ley 7052,
16 para ejecutar de esta manera.

17 Entonces, bueno, eso es algo que tendría que venir, por supuesto, a Junta Directiva,
18 supongo, verdad.

19 **Director Alvarado Herrera:** Yo también quería preguntarle a don Dagoberto si pudiéramos
20 utilizar la figura de pagarlo como un bono individual, pagarlo con un bono nuestro y que el
21 programa de BCIE nos restituya la parte constructiva.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señor, esa es la propuesta.

23 **Director Alvarado Herrera:** Excelente.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esa es la propuesta, efectivamente, como ya se ha dicho, en el caso
25 de Rey Curré, que es la operación del primer proyecto, que ya hicimos, incluso hubo una
26 parte que por disposiciones del Banco BCIE, y con las condiciones del préstamo no eran
27 financiables, entonces nosotros hicimos la operación completa y nos restituyen una parte
28 de este caso, que sería lo correspondiente a la parte constructiva.

29 **Director Alvarado Herrera:** ¿Tendríamos que ir a algún convenio o no ocupamos nada
30 más que la aprobación?

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** [ininteligible]

32 **Director Alvarado Herrera:** Perfecto. Gracias.

33 **Sr. Rodríguez Morera:** Ese mecanismo de reembolso está permitido dentro del programa
34 y se permite una vez dentro de los desembolsos.

1 Y sí nos aseguramos por supuesto de que calzáramos con la fecha de aprobación del
2 contrato préstamo y las fechas de la ejecución de los recursos relacionados con el proyecto.
3 O sea, ya eso ha sido socializado con el Banco hace varios meses, meses atrás.

4 **Director Alvarado Herrera:** Y cómo vamos con los expedientes y eso. Perdón,
5 Viceministro, ¿y cómo vamos adelantando ya, entonces el proceso de investigación?

6 **Sr. Rodríguez Morera:** Precisamente eso es lo que tratamos, bueno, ya en los expedientes
7 están en las entidades autorizadas y eso fue lo que tratamos de aligerar con esta reunión
8 de coordinación con las entidades autorizadas, donde están solicitando que se valoren esas
9 medidas, como por ejemplo, para aumentar la oferta en términos del periodo de compra
10 venta.

11 También ellos están haciendo algunas consultas sobre cómo afecta el financiamiento que
12 se les asigna con respecto al avance de los proyectos o de los casos más bien que están
13 incluidos en PROERI.

14 Una propuesta de parte nuestra es aprovechar la experiencia, de parte de nuestra, digo del
15 MIVAH, aprovechar la experiencia del convenio que hubo de apoyo para analistas, para
16 brindar un equipo de analistas, que hayan tenido esa experiencia y puedan dedicarse
17 exclusivamente a esto, de tal forma que sea como un carril rápido para estos casos.

18 Porque también otra de las solicitudes fue de que haya puntos focales para cada una de
19 esas entidades autorizadas, de tal forma que ellos puedan saber a quién consultarles por
20 los casos dentro del departamento.

21 Son medidas fáciles, pero que según lo que ellos indicaron, ayudaría muchísimo a agilizarlo.
22 Y con esas medidas implementadas nosotros estamos haciendo una proyección de que
23 podrían reducirse los plazos, pero sí me parecería importantísimo que si se pudiera
24 completar esa ayuda del equipo externo que ya tuvo la experiencia recientemente ese
25 mismo año y que también pegó un empujón digamos, en más de 1.000 expedientes, según
26 tengo entendido y nos podría ayudar muchísimo a generar rapidez en el análisis.

27 Entonces con las medidas buscando aumentar o aprovechar más la oferta, por un lado y
28 por otro, en trámites administrativos, digamos que estaríamos abordando esas dos
29 vertientes.

30 **Director Alvarado Herrera:** Y la Administración tiene la potestad de priorizar.

31 **Sr. Rodríguez Morera:** Y, por último, de las medidas que fueron mencionadas por las
32 entidades autorizadas, mencionan la solicitud de valorar una modificación al tope del rubro
33 de terrenos, solamente en el caso de los planes de emergencia que están en el Área
34 Metropolitana: Aserrí, Desamparados y Alajuelita.

1 Eso también está ahí en la solicitud, están hablando de 14 - 16 millones, me parece, es
2 como un aumento, un margen de 2 millones para ellos poder, según lo que han tanteado
3 en el mercado, poder tener un poquito más de espacio para recibir ofertas.

4 Entonces es como un conjunto de medidas, nosotros las hemos planteado agrupadas en
5 un oficio formal y que esperaríamos que se pueda valorar.

6 Eso es básicamente la información que tenemos. El trabajo es muy intenso con respecto
7 al programa, Alejandro no me dejará mentir, porque sí tenemos una demanda de
8 información y control y seguimiento fuertísimo de parte de la CNE y de parte del BCIE.

9 Tengo que decir que sí ha habido bastante apoyo y acompañamiento del Banco, incluso las
10 no objeciones se están brindando rápidamente. Nosotros solamente tenemos la
11 contratación de la firma supervisora que estamos haciendo en el Ministerio, abierta y lo
12 demás es a través del Sistema Financiero y ese es el estado general que tenemos ahorita
13 de PROERI.

14 Nuestras proyecciones con estas medidas, es de que se puedan salir con los grupos de los
15 casos individuales a diciembre del 2025, aprovechando lo que queda el año para brincarnos
16 ya la barrera de todos los trámites administrativos.

17 **Director Presidente:** Muchas gracias, Señor Viceministro, igual se lo expresé a la Señora
18 Ministra y a Dagoberto, mis dos preocupaciones era lo de JAPDEVA, creo que ya con el
19 tema de dejarlo en stand by, pues avanzamos y también el tema de disponibilidad de
20 terrenos de ciertos lugares del país, que no es tan fácil.

21 Con lo demás, cuente con el apoyo de esta Junta Directiva.

22 Bueno, si alguno de los compañeros quiere hacer algún comentario, pero creo que vamos
23 con buena línea, pero sí en algún momento hay que acelerar el paso.

24 **Sr. Rodríguez Morera:** Sí.

25 **Director Presidente:** Don Dagoberto.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bueno, primero que todo gracias a don José David por la presentación,
27 era muy pertinente que todos conozcamos por dónde va el tema; en relación a las
28 solicitudes de mejoras que han planteado las entidades, que ha planteado el mismo
29 Ministerio y que hemos visto como equipo a lo interno durante todo este trabajo, debo decir
30 que todas son factibles de implementar, sin ninguna duda.

31 Por ejemplo, cómo manejar las operaciones donde el BCIE no nos permite en los casos
32 individuales financiar con los recursos del préstamo de PROERI, el terreno, lo resolvemos
33 vía reembolso, entonces ahí no habría problema, sabiendo que el Sistema Financiero
34 Nacional para la Vivienda no tendría que aportar la totalidad de los recursos para la solución

1 integral, pues nada nos cuesta, es totalmente viable, previa valoración técnica por supuesto
2 de cada unidad mediante la valoración pericial que se hace o el avalúo, aumentar el monto
3 máximo permitido en terreno para poder llegar a soluciones en el mecanismo de caso
4 individual también es factible, eso no sería problema.

5 El asunto de ajustar el plazo mínimo establecido en el contrato de compra - venta para
6 buscar mayor agilidad, ningún problema.

7 De hecho, la semana anterior, don José David, presentamos aquí a la Junta Directiva, una
8 propuesta para establecer criterios de priorización que puede manejar la Administración
9 para que este tipo de casos pues sean priorizados, sean han puesto en primera línea, de
10 hecho, entre los aspectos que anotamos como prioridad 1 están todos aquellos casos que
11 vengan a atender algún programa de interés público o de política pública, una iniciativa
12 éstas del gobierno, este sería el caso perfecto.

13 Así que ya eso está totalmente resuelto y además la Administración puede, en el orden,
14 recibir los expedientes, van a venir identificados, hemos designado enlaces a lo interno de
15 la organización, la coordinación con las entidades autorizadas, de manera que esto no se
16 nos confunda en el trámite con ninguna de las solicitudes de otros de otros programas.

17 En relación a JAPDEVA, si logramos poner en pausa el reglamento y utilizar el mecanismo
18 que usamos en Barras I y Barras II, ésto es totalmente factible, incluso en plazos más
19 reducidos que los que estamos proyectando, porque es un camino que ya conocemos, la
20 parte técnica está bien avanzada, presupuestos están bien avanzados, conocimiento de la
21 empresa desarrolladora, de la entidad, de la zona, especificaciones, es un trabajo que ya
22 está hecho, es nada más obtener los convenios individuales y creo que estamos en
23 posibilidad y con la capacidad suficiente para sacar esto antes.

24 El mayor reto, sin duda, van a ser los casos individuales, porque hay una parte del proceso
25 que no está bajo control de ninguno de nosotros, que básicamente es la búsqueda de
26 alternativas, la búsqueda de opciones de terrenos en el mercado que las familias puedan
27 postular.

28 Pero hemos realizado no solo el seguimiento con las entidades, sino que también nos
29 hemos reunido con un grupo de desarrolladores justamente para hacerles saber que en
30 esta iniciativa de PROERI vamos a ocupar la intervención de ellos, sería factible, si yo
31 tuviera que escoger un punto de enfoque para el cumplimiento de las metas de PROERI,
32 sería de los casos individuales, sin duda, y lo otro no es que no es importante, por supuesto
33 que lo es, pero es bastante factible.

1 Vean que Rey Curré, de hecho, tuvimos el primer caso, un programa donde pudimos
2 mostrar resultados, bastante antes incluso, de lo esperado e incluso creo que tenemos en
3 camino un porcentaje importante de avance para ser conocido por el Banco, del segundo
4 grupo de Rey Curré, con una cantidad muy similar a la del primer grupo.

5 Así que, si tuviéramos que definir el 1,2,3, los individuales, lo de JAPDEVA para Barras y
6 luego lo de Rey Curré, que ya prácticamente estamos saliendo.

7 Tuvimos bastante cuidado en relación a la firma ésta que tiene que ejercer el proceso de
8 supervisión exigido así por el contrato de préstamo y por el fondeador que es el BCIE, para
9 tratar en la medida de lo posible, y lo hablamos mucho en mi equipo, tratar en la medida de
10 lo posible de no duplicar tareas, sino que más bien esto sirva como un sobrevuelo general
11 de control, de supervisión, de buenas prácticas de lo que hace el Sistema y no ir a tener
12 dos ingenieros supervisando una obra y con criterios distintos en relación por ejemplo, al
13 avance de las obras.

14 En eso sí fuimos bastante cuidadosos en el diseño de los términos, lo consignamos de esa
15 manera para que no se vayan a chocar criterios, pero tampoco ir a incumplir ninguno de los
16 términos del contrato del PROERI.

17 Y finalmente debo decir que el nivel de coordinación ha sido bastante alto, ha sido
18 muy demandante, pero al igual que don José David, considero que el trabajo entre las dos
19 instituciones en primera instancia y el resto de instituciones que intervienen ha sido bastante
20 cercano, muy personalizado, muy directo y creo que eso también nos puede poner en una
21 ventaja importante en relación a los otros planes de inversión que tiene PROERI, así que
22 creo que es factible si seguimos con el mismo tema.

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

24 **Sr. Rodríguez Morera:** Sí, para cerrar.

25 **Director Presidente:** Sí, señor.

26 **Sr. Rodríguez Morera:** Para cerrar, tal vez tocar el punto que a pesar de que hemos tenido
27 dificultad de explicar cómo opera el Sistema y cómo se puede llevar el control y el
28 seguimiento, también hemos tenido buena retroalimentación, por ejemplo, de parte de la
29 Dirección de Crédito Público.

30 Ellos hacen un informe semáforo, es muy estricto y ellos estuvieron muy satisfechos con la
31 primera presentación que organizamos, hace una semana o dos.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Dos semanas.

1 **Sr. Rodríguez Morera:** Y se aclararon prácticamente todas las dudas, de hecho que no
2 hicieron preguntas porque vieron que era el primero que les quedaba exactamente claro
3 cómo funcionaba cada uno de los aspectos.

4 Por supuesto que nos van a pedir información y vamos a tener que seguir cumpliendo, pero
5 si hay ese reconocimiento del avance que hemos tenido, por supuesto que ahorita lo que
6 tenemos que hacer es ese sprint en esta coordinación de trámites administrativos previos,
7 porque así hemos comunicado que la etapa constructiva, en este caso, para el sector
8 vivienda no es lo más demandante, como sí lo puede ser para nosotros los componentes
9 del programa.

10 **Director Presidente:** Muchas gracias, señor viceministro, no sé si nos puede dejar la
11 presentación para compartirla con los compañeros.

12 **Sr. Rodríguez Morera:** Ya está.

13 **Director Presidente:** Listo. Muchas gracias. Aquí dejamos unas empanaditas que invitó
14 don Marcos.

15 **Sr. Rodríguez Morera:** Bueno, me las como y me voy.

16 **Director Presidente:** Porque la vez pasada no le dimos nada a la Ministra, qué vergüenza.

17 [Se retiran de la sesión los señores Rodríguez Morera y Jiménez Elizondo]

18 *****

19

20 **2° Solicitud de aprobación de operaciones pasivas de crédito del FONAVI con el**
21 **Banco de Costa Rica**

22

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

24 **Director Presidente:** Listo, don David. Seguimos con el punto 2: Solicitud de aprobación
25 de operaciones pasivas de crédito del FONAVI con el Banco de Costa Rica.

26 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez una introducción. Tricia les va a hacer una presentación
27 de dos tipos de créditos.

28 Uno que es una línea de crédito revolutivo, que es un crédito contingente para efectos de
29 gestionar todo lo que es liquidez para el Banco ante necesidades que pueda tener en
30 momentos determinados.

31 Esto valga la pena mencionar que es un requerimiento regulatorio que las entidades tengan
32 fuentes de financiamiento que se puedan obtener rápidamente ante situaciones difíciles en
33 el mercado financiero, entonces es conveniente tenerlas.

1 Y el segundo crédito que es un crédito directo, que es para operaciones propiamente de la
2 operación normal del Banco. Entonces, Tricia, empecemos sin más preámbulo.

3 **Sra. Hernández Brenes:** Buenas tardes. Sí, como comentó don Guillermo, el primer tipo
4 de financiamiento es una línea de crédito revolutiva para específicamente atención de
5 contingencias de liquidez.

6 En el pasado tuvimos un instrumento diferente, era una línea de inversión, no línea de
7 crédito, sino línea de inversión del mismo del mismo Banco de Costa Rica.

8 La tuvimos vigente desde el 2008 hasta el 2022.

9 Se iba renovando cada año o cada tres años en los últimos periodos.

10 Sin embargo, en el año 2022 el Banco de Costa Rica eliminó ese instrumento de su
11 portafolio de productos y entonces, pues nos quedamos sin esa posibilidad.

12 De hecho, tuvimos que sacar el instrumento del plan de contingencias de liquidez y en la
13 última actualización que presentamos en el mes de mayo, habíamos informado que se
14 estaban realizando las sesiones para contar con este nuevo instrumento que venía a
15 sustituir el previo y que tenía condiciones similares.

16 Vamos a verlas ahora en detalles.

17 El crédito directo surge; en el proceso de negociación de la línea de crédito revolutiva, se
18 conversa, se ven condiciones y se valora la posibilidad de contar también con una fuente
19 de financiamiento para lo que es el proceso de intermediación financiera del Banco.

20 Esto como parte también de los objetivos establecidos en el Plan Estratégico Institucional
21 señala la legislación de las fuentes de financiamiento del Banco.

22 La línea de crédito revolutiva tiene las condiciones que se señalan acá.

23 Es por 17.000.000.000 (diecisiete mil millones) de colones.

24 Es una línea que la abrieron a tres años plazo, pero los desembolsos son con plazos de 12
25 meses, porque justamente es para atender una contingencia de corto plazo.

26 La tasa de interés preferencial es de tasa básica más 2.5 puntos porcentuales y la tasa de
27 interés ordinario, ahora les voy a contar la diferencia entre ambas, que es tasa básica pasiva
28 más 4.5 puntos porcentuales.

29 El plan de inversión es capital de trabajo a corto plazo. La garantía es un pagaré
30 institucional. La comisión de desembolso es un 3% sobre el monto desembolsado, si es que
31 se llega a desembolsar, que ese también es un tema muy importante en este caso, que
32 durante los años que tuvimos la línea de inversión que les comentaba anteriormente,
33 vigente desde el 2008 hasta el 2022, nunca se utilizó; este tipo de instrumentos se mantiene
34 justamente para atender una contingencia, pero lo ideal es que no se presente una

1 contingencia de liquidez, que la administración de la liquidez sea lo suficientemente
2 apropiada para que no lleguemos a enfrentar un contingente.

3 Evidentemente puede haber razones que son exógenas al Banco, que generen ese tipo de
4 situaciones y por eso es importante tener este tipo de instrumentos.

5 Pero en todos esos años, más de 10 años de que tuvimos el instrumento disponible, no se
6 llegó a utilizar.

7 Y la intención con esta línea de crédito revolutiva, es lo mismo tenerla ahí.

8 El Banco de Costa Rica lo tiene claro, que es una línea para contingencias, que existe una
9 alta posibilidad de que no se utilice y una de las condiciones importantes es que no hay un
10 costo por no utilizarla, porque a veces por tener una línea de crédito abierta hay una
11 comisión ahí corriendo para que la entidad tenga los recursos reservados, en este caso no
12 hay un costo de esa naturaleza, únicamente se cobra si se desembolsa.

13 En cuanto al crédito directo es un crédito de 10.000.000.000 (diez mil millones) de colones,
14 un plazo de cuatro años, es un plazo digamos en el caso del Banco es un plazo bastante
15 razonable, tasa de interés tenemos las dos: preferencial y la ordinaria.

16 La preferencial es la tasa básicamente más dos y la ordinaria la tasa básica más 4 puntos
17 porcentuales.

18 El plan de inversión es reconversión de deuda de corto plazo a mediano plazo, que sería
19 pagar obligaciones de las que ya tenemos por concepto de captación y colocación de
20 recursos en las entidades.

21 La garantía igualmente es un pagaré institucional, la comisión de desembolso de un 1%
22 sobre el monto desembolsado, hay una comisión de pago anticipado del 3%, si se decide
23 cancelar antes de tiempo y que opera únicamente cuando el pago se hace obteniendo un
24 financiamiento de otro banco, no como producto de nuestra operación normal, por ejemplo,
25 de captación o de recuperación de carteras.

26 Entonces por respecto a esas condiciones de financiamientos, les comentaba que hay una
27 diferenciación entre la tasa de interés preferencial y ordinaria.

28 La tasa de interés preferencial se estaría aplicando, es la que esperamos mantener durante
29 el proceso en caso de que se llegara a desembolsar cualquiera de las dos líneas. Esta tasa
30 preferencial aplica si el BANHVI cumple con una serie de condiciones ante el Banco de
31 Costa Rica, condiciones que son realmente muy sencillas de alcanzar y que bajo cualquier
32 tipo de financiamiento nos veríamos generalmente obligados a atender, como es la
33 aportación de información periódica, de tasas de plazos del Banco, lo que cualquier

1 acreedor solicita, tanto no solicitan al Banco como nosotros mismos le solicitamos a las
2 entidades autorizadas, por ejemplo cuando les damos un financiamiento.

3 También tenemos que tener la presentación de la partida presupuestaria aprobada por la
4 Contraloría General de la República, mediante la cual se atendería el pago de esas
5 operaciones, que también es simplemente hacer una certificación y presentarla y también
6 autorizar el débito automático del pago, que para nuestros efectos es como opera
7 generalmente este tipo de operaciones.

8 En el caso de las captaciones, por ejemplo, así se opera con Interclip, que son las
9 captaciones por bolsa y así se opera con el Banco Central de Costa Rica cuando se hacen
10 anotaciones en cuenta, ellos debitan automáticamente nuestras cuentas, entonces es
11 digamos una condición similar a la que mantenemos con otros instrumentos de fondeo.

12 En cuanto a la garantía, el pagaré institucional es lo más ágil y sin costo para efectos de lo
13 que es la constitución de este tipo de garantías. No hay costo ni de constitución, ni de
14 litigación.

15 En cuanto al desembolso, se realiza únicamente al requerimiento del Banco según las
16 necesidades identificadas en los flujos de caja.

17 Con respecto a la línea de crédito revolutiva, algunas condiciones específicas que conviene
18 aclarar.

19 El monto de 17.000.000.000 (diecisiete mil millones) de colones está ...

20 **Director Presidente:** Un momentito, para despedir al Vice-ministro.

21 **Sra. Hernández Brenes:** Entonces les comentaba que, con respecto a las condiciones
22 específicas de la línea, el monto de 17.000.000 (diecisiete mil millones) de colones es un
23 monto que consideramos razonable.

24 De hecho, cuando tuvimos el instrumento anterior, la línea de inversión tuvo niveles o
25 valores, montos autorizados de entre 15.000 y 20.000 millones, que es básicamente lo que
26 tenemos acá y que está ajustado a un nivel acorde con lo que podría ser una eventualidad
27 de contingencia de liquidez del Banco.

28 Si ustedes recordarán, cuando presentamos el plan de contingencias de liquidez, siempre
29 se hacen escenarios de eventuales contingencias de liquidez. Los montos generalmente
30 andan en una suma similar a esta que se plantea o menor.

31 Entonces es un monto que nos permitiría atender efectivamente una contingencia de
32 liquidez.

33 La tasa de interés y el plazo es a 12 meses, que obviamente se esperaría que una
34 contingencia de liquidez dure menos que eso.

1 Una contingencia de liquidez ya de 12 meses ya no está una situación tan temporal, sino
2 que ya es algo un poco más permanente.

3 Una contingencia debería durar tres meses, máximo seis. Y en ese sentido el plazo es muy
4 razonable y la tasa de interés es una tasa de interés que es razonable también en función
5 de que esta fuente de financiamiento se utilizaría únicamente en este caso de que no
6 tengamos acceso a otras fuentes con condiciones más favorables y que efectivamente
7 necesitemos de emergencia su utilización. Otros costos no existen, no existe costo por
8 contar con el financiamiento ahí disponible si no se utiliza.

9 Entonces, en ese sentido, para nosotros tiene condiciones razonables. Con respecto al
10 crédito directo, el monto también se considera razonable como complemento a la captación
11 de corto plazo que realizamos cuando el Banco ha realizado captación a mediano plazo,
12 porque nunca hemos llegado a un plazo mayor de los cinco años, los montos que captamos
13 son similares a estos 10.000, 15.000 millones. Entonces este monto también puede ser un
14 monto que venga a complementar razonablemente el resto de la captación de corto plazo
15 que realizamos.

16 La tasa de interés y el plazo, pues es razonable también. Acá les presentamos las
17 captaciones que ha realizado el Banco en los periodos desde 2010 hasta 2024, que
18 solamente en tres oportunidades hemos realizado captaciones de mediano y largo plazo
19 porque son más caras, entonces tratamos de tener solo una pequeña porción de nuestro
20 fondeo en un instrumento de mediano plazo por el costo de sus recursos, nos permite
21 equilibrar un poco los indicadores de calidad de plazos, pero sin sacrificar demasiado la
22 rentabilidad.

23 Y como vemos aquí, en esos periodos, en el 2010 tuvimos una emisión de 10.000 millones
24 a cinco años con un costo exactamente igual a este, tasa básica más dos.

25 Luego de eso hasta el 2017 y 2019 volvimos a hacer captaciones en plazos moderados,
26 digamos de 3 y 5 años y vean que los costos fueron incluso superiores.

27 Entonces desde el 2017 al menos tenemos evidencia de que no hemos tenido acceso a
28 recursos de mediano plazo en condiciones más favorables que las que estamos obteniendo
29 con este financiamiento, que son de tasa básica más dos, mientras que acá vemos que en
30 el 2017 captamos 10.000 millones a tasa básica más 2.35 a tres años y en el 2019 captamos
31 13.000 millones a tasa básica más 2.50.

32 **Director Alvarado Herrera:** Esas son las captaciones de FONAVI.

1 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, señor. Y en cuanto a la forma de pago, pues también tiene
2 una ventaja este financiamiento con respecto a la captación de mediano plazo como estas
3 que tenemos acá.

4 Por ejemplo, esa captación que hicimos en marzo del 2019 por 13.000 millones con la
5 emisión de la serie C-2, se venció en marzo del 2024 y esos 13.000 millones venciendo en
6 un solo mes meten mucha presión sobre los indicadores de liquidez, porque un mes antes
7 tenemos que tener el 100% de los recursos en caja para poder atender ese vencimiento.
8 En cambio, en un financiamiento como este que estamos proponiendo, el pago se va
9 haciendo mensualmente, es un crédito que se atiende en forma mensual como cualquier
10 otro tipo de crédito y en ese sentido suaviza mucho la afectación sobre los indicadores de
11 calce y de liquidez del Banco.

12 Entonces también desde ese punto de vista consideramos que es una alternativa muy
13 favorable.

14 Dadas estas condiciones, obviamente esto fue un proceso de negociación, esas no fueron
15 las condiciones originales que nos ofrecieron, primero nos ofrecieron por ejemplo en la línea
16 de crédito revolutiva 5.000 millones. 5.000 millones para nosotros realmente en una
17 contingencia nos resolvía poco, las condiciones de tasa eran más altas.

18 Lo mismo en el crédito directo hicimos una negociación, logramos estas condiciones, fue lo
19 mejor que obtuvimos y una vez que llegamos a ese tipo de condiciones, entonces
20 empezamos efectivamente ya con lo que es el trámite de las operaciones, la aportación de
21 información que fue recopilación de todo lo que es información financiera y contable, flujos
22 de caja proyectados, documentos legales y una serie de formularios referidos por el Banco
23 de Costa Rica para el análisis de la operación.

24 Durante el proceso de análisis atendimos múltiples consultas a través de reuniones con los
25 personeros del Banco de Costa Rica, las diferentes áreas que se veían involucradas en
26 este análisis y nos solicitaban información adicional con detalles adicionales que fue
27 aportando la información y finalmente en el mes de julio, el 16 de julio, la Comisión de
28 Crédito aprobó estos dos financiamientos para el Banco.

29 Entonces ya nos remitieron los borradores para la formalización de las operaciones, fueron
30 debidamente revisados tanto por la Dirección FONAVI, como por la asesoría legal y lo que
31 quedaría es contar con un acuerdo por parte de la Junta Directiva para poder formalizar
32 estas operaciones.

33 Entonces nuestra recomendación es la aprobación de las operaciones de financiamiento
34 que han sido aprobadas a favor del BANHVI por el Banco Costa Rica, que serían la línea

1 de crédito revolutiva por 17.000.000.000 (diecisiete mil millones) de colones y el crédito
2 directo por 10.000.000.000 (diez mil millones).

3 **Director Presidente:** Muchas gracias. No sé, Guillermo, si usted quiere agregar algo.

4 **Sr. Bolaños Sandoval:** No, no, son operaciones, para un Banco, normales, gestionar las
5 líneas de crédito, gestionar créditos directos, etcétera. Es parte de la gestión normal de
6 una entidad financiera y en este caso lo de la línea de contingencia de liquidez se hace por
7 una situación prudencial, porque desde el punto de vista prudencial las entidades tienen
8 necesariamente que tener fuentes alternativas de financiamiento disponibles y
9 desembolsables en el menor tiempo posible en caso de que se requiera.

10 Como decía Tricia, las condiciones que meten presión a la liquidez no necesariamente son
11 internas, bienes de mercado generalmente, por ejemplo, hay presiones generalmente a
12 fines de año y en ciertas épocas del año y por condiciones por ejemplo como una
13 intervención o ese tipo de cosas puede meter presión a las captaciones que puede generar
14 en situaciones normales una entidad financiera como el Banco Hipotecario de la Vivienda.
15 Entonces ese sentido es estrictamente necesario mantener ese tipo de instrumentos.

16 **Director Presidente:** Muchas gracias, don Guillermo. Si no hay más comentarios, someto
17 a votación.

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

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

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

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

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

24 **Director Presidente:** Tricia muchas gracias.

25 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el

26 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Hernández Brenes]

27 *****

28

29 **3° Propuesta de Presupuesto Extraordinario No. 01-2024**

30

31 **Director Presidente:** Pasamos con el Punto 3: Propuesta de Presupuesto Extraordinario
32 No. 01-2024

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

1 **Sr. Durán Rodríguez:** Muy buenas tardes. El siguiente punto es la presentación de la
2 propuesta de presupuesto extraordinario 2024; básicamente esta propuesta lo que hace es
3 presentar formalmente de acuerdo con el formato y la normativa de la Contraloría, la
4 Solicitud de Ajuste del Presupuesto 2024 previamente aprobado por esta Junta Directiva
5 de los recursos FOSUVI, que contemplan básicamente la incorporación de recursos
6 adicionales de la Junta de Protección Social y el Ministerio de Trabajo y el ajuste por los
7 recursos adicionales producto del cierre del año 2023 y los compromisos con los que se
8 cerró a fin de año y su asignación de estos recursos ya fuera a compromisos o a
9 desembolsos efectivos de bono familiar de vivienda.

10 Como decía anteriormente, básicamente tanto la distribución a nivel de las diferentes
11 entidades autorizadas ha sido previamente conocida y aprobada por la Junta Directiva en
12 las sesiones 17, 34 y 61 del presente año.

13 Como decía anteriormente, a nivel de ingresos se incorporan los recursos asignados por el
14 Ministerio de Trabajo en el mes de julio, los de la Junta de Protección Social en el mes de
15 marzo y el ajuste al superávit específico con los datos reales al cierre del año 2023 y las
16 asignaciones de acuerdo con las aprobaciones previas de la Junta.

17 De la Junta de Protección Social se incorporan 250.000.000 (doscientos cincuenta millones)
18 de colones, del Ministerio de Trabajo – FODESAF 6.214 (seis mil doscientos catorce
19 millones) y el ajuste a los recursos de superávit específico por compromisos 2023
20 3.155.000.000 (tres mil ciento cincuenta y cinco millones).

21 Este monto de 3.155 millones básicamente se calcula o se establece considerando que el
22 actual presupuesto 2024 se formuló desde julio del año 2023, haciendo una estimación de
23 lo que serían los saldos disponibles comprometidos de las entidades autorizadas al cierre
24 de diciembre de 2023, en cada una de las entidades.

25 La situación real en función del desempeño de agosto a diciembre del año 2023 produjo
26 variaciones en diferentes entidades de más o de menos, que al fin de cuentas en vez de
27 los 111.696 (ciento once mil seiscientos noventa y seis) de compromisos al cierre del año
28 2023 determinó 114.851 (ciento catorce mil ochocientos cincuenta y uno), por lo que esta
29 diferencia de recursos adicionales que están debidamente comprometidos tiene que
30 incorporarse en el presupuesto 2024 y ese es el motivo del ajuste de la incorporación de
31 ingresos y su asignación a transferencias corrientes, que es la comisión a las entidades
32 autorizadas y transferencias de capital por las sumas asignadas a cada una de las
33 entidades de acuerdo con esta distribución, como decía anteriormente, previamente
34 aprobada, desde el punto de vista normativo y procedimental, el presupuesto institucional

1 debe ajustarse mediante la formulación de este documento que requiere la solicitud del
2 área, formularios que prepara la unidad, la aprobación previa de la distribución, el respaldo
3 de los comunicados de la Junta de Protección Social, del Ministerio de Trabajo, una
4 certificación de los datos de superávit al cierre del año anterior y finalmente, antes del envío
5 a la Contraloría vía la plataforma, la suscripción de una certificación de cumplimiento del
6 bloque de legalidad que establece la normativa.

7 Básicamente, en resumen, este es el documento que se presenta para aprobación.

8 Es importante porque de acuerdo con la normativa, a más tardar el 30 de setiembre se tiene
9 plazo para presentarlo y la Contraloría tiene 22 días hábiles, lo que hace de un mes y un
10 poquitico más.

11 Entonces el lograr presentarlo hoy, de ser posible y contar con el acuerdo de aprobación
12 para enviar mañana o a más tardar el lunes 23, nos permite procurar que la aprobación y
13 la incorporación para la ejecución de los recursos quede al cierre del mes de octubre, para
14 el resto del periodo, básicamente.

15 **Director Presidente:** Tenemos cinco días / seis días.

16 **Sr. Durán Rodríguez:** Sí señor, nos ganamos esos cinco días. Además, como estamos
17 en el proceso presupuesto 2025, necesitamos separar este proceso del presupuesto porque
18 también es sumamente cargado y complejo y dentro de ocho días, Dios primero, estaremos
19 aquí presentando el presupuesto del 2025.

20 **Director Presidente:** Listo, muchas gracias, algún comentario, Guillermo.

21 **Director Alvarado Herrera:** Sí, yo quiero hacer un comentario. Escuché al Ministro de
22 Hacienda señalar que del aumento de recursos del presupuesto extraordinario por mayores
23 ingresos de FODESAF iban contemplados dentro del cálculo que le ordenó la Sala
24 desarrollar por no haber entregado los recursos mínimos provenientes de lo que fue el
25 impuesto de ventas y que son los recursos que hoy incorporamos como transferencias del
26 Ministerio del Trabajo a FOSUVI.

27 Y quisiera dejar claro que no corresponden a lo señalado por la Sala Constitucional.

28 La Sala Constitucional lo que le señaló a Hacienda era la necesidad de que tenía que
29 contemplar en el cálculo del monto de transferencias a FODESAF, tenía que reincorporarlo
30 para el año 2023.

31 Y por supuesto, lo que hoy estamos incorporando al presupuesto del FOSUVI es la
32 aprobación del presupuesto extraordinario por aumento de ingresos de FODESAF.

1 Quisiera dejar esto señalado en actas y pedirle a la Administración esté vigilante por si al
2 final el Ministerio de Hacienda pretende hacer ver que estos recursos forman parte de lo
3 solicitado por la Sala Constitucional, en respuesta al recurso presentado por los diputados.
4 Gracias.

5 **Sr. Bolaños Sandoval:** Tal vez, don Guillermo, para hacer una aclaración.
6 Estos recursos, como usted muy bien lo dice, esos 6.214 millones son producto del
7 presupuesto extraordinario por mayores ingresos. Lo de la Sala Constitucional ya recibimos
8 un oficio de FODESAF, que son 5.960 millones de colones, que sí esos son productos de
9 la resolución de la Sala Constitucional y a nosotros nos corresponden esos 5.960 millones.
10 Esos 5.960 millones no están acá.

11 Tenemos que hacer un presupuesto extraordinario para meterlos otra vez, traerlos acá para
12 la distribución correspondiente y hacer todo el cambio que tenemos que hacer.

13 **Director Alvarado Herrera:** Muy bien.

14 **Director Presidente:** Muchas gracias, don Guillermo. Listo, someto a votación.

15 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a aprobarlo y le voy a dar [ininteligible].

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

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

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

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

20 **Director Presidente:** Muchas gracias, Pablo.

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

24

25 **4° Presentación sobre el proyecto de Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario**
26 **de la República para el Ejercicio Económico 2025, No. 24.535**

27

28 **Director Presidente:** Listo. Punto 4: Presentación sobre el proyecto de Ley de
29 Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el Ejercicio Económico 2025.

30 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, una cosita nada más, quisiera que don Guillermo lo
31 pudiera revisar. Si mal no me recuerdo, el monto asignado por el aumento de recursos en
32 el mínimo de lo que fue el impuesto de ventas corresponde al Sistema 11.000.000.000
33 (once mil millones).

1 Yo quisiera que revisen ese monto, porque si FODESAF nos está hablando de 5, ya le
2 restaron los 6.

3 Entonces quisiera lo revisen, porque entonces habrá que hacerles ver que el monto
4 proporcional según el cálculo que yo hice por el monto mínimo que le demandó la Sala
5 Constitucional es 12.000.000.000 (doce mil millones). Gracias.

6 **Director Presidente:** Don Guillermo.

7 **Sr. Bolaños Sandoval:** Bueno, buenas tardes. Voy a exponerles a ustedes lo del proyecto
8 de presupuesto ordinario y extraordinario de la República para el periodo 2025.

9 Tal vez indicarles a ustedes que el Poder Ejecutivo presentó el 30 de agosto del presente
10 año dicho presupuesto a la Asamblea Legislativa en cumplimiento de lo que establece la
11 Constitución Política y la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos
12 públicos.

13 Tal vez como para darles una idea a ustedes de cuál es el trámite que lleva ese
14 presupuesto.

15 En primer lugar, con fecha límite, el 1° de setiembre, el Poder Ejecutivo tiene para enviar
16 ese presupuesto, pero lo mandaron el 30 de agosto. Están dentro de esa fecha establecida
17 límite.

18 Posteriormente a eso la Comisión de Asuntos Hacendarios asigna una subcomisión de
19 presupuesto para que el estudio correspondiente del presupuesto indicado y con fecha
20 límite, digamos 1° de octubre, la subcomisión de presupuesto rinde un informe a la Comisión
21 de Asuntos Hacendarios, a más tardar el 15 de octubre se presenta, es la fecha límite para
22 presentar mociones tendientes a modificar dicho presupuesto, a más tardar el 20 de octubre
23 se somete a votación el proyecto por parte de la Comisión de Asuntos Hacendarios y a más
24 tardar el 25 de octubre, se emiten los dictámenes o dictámenes sobre el proyecto y pues ya
25 finalmente el primer debate se realiza, está estimado para la fecha límite el 27 de noviembre
26 y el segundo debate el 29 de noviembre y el presupuesto quedaría precisamente con la
27 aprobación en segundo debate.

28 Ese es más o menos el trámite legislativo que lleva este presupuesto.

29 Bueno, ¿Qué contiene ese presupuesto?

30 Ese presupuesto para el próximo año, contempla un presupuesto de 153.669.000.000
31 (ciento cincuenta y tres mil seiscientos sesenta y nueve millones) de colones.

32 Ese presupuesto tiene:

33 - La parte de FODESAF ₡150.598.000.000 (ciento cincuenta mil quinientos noventa y ocho
34 millones de colones).

1 - De impuesto solidario tiene ₡649.000.000 (seiscientos cuarenta y nueve millones de
2 colones).
3 - Bono colectivo general ₡1.422.000.000 (mil cuatrocientos veintidós millones).
4 - Y, bono colectivo, Proyecto Parque Jerusalén - específico para ese proyecto –
5 1.000.000.000 (mil millones) de colones.
6 Eso da los 153.000.000.000 (ciento cincuenta y tres mil millones de colones).
7 Como siempre lo hemos hecho, hicimos un cálculo de lo que legalmente le corresponde al
8 Banco, darle al Banco y lo que asignaron.
9 Entonces en FODESAF, lo que corresponde de acuerdo a las proyecciones de ingresos, de
10 parte de FODESAP, son ₡186.479 millones. Entonces, solamente para el caso de
11 FODESAF, hay un reporte de ₡35.882 millones de colones y en el impuesto solidario le
12 asignaron ₡649 millones y los ingresos previstos para o proyectados son ₡5.354.
13 En resumen, el recorte para el próximo año, de acuerdo a esta información son ₡40.586
14 millones.
15 Ahora, este año al igual que el año anterior, el presupuesto tiene la particularidad que está
16 asignado en una partida específica de transferencias de capital a favor del Ministerio de
17 Vivienda y Asentamientos Humanos, el cual más adelante me voy a referir.
18 Si nosotros digamos hacemos una valoración de lo que es el presupuesto de este año con
19 respecto al presupuesto del próximo año, vemos que hay una variación absoluta, un
20 crecimiento de ₡19.000 millones, lo que representa un 14% de incremento con respecto al
21 presupuesto de este año.
22 Y haciendo una valoración digamos de los recortes presupuestarios de los últimos tres años
23 23, 24 y 25, tenemos que por ejemplo para el 23 tenemos un recorte de ₡21.561 millones,
24 en el 24 ₡34.568 millones y como indiqué anteriormente, pues para el 2025 un recorte de
25 ₡40.586 millones, que representa en cantidad de viviendas que no se construirán 3.929,
26 una cantidad de personas que se va a afectar - cuatro por vivienda - de 15.716 personas,
27 metros cuadrados, sin construir de 166.982 m² y generación de puestos de trabajo de
28 15.028.
29 Eso es el impacto que tiene este recorte para el próximo año.
30 ¿Qué impactos tienen los recortes presupuestarios?
31 Bueno, evidentemente hay restricción en la recepción de nuevas solicitudes de bono de
32 vivienda, menos presupuesto significa menos trámite de bonos de vivienda, desacelera la
33 reactivación económica, afecta la generación de empleo, como lo vimos anteriormente, y
34 pues lo que se va a implicar es acumulación de solicitudes por atender.

1 En cuanto al proceso que llevan los recursos de FODESAF específicamente, quisimos
2 hacer como un programa sencillo.

3 Lo que sucede siempre en la situación actual es que FODESAF propone las asignaciones
4 al Ministerio de Hacienda, el Ministerio de Hacienda propone un presupuesto y lo remite a
5 la Asamblea Legislativa, la Asamblea Legislativa ajusta y aprueba el presupuesto, Hacienda
6 gira esos recursos al BANHVI y el BANHVI ejecuta y rinde las cuentas correspondientes a
7 [ininteligible]. Ese es como el esquema normal que hemos venido utilizando.

8 Es ágil, lo vemos bastante ágil.

9 Este es, digamos, el proceso más detallado. No voy a entrar en ese proceso porque con el
10 programa quedó sencillo de entender.

11 La asignación de esas transferencias de capital al Ministerio de Vivienda y Asentamientos
12 Humanos, implica que el proceso que les describí anteriormente va a tener dos
13 modificaciones importantes, que va a ser que el BANHVI va a tener que proponerle al
14 MIVAH, el plan de giros y el MIVAH, va a gestionar ante el Ministerio de Hacienda el giro
15 de sus recursos.

16 O sea, va a tener dos actividades más entre el Ministerio de Vivienda y el Banco Hipotecario
17 de la Vivienda, en contraposición con el proceso que describí anteriormente.

18 Este es como el proceso más detallado, no voy a entrar en el detalle.

19 Sin embargo, es importante mencionar qué significa que el Ministerio de Vivienda y
20 Asentamientos Humanos tenga esas transferencias acreditadas a ellos directamente, en el
21 presupuesto de ellos.

22 Eso significa quedar a expensas de decisiones políticas, evidentemente. Son ministerios,
23 depende del Gobierno Central.

24 Los giros se van a hacer en el momento en que se pueda, el uso de recursos se puede
25 utilizar para otros fines, evidentemente resta autonomía al Sistema Financiero Nacional
26 para la Vivienda; no se va a tener claridad del giro de esos recursos y por tanto afecta, por
27 ejemplo, los procesos de planificación y genera inseguridad para la inversión privada.

28 Bueno, ustedes saben que los giros que está haciendo Hacienda, en la actualidad, son
29 doceavas partes todos los meses.

30 Antes, del 10 de cada mes gira la parte, una doceava parte por mes durante [ininteligible]
31 las partidas al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, ese giro, podría
32 eventualmente cambiarse.

33 Y Hacienda decide sobre superávit específico, que son, como lo hemos indicado en muchas
34 ocasiones son recursos comprometidos y simplemente no girar, puede decir tiene recursos

1 disponibles, no gira, no considerando las afectaciones que pueda tener y no entendiéndose
2 tal vez el proceso normal que se genera en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,
3 para dotar de viviendas a las familias que así lo requieran y como decía anteriormente
4 puede girar de manera distinta y no en doceavas partes, como se hace actualmente, lo cual
5 evidentemente va a afectarnos aún más la planificación correspondiente en el caso de la
6 ejecución del presupuesto.

7 Algunas consideraciones finales: Bueno, evidentemente las funciones ejecutadas por el
8 sector vivienda, se asocian a metas de política pública y plan de desarrollo, eso lo tenemos
9 claro.

10 Evidentemente, la construcción ha venido enfrentando incrementos considerables en costo,
11 tanto en los precios de materiales, como en el efecto del IVA que tiene, al tener mayor costo
12 pues limita la colocación de más soluciones de vivienda.

13 Y los efectos se traducen en menos soluciones de vivienda con impacto en la cantidad de
14 metros cuadrados de construcción y el empleo y la vivienda representa una de las
15 necesidades básicas, como ya lo hemos visto y lo hemos analizado en esta Junta Directiva
16 y el Sistema Financiero Nacional de Vivienda contribuye a eso y tal vez alguna importancia
17 de la inversión en vivienda en el rol del Sistema Financiero.

18 Bueno, evidentemente la vivienda es un derecho fundamental y una preocupación del
19 Estado, atiende sectores más vulnerables, máximo en épocas como la actual, los objetivos
20 de cumplir la atención del déficit habitacional, se resuelven problemas con viviendas, se
21 resuelven otro tipo de problemas y la finalidad del Estado de tener viviendas no debería
22 [ininteligible]

23 Y la recomendación es establecer la posición oficial de la Junta Directiva, con relación al
24 proyecto de ley según lo expuesto por la Administración, tanto desde el punto de vista de
25 los recortes presupuestarios como también de la asignación al Ministerio de Vivienda y
26 Asentamientos Humanos, de la partida correspondiente y no al Ministerio de Trabajo, como
27 lo hace FODESAF, directamente.

28 Eso sería.

29 **Director Presidente:** Gracias don Guillermo. Solo una pregunta, entonces. O sigue igual,
30 FODESAF ya no gira, entonces, ¿va a ser el MIVAH?

31 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, sería el MIVAH, a través del MIVAH.

32 **Director Presidente:** Pero entonces, ¿Cuál es el tema político? Si ya están los recursos
33 para el BANHVI, ¿Qué decisión política puede haber? Gírelos, nada más.

1 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí, lo que pasa es que, vamos a ver; el giro directo como se ha
2 estado haciendo directamente a través de FODESAF, es un giro digamos que no hemos
3 tenido ningún inconveniente, si entra un Ministerio que ya depende directamente del
4 gobierno central, evidentemente podría afectar, eso es lo que señalamos nosotros, podría
5 posponerse inclusive los giros, podría utilizarse algún mecanismo por ejemplo cuando sobra
6 alguna partida.

7 Recordemos que, por ejemplo, véanlo así, don Marlon y señores, los giros de Hacienda los
8 envían generalmente los días 10 - 11, si exigen los cortes a final de mes, siempre vamos a
9 tener recursos disponibles que no hemos colocado entonces había por ahí en el año anterior
10 alguna posición en que esos recursos debía liquidarse el presupuesto mensualmente.
11 Entonces eso generalmente vamos a tener siempre recursos disponibles, porque no hemos
12 colocado, o sea, es un proceso continuo.

13 Entonces eso es lo que señalábamos nosotros. Como que puede haber una preocupación
14 desde el punto de vista político.

15 **Director Presidente:** Don Guillermo.

16 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Quería más bien señalarle, don Marlon, que este
17 envío de los recursos a MIVAH, ocurrió también en el presupuesto del año pasado y le
18 hicimos ver a la Asamblea lo que ha presentado la Administración, porque el análisis fue el
19 mismo.

20 Por supuesto, los señores diputados son los que tienen que evaluar si lo permiten o no lo
21 permiten, tanto los recortes, como el mecanismo que ha propuesto Hacienda.

22 No obstante, el año pasado, con respecto al envío de los recursos al MIVAH, la Asamblea
23 Legislativa devolvió los recursos a FODESAF y los devolvió precisamente por el análisis
24 que hacía la Administración.

25 Ya se había expresado la voluntad del Legislativo, de que los recursos fueran tramitados,
26 siempre por la forma en que la ley efectivamente lo señalaba.

27 Y, digamos que Hacienda vuelve a insistir en ese tema. Yo, igual que el año pasado, creo
28 que lo que tenemos que hacer es simplemente decirle a la Asamblea Legislativa lo que nos
29 ha presentado la Administración. Ellos sabrán valorar las consecuencias que desarrolla el
30 reporte y también sabrán valorar las consecuencias que tendría el proceso de remitir los
31 temas al MIVAH. Gracias.

32 **Director Presidente:** Dagoberto.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Además del tema del monto asignado en el proyecto de ley, que yo
34 creo que en eso no vale la pena profundizar, porque lo hemos mostrado a nivel de detalle

1 y uno entiende que, por la situación, las necesidades, las prioridades y otros sectores, que
2 el Estado debe atender, a diferencia de otros años, en esta ocasión es menos probable que
3 haya un ajuste al monto.

4 Yo voy a referirme solo a la última parte de transferir los recursos al Ministerio de Vivienda,
5 tema que ya abordé en una conversación con la Señora Ministra, le hice saber mi posición
6 desde la Administración.

7 Nosotros vemos cinco temas, cinco aspectos relevantes.

8 - El primero, tiene que ver con el manejo del concepto del superávit y específicamente el
9 superávit específico y a veces que no se considere la naturaleza de nuestros programas de
10 inversión respecto a la plurianualidad en la inversión. Eso podría representar o representa
11 un riesgo desde el punto de vista de lo que pueda decidir el Ministerio de Hacienda con los
12 giros.

13 - El segundo tema tiene que ver con las normas de control presupuestario, tanto las que
14 tiene FODESAF, como las que tenemos nosotros, son extremadamente claras en relación
15 a qué se debe hacer una vez que el presupuesto está aprobado. Y va desde la presentación
16 de un plan Presupuesto Anual al FODESAF, como la liquidación mensual en la ejecución.
17 Entonces, hacer un cambio a ese procedimiento, pues también vendría a cambiar todo el
18 proceso interno, la normativa y los procedimientos, tanto de FODESAF, como en el caso
19 nuestro.

20 - El tercer tema, tiene que ver con un riesgo de que desde Hacienda se lleven a cabo
21 procesos de priorización para el manejo de los recursos y no nos lleguen los dineros a
22 tiempo, como suele ocurrir y ha ocurrido por lo menos en los cinco años que yo tengo acá,
23 casi, cuatro y un poquito, ha ocurrido con bono colectivo y ha ocurrido con impuestos
24 solidarios, porque ellos manejan el tema presupuestario con el Ministerio de Vivienda y
25 pensaríamos que siendo la caja de FODESAF mucho más grande, pues ese también podría
26 ser un problema.

27 - El punto número cuatro, tiene que ver con los reprocesos en todo lo que es trámite, gestión
28 operativa y la capacidad instalada que tiene el Ministerio de Vivienda para manejar con
29 tanto nivel de detalle que exige FODESAF estos recursos.

30 Incluso, el mismo Equipo Técnico del Ministerio nos decía: "Bueno, nosotros no tenemos ni
31 la estructura, ni la capacidad" y eso nos implicaría algunos cambios.

32 Independientemente de que logren acoplar su estructura y puedan eventualmente
33 conformarla, esto para nosotros sí representaría un reproceso adicional.

1 - Y el quinto tema y me parece que es el más importante, es que en todo caso, tanto la ley
2 de FODESAF, como la ley del Sistema Financiero Nacional por la Vivienda, establecen
3 claramente hacia dónde deben dirigirse los recursos, cómo deben desembolsarse.
4 Entonces nos parece que hacerlo de manera distinta también estaría incumpliendo la
5 normativa legal en relación a donde deben disponerse los recursos que por ley están
6 asignados directamente al Banco.

7 Esta misma situación se dio el año anterior, expusimos nuestros argumentos y finalmente
8 a los diputados pues les toca decidir, ya por lo menos en una reunión preliminar, a doña
9 Ángela, le hice saber mis consideraciones y que alinean con esto, todavía no lo hemos
10 presentado y bueno, vamos a ir la semana siguiente a la Comisión de Asuntos Hacendarios,
11 a presentar todos los temas de presupuesto y a exponer nuestra posición. – miércoles de
12 la semana entrante –.

13 Por lo demás, lo positivo, porque también uno tiene que ver lo positivo, un 14% más de
14 asignación presupuestaria, casi ¢20.000.000.000. Eso es bueno, nos ayuda un poco a
15 paliar los faltantes de años anteriores, crece a razón de un 14%, eso serían unas 1.600
16 viviendas.

17 También nos da bastante posibilidad de incrementar el número de soluciones,
18 probablemente a un nivel muy similar al de los años 19 y 20, cuando estuvimos en la mejor
19 condición presupuestaria.

20 Así que, dentro de lo positivo eso.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Más los impuestos, Dago.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Aún con los impuestos.

23 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, digo, bueno, los impuestos más la rebaja de
24 impuestos, que también va a ser notable.

25 **Sr. Hidalgo Cortés:** Eso va a ser notable, al 50% del IVA en la vivienda de interés social.

26 Tiene razón doña Lina, se aprobó en segundo debate en el 23.312.

27 Eso nos va a favorecer también, en buena teoría.

28 **Director Carazo Campos:** Sería bueno sacar ese dato de cuánto....

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** De cuánto podría ser. Sí, podemos estimarlo.

30 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, porque esto nos devolvería a un nivel muchísimo
31 más alto.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, nos va a devolver a un nivel esto, más esas dos cosas.

33 **Directora Barrantes Castegnaro:** Más esas dos cosas, nos coloca como hace me imagino
34 como ...

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nos va a llevar como a unas 12.500 soluciones, 13.000 más o menos.
2 2019-2020, estuvimos por ahí, cerca. Sí, señora. Después de que nos asignaron los
3 extraordinarios en el 2019, que se ejecutaron sí, finales del 19 y los terminamos
4 formalizando en 2020 y principios de 21.

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Antes de Carlos Alvarado.

6 **Sr. Hidalgo Cortés:** En Carlos Alvarado.

7 **Director Alvarado Herrera:** Si mal no recuerdo, en el 19 tuvimos 14.200 bonos.

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** 12.843, me lo sé de memoria.

9 **Director Alvarado Herrera:** Okey. Yo, por la recomendación de la Administración, yo lo
10 que quisiera más bien mocionar, es lo mismo que hicimos el año pasado, remitir lo señalado
11 por la Administración a Hacendarios y a los jefes de fracción.

12 **Director Presidente:** ¿Sí? ¿Estamos de acuerdo?

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

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

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

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

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

18 **Director Presidente:** Muchas gracias.

19 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
20 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]

21 *****

22

23 **5° Resolución sobre propuesta de políticas para el cumplimiento del Acuerdo**
24 **CONASSIF 15-22 “Reglamento sobre la Idoneidad del Órgano Director y Alta**
25 **Gerencia”, según oficio SUGEF SGF-2438-2024**

26

27 **Director Presidente:** Listo, seguimos con el Punto 5: Resolución sobre propuesta de
28 políticas para el cumplimiento del Acuerdo CONASSIF 15-22.

29 [Se incorporan a la sesión las licenciadas Margoth Campos Barrantes, Directora
30 Administrativa; y Merlyn Jiménez Pérez, Oficial de Cumplimiento Normativo]

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vamos a hacer una presentación súper puntual y después pasaríamos
32 a ver observaciones adicionales.

33 Bueno, mientras pasamos a esta presentación, quería contarles que dichosamente ya
34 obtuvimos el primer proyecto con sello de galardón en Bandera Azul Ecológica en

1 construcción. ¿Recuerdan que hace unos meses firmamos el convenio? Dichosamente ya
2 el primer proyecto fue galardonado con una nota total de 87.4.
3 En los criterios que se valoran:
4 - 91 en tema relacionado con manejo de agua,
5 - 105 en manejo de energía, esas son las puntuaciones,
6 - Confort bioclimático, que claramente es la mayor oportunidad de mejora, 70%,
7 - Materiales 88%,
8 - Manejo del residuo 100%
9 - Biodiversidad, 70%,
10 - Diseño integrado 72%.
11 Para una nota global de 87.
12 Y lo obtuvo el proyecto Veredas del Río, en Liberia.
13 Así que esto es un paso importantísimo en el Sistema, importantísimo para el Banco.
14 Y vienen tres - cuatro casos más en camino. Lunes espero hacerles una presentación
15 puntual de eso.
16 **Director Presidente:** Muchas gracias.
17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es una muy buena noticia de cara a los fondeadores internacionales
18 y a la gestión que tenemos que hacer. Creo que esto es bastante positivo para el Sistema
19 y para nosotros como Banco, también, es un paso importante.
20 **Director Presidente:** La primera evaluación para ajustar lo que quedó bajo y puntos de
21 mejora. Claro.
22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señor.
23 En realidad, es algo bastante rápido. Después de la presentación que hicimos el lunes,
24 donde valoramos el tema de la aplicación de la normativa CONASSIF 15-22, la necesidad
25 de ajustar las políticas internas, de correr el proceso para la determinación de la idoneidad
26 y el desempeño tanto de la Alta Gerencia, como de la Junta Directiva, salimos con dos
27 tareas.
28 - La primera, las observaciones que hizo el Órgano Colegiado, principalmente las que hizo
29 don Guillermo Alvarado, a quien le dio tiempo de revisar el documento, aunque lo habían
30 recibido el mismo día. Esa fue la primera tarea, valorar las observaciones que hizo don
31 Guillermo.
32 - Y la segunda, también hicimos un proceso interno de análisis de algunos números que
33 reflejan, no solo la naturaleza, sino la posición del Banco y también recurrimos a fuentes
34 externas para valorar otros modelos y encontrar lo que nosotros llamamos una alternativa

1 B) en la normativa, específicamente en el tema que propuso Guillermo, en relación a la
2 formación académica, con la idea de que la Junta tenga dos posibles opciones, aclarando
3 que esta alternativa que vamos a ver, que es algo bastante simple, pues se desvía un
4 poquito de lo que es la 15-22 de manera estricta, pero de cierta manera nos da margen,
5 considerando la situación del Banco y considerando el punto en el que estamos, en el que
6 estamos, digo yo, tanto Junta Directiva, como Alta Gerencia, en una fase más allá de la
7 mitad de nuestra gestión. Y bueno, entonces trabajamos en eso.

8 Tal vez, Guillermo denos un dato.

9 **Sr. Bolaños Sandoval:** Básicamente lo que analizamos aquí fue el peso relativo que tiene
10 el Banco, en diferentes rubros.

11 Tal vez voy a empezar por la derecha, que son los activos totales, como lo había
12 mencionado anteriormente.

13 El Banco tiene activos totales por ₡207.000 millones de colones. Tiene un activo productivo
14 que es cartera básicamente e inversiones, digamos un 97% y un poquito de activo, no
15 productivo, 3%.

16 Tiene en la parte del pasivo y el financiamiento, pasivo con costo por 67.000 millones.

17 Esto lo que hace es el fondeo total de recursos suficientes para fondear las operaciones
18 activas, que representan un 33% y después el total de estas dos cosas es por 238.000
19 millones de colones.

20 En la parte de FOSUVI, viendo lo que es el balance de situación, tiene 187.000 millones de
21 colones, tiene activos acá productivos por 32.607 millones.

22 Esto es básicamente unas inversiones que tiene, aquí están, digamos lo que es activo no
23 productivo, tiene el financiamiento de proyectos y recursos en caja única por 93.400
24 millones de colones, para un total de 187.000 millones.

25 Si ustedes ven, por ejemplo, en operación, si uno compara el balance de situación del
26 Banco, con respecto al balance de situación de FOSUVI, son 187.000 millones de colones
27 contra 207.000 millones de colones.

28 O sea, es más o menos una proporción 50 y 50, podríamos decir "casi". O sea, que tan
29 importante es una actividad como la otra, refleja que son recursos suficientes como para
30 buscar un equilibrio.

31 Y pues en la parte de resultados del Banco, ahí no voy a entrar en cada uno de los créditos,
32 son 4.877 millones, como les había mencionado anteriormente.

33 Y pues en la parte ya propiamente del presupuesto de FOSUVI. perdón, los bonos emitidos
34 en la parte de operaciones son 9.053 casos por 100.000 millones y en el caso de bonos

1 pagados 8.222 por 95.000 millones de colones y proyectos aprobados el año anterior
2 durante el 2023, 18 proyectos, casi 30.000 millones de colones.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿Porque hicimos este ejercicio?, yo conversaba con Guillermo y el
4 equipo, y quisimos venir a hacer este ejercicio para encontrar la participación que tiene
5 tanto en el estado de resultados, más bien en estados financieros, de lo que es propiamente
6 el Banco y FOSUVI, lograr mostrar de manera numérica, la importancia o el peso de los
7 activos totales para visualizar mejor el volumen de negocio en un lado y en otro lado, para
8 tratar de buscar un equilibrio también entre lo que vamos a proponer como plan B), en
9 relación a los temas de formación.

10 Es decir, no poner ni muy arriba una parte del cerebro del Banco y muy abajo la otra. Tratar
11 de equilibrar y mostrarlo con números, porque esta puede ser la base también para buscar
12 una argumentación y una justificación a lo que finalmente podamos decidir.

13 Bien, el Artículo 6, de la 15-22 tiene tres partes concretas:

14 - La primera refiere a los conocimientos actualizados y demostrables del negocio o de la
15 actividad que genera la entidad y de sus riesgos. Y cuando vemos los números anteriores,
16 vemos que más o menos hay un balance y eso es lo que establece la primera parte de ese
17 artículo.

18 Además, señala que el nivel de dichos conocimientos debe estar acorde con las
19 responsabilidades. Cuando hablamos aquí de las responsabilidades, en el caso de la Alta
20 Gerencia, por ejemplo, las responsabilidades en el rol que desempeña el Gerente, las
21 responsabilidades en el rol que desempeña el Subgerente de Operaciones y Subgerente
22 Financiero.

23 En el caso de la Junta Directiva, siempre hay dos vertientes, una, la responsabilidad
24 individual que tiene cada integrante del Órgano de Dirección y luego, la que conjuntamente
25 tienen los siete como integrantes del mismo.

26 El tamaño de la entidad, lo podemos demostrar con los números, con el volumen de
27 negocio, con lo que representa el Banco en sus estados financieros y lo que tenemos fuera
28 de balance, que es la parte de FOSUVI.

29 La naturaleza, ¿qué hacemos?, ¿qué hacemos, además de ser institución financiera en las
30 “dos alas del avión”.

31 Y, la complejidad de las actividades, ¿Qué tan complejo, puede ser la parte donde
32 administramos recursos únicamente para financiar proyectos de construcción?

33 Y, por otro lado, todo lo que tiene que ver con intermediación financiera.

1 Si nosotros hacemos una valoración hoy, sin que haya entrado en vigencia lo que nos va a
2 proporcionar el proyecto 23.312, diríamos que de pronto, vamos a encontrar menor
3 complejidad, menores problemas en las actividades financieras y más en las actividades
4 operativas, al lado de FOSUVI.

5 Conforme se vaya implementando el 23.312, mientras el Banco vaya fortaleciendo y
6 acoplado su estructura a un modelo de operación que nos exige más conocimiento en la
7 parte financiera, más conocimiento en la parte bursátil, más trabajo hacia afuera en
8 búsqueda de más herramientas para fortalecer las fuentes de financiamiento del FONAVI y
9 con ello clase media, va a ir creciendo el nivel de complejidad de las operaciones al otro
10 lado.

11 Entonces tenemos una valoración que tiene que considerar cómo estamos hoy, pero
12 también tiene que visualizar hacia dónde vamos con los cambios que se avecinan.

13 Entonces desarrollamos una alternativa B), donde tenemos los siguientes considerandos:
14 Partimos de la creación del Banco, del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de
15 esta Institución en su ley 7052 y todos los presentes que están contenidos en dicha ley. La
16 naturaleza también que tiene el Banco de ser un ente de segundo piso, su condición de
17 ente de carácter público no estatal, el manejo de un patrimonio propio y la autonomía
18 administrativa que tiene la Institución, la condición de ser el rector del Sistema Financiero
19 Nacional para la Vivienda, la condición a la que estamos sujetos en cuanto a regulación y
20 supervisión por parte de la Superintendencia, por parte de SUGEVAL y por parte de la
21 Contraloría, que estamos catalogados en el acuerdo 15-22 como una entidad financiera no
22 sistémica, evidentemente que realizamos actividad de intermediación financiera, que
23 canalizamos recursos por medio de las entidades autorizadas, siendo estas los entes, o los
24 brazos ejecutores del primer piso y el Banco en su condición de segundo piso.

25 Que tenemos una actividad importante que es el otorgamiento de financiamiento para
26 desarrollar proyectos de vivienda, sean colectivos, sociales, individuales, proyectos a fin de
27 cuentas y además, lo que ya establece de manera expresa el Artículo 14 de la ley, que
28 recién fue modificado en el proyecto 23.312, donde se incorporan dos actividades más en
29 cuanto a la formación académica que deben tener particularmente los miembros del Órgano
30 de Dirección.

31 Entonces, evidentemente este no es el documento completo, sacamos aquí un extracto,
32 nada más de lo que sería esa política y lo que está en negrita es lo que estamos
33 incorporando.

1 Recuerden que se hablaba de que toda la Alta Gerencia y por lo menos dos tercios de los
2 integrantes del Órgano Director debían tener formación local o internacional, en ciertas
3 áreas o ciertos ámbitos.

4 Se mencionó expresamente, aquí se [ininteligible] la economía, el derecho, la contabilidad,
5 la auditoría, las ciencias actuariales, la administración, la gerencia, seguros, tecnologías de
6 información, datos cuantitativos.

7 A partir de acá, estamos incorporando ingeniería o arquitectura, más quedando entendido
8 que para lograr un equilibrio entre las diferentes disciplinas, el Órgano de Dirección, debe
9 estar conformado por miembros que en su conjunto abarquen al menos cuatro de las
10 diferentes disciplinas anteriormente indicadas.

11 Ahora, ¿cómo podemos lograr esto? Con una muy buena explicación de estos elementos,
12 más la explicación cuantitativa que vemos ahora cuando analizamos el estado de situación
13 financiera del Banco y los estados financieros del FOSUVI.

14 Entonces, esta sería una propuesta B) que podríamos valorar, que podría considerar la
15 Junta Directiva, a efecto de hacer la propuesta que finalmente tenemos que enviar a la
16 Superintendencia.

17 Claro está, que va a quedar sujeto a la revisión correspondiente de la Superintendencia, a
18 la aprobación de ese ente, o eventualmente alguna observación adicional durante el
19 proceso de seguimiento que este Órgano va a realizar de aquí en adelante, en aplicación
20 de la 15-22.

21 Por lo tanto, esto estaría incorporado como un plan B) en el documento que ustedes
22 recibieron el día lunes. Lo demás es exactamente igual. Ahí no hicimos ningún cambio.

23 Además, conscientes de que no logramos discutir todo el documento en la sesión del lunes,
24 de manera que queríamos presentarlo y también saber si pudieron revisar el documento y
25 ver qué otras observaciones tienen para incorporar algún tema.

26 **Director Presidente:** Gracias don Dagoberto. En este momento, vamos a detener la
27 grabación, don David y vamos a verlo en privado, la Junta; el documento que usted nos
28 envió. Ya para definir.

29 Creo que no vamos a durar mucho, por aquello. Entonces, para que no se vayan muy largo.

30 **Sr. López Pacheco:** Vamos a suspender la grabación.

31 [Al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la
32 Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, con el propósito de discutir en forma
33 confidencial el tema que se está conociendo. Consecuentemente, se retiran de la sesión

1 los funcionarios Hidalgo Cortés, Muñoz Caravaca, Bolaños Sandoval, Flores Oviedo, Masís
2 Calderón y López Pacheco; y se suspende temporalmente la grabación de la sesión.

3 Finalmente, de conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva
4 toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta]

5 *****

6
7 **6° Presentación del proyecto de Ley 23.312 aprobado en segundo debate, “Reforma**
8 **a la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del**
9 **BANHVI, para reformar el Fondo Nacional de Vivienda y Promover el Acceso a**
10 **Vivienda para la Clase Media”**

11
12 [Se reincorporan a la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Muñoz Caravaca, Bolaños
13 Sandoval, Masís Calderón y López Pacheco]

14 **Director Presidente:** Listo, don David, continuamos la sesión.

15 **Sr. López Pacheco:** Ya estamos grabando.

16 **Director Presidente:** Listo, Dagoberto.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bien, vamos a continuar entonces con el orden del día.

18 En esta ocasión vamos a hacer un repaso del texto que finalmente se aprobó en segundo
19 debate del proyecto de ley 23.312, que contiene una reforma a nuestra ley para hacer
20 cambios o reformar el Fondo Nacional de Vivienda, para promover el acceso a vivienda de
21 clase media.

22 Recordarles que este documento se les había enviado a ustedes hace ya algunos días,
23 cuando fue aprobado el primer debate, y es el mismo texto que se aprobó en segundo
24 debate. Modifica esta ley una serie de artículos de la Ley del Sistema Financiero Nacional
25 para la Vivienda.

26 Vamos a irlos viendo en resumen. Por ejemplo, en el Artículo 3, que es el que tiene
27 definiciones, elimina el fondo de estabilización y agrega o adiciona todo el concepto que
28 tiene que ver con el programa de vivienda productiva, porque eso fue aprobado en una ley
29 que también recientemente se aprobó en la Asamblea.

30 El Artículo 5, referido a los objetivos del Banco, adiciona principalmente estos elementos.
31 Primero, amplía la capacidad de acción del Banco, agrega o adiciona el establecimiento de
32 mecanismos para implementar la vivienda productiva, también en línea con lo que
33 indicamos anteriormente, y agrega, por otro lado, lo que tiene que ver con el diseño y la
34 promoción de modelos de vivienda productiva.

1 En el Artículo 6, reforma lo que tiene que ver con atribuciones y funciones del Banco. Aquí
2 tal vez el tema nuevo es el del proceso del que podemos tener atribuciones para contratar
3 empréstitos en moneda nacional y extranjera. El principal cambio, lo vamos a ver más
4 adelante, es una división en los empréstitos para aquellos casos donde se requiere la
5 garantía soberana y los que no.

6 En el Artículo 7, que habla de promoción de programas, básicamente incorpora el concepto
7 de la vivienda productiva y la posibilidad de que el Banco, por medio de entidades, pueda
8 conceder créditos para la construcción de carácter social.

9 En el Artículo 13, hace una modificación también a la conformación de la Junta Directiva y
10 queda de la siguiente manera: Dice que la integración de la Junta Directiva será de acuerdo
11 al siguiente detalle:

12 - El jerarca del Ministerio de Vivienda y de Asentamientos Humanos, o el funcionario público
13 que designe el Ministerio.

14 - El jerarca del MEIC o el funcionario que designe este Ministerio.

15 - En el caso de juventud, el jerarca del Viceministerio o el funcionario público que designe
16 éste, siempre que tenga una edad entre 18 y 35 años.

17 En este mismo Artículo 13, se define que el plazo – que es una modificación también
18 importante – que el plazo de nombramiento de los representantes en esta Junta del sector
19 privado y de partidos políticos, pues se equipara a cuatro años.

20 El Artículo 14, establece requisitos para ser miembro de Junta Directiva, ya esto lo vimos.
21 En cuanto al grado académico: ciencias económicas, sociales, derecho, ingeniería,
22 arquitectura. Establece - esto es importante - establece para todos los casos experiencia
23 demostrable, de cinco años y aclara que estos requisitos no se serán aplicables a los
24 Jerarcas del MIVAH, del MEIC y del Viceministerio de Juventud.

25 En caso de que designen otros funcionarios de esos ministerios, sí les será aplicable,
26 únicamente excluye a los jercas de los tres ministerios.

27 En el artículo 16 básicamente se define quiénes no pueden ser miembros de la Junta
28 Directiva y excluye a los jercas indicados en el artículo 3, es decir, los del Ministerio de
29 Vivienda, el MEIC y el Ministerio de Juventud.

30 El artículo 17 establece todo lo que tiene que ver con remoción y plazo de nombramiento.
31 Dice que los representantes del gobierno, por ser funcionarios de confianza, podrán ser
32 removidos libremente por el Consejo de Gobierno y se reitera que el nombramiento de los
33 representantes del sector privado y del partido político es por cuatro años, como ya
34 indicamos.

1 El artículo 21 refiere a las sesiones de la Junta Directiva y establece que podrán hacer
2 sesiones ordinarias una vez por semana y en caso de las sesiones extraordinarias, las
3 veces que se requieran y que sean así convocadas.

4 Sin embargo, tiene un cambio importante, señalando que solo se pagará la dieta
5 correspondiente a una sesión ordinaria por semana y hasta dos sesiones extraordinarias al
6 mes, es decir, un máximo de seis pagadas. Pero bueno, eso no limitaría, ...

7 **Directora Barrantes Castegnaro:** Pero, además, ¿está así redactado? Perdón.

8 Porque si está así redactado no necesariamente quiere decir eso, porque, por ejemplo, hay
9 meses...

10 **Sr. Bolaños Sandoval:** Dice así: "*La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria,*
11 *una vez por semana, en el lugar, el día y la hora que ella misma determine y en sesión*
12 *extraordinaria las veces que sea convocada por el Presidente de la Junta, por el gerente*
13 *general o por tres miembros de la Junta. Sólo se pagará la dieta correspondiente a una*
14 *sesión ordinaria por semana y hasta dos extraordinarias por mes. El resto de las sesiones*
15 *no se pagarán*". Eso es lo que dice.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, claro, antes decía un máximo de ocho sesiones.
17 Redactado tal y como está, si las juntas ordinarias son los lunes y hay un mes que tiene
18 seis lunes, hay seis ahí y 2 extraordinarias.

19 **Director Presidente:** No, serían 7.

20 **Sra. Masís Calderón:** Se podrían hacer, pero no se podrían pagar.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, no, no, perdón, sí, eso es lo que estoy diciendo. Lo
22 que estoy diciendo es que sí hay meses que tienen cinco lunes, como este setiembre,
23 entonces hay cinco ordinarias y pueden ser hasta dos extraordinarias por mes. El resto no
24 se pagará. Una sesión ordinaria por semana en un mes que tiene cinco lunes son cinco
25 sesiones y 2 por mes son 7 sesiones. O sea, cambia el sistema de calcular el límite, porque
26 antes el tope era ocho. Ahora está pensado de otra manera. Eso es lo que quiero decir.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Una ordinaria por semana y hasta 2 extraordinarias por mes. Podría
28 llegar a 7.

29 Bueno, continuando en el artículo 23 que regula las dietas devengadas por los mismos de
30 Junta Directiva, un máximo de seis sesiones mensuales pagadas como única remuneración
31 por desempeño de sus funciones. Bueno, ahí sí lo aclara doña Lina. Creo que el 23.

32 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ah, okey, ahí sí está claro.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y en el caso de los Poderes Supremos o funcionarios públicos, que
34 formen parte de la Junta, no devengarán dietas.

-
- 1 **Director Alvarado Herrera:** No, no, yo lo que veo es que sinceramente que al Gobierno
2 se le va a complicar nombrar.
- 3 **Sr. Flores Oviedo:** Pero hay muchísimos órganos que funcionan así. La Comisión de
4 Emergencia, el CONAVI, funcionan así, porque al final, a nivel del sector público ...
- 5 **Director Alvarado Herrera:** Es muy claro, pero la diferencia es que sentado uno aquí es
6 responsable de 150.000 millones de presupuesto, que muchos de ellos va en créditos.
7 La cartera de crédito que creo está en 180.000 millones de colones. El Fondo de Mutuales,
8 54.000 millones.
9 Entonces, a diferencia de lo que dice el auditor, usted está asumiendo un riesgo.
- 10 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Y en la Comisión de Emergencias no?
- 11 **Director Presidente:** No pagan.
- 12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, pero el riesgo es gigantesco. Probablemente hasta
13 más grande que éste.
- 14 **Sr. Flores Oviedo:** No pagan, porque don Allan cuando estaba aquí, algunas veces tenía
15 que ir ahí, igual doña Marta, la Ministra y el Viceministro tenían que estar en INFOCOOP,
16 en COONACOP. Don Marlon lo sabe.
17 Es casi que un tema de que lo van a tener que ..., es mandatorio.
- 18 **Director Alvarado Herrera:** La responsabilidad en la Comisión debe ser del proceso de
19 contratación de obras.
- 20 **Sr. Flores Oviedo:** Y hay otro detalle también, ahí don Guillermo...
- 21 **Director Alvarado Herrera:** En este caso es de fondos financieros.
- 22 **Sr. Flores Oviedo:** Que todas esas sesiones se hacen en horario...
- 23 **Sra. Masís Calderón:** Diurno, sí, por eso va a tener que ser parte de la responsabilidad
24 del funcionario.
- 25 **Director Presidente:** En INDER no pagan, tampoco.
- 26 **Sr. Flores Oviedo:** Tienen también que reordenarse las sesiones de los Bancos, todos en
27 el día.
- 28 **Director Carazo Campos:** Sigamos, eso lo verá el otro gobierno.
- 29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Problema de los que vienen.
- 30 **Director Carazo Campos:** Eso lo tendrá que ver el otro gobierno, como va a hacer, a quién
31 manda, a quién no.
- 32 **Sr. Flores Oviedo:** Salvo que ellos quieran quedarse sin cobrar.
- 33 **Sr. Hidalgo Cortés:** El artículo 35 se refiere a créditos internos y externos.

1 Básicamente aquí hay un caso también importante. En el caso de los externos, si no se
2 requiere garantía soberana, el Banco podrá contratar directamente con autorización de la
3 Junta Directiva y el Banco Central.

4 Y, por el contrario, si se requiere garantía soberana, se debe proceder de conformidad con
5 lo que establece la Ley de Administración Financiera de la República y Presupuestos
6 Públicos.

7 Es un proceso un poco más complejo, incluso pasando por el Ministerio de Hacienda y el
8 Gobierno, en general.

9 El artículo 36, es muy importante este artículo, es uno de los más importantes de este
10 cambio normativo, refiere a los recursos que el Banco utiliza para la operación como tal.
11 Aquí agregamos el artículo 36 de la ley actual y la modificación.

12 Vean que en este 36 actualmente dice que los recursos operacionales del Banco serán los
13 intereses, las comisiones de garantía, las participaciones y los otros ingresos de naturaleza
14 análoga que obtenga con motivo de la realización de sus operaciones.

15 Este artículo 36 fue el que nos generó bastante confusión y bastantes problemas con la
16 Contraloría General de la República, cuando ellos interpretan que cada fondo debe
17 financiarse con sus recursos, como si el FONAVI fuera un Banco y el FOSUVI fuera otro
18 Banco.

19 En este 36 se aclara que los recursos para la operación del Banco son aquellos entendidos
20 como los requeridos para financiar sus gastos administrativos, los de inversión, los
21 intereses, las comisiones de administración y de garantía, además de los ingresos por
22 participaciones y todos aquellos ingresos que obtenga el Banco con motivo de realización
23 de sus operaciones, así aquellas realizadas por los fondos especiales que administra,
24 según los porcentajes que establecen claramente los artículos 42 y 49 de la Ley en la
25 operación propia del Banco.

26 En este segundo párrafo viene la declaración importante, dice que estos recursos se
27 utilizarán para atender exclusivamente la operativa total del Banco, incluyendo cualquier
28 diferencia que se presente entre el aporte y el costo de operación de alguno de los fondos
29 administrados, ya sea para el periodo actual o futuros, y para lo cual se crearán las reservas
30 requeridas según las necesidades estimadas en función de la plurianualidad que define el
31 Banco.

32 Aquí hay dos cosas importantes.

33 **Director Alvarado Herrera:** ¿Eso nos arregla lo del superávit?

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** No. Esto nos arregla aquel problema con la Contraloría que decía
2 que tenemos que tener un modelo de costeo donde FOSUVI debe financiar toda su
3 operación con FOSUVI y señala claramente que si hay alguna diferencia entre el aporte y
4 el costo de operación de uno y otro fondo, pues puede compensarse, puede manejarlo
5 como un tema integrado. Esto fue lo que nos afectó clase media.

6 **Director Alvarado Herrera:** Lo sé, lo único es que, voy al análisis. Cuando teníamos
7 superávit en la cuenta general, podíamos utilizar esos recursos y los metíamos entonces
8 en FONAVI. Entonces esa era la pregunta.

9 **Sr. Bolaños Sandoval:** Las reservas también.

10 **Director Alvarado Herrera:** Pero vamos con ese artículo, vamos a poder hacer esa figura.

11 **Sr. Bolaños Sandoval:** Exacto. Perdón, aquí hay dos cosas: Lo solventa cuando dice al
12 final "para lo cual se crearán las reservas requeridas según las necesidades estimadas en
13 función de la visión plurianual definidas por el Banco.

14 Entonces nosotros podemos acumular en la Cuenta General recursos adicionales para
15 soportar la operativa normal de la entidad, como lo veníamos haciendo.

16 **Director Alvarado Herrera:** Como lo veníamos haciendo con el superávit de Cuenta
17 General.

18 **Sr. Bolaños Sandoval:** Debo decirles que esta redacción nos llevó su rato, o sea, tanto a
19 Tricia, a José Pablo, como a mi persona, tratar de llegar a un modelo, digamos, tratar de
20 abarcar todo y tratar de cubrir eso. Dichosamente no le hicieron ninguna modificación.

21 **Director Alvarado Herrera:** No, no, como debe ser, porque al fin y al cabo la concepción
22 siempre que tuvo el Banco es que eran sus utilidades. Al fin y al cabo, como cualquier otra
23 entidad, restábamos ingresos a egresos, trasladamos entonces eso como utilidades y
24 podíamos entonces disponer de ellas, en el mecanismo de que no perdieran valor, porque
25 al fin y al cabo descontábamos para ir a esas operaciones financieras, los compromisos de
26 inversión, ¿cierto?

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Así es.

28 Bueno, este artículo es bastante representativo en función de todos esos elementos.

29 **Director Carazo Campos:** Don Marlon, yo me voy a retirar, a las 7 y 20. Muchas gracias.
30 Buenas noches.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Artículos que se modifican: 41 y 42.

32 Básicamente en el 41, que habla de la creación del FONAVI, básicamente aclara, agrega o
33 reforma más bien, el objetivo de funcionar como medio para promover el desarrollo de
34 soluciones de vivienda. Da la posibilidad, agrega, incorpora la contratación de

1 intermediarios financieros, bursátiles y gestores especializados. Estos son los cambios más
2 importantes también.

3 Y, por otro lado, busca que el Fondo sea autosostenible y con un fin de impacto en la
4 actividad económica y social.

5 En el artículo 42 es el que se consigna todo lo referente a la utilización de los recursos del
6 FONAVI y habla de que la utilización de estos fondos debe ser en su totalidad para financiar
7 programas de vivienda y además establece el uso de los mismos para gastos
8 administrativos del mismo.

9 En el artículo 3 adiciona los nuevos artículos 41 bis y 43 bis de la Ley 7052, que quedan de
10 la siguiente manera:

11 En el 41 bis se establece las funciones del Banco en la administración de FONAVI, como
12 por ejemplo los elementos que aquí se señalan: definir el perfil de riesgo de los deudores,
13 contratar líneas de crédito a corto plazo, función de organizadores de hipotecas, contratos
14 de crédito, establecer compra de hipotecas, contratar intermediarios para la emisión de
15 valores, definir el segmento del mercado que vamos a beneficiar con este fondo, asegurar,
16 o más bien definir los montos máximos a financiar, asegurar el mayor rendimiento en la
17 operación, realizar captación de recursos en el mercado financiero y otorgar financiamiento
18 con el [ininteligible].

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, ahí tengo una pregunta.

20 Por ejemplo, nosotros con las actuales condiciones no podemos absorber hipotecas,
21 ¿verdad? No podemos dar plata para cancelar hipotecas ¿con base en que no podemos
22 hacerlo? Y ¿eso cambiaría ahora?

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** No es para cancelar hipotecas, doña Lina. Nosotros le financiamos a
24 las entidades autorizadas hoy en el modelo actual, nosotros les damos financiamiento. Y
25 dentro de las cosas que las entidades eventualmente pueden realizar podría estar la
26 sustitución de pasivos, pero no lo hacemos nosotros directamente.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ah, entonces sí se puede hacer. Es que alguien me dijo
28 que no se podía hacer con los fondos del BANHVI.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, sí. Pueden hacer sustitución de pasivos. ¿Cuál es la condición?
30 A nosotros nos tienen que ceder operaciones de vivienda en garantía.

31 Entonces, por esa razón es que nosotros les damos el crédito hoy, firmamos un pagaré,
32 digamos, como garantía por seis meses, mientras ellos o generan nuevas hipotecas con el
33 dinero que les dimos, o nos trasladan hipotecas que ya tienen en garantía de nuestros
34 préstamos.

- 1 Lo que sí no se puede es que el Banco directamente establezca como plan único de
2 inversión la cancelación de hipotecas.
- 3 Esto no resuelve ese tema, porque hoy no es una restricción, no sé Guillermo ...
- 4 **Sr. Bolaños Sandoval:** Sí. Por ejemplo, aquí cuando habla de “perfil del riesgo de los
5 deudores [ininteligible] líneas de crédito de corto plazo, función de organizadores de
6 hipotecas”, eso se está refiriendo a un negocio un poco diferente, doña Lina.
- 7 Se está refiriendo ...
- 8 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, yo pensé más bien compra de hipotecas.
- 9 **Sr. Bolaños Sandoval:** Y compra de hipotecas también, digamos, son créditos.
- 10 Entonces, lo que se va a poder hacer con esta ley es que el Banco pueda comprarles a las
11 entidades autorizadas, hipotecas y trasladarlas a un fondo inmobiliario para generar títulos
12 que va a vender en el mercado y va a recuperar esos recursos.
- 13 Es un negocio un poco diferente, es bursátil, que no puede hacer en este momento. Como
14 decía don Dagoberto, ahora el negocio es muy sencillo, le prestamos plata, ellos colocan la
15 plata y nos dan una garantía. Hasta ahí llegó.
- 16 Con este modelo lo que vamos a poder hacer es comprar esas hipotecas, trasladarlas a un
17 fondo, y ese fondo va a emitir títulos que va a vender a las operadoras de pensiones y todo.
18 Y agarra ese dinero, y con ese dinero nosotros podemos hacer nuevos proyectos y darle
19 vuelta y darles más préstamos a entidades y movilizar, digamos, el mercado bursátil que
20 no podemos hacer en este momento.
- 21 **Sra. Barrantes Castegnaro:** Claro, porque, perdón, lo que yo pensaba al preguntar eso
22 es en el empobrecimiento enorme que ha habido de la clase media.
- 23 Entonces, hace un montón de años alguien ganaba 1 millón de pesos y vivía requete bien.
24 Ahora alguien gana 1 millón de pesos y no le alcanza para pagar una hipoteca, qué sé yo,
25 un crédito de carro en el Banco Nacional. Yo tenía uno que está por terminarse, pero yo le
26 cedí a una amiga el carro con todo e hipoteca, y hoy o ayer me fijé y está al 32% lo que ella
27 paga.
- 28 Entonces, parecido ha pasado con vivienda.
- 29 Entonces hay un montón de gente que era clase media, que le alcanzaba la plata para
30 pagar su hipoteca, y para pagar su carro, y para comer, y para que los chiquitos fueran a la
31 escuela y que ahora esos montos de esos intereses han crecido, el poder adquisitivo del
32 dinero ha bajado y ya no les alcanza.
- 33 **Sr. Hidalgo Cortés:** El costo de vida.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Exacto. Entonces, en lo que estaba pensando es en
2 una operación de ese tipo, donde nosotros pudiésemos y además con esos percentiles de
3 que ahora sos clase media cuando ganas un millón y medio de pesos, se considera ya clase
4 media y 1 millón y medio de pesos no.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, no. Casos como el que usted expone, doña Lina, no lo resuelve.
6 Nosotros no operamos directamente cancelando hipotecas de eso, pero sí adquirimos
7 créditos ya constituidos de otras entidades, son fondos. Si pudiéramos atraer capitales, por
8 ejemplo, que las operadoras se interesen en las hipotecas que tenemos en el Fondo,
9 invirtiendo vía una emisión que sacamos nosotros, captamos recursos más baratos y los
10 podríamos volver a prestar a las entidades en mejores condiciones.

11 Eso bajaría el costo del pasivo de las entidades y es posible, es posible que tenga un efecto
12 finalmente sobre las condiciones que esa entidad da para ir, ellos sí, directamente a
13 cancelar hipotecas.

14 Es todo un ... Nuestra función es hacer las emisiones, captar recursos de inversionistas a
15 menor costo y poderles trasladar ese beneficio a las entidades autorizadas.

16 En el conjunto del costo ponderado de los recursos de las entidades es bastante probable
17 que puedan dar mejores condiciones.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Si lo quieren hacer las entidades, porque podrían no
19 querer hacerlo. Podría ser como el TLC, tenemos un tratado de libre comercio con EE.UU.
20 y en EEUU un televisor vale US\$100 y aquí vale 700.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Claro, y ahí es donde, en el caso nuestro, como Banco de desarrollo
22 o fondeador o segundo piso, podemos perfectamente definir el perfil de los deudores,
23 podemos decir el segmento de mercado al que queremos beneficiar, podemos definir los
24 montos máximos a financiar, etcétera.

25 Entonces como fondeadores de las entidades, así como lo hicimos en clase media,
26 podríamos establecer las reglas del juego y decir "Ah, sí, le presto en esto, pero usted me
27 le presta [ininteligible].

28 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ajá, ajá, perfecto.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Y esa es un poco la idea. Si logramos atraer capitales, es probable,
30 bastante probable que podamos mejorar las condiciones a las entidades y con ello
31 establecerle las reglas de juegos para ir al mercado.

32 El 43 bis se establece el tratamiento preferencial de valores de oferta pública, al definir las
33 exenciones en las emisiones de valores, incorpora los avales, el tema de la negociación
34 con entes externos y la regulación de los valores.

-
- 1 En el artículo 4 se reforman los artículos que acá se señalan.
- 2 El 153 en cuanto a créditos adquiridos, señala que se podrá adquirir créditos hipotecarios
- 3 originados por intermediarios únicamente.
- 4 En el 154 se regula lo referente a las exoneraciones y el trato preferencial, señalando la
- 5 clasificación de los créditos en programas especiales, la exención del 50%, los gastos de
- 6 inscripción, la prohibición de cobrar, por parte de los intermediarios, comisiones o gastos
- 7 de administración adicionales.
- 8 El 155 refiere a la obligación de reportar a la central de información de deudores de SUGEF,
- 9 todos los créditos hipotecarios.
- 10 El 156 habla de los valores de oferta pública, señalando la posibilidad de emitir valores de
- 11 oferta pública y la promoción de capitales para diversificar un poco lo que hablábamos, el
- 12 portafolio de inversión que podamos tener.
- 13 El 157, que también es una reforma, refiere a los mecanismos de estructuración y nos
- 14 incorpora algunas cosas que son interesantes, como los fideicomisos de titularización, los
- 15 fondos de titularización, universalidades administradas por sociedades y cualquier otro
- 16 vehículo de propósito especial.
- 17 Esto nos abre bastante también los mecanismos, los instrumentos o los vehículos para
- 18 operar en un mercado bursátil.
- 19 En el 158 se establece lo que tiene que ver con las aprobaciones regulatorias de valores
- 20 de oferta pública, esta tarea está asignada al CONASSIF y los entes que regulan la
- 21 actividad
- 22 En el 161 se habla de exoneraciones y aquí también hay un elemento importante y es la
- 23 exoneración del 50% del IVA a las operaciones que tienen como complemento el bono
- 24 familiar de vivienda.
- 25 **Director Presidente:** ¿Todos? ¿59, ordinarios, todos?
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esto es importante; si ustedes recuerdan, lo hablamos en algunas
- 27 ocasiones con doña Lina. Primero se intentó que fuera para todas las operaciones que
- 28 estuvieran por debajo del tope de interés social, independientemente de si llevaban el
- 29 componente del bono o no. Bueno, eso era un poco complejo para las autoridades de
- 30 Hacienda y fue difícil realmente. Al final quedó únicamente para aquellas operaciones que
- 31 lleven bono.
- 32 **Director Presidente:** Tal vez sí, Dagoberto, la proyección que decía don Marcos para ver
- 33 cuánto significa eso en soluciones.
- 34 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, podemos hacerla.

1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo creo que significará, que será algo significativo,
2 porque nosotros sentimos el golpe donde el IVA fue subiendo.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** En las operaciones individuales, el último ajuste que hicimos por
4 concepto de IVA andaba como en el orden de los 480.000 colones por unidad y si nosotros
5 hacemos 7.000 unidades solo en el bono ordinario por año, es bastante, pero vamos a
6 hacerlo, es importante y traducirlo en soluciones que podríamos financiar con esos fondos.
7 En el artículo 5 se adicionan los artículos que se señalan.
8 El 150 bis, suministro del comportamiento.
9 El 150], de autorización, donde se faculta las entidades gubernamentales a invertir en los
10 valores de oferta pública.
11 Este también es importante, créditos a financiar, la definición de los reguladores en
12 condiciones en que los intermediarios financiarán los proyectos y soluciones de vivienda.
13 En cuanto a trámites y permisos vía rápida en los tiempos de autorización o permisos para
14 proyectos a financiar con estos fondos.
15 También aquí se trata de establecer un mecanismo un poco más ágil para que las
16 instituciones emitan todas las autorizaciones, vistos buenos, o permisos, tratándose de
17 proyectos financiados con recursos del Banco.
18 Se incorpora claramente todo lo que tiene que ver con los temas de impacto ambiental y
19 las asociaciones público-privadas, señalando que se dará prioridad a las soluciones de
20 viviendas amigables con el ambiente.
21 Por eso ahora que les señalaba que entrar a que nuestros proyectos estén galardonados
22 con bandera azul ecológica en construcción, es un elemento relevante para efectos de la
23 aplicación también de esta ley.
24 Y, por otro lado, se habla de la selección previa de ubicación de los proyectos con el modelo
25 de alianza pública-privada que tenemos.
26 Tenemos, finalmente en la ley se establece un transitorio público que dice que los directivos
27 actuales permanecerán en sus puestos hasta el final del periodo para el cual fueron
28 nombrados, siempre y cuando cumplan con los requisitos definidos en la ley.
29 Y en caso de ocurrir alguna vacante en la Junta, pues esta deberá llenarse de conformidad
30 con los aspectos que define este proyecto.
31 Básicamente esta es la ley.
32 Dato importante, ya empezamos a hacer algunos sondeos iniciales.
33 Es bastante probable que el Banco tenga que hacer ajustes relevantes en la estructura del
34 FONAVI, para empezar a trabajar esto de manera gradual.

-
- 1 Es un tema que se ha venido trabajando y que próximamente vamos a traer una primera
2 aproximación para hacer discutido con la Junta Directiva.
- 3 Definitivamente el rol del FONAVI, el rol del Banco en esta materia va a cambiar.
4 Vamos a tener sin duda que recurrir a expertos en la materia y también hacer ajustes a lo
5 interno para poder implementar la ley.
- 6 Este es un tema que yo estoy seguro que va a cambiar la condición del Banco en sistemas
7 financieros innovadores.
- 8 **Director Presidente:** Muchas gracias, Dagoberto. Algún comentario u observación.
9 Nada más nos comparte la presentación para tenerla ahí. Es importante.
- 10 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto. Bueno.
- 11 **Director Presidente:** Dagoberto, lo de los últimos ¿cuánto dura?
- 12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Como unos 45 – 50 minutos.
- 13 **Director Presidente:** Sí, mejor dejémoslo, agendémoslo para el lunes.
- 14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo primero del lunes.
- 15 **Director Alvarado Herrera:** Nada más sería bueno que, don Dagoberto y don Guillermo,
16 ver dentro de las posibilidades que nos abre la ley para la formulación de fomento del
17 programa de ingresos medios.
- 18 Ver si hay mecanismos que hoy se nos abren, para poder entonces [ininteligible], sé que
19 tenemos pendiente el tema de fondo de avales, que va a venir a apalancar, pero como el
20 monto es tan pequeño, no vamos a pasar de 200 - 250 casos, veamos a ver qué
21 instrumentos, no sé si me estoy explicando, qué instrumentos tenemos como para que
22 rápidamente podamos ahondar y tomar entonces acuerdos que nos permitan hacerlo de
23 una vez, porque llegar a las entidades autorizadas, no solo señalando la obligación que
24 ellos tienen que desarrollar el fondo del crédito, con el tema de los avales, sino que también
25 con algunos otros mecanismos que nos permitieran ir y sería para ellos más atractivo.
- 26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Ya Guillermo inició un proceso con entidades, para exponer lo del
27 fondo de avales, ellos lo vieron bien, de hecho.
- 28 **Director Presidente:** Dagoberto, un tema ahí, un plus, rápido, rápido: Lo de los carros,
29 ¿cómo va?
- 30 **Sr. Bolaños Sandoval:** Lo de los carros fue necesario que la escritura de venta fuera
31 hecha por la autoridad del Estado, eso significa que tiene que hacerla la Procuraduría
32 General de la República, excepto en uno que es por un monto menor a los 5 millones de
33 colones que ya se hizo, el resto tiene que hacerse en la notaría del Estado.

1 Pero la notaría del Estado nos está pidiendo una..., bueno, los vehículos, ustedes saben
2 que los vehículos se desinscribieron, le quitaron la placa y todo lo demás, pero ahora nos
3 están pidiendo una certificación de cada uno de los vehículos, de la existencia del vehículo,
4 por lo que hay que llevar el vehículo a DEKRA, como no tienen placas, hay que echarlos
5 en una plataforma, uno por uno y llevarlos, entonces se nos va a pasar un mes, mes y
6 medio, no sé, para pasar esa información a la notaría y que puedan hacer la escritura.

7 **Sra. Masís Calderón:** Tenemos ahí una peguilla porque la escritura, incluso del señor que
8 firmó, con notario particular, ya está hecha, pero no está anotada, está defectuosa, porque
9 también él necesita el documento.

10 Y la notaría lo que está ahorita en espera es de eso, lo que no tenemos claridad es cuando
11 van a llevarlos a DEKRA.

12 Lo que me decía la directora administrativa era que no había recursos para contratar una
13 grúa de momento.

14 **Director Presidente:** Pero cuánto duraría para salir ya de ...

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Dependiendo de lo que tarde la directora administrativa,
16 ponerle plata a la partida para poder contratar la plataforma o que busque una solución
17 creativa de negociar con los que nos hicieron el leasing o alguien así para que nos los
18 mueva y después de eso esperar a que la notaría...

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Voy a pedirle a Guillermo, le estaba diciendo que es mejor, para no
20 hablar en el aire, que prepare la ruta completa para que puedan checar bien con Margoth
21 cada detalle, porque hay formas de resolverlo más rápido, me parece a mí que si hay que
22 echarlos ahí y llevárselos y pagar eso por caja chica lo hacemos de alguna manera.
23 No sé si, Guillermo, revisemos bien toda la [ininteligible].

24 **Director Presidente:** Ya la gente compró el carro y nos quitamos los carros de encima.

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Hace cuánto compraron los carros?

26 **Sra. Masís Calderón:** 2 meses.

27 **Directora Barrantes Castegnaro:** 2 meses, imagínate.

28 **Director Presidente:** Ahí, si me ayudan con eso para ...

29 Listo, entonces, levantamos sesión a las 7:40. Muchas gracias.

30 *****

31

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

33 *****

34

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

5 **ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 73-2024**
6 **DEL 19 DE SETIEMBRE DE 2024**
7

8
9 **ACUERDO N°1:**

10 **Considerando:**

11 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0965-2024, del 18 de setiembre de
12 2024, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe
13 BANHVI-DFNV-IN-0218-2024 de la Dirección FONAVI, que contiene una solicitud para la
14 constitución de obligaciones por créditos a recibir del Banco de Costa Rica (BCR),
15 consistentes en una Línea de Crédito Revolutiva por ¢17.000 millones como fuente de
16 financiamiento disponible para la atención de una eventual Contingencia de Liquidez y un
17 crédito directo por ¢10.000 millones para la atención de los requerimientos asociados al
18 proceso de intermediación financiera del FONAVI.
19

20 **Segundo:** Que según lo señala la Dirección FONAVI en dicho informe, dentro de las
21 condiciones establecidas para los referidos financiamientos, destacan las siguientes:
22

23 1) La tasa de interés preferencial es la que se espera mantener de manera permanente
24 para estas operaciones, siendo que los requisitos para acceder a estas condiciones
25 mejoradas corresponden al aporte oportuno de la documentación para mantener
26 debidamente actualizado el expediente de crédito del BANHVI en el BCR, la autorización
27 del débito automático de los pagos de las obligaciones y la presentación de la partida
28 presupuestaria aprobada por la Contraloría General de la República para la atención de las
29 operaciones, requerimientos respecto de los cuales no se estiman limitaciones para su
30 debida atención.
31

32 2) La garantía de ambas operaciones corresponde a un Pagaré Institucional, de manera
33 que no existen costos asociados a su constitución y aportación ante el BCR.
34

1 3) Una vez formalizados los financiamientos, los desembolsos serán solicitados de
2 conformidad con los requerimientos identificados en el Flujo de Caja de la fuente de
3 recursos FONAVI.

4
5 4) Sobre la Línea de crédito revolutive.

6 - En función del objetivo de este financiamiento, el monto fue ajustado a un nivel acorde
7 con el requerimiento que eventualmente enfrentaría el BANHVI en caso de presentarse una
8 contingencia de liquidez.

9 - Las condiciones de tasa y plazo resultan razonables siendo que este financiamiento sería
10 utilizado únicamente ante una eventualidad de no disponer de otra fuente de recursos
11 con mejores condiciones para atender la contingencia.

12 - En caso de que la Línea de crédito no sea utilizada el BANHVI no incurre en ningún tipo
13 de costo por contar con este financiamiento disponible.

14
15 5) Sobre el crédito directo

16 - Se trata de una suma razonable que estaría complementando la captación a corto plazo
17 que regularmente ejecuta el BANHVI para la cancelación de obligaciones por vencimiento
18 de captaciones vigentes y el desembolso de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas.

19 - Este financiamiento estaría sustituyendo al menos en forma parcial, la captación que
20 pudiera realizarse a mediano plazo mediante instrumentos de oferta pública, respecto de
21 los cuales al menos desde 2017 las condiciones de tasa de interés obtenidas en el mercado
22 para captaciones entre 3 y 5 años han resultado menos favorables a las ofrecidas por el
23 BCR.

24 - La modalidad de pago mensual de esta obligación favorece la administración de la liquidez
25 del BANHVI, pues elimina el efecto de concentración que se asocia al vencimiento de
26 captaciones en ciertos periodos.

27
28 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la
29 Administración, no solo porque – tal y como lo hace ver la Dirección FONAVI – los referidos
30 financiamientos permitirán, el primero de ellos (la Línea de Crédito Revolutive), contar con
31 una fuente de financiamiento para la atención de una eventual Contingencia de Liquidez; y
32 la segunda (el crédito directo), atender los requerimientos asociados al proceso de
33 intermediación financiera del FONAVI; con lo que además se estará contribuyendo con el
34 cumplimiento del Objetivo Específico F-01.04 contenido en el eje de Perspectiva Financiera

1 del Plan Estratégico Institucional 2023 – 2026 del BANHVI, que señala: Mejorar
2 continuamente la gestión de los recursos para el cumplimiento de las proyecciones
3 financieras y el fin institucional encomendado por ley.

4

5 **Por tanto, se acuerda:**

6 Autorizar la constitución de dos obligaciones por créditos a recibir del Banco de Costa Rica
7 (BCR), consistentes en una Línea de Crédito Revolutiva por ₡17.000 millones y un crédito
8 directo por ₡10.000 millones, según las siguientes condiciones:

9

10 a) Línea de Crédito Revolutiva

11

Monto:	₡17,000,000.000.00 (Diecisiete mil millones de colones)
Plazo:	3 años (Tres años), con desembolsos a 12 meses
Tasa de interés preferencial:	TBP más 2.5 puntos porcentuales
Tasa de interés ordinaria:	TBP más 4.5 puntos porcentuales
Plan de inversión:	Capital de trabajo a corto plazo
Garantía:	Pagaré Institucional
Comisión de desembolso:	3% sobre el monto desembolsado
Otras observaciones:	No aplican comisiones por pago anticipado, ni en caso de que no se soliciten desembolsos amparados a la línea de crédito.

12

13 b) Crédito Directo

14

Monto:	₡10,000,000.000.00 (Diez mil millones de colones)
Plazo:	4 años (Cuatro años)
Tasa de interés preferencial:	TBP más 2.0 puntos porcentuales
Tasa de interés ordinaria:	TBP más 4.0 puntos porcentuales
Plan de inversión:	Reconversión de deuda de corto a plazo a mediano plazo / Colocación de recursos en Entidades Autorizadas del SFNV como banca de segundo piso.
Garantía:	Pagaré Institucional
Comisión de desembolso:	1% sobre el monto desembolsado
Otras observaciones:	Comisión por pago anticipado del 3.00% sobre el monto por amortizar, cuando el pago sea con fondos obtenidos por medio de financiamiento con otro banco o entidad financiera.

15 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

16 *****

17

18 **ACUERDO N°2:**

19 **Considerando:**

1 **Primero:** Que mediante el oficio BANHVI-SGF-OF-0093-2024, del 18 de setiembre de
2 2024, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva, el
3 Presupuesto Extraordinario N° 1 al Presupuesto Ordinario 2024 del BANHVI, el que –según
4 lo indica el documento adjunto a la nota BANHVI-DFC-OF-141-2024, del Departamento
5 Financiero Contable– tiene el propósito de incorporar en el Presupuesto Ordinario 2024,
6 varios ajustes en las partidas de ingresos y de egresos, para incorporar recursos
7 provenientes de la Junta de Protección Social, del Fondo de Desarrollo Social y
8 Asignaciones Familiares, así como del Superávit Específico, por un monto total de
9 $\text{¢}9.618.414.662,32$.

10
11 **Segundo:** Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y la justificación de dicho
12 Presupuesto Extraordinario, según el documento adjunto al citado oficio BANHVI-SGF-OF-
13 0093-2024, y no encontrándose ninguna objeción al respecto, lo procedente es aprobar la
14 recomendación de la Administración, conforme lo establecido en el inciso g), artículo 26° de
15 la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

16
17 **Por tanto, se acuerda:**

18 **1)** Aprobar el Presupuesto Extraordinario N° 1 al Presupuesto Ordinario 2024 del BANHVI,
19 por un monto total de nueve mil seiscientos dieciocho millones cuatrocientos catorce mil
20 seiscientos sesenta y dos colones con 32/100 ($\text{¢}9.618.414.662,32$), según el detalle que se
21 consigna en los documentos adjuntos a los oficios SGF-OF-0093-2024 de la Subgerencia
22 Financiera y BANHVI-DFC-OF-141-2024 del Departamento Financiero Contable.

23
24 **2)** Se instruye a la Administración, para que, de acuerdo con las disposiciones,
25 procedimientos y regulaciones establecidas por la Contraloría General de la República,
26 someta a la aprobación de ese Órgano Contralor el referido Presupuesto Extraordinario.

27 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

28 *****

29
30 **ACUERDO N°3:**

31 Instruir a la Gerencia General para que, en los mismos términos analizados en la presente
32 sesión, les exponga a los diputados miembros de la Comisión Permanente Ordinaria de
33 Asuntos Hacendarios de la Asamblea Legislativa, el criterio de este Banco con respecto al

1 proyecto de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el Ejercicio
2 Económico 2025, tramitado con el Expediente N° 24.535.

3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 *****

5
6 **ACUERDO N°4:**

7 **Considerando:**

8 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0946-2024/BANHVI-SGF-OF-0098-
9 2024, del 13 de setiembre de 2024, y atendiendo lo requerido por la Superintendencia de
10 Entidades Financieras (SUGEF) por medio del oficio SGF-2438-2024, la Administración ha
11 sometido a la consideración de esta Junta Directiva una propuesta de actualización de las
12 siguientes políticas institucionales: a) Políticas de idoneidad de los miembros del Órgano
13 de Dirección y Alta Gerencia del Banco Hipotecario de la Vivienda; b) Políticas para la
14 creación, conservación y actualización del expediente administrativo; c) Políticas de
15 evaluación del desempeño; y d) Políticas para identificar, divulgar, gestionar y prevenir
16 conflictos de interés. Complementariamente, la Administración adjunta a dicho oficio los
17 formularios para la aplicación de las referidas políticas institucionales.

18
19 **Segundo:** Que por la relevancia de dichas políticas institucionales y con base en el análisis
20 realizado al respecto, esta Junta Directiva estima oportuno y conveniente referirse a cada
21 una de ellas, planteando las observaciones que a criterio de este Órgano Colegiado
22 justifican su aprobación en los términos que se señalan en la presente resolución.

23
24 **I.- Sobre las Políticas de idoneidad de los miembros del Órgano de Dirección y Alta**
25 **Gerencia.**

26 a) Debe partirse de que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación
27 del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), N° 7052, establece que el BANHVI es una
28 entidad de carácter público, de segundo piso, que tiene impedido realizar operaciones
29 financieras directamente con el público, cuya misión social es promover programas de
30 desarrollo de vivienda rural y urbana en condiciones preferenciales de crédito y proyectos
31 habitacionales que se desarrollen al amparo de incentivos fiscales, para cumplir los
32 objetivos de carácter social y el propósito de que las familias, los adultos mayores sin núcleo
33 familiar y las personas con discapacidad sin núcleo familiar, de escasos recursos

1 económicos, y los jóvenes entre los dieciocho y los treinta y cinco años con núcleo familiar
2 tengan la posibilidad de adquirir casa propia.

3
4 b) De lo anterior, es claro que el BANHVI no es un banco meramente comercial, sino
5 también –y sobre todo– una institución de carácter social, rectora del Sistema Financiero
6 Nacional para la Vivienda (SFNV), que debe “ajustar sus acciones a las política,
7 lineamientos y directrices que dicte el Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y
8 asentamientos humanos.” (artículo 6 de la Ley 7052).

9
10 Lo anterior ha sido reafirmado por la misma Superintendencia General de Entidades
11 Financieras (SUGEF), cuando mediante oficio SUGEF 960-200902430, del 18 de marzo de
12 2009, señaló, en lo conducente, lo siguiente: “...Al respecto, es importante tomar en cuenta
13 que el Banco Hipotecario de la Vivienda no es un banco comercial del Estado. No forma
14 parte de la estructura del Estado por expresa disposición del legislador, ni tampoco puede
15 catalogarse como un banco comercial. Su especial naturaleza jurídica lo sitúa, entre otros
16 aspectos, como un banco de segundo piso orientado al desarrollo de un fin social
17 claramente determinado. Así, no puede realizar actividad de intermediación financiera
18 directamente con el público (artículo 9 Ley N° 7052), sino que se encarga de canalizar
19 recursos financieros en condiciones atractivas y accesibles para un sector específico de la
20 sociedad, con el fin de proveer a dicho sector vivienda digna; función que realiza a través
21 de otros intermediarios financieros. Se trata entonces de una actividad de intermediación
22 financiera indirecta, efectuada en su función de banco de segundo grado o de segundo piso
23 (artículos 42 y 43 de la Ley 7052)...”

24
25 c) En este sentido y dada la misión y la obligación que tiene la institución de cumplir la
26 política pública en materia de vivienda, la misma Ley 7052, en su reciente reforma,
27 establece que el jerarca del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH)
28 debe formar parte de la Junta Directiva del Banco, junto con los jefes del Ministerio de
29 Economía, Industria y Comercio (MEIC) y del Viceministerio de Juventud, así como dos
30 representantes del sector privado y dos representantes de los partidos políticos
31 representados en la Asamblea Legislativa. El artículo 14 de dicha norma legal establece
32 los requisitos para formar parte de la Junta Directiva, señalando, en materia de idoneidad,
33 la obligación de contar con una experiencia demostrable de al menos 5 años, en el ámbito

1 público y privado, en materia económica, financiera, bancaria o de administración y en
2 sectores de vivienda y asuntos relacionados al desarrollo económico y social el país.

3
4 d) Exceptúa expresamente la Ley de esta disposición a los jefes del MIVAH, del MEIC y
5 del Viceministerio de Juventud, claramente por tratarse a autoridades políticas, funcionarios
6 públicos de confianza, cuya misión en la institución es, fundamentalmente, velar por el
7 cumplimiento de la política pública que le compete al BANHVI para el logro de sus objetivos
8 sociales. Y de ahí que en el caso de que alguno de los jefes del MIVAH, del MEIC o del
9 Viceministerio de Juventud ocupen la presidencia de Junta Directiva, la persona nombrada
10 no debe tener la obligación de cumplir con los umbrales indicativos que se indican en la
11 política de idoneidad.

12
13 e) Por otra parte, en materia de formación académica y debido a la obligación que tiene la
14 Junta Directiva de conocer y resolver solicitudes de financiamiento para el desarrollo de los
15 proyectos de vivienda, con base en los informes técnicos presentados por la Administración,
16 la misma reforma a la Ley 7052 exige a los miembros de este Órgano Colegiado contar con
17 formación académica en áreas de ciencias económicas, arquitectura, ingeniería, ciencias
18 sociales, derecho o carreras afines.

19
20 En este mismo sentido y en consonancia con la referida disposición legal, se estima
21 pertinente ajustar el perfil de los miembros del Órgano de Dirección contenido en esta
22 política, para establecer la formación académica en las áreas de ciencias económicas,
23 arquitectura, ingeniería, ciencias sociales y derecho. Esto es concordante con lo establecido
24 en el actual Manual de Políticas Institucionales, en cumplimiento de los acuerdos SUGEF
25 16-16 y SUGEF 22-18, aprobado el pasado mes de junio.

26
27 **II.- Sobre las Políticas para la creación, conservación y actualización del expediente**
28 **administrativo.**

29 Concuera esta Junta Directiva con lo que respecto a esta Política propone la
30 Administración en el oficio BANHVI-GG-OF-0946-2024/BANHVI-SGF-OF-0098-2024, en el
31 tanto permite definir los requisitos para la elaboración, mantenimiento y actualización de los
32 expedientes de los miembros del Órgano de Dirección y Alta Gerencia, asegurando la
33 recopilación de la información relevante para evaluar su idoneidad y desempeño. Se
34 adiciona únicamente en el apartado de regulaciones, la Ley 7052 y sus reformas.

1

2 III.- Sobre las Políticas de evaluación del desempeño

3 Concuera esta Junta Directiva con lo que respecto a esta Política propone la
4 Administración en el oficio BANHVI-GG-OF-0946-2024/BANHVI-SGF-OF-0098-2024, en el
5 tanto viene a describir claramente el proceso para evaluar el desempeño de los miembros
6 del Órgano de Dirección, Alta Gerencia y Comités, incluyendo los criterios a considerar, la
7 periodicidad de las evaluaciones y la elaboración de planes de acción para subsanar
8 debilidades. Se adiciona únicamente en el apartado de regulaciones, la Ley 7052 y sus
9 reformas.

10

**11 IV.- Sobre las Políticas para identificar, divulgar, gestionar y prevenir conflictos de
12 interés**

13 Concuera esta Junta Directiva con lo que respecto a esta Política propone la
14 Administración en el oficio BANHVI-GG-OF-0946-2024/BANHVI-SGF-OF-0098-2024, en el
15 tanto permite establecer las normas para la prevención, detección y manejo de conflictos
16 de interés, tanto reales como potenciales, en los miembros del Órgano de Dirección y Alta
17 Gerencia.

18

19 Por tanto, se acuerda:

20 **1-)** Aprobar las siguientes políticas institucionales: Políticas de idoneidad de los miembros
21 del Órgano de Dirección y Alta Gerencia del Banco Hipotecario de la Vivienda; Políticas
22 para la creación, conservación y actualización del expediente administrativo; Políticas de
23 evaluación del desempeño; y Políticas para identificar, divulgar, gestionar y prevenir
24 conflictos de interés:

25

26 POLÍTICA DE IDONEIDAD, DE LOS MIEMBROS DEL ÓRGANO DE DIRECCIÓN
27 Y ALTA GERENCIA DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

28

29 1. Introducción

30

31 La idoneidad de los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia es un pilar
32 fundamental para la gobernanza efectiva y la sostenibilidad a largo plazo de cualquier
33 entidad financiera. En un entorno regulatorio cada vez más complejo y exigente, el
34 aseguramiento de la competencia, integridad, y capacidad de liderazgo de quienes ocupan
35 posiciones claves es vital para proteger los intereses del Banco Hipotecario de la Vivienda.

36

37 En este contexto, la presente política de idoneidad se desarrolla en cumplimiento de las
38 disposiciones establecidas en el acuerdo CONASSIF 15-22, el cual establece los
39 lineamientos y criterios que deben ser observados por las entidades financieras para
40 garantizar que los miembros del Órgano de Dirección y Alta Gerencia cumplan con los más
41 altos estándares de profesionalismo y ética. Este acuerdo enfatiza la importancia de una
42 evaluación rigurosa y continua de las capacidades y cualidades personales de los

1 miembros, considerando tanto sus competencias técnicas como su capacidad para liderar
2 y tomar decisiones en un entorno que exige un alto grado de responsabilidad y
3 transparencia.

4
5 Las presentes políticas tienen como objetivo principal establecer un marco que permita a la
6 entidad no solo cumplir con los requisitos regulatorios, sino también fomentar una cultura
7 organizacional basada en la excelencia, la idoneidad, el liderazgo, la ética, y la efectividad
8 en la toma de decisiones. Al garantizar que las personas que ocupan estos roles clave sean
9 idóneas, se busca minimizar los riesgos asociados a una mala gobernanza, como los
10 conflictos de interés, la toma de decisiones inadecuadas y la falta de alineación con los
11 objetivos estratégicos de la entidad.

12
13 Además, estas políticas definen los procedimientos que se deben seguir para evaluar la
14 idoneidad tanto en el momento de la selección como durante el ejercicio de las funciones
15 de los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia. Esto incluye criterios
16 específicos de evaluación que abarcan desde las competencias técnicas y experiencia
17 relevante hasta la integridad personal y la capacidad para dedicar el tiempo necesario a las
18 funciones asignadas. La evaluación continua permite detectar y corregir a tiempo cualquier
19 desviación que pueda comprometer la efectividad de la gobernanza y el cumplimiento de
20 las normativas aplicables.

21 El cumplimiento de la disposición se realiza en el marco que el BANHVI es un banco de
22 segundo piso, de carácter público, no un banco meramente comercial, sino también –y
23 sobre todo– una institución de carácter social, rectora del Sistema Financiero Nacional para
24 la Vivienda (SFNV), que debe “ajustar sus acciones a las políticas, lineamientos y directrices
25 que dicte el Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y asentamientos humanos.”
26 (artículo 6 de la Ley 7052).

27
28 Las actividades propias del BANHVI se centran en la intermediación de recursos financieros
29 para entidades autorizadas que son supervisadas por SUGEF, el desarrollo de procesos
30 constructivos de casas y proyectos habitacionales, y la gestión pública de su organización.

31 **2. Regulaciones:**

32 Para efectos de las presentes normas, se consideran principalmente las siguientes normas:

- 33
- 34
- 35 ▪ Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley No. 7052
- 36
- 37 ▪ Acuerdo CONASSIF 15-22 “Reglamento sobre idoneidad y desempeño de los
- 38 miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia de entidades y empresas
- 39 supervisadas”
- 40
- 41 ▪ Reglamento de Gobierno Corporativo Acuerdo CONASSIF 4-16
- 42

43 **3. Alcance**

44
45 Esta política se aplica a todos los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia,
46 tanto actuales como potenciales, del Banco Hipotecario de la Vivienda. En el caso de
47 miembros del Órgano de Dirección, en vista de que su nombramiento corresponde al
48 Consejo de Gobierno, una vez aprobadas las presentes Políticas de idoneidad por parte de
49 la Junta Directiva del Banco, se deberá remitir al Consejo de Gobierno, por parte del Órgano
50 de Dirección, dichas políticas recomendando su aplicación para futuros candidatos a
51 puestos del Órgano de Dirección, haciendo mención que las mismas se ajustan a las

normas establecidas en el acuerdo CONASSIF 15-22 “REGLAMENTO SOBRE IDONEIDAD Y DESEMPEÑO DE LOS MIEMBROS DEL ORGANO DE DIRECCIÓN Y DE LA ALTA GERENCIA DE ENTIDADES Y EMPRESAS SUPERVISADAS”.

4. Perfil de los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia

Conforme lo establecido en el Reglamento de Gobierno Corporativo Acuerdo CONASSIF 4-16, los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia deben contar con el perfil adecuado para el cumplimiento de sus responsabilidades, entre otros, se debe considerar que:

- a) Sean personas de reconocida honorabilidad
- b) Comprenden su papel en el Gobierno Corporativo
- c) Sean capaces de ejercer un juicio sólido y objetivo sobre los asuntos relacionados con la entidad o con los vehículos de administración de recursos de terceros.
- d) Tienen la formación, conocimientos y experiencia, amplios y demostrables, con el fin de ejercer el Gobierno Corporativo.
- e) Reciben inducción y capacitación adecuada y periódica en las áreas de conocimiento atinentes a su cargo.
- f) Los miembros del Órgano de Dirección que participan en comité técnicos cuentas con la formación y experiencia demostrable, según la naturaleza del comité.
- g) El Órgano de Dirección debe estar conformado por personas con un balance de habilidades, competencias y conocimientos, que de forma colectiva posean las actitudes necesarias para dirigir la entidad.

Al evaluar la idoneidad colectiva del Órgano de Dirección, debe tenerse en cuenta que los directores:

- I. Tengan un abanico de conocimientos y experiencia en las áreas relevantes para promover la diversidad de opinión.
- II. Faciliten la comunicación, colaboración y el debate crítico en el proceso de toma de decisiones.

Si un miembro del Órgano de Dirección o de la Alta Gerencia deja de poseer las características o cualidades que lo calificaban para el cargo o no cumple con sus responsabilidades, el Órgano de Dirección debe tomar las acciones pertinentes y cuando corresponda notificará lo que corresponda al Consejo de Gobierno y la superintendencia a la brevedad.

Criterios de Idoneidad

Para garantizar la idoneidad de los miembros del Órgano de Dirección y Alta Gerencia, se considerarán los siguientes criterios:

4.1 Honestidad e integridad

El Consejo de Gobierno o el Órgano de Dirección, según corresponda, evaluará si los candidatos y los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia poseen reconocida honestidad e integridad. En cumplimiento de lo anterior no se considera idónea la persona que se encuentre o haya encontrado en alguno de los siguientes supuestos:

- i) Si durante los últimos cinco años, la persona ha sido condenada por alguna autoridad jurisdiccional nacional o extranjera por delitos dolosos contra la buena fe de los negocios, contra de la legislación relativa a la estructura, funcionamiento

- 1 y cumplimiento de deberes de las entidades financieras, legitimación de capitales,
2 financiamiento al terrorismo, financiamiento a la proliferación de armas de
3 destrucción masiva, contra la propiedad, divulgación de secretos comerciales,
4 corrupción, contra la Hacienda Pública nacional o contra los deberes de la función
5 pública, contra la legislación tributaria o contra la legislación nacional de la
6 seguridad social, protección al consumidor financiero.
- 7 ii) Si durante los últimos cinco años, la persona ha desempeñado un puesto como
8 miembro del Órgano de Dirección o de la Alta Gerencia en una organización
9 contra la cual se hay dictado sentencia firme condenatoria, por los delitos de
10 concurso fraudulento o culposo, o administración fraudulenta concursal o
11 intervención, mientras ejerció el cargo.
- 12 iii) Si la persona, en forma directa o indirecta como miembro del Órgano de Dirección
13 o socio con participación significativa en una empresa, tiene juicios por deudas
14 pendientes, en el país o en el exterior, o si es un deudor moroso con más de una
15 cuota pendiente de pago en el sistema financiero nacional o en el exterior al
16 momento de su evaluación.
- 17 iv) Si la persona se encuentra incluida en las listas de personas involucradas en
18 actividades de legitimación de capital (LC), financiamiento al terrorismo (FT) o
19 financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva (FPADM) de la
20 organización de las Naciones Unidas (ONU), a la oficina de control de activos
21 financieros extranjeros (OFAC, por sus siglas en inglés), y organismos
22 internacionales e intergubernamentales reconocidos en materia de LC, FT,
23 FPADM.
- 24 Cuando se presente alguna de las situaciones anteriores en forma posterior a su
25 nombramiento, la persona nombrada no podrá considerarse idónea y en atención a
26 esta política debe informarse al Consejo de Gobierno o al Órgano de Dirección, según
27 corresponda, para que luego del debido proceso, se tomen las acciones que
28 correspondan.
- 29 En lo que respecta a la idoneidad de los miembros del Órgano de Dirección,
30 corresponderá al Órgano de Dirección comunicar al Consejo de Gobierno cuando uno
31 de sus miembros no se consideré idóneo conforme a las normas establecidas en este
32 apartado.
- 33 Además de lo establecido anteriormente, el Órgano de Dirección debe analizar, cuando
34 tenga conocimiento por cualquier vía, si la persona presenta procesos judiciales
35 pendientes de resolución respecto al literal i) de este artículo y que pudieren tener
36 impacto desde la perspectiva del riesgo reputacional del Banco.
- 37 Adicionalmente, no podrán ser designados como miembros de la junta directiva del
38 Banco, las personas que se encuentren en alguna de las condiciones establecidas en
39 los artículos 15 y 16 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley
40 7052, conforme se detalla seguidamente:
- 41 a) Ser deudores morosos del Fisco.
42 b) Haber sido declaradas en estado de quiebra o insolvencia, salvo que hubieren sido
43 rehabilitadas.
44 c) Estar suspendidas o inhabilitadas para el ejercicio de su profesión, así dispuesto
45 por la autoridad competente.
46 d) Estar ligadas entre sí con otro miembro de la Junta Directiva, con el gerente
47 general, con los gerentes y subgerentes, con el auditor interno o con alguno de los
48 jefes de departamento del Banco, por matrimonio o parentesco de consanguinidad
49 o afinidad, hasta el tercer grado, inclusive.

- 1 e) Los miembros y empleados de los Supremos Poderes, los funcionarios que los
2 sustituyan durante sus ausencias temporales y los que desempeñen cargos
3 temporales no remunerados, salvo los tres miembros mencionados en el inciso a)
4 del artículo 13 de esta ley.
- 5 f) Los presidentes ejecutivos, gerentes generales, directores ejecutivos y demás
6 miembros de las juntas directivas de las instituciones de Derecho Público,
7 autónomas o descentralizadas.
- 8 g) El gerente general, los subgerentes, el auditor y el subauditor internos y los demás
9 funcionarios o empleados del banco.
- 10 h) Los miembros de las juntas directivas, los gerentes generales, subgerentes, sus
11 ascendientes y descendientes hasta el tercer grado por consanguinidad o afinidad
12 y demás empleados de las entidades autorizadas.
- 13 i) Los accionistas, socios, miembros de las juntas directivas, gerentes, subgerentes,
14 sus ascendientes y descendientes hasta el tercer grado por consanguinidad o
15 afinidad y empleados de los desarrolladores y de las empresas constructoras, así
16 como de la cámara de construcción y de las empresas asesoras en el ramo de la
17 construcción que operan dentro del Sistema.
- 18

19 4.2 Experiencia

20

21 Los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia deben demostrar
22 suficiente experiencia en puestos de este tipo, según sus atinencias, para lo cual se
23 debe considerar la similitud en la naturaleza, tamaño y complejidad de las entidades o
24 empresas en que se haya obtenido la experiencia.

25 El análisis de la experiencia de una persona debe incluir, por lo menos, la valoración
26 de la experiencia demostrable en áreas relevantes para la actividad en que se
27 desempeña el Banco.

28 La experiencia se evaluará tomando como referencia los siguientes umbrales
29 indicativos. Si se alcanzan esos umbrales, se presume que la persona nombrada
30 posee experiencia suficiente. El hecho de que la persona nombrada no los alcance, no
31 implica automáticamente que no sea idónea; en estos casos la persona nombrada aún
32 podrá ser considerada idónea si el Consejo de Gobierno o el Órgano de Dirección,
33 según sea el caso, lo justifica adecuadamente.

34 Los umbrales indicativos para el Banco son los siguiente:

- 35 i) Presidente del Órgano de Dirección: al menos cinco años en los últimos ocho
36 años, de experiencia práctica y profesional en puestos directivos o en puestos de
37 Alta Gerencia y en áreas relevantes para la actividad del banco. El hecho de que
38 la persona nombrada no los alcance no implica automáticamente que no sea
39 idónea, en estos casos la persona nombrada aún podrá ser considerada idónea
40 si el Órgano de Dirección, según sea el caso, lo justifica adecuadamente.
- 41 ii) Otros miembros del Órgano de Dirección: Al menos tres años de experiencia
42 práctica y profesional en puestos directivos o en puestos de Alta Gerencia o en
43 un nivel inmediato inferior a éste y en áreas relevantes para la actividad del
44 banco.
- 45 iii) Alta Gerencia: Al menos cinco años de experiencia práctica y profesional en
46 puestos directivos o en puestos de Alta Gerencia o en un nivel inmediato inferior
47 a éste y en áreas relevantes para la actividad del banco.

48 4.3 Formación académica y conocimientos

49

1 Los miembros del Órgano de Dirección o de la Alta Gerencia deben tener un
2 conocimiento actualizado y demostrable del negocio o actividad de la entidad y de sus
3 riesgos. El nivel de dichos conocimientos debe estar acorde con sus responsabilidades,
4 el tamaño la entidad, naturaleza y complejidad de sus actividades.

5
6 La Alta Gerencia en su totalidad, y por lo menos dos tercios del total de integrantes del
7 Órgano de Dirección deben tener formación local o internacional, en alguno de los
8 siguientes ámbitos, como lo señala la Ley 7052 y sus reformas: ciencias económicas,
9 arquitectura, ingeniería, ciencias sociales, derecho o carreras afines.

10
11 Del total de integrantes del Órgano de Dirección, un tercio de sus integrantes, como
12 mínimo, deben tener formación local o internacional, en el área de las Ciencias
13 Económicas.

14
15 Además de la formación académica requerida, cada uno de los miembros del Órgano
16 de Dirección y de la Alta Gerencia, debe tener conocimientos específicos en alguna de
17 las áreas atinentes a su rol, tales como:

- 18 i) Planificación estratégica.
- 19 ii) Gestión de riesgos. Al menos un miembro del Órgano de Dirección debe tener
20 conocimientos del funcionamiento y de los riesgos a los que están expuestas las
21 líneas de negocio significativas del Banco.
- 22 iii) Interpretación de la información financiera.
- 23 iv) Requerimientos legales y marco regulatorio del negocio o actividad del Banco.
- 24 v) Derecho de protección del consumidor financiero
- 25 vi) Dirección de proyectos.

26 Si en la evaluación de una persona se identifican carencias subsanables en los
27 conocimientos de los miembros del Órgano de Dirección o de la Alta Gerencia, se debe
28 adoptar un plan de acción que establezca medidas correctivas adecuadas para
29 subsanar dichas carencias dentro del año posterior al inicio de las funciones o de que
30 la carencia es identificada. Si las medidas adoptadas por el Banco no son suficientes,
31 éste debe realizar los ajustes a las medidas que le requiera la superintendencia.

32 Además de lo indicado anteriormente en este apartado, para la selección de un
33 miembro de la Alta Gerencia, el Órgano Director deberá considerar los perfiles
34 requeridos para cada puesto, procurando un balance adecuado de experiencia,
35 conocimientos y habilidades.

36 En el caso de los comités, el Órgano Director velará por que en su conformación exista
37 un balance adecuado de experiencia, conocimientos y habilidades, acorde con los
38 lineamientos sobre gobierno corporativo aplicables al Sistema Financiero Nacional.

39 40 4.4 Dedicación de tiempo de los miembros del Órgano de Dirección:

41
42 Los miembros del Órgano de Dirección deben contar con al menos 60 horas mensuales
43 para atender de manera apropiada, las obligaciones que demanda el puesto, en
44 particular la gestión de riesgos que tiene el potencial de afectar la continuidad del
45 negocio y los intereses de los consumidores financieros. También, los miembros del
46 órgano de dirección deben dedicar el tiempo necesario para adquirir, mantener y
47 mejorar sus conocimientos y habilidades a fin de poder comprender la estructura de la
48 entidad y su desarrollo, los cambios en el entorno jurídico y económico y mantener un

1 conocimiento actualizado y ofrecer un alto nivel de rendimiento en todo momento, lo
2 que implica que la disponibilidad de tiempo no se limita al espacio que se dedica a las
3 sesiones del Órgano de Dirección o Comités. Si una persona supera el umbral
4 indicativo, la entidad puede valorar el caso particular y si considera que mantiene la
5 idoneidad, debe documentar los motivos y valoración de tal posición.

6 Con independencia de la estimación del tiempo definida por la entidad para que una
7 persona desempeñe adecuadamente sus funciones, se presume que la persona
8 nombrada no posee la suficiente dedicación de tiempo si ocupa, simultáneamente, más
9 de cinco cargos o puestos. Para este cálculo no se computan los cargos en:

- 10 a) Organizaciones en donde participen para representar a la entidad o empresa o
11 a la actividad financiera que desarrolla.
12 b) Organizaciones sin fines de lucro no relacionadas con la actividad financiera.
13 c) Empresas, que se constituyen con el único propósito de gestionar los intereses
14 personales del miembro o sus familiares, siempre que no requieran gestión
15 diaria por parte del miembro del Órgano de Dirección.

16 El hecho de que la persona nombrada supere la cantidad de cinco cargos o puestos
17 indicada en este artículo no implica automáticamente que no sea idónea, en estos
18 casos la persona nombrada aún podrá ser considerada idónea si la entidad o empresa
19 lo justifica adecuadamente.

20
21 El Banco debe mantener registro de todos los puestos que ocupan los miembros del
22 Órgano de Dirección dentro o fuera de la entidad. Dichos registros deben actualizarse
23 cada vez que un miembro notifique a la entidad un cambio o cuando el Banco tenga
24 conocimiento, por otras vías, de tales cambios.

25
26 En el caso de los puestos de la Alta Gerencia del BANHVI, éstos son de tiempo
27 completo y tienen prohibición para atender otras actividades, lo cual implica no solo
28 que su jornada debe ser completa y que sus titulares no pueden realizar otras tareas o
29 actividades vinculadas a su o sus profesiones, sino también que no podrán dedicarse
30 a otras actividades o funciones que, aunque en principio se puedan catalogar como
31 privadas, vayan a interferir en el desempeño del cargo. En este orden, los funcionarios
32 que al efecto sean designados no podrán ocupar cargos de ningún tipo en otras
33 empresas, entidades o instituciones, públicas o privadas, con o sin fines de lucro,
34 remunerados o no.

35 36 **5. Idoneidad conjunta del Órgano de Dirección**

37
38 El Órgano de Dirección debe estar integrado por personas con un balance de
39 conocimientos, experiencia y calificaciones acordes con el tamaño de la entidad, la
40 complejidad y diversidad de sus operaciones, la estructura de propiedad, la naturaleza
41 jurídica y los mercados en que opera, que permitan cumplir con la finalidad institucional
42 de acuerdo a la particularidad del negocio, promoviendo la diversidad de opiniones.

43 44 **6. Proceso de selección de los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta** 45 **Gerencia**

46
47 En el proceso de selección de los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta
48 Gerencia, cada uno de los miembros del Consejo de Gobierno o bien la Junta Directiva,
49 según corresponda, debe participar activamente en la selección de candidatos y

1 someter su recomendación al órgano decisor del nombramiento o remoción, en forma
2 previa a tal acto.

3
4 En el proceso de selección se debe considerar, como mínimo:

5 a) La aplicación de esta política de idoneidad.

6 b) Las funciones y competencias requeridas para el puesto.

7 En el caso de miembros del Órgano de Dirección, en vista de que su nombramiento
8 corresponde al Consejo de Gobierno, una vez aprobadas las presentes Políticas de
9 idoneidad por parte de la Junta Directiva del Banco, se deberá remitir al Consejo de
10 Gobierno, por parte del Órgano de Dirección, dichas políticas recomendando su
11 aplicación para futuros candidatos a puestos del Órgano de Dirección, haciendo
12 mención que dichas políticas se ajustan a las normas establecidas en el acuerdo
13 CONASSIF 15-22 "REGLAMENTO SOBRE IDONEIDAD Y DESEMPEÑO DE LOS
14 MIEMBROS DEL ORGANO DE DIRECCIÓN Y DE LA ALTA GERENCIA DE
15 ENTIDADES Y EMPRESAS SUPERVISADAS".

16 17 **7. Evaluación de idoneidad**

18
19 Los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia deben ser evaluados
20 individualmente. Además, se debe evaluar al Órgano de Dirección en su conjunto
21 La evaluación podrá realizarse por medio de evaluaciones internas o contratar a
22 terceros; en todo caso debe garantizarse la independencia del evaluador y su
23 experiencia en las áreas de evaluación de gobierno corporativo.

24
25 El Banco deberá asegurarse de que la evaluación se realiza previamente, al menos
26 cuando:

27 a) Se nombre a nuevos miembros del Órgano de Dirección o de la Alta Gerencia,
28 o cuando se sustituya el presidente dentro del Órgano de Dirección.

29 b) Un miembro del Órgano de Dirección o de la Alta Gerencia asume un cargo
30 adicional o comienza a realizar nuevas actividades; en estos casos el Banco
31 debe reevaluar si la persona dispone del tiempo suficiente para cumplir
32 adecuadamente con todas sus funciones.

33 c) Se produzca un cambio relevante en el modelo de negocio del Banco.

34 El Banco debe realizar una evaluación de la idoneidad individual y conjunta, al menos
35 cada dos años.

36
37 La aplicación de estas políticas se efectuará de conformidad con los formularios de los
38 Anexos Nos. 1, 2, 3 y 4.

39 40 **8. Documentación sobre evaluación de idoneidad**

41
42 El Banco separará los resultados de la evaluación de la idoneidad individual de los
43 miembros del Órgano de Dirección, la idoneidad del órgano colegiado como tal y de
44 la Alta Gerencia.

45
46 Por lo anterior, el Banco tendrá como parte de la política de idoneidad los
47 lineamientos para la creación, conservación y actualización de un expediente
48 administrativo en el que consten las calidades y la totalidad de la documentación de
49 las personas nombradas como miembro del Órgano de Dirección y de la Alta

1 Gerencia y para demostrar que se aplicaron los criterios establecidos en los artículos
2 4 al 9 del Reglamento Acuerdo CONASSIF 15-22.

3
4 El expediente deberá contener, al menos, la información descrita en el Anexo I del
5 Acuerdo CONASSFI 15-22.

6
7 El Banco mantendrá a disposición de la Superintendencia General de Entidades
8 Financieras, el resultado de la evaluación de idoneidad, individual y conjunta, de los
9 miembros del Órgano de Dirección, así como de la Alta Gerencia. La información a
10 la que tengan acceso las Superintendencias será considerada confidencial.

11 12 **POLÍTICAS PARA LA CREACIÓN, CONSERVACIÓN Y ACTUALIZACIÓN** 13 **DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO**

14 15 **1 Objetivo:**

16 Definición de las características de composición para el expediente administrativo, su
17 conservación y actualización.

18 19 **2 Cumplimiento:**

20
21 Corresponderá al Área de Recursos Humanos del BANHVI, la consolidación, conservación,
22 custodia y actualización del expediente administrativo de los miembros del Órgano de
23 Dirección y de la Alta Gerencia.

24 25 **3 Regulaciones:**

- 26
27 - Acuerdo CONASSIF 15-22 "REGLAMENTO SOBRE IDEONEIDAD Y DESEMPEÑO
28 DE LOS MIEMBROS DEL ORGANO DE DIRECCIÓN Y DE LA ALTA GERENCIA
29 DE ENTIDADES Y EMPRESAS SUPERVISADAS".
30 - Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento de Gobierno Corporativo.
31 - *Acuerdo SUGEF 8-24, anexo 15.*
32 - Decreto 039 MP del 07/03/2019.
33 - Ley N° 7052.

34 35 **4 Solicitudes de expedientes:**

36
37 Cada órgano fiscalizador externo o interno, que requiera revisar los expedientes, debe
38 presentar solicitud formal al área de Recursos Humanos. La consulta del expediente por
39 parte del servidor solo se puede realizar en las oficinas del área de Recursos Humanos.
40 De requerir fotocopias se solicitará a esta área.
41

42 43 **5 Contenido de los expedientes**

44
45 Los expedientes administrativos de los miembros de los Órganos de Dirección y Alta
46 Gerencia y los resultados para cada evaluación de idoneidad y para la evaluación del
47 desempeño, en cumplimiento de las regulaciones citadas, debe contener la siguiente
48 información:

- 49 a. Datos personales y del puesto

-
- 1 i. Nombre completo
- 2 ii. Nacionalidad
- 3 iii. Profesión u ocupación
- 4 b. Detalles del puesto
- 5 i. Documento de nombramiento
- 6 ii. Fecha de inicio prevista y la duración del mandato
- 7 iii. Descripción de los deberes y responsabilidades clave de la persona
- 8 c. Evaluación de idoneidad
- 9 i. Resultado de la evaluación de la idoneidad y del desempeño de la
- 10 persona realizada por la instancia competente, tales como informes
- 11 de evaluación y actas del Órgano de Dirección.
- 12 ii. Identificación de las personas responsables de realizar y documentar
- 13 la evaluación de la idoneidad.
- 14 d. Conocimiento y experiencia
- 15 i. Currículo vitae que contenga detalles de la educación y la
- 16 experiencia, incluido el nombre y la naturaleza y duración de las
- 17 funciones realizadas, que resulten relevantes en el ámbito de la
- 18 posición buscada o puesto en el cual es nombrado.
- 19 ii. Conclusión de la entidad de si la persona tiene los conocimientos y
- 20 experiencia necesarios de conformidad con los criterios del Acuerdo
- 21 CONASSIF 15-22 y las políticas aprobadas. En el caso de detectarse
- 22 carencias subsanables, el motivo por el cual se consideran
- 23 subsanables y los detalles del plan de capacitación que se le
- 24 requerirá a la persona, con indicación de contenido, proveedor y
- 25 fecha en que se completará el plan.
- 26 e. Honestidad e integridad
- 27 i. Información recopilada y analizada por la instancia competente,
- 28 relativa a los elementos descritos en el artículo 4 del Reglamento
- 29 CONASSIF 15-22.
- 30 ii. Conclusión del evaluador de si la persona cumple con los criterios de
- 31 honestidad, integridad y reputación requeridos.
- 32 iii. Declaración jurada requerida a los miembros del Órgano de Dirección
- 33 y de la Alta Gerencia, según corresponda, por las normas de
- 34 autorizaciones de aplicación a la entidad o empresa aprobadas por
- 35 el CONASSIF. Esta declaración debe actualizarse al menos cada
- 36 dos años. SUGEF 08-24, Anexo 15.
- 37 f. Intereses financieros y no financieros
- 38 i. Si se ha identificado un conflicto de interés real, potencial o aparente,
- 39 documentación sobre la situación particular y sobre cómo se ha
- 40 administrado, mitigado o subsanado ese conflicto. La valoración
- 41 correspondiente, cuando sea necesaria, será llevada a cabo por
- 42 parte del Órgano de Dirección o el Consejo de Gobierno, según
- 43 corresponda.
- 44 ii. Evidencia e informe de evaluación de los supuestos de
- 45 independencia contenidos en el artículo 16 BIS del Reglamento de
- 46 Gobierno Corporativo, para el caso de directores independientes.

- 1 g. Comprobación de lo estipulado en los artículos 15, 16, y 28 (párrafo tercero)
2 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de que las
3 personas que ocupen un puesto en el Órgano de Dirección o en la Alta
4 Gerencia del BANHVI, no podrán ser deudores morosos del Fisco, Erario, o
5 la Hacienda Pública, lo cual incluye la atención de todo tipo de deudas, sin
6 excepción alguna, ante el Estado Central, cualquier entidad descentralizada
7 o empresa pública y ante las corporaciones municipales, no deben haber
8 sido declaradas en estado de quiebra o insolvencia.
- 9 h. Comprobación de no estar suspendidos o inhabilitados para el ejercicio de
10 su profesión o para ocupar cargos públicos así dispuesto por autoridad
11 judicial o administrativa, lo cual se demostrará mediante declaración jurada.
- 12 i. Comprobación de no tener parentesco, por consanguinidad o afinidad, hasta
13 el tercer grado inclusive, con cualquier otro funcionario del BANHVI, o con
14 los miembros del Órgano de Dirección o de la Alta Gerencia de las entidades
15 autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
16 Se aplicará lo antes dispuesto en cuanto a suspensiones, inhabilitaciones y
17 declaratorias de quiebra o insolvencia, aunque la respectiva resolución,
18 judicial o administrativa, no haya adquirido firmeza.
- 19 j. Dedicación de tiempo
- 20 i. Detalles pertinentes y necesarios para demostrar que la persona
21 tiene tiempo suficiente para comprometerse con sus
22 responsabilidades en el órgano de dirección o cargos de alta
23 gerencia, entre ellos:
- 24 1. Información sobre el tiempo estimado para el desempeño de
25 las funciones de la persona dentro de la institución.
- 26 2. Lista de cargos que ocupa la persona al mismo tiempo en
27 otras entidades u organizaciones.
- 28 ii. Declaración del miembro del órgano de dirección de que puede
29 dedicar la cantidad de tiempo estimada por la entidad para el
30 desarrollo de su función.
- 31 iii. Los puestos de la Alta Gerencia del BANHVI son de tiempo completo
32 y de dedicación exclusiva, lo cual implica no solo que su jornada debe
33 ser completa y que sus titulares no pueden realizar otras tareas o
34 actividades vinculadas a su o sus profesiones, sino también que no
35 podrán dedicarse a otras actividades o funciones que, aunque en
36 principio se puedan catalogar como privadas, vayan a interferir en el
37 desempeño del cargo. En este orden, los funcionarios que al efecto
38 sean designados no podrán ocupar cargos de ningún tipo en otras
39 empresas, entidades o instituciones, públicas o privadas, con o sin
40 fin de lucro, remunerados o no.
- 41 k. Conocimientos colectivos, habilidades y experiencia
42 Informe de evaluación de la idoneidad conjunta del Órgano de Dirección. Se
43 debe incluir el análisis de la situación de la persona concreta en relación con
44 la idoneidad conjunta del Órgano e identificar las carencias subsanables, las
45 medidas impuestas para subsanarlas y su estado de implementación.

POLÍTICAS DE EVALUACIÓN DEL DESEMPEÑO

1 Objetivo

Esta política tiene como objetivo establecer un sistema de evaluación del desempeño que permita al Banco Hipotecario de la Vivienda, identificar las áreas de fortaleza y las áreas de mejora de sus miembros del Órgano de Dirección, la Alta Gerencia, de sus Comités y los miembros de estos órganos, así como para los funcionarios que trabajan en el Banco, con el fin de fomentar una cultura de mejora continua, promover el desarrollo individual y optimizar el funcionamiento de la organización.

2 Ámbito de aplicación

Esta política aplica a todos los miembros del Órgano de Dirección, la Alta Gerencia, los miembros de los Comités de la entidad y los funcionarios del Banco.

3 Regulaciones:

- Acuerdo CONASSIF 15-22 “REGLAMENTO SOBRE IDEONEIDAD Y DESEMPEÑO DE LOS MIEMBROS DEL ORGANOS DE DIRECCIÓN Y DE LA ALTA GERENCIA DE ENTIDADES Y EMPRESAS SUPERVISADAS”.
- Reglamento de Gobierno Corporativo Acuerdo CONASSIF 4-16.
- Decreto 039 MP del 03/03/2019.
- Reglamento para la evaluación del desempeño de los funcionarios del Banco Hipotecario de la Vivienda, aprobado por la Junta Directiva, mediante acuerdo 1, sesión 59-2000, del 30 de julio del 2020.
- Reforma al Estatuto de Personal, mediante acuerdo 5 de la sesión 23-2024.
- Ley 7052.

4 Plan de acción para subsanar debilidades

Una vez aplicada la evaluación de desempeño, se deberá presentar, por parte del evaluador, un plan de acción para subsanar las debilidades identificadas y en caso de ser necesario, incorporar en el plan de capacitación anual, las áreas de mejora identificadas en la evaluación.

5 Periodicidad:

Las evaluaciones del desempeño se realizarán anualmente, del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año y se podrán llevar a cabo evaluaciones especiales en caso de cambios significativos en la entidad o en el desempeño de los evaluados.

6 Políticas aplicables a los miembros del Órgano de Dirección, Alta Gerencia y Comités

- a) Corresponderá al Órgano de Dirección la aprobación de la política de evaluación del desempeño para el Órgano de Dirección en forma conjunta e individual, así como de los Comités y de los miembros de la Alta Gerencia.

- 1 b) Para garantizar la objetividad y la calidad de la evaluación, el Órgano de Dirección
2 podrá designar un facilitador externo para evaluar el desempeño de la totalidad o
3 una parte de los sujetos de evaluación. En estos casos, se debe asegurar la
4 independencia del evaluador y su experiencia en el ámbito de la evaluación de la
5 gobernanza corporativa.
6 Los Comités de trabajo del BANHVI y sus miembros, serán evaluados anualmente
7 de conformidad con los mecanismos que estos Órganos hayan establecido para
8 cumplir con dicho propósito.
- 9 c) Se deberá realizar un diagnóstico previo o evaluación preliminar que determine el
10 estado actual de la gestión de la Junta Directiva.
- 11 d) La evaluación de desempeño se centrará en las siguientes áreas, tal como se
12 establece en el artículo 15 del Acuerdo CONASSIF 15-22:
- 13 • Liderazgo en temas estratégicos y de negocios
 - 14 • Cumplimiento de objetivos estratégicos
 - 15 • Atención de responsabilidades de acuerdo con lo establecido en el Reglamento
16 de Gobierno Corporativo
 - 17 • Atención de las normas de funcionamiento del Órgano de Dirección
 - 18 • Efectividad de la supervisión, coordinación e interacción del Órgano de Dirección
19 con la Alta Gerencia, gestión de riesgos, auditoría interna, auditoría externa y
20 órganos de supervisión.
 - 21 • Efectividad y oportunidad de la Gestión de la Alta Gerencia con los órganos de
22 supervisión.
 - 23 • Manejo de información confidencial
 - 24 • Gestión de conflictos de interés, reales, potenciales o aparentes de los miembros
25 del Órgano de Dirección, de la Alta Gerencia y de los Órganos de Control.
 - 26 • Desempeño de los Comités
 - 27 • Cumplimiento de regulaciones, leyes, reglamentos y otras normas que rigen el
28 funcionamiento de la organización.
- 29 e) Una vez aplicada la evaluación de desempeño, se deberá presentar, por parte del
30 evaluador, el informe con los resultados alcanzados y de identificarse brechas que
31 puedan ser subsanables, un plan de acción para atender las debilidades
32 identificadas y en caso de ser necesario, incorporar en el plan de capacitación
33 anual, las áreas de mejora identificadas en la evaluación. El procedimiento de
34 comunicación de los resultados será el establecido en la presente norma.
- 35 f) La aplicación de estas políticas se efectuará de conformidad con los formularios de
36 los Anexos Nos. 5, 6 y 7

7 Políticas aplicables a los demás funcionarios del Banco

- 37
38
39 a) Se aplicará a todos los funcionarios activos que tengan seis meses o más para la
40 evaluación anual.

- 1 b) La evaluación se efectuará durante el primer trimestre del año inmediato siguiente,
2 con fundamento en los resultados del rendimiento laboral que el funcionario haya
3 demostrado durante ese período.
- 4 c) El seguimiento del desempeño de todo funcionario es responsabilidad de la jefatura
5 durante todo el año y deberá constar en el expediente de evaluación del desempeño
6 que debe manejar cada jefatura
- 7 d) La evaluación de desempeño se aplicará a Jefaturas y coordinadores de área con
8 personal a cargo y a personal administrativo y operativo.
- 9 e) La evaluación del desempeño se aplicará siguiendo puntalmente lo que establece
10 el Reglamento para la Evaluación del Desempeño en el BANHVI.
- 11 f) Los servidores tendrán derecho a aumentos anuales por antigüedad, siempre que
12 alcancen los resultados que así lo acrediten en la evaluación del desempeño de
13 cada año. El monto que se reconocerá por concepto de anualidad será de:
- 14 a) 2% sobre el salario base al momento del reconocimiento de la anualidad
15 respectiva.
- 16 b) 1.5% sobre el salario base al momento del reconocimiento de la anualidad
17 respectiva, para años completos cumplidos en otras instituciones del estado.
- 18 g) No aplicará el reconocimiento de aumentos anuales para los puestos de Gerente y
19 Subgerentes, toda vez que su remuneración salarial se determina mediante una
20 metodología distinta a la del resto del personal del Banco, la cual será determinada
21 expresamente por la Junta Directiva estableciendo un monto básico mensual al cual
22 sí se le agregará el aumento de costo de vida que periódicamente se determine para
23 todo el personal del Banco.

24
25 **POLÍTICAS PARA IDENTIFICAR, DIVULGAR, VALORAR, GESTIONAR**
26 **Y PREVENIR CONFLICTOS DE INTERÉS POR ACTUACIÓN**
27 **DE LOS MIEMBROS DEL ÓRGANO DE DIRECCIÓN**
28 **Y DE LA ALTA GERENCIA**
29

30 **1 Objetivo**
31

32 Disponer de políticas para identificar, divulgar, valorar, gestionar y prevenir los conflictos de
33 interés, ya sea reales, potenciales o aparentes, por la actuación de los miembros del Órgano
34 de Dirección y de la Alta Gerencia.
35

36 **2 Alcance**
37

38 Esta política se aplica a todos los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia,
39 tanto actuales como potenciales, del Banco Hipotecario de la Vivienda, miembros de
40 Comités de Gobierno _Corporativo, tanto internos como externos, y a todos los funcionarios
41 del Banco.
42

43 **3 Prohibiciones aplicables a la Junta Directiva y Alta Gerencia**
44

1 *Artículo 1 Prohibiciones de los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia.*

2 Los miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia del Banco, además de lo
3 establecido en el artículo 16 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, no
4 podrán:

5 a) Desempeñar simultáneamente un cargo como miembro del Órgano de Dirección o
6 de la Alta Gerencia, en entidades financieras supervisadas no pertenecientes al
7 mismo grupo financiero nacional o internacional, o en entidades que pertenezcan a
8 otros grupos o conglomerados financieros, incluida la controladora; cuando una
9 situación como esta se presente, la persona debe ser considerada no idónea para
10 ocupar alguno de los dos cargos.

11 b) Participar en las sesiones en que vayan a resolverse operaciones que les interesen
12 a las entidades autorizadas, los desarrolladores o las empresas constructoras,
13 asesoras o proveedoras que operen dentro del Sistema Financiero Nacional para la
14 Vivienda, en los cuales ellos o sus cónyuges o compañeros, ascendientes,
15 descendientes y parientes colaterales hasta el tercer grado inclusive por
16 consanguinidad o afinidad sean accionistas, socios, miembros de la junta directiva,
17 gerentes o subgerentes. Igual prohibición existirá cuando la Junta Directiva tenga
18 que conocer una reclamación o un conflicto en que sea parte esa entidad autorizada,
19 desarrolladora o empresa proveedora, asesora o constructora.

20 **4 Prohibiciones sobre contratación administrativa**

21
22 *Artículo 2: Prohibición de contratar con el BANHVI.*

23 La prohibición para contratar con el BANHVI se extiende a la participación en los
24 procedimientos de contratación y a la fase de ejecución del contrato. Existirá prohibición
25 sobreviniente, cuando la causal se produzca después de iniciado el procedimiento de
26 contratación y antes del acto de adjudicación. En tal caso, la oferta afectada por la
27 prohibición no podrá ser adjudicada; se liberará al oferente de todo compromiso con la
28 Administración y se le devolverá la garantía de participación.
29

30 *Artículo 3: Transparencia en la ejecución de contratos*

31 Cuando la prohibición sobrevenga sobre un contratista favorecido con una adjudicación en
32 firme, la entidad deberá velar con especial diligencia porque se ejecute bajo las condiciones
33 pactadas, sin que puedan existir en su favor tratos distintos de los dados a otros contratistas
34 en iguales condiciones. El funcionario sujeto a la prohibición deberá abstenerse de
35 participar, opinar o influir, en cualquier forma, en la ejecución del contrato.

36 El incumplimiento de esta obligación se reputará como falta grave en la prestación del
37 servicio.
38

39 *Artículo 4: Participación directa e indirecta del funcionario en contratación.*

40 Existirá participación directa del funcionario cuando, por la índole de sus atribuciones, tenga
41 la facultad jurídica de decidir, deliberar, opinar, asesorar o participar de cualquier otra forma
42 en el proceso de selección y adjudicación de las ofertas, o en la etapa de fiscalización
43 posterior, en la ejecución del contrato.
44

45 La participación indirecta existirá cuando por interpósita persona, física o jurídica, se
46 pretenda eludir el alcance de esta prohibición. Para demostrar ambas formas de
47 participación se admitirá toda clase de prueba.
48

1 *Artículo 5: Prohibición de participar como oferentes en forma directa o indirecta.*

2 En los procedimientos de contratación administrativa que promueva el BANHVI, tendrán
3 prohibido participar como oferentes, en forma directa o indirecta, las siguientes personas:

4 **a)** El presidente y los vicepresidentes de la República, los ministros y los viceministros, los
5 diputados a la Asamblea Legislativa, los magistrados propietarios de la Corte Suprema de
6 Justicia y los del Tribunal Supremo de Elecciones, el contralor y el subcontralor generales
7 de la República, el procurador general y el procurador general adjunto de la República, el
8 defensor y el defensor adjunto de los habitantes, el tesorero y el subtesorero nacionales,
9 así como el proveedor y el sub proveedor nacional. En los casos de puestos de elección
10 popular, la prohibición comenzará a surtir efectos desde que el Tribunal Supremo de
11 Elecciones declare oficialmente el resultado de las elecciones.

12 **b)** Los miembros de junta directiva, los presidentes ejecutivos, los gerentes y los
13 subgerentes, tanto de las instituciones descentralizadas como de las empresas públicas,
14 los regidores propietarios y el alcalde municipal.

15 **c)** Los funcionarios de las proveedurías y de las asesorías legales.

16 **d)** Los funcionarios públicos con influencia o poder de decisión, en cualquier etapa del
17 procedimiento de contratación administrativa, incluso en su fiscalización posterior, en la
18 etapa de ejecución o de construcción.

19 Se entiende que existe injerencia o poder de decisión, cuando el funcionario, por la clase
20 de funciones que desempeña o por el rango o jerarquía del puesto que sirve, pueda
21 participar en la toma de decisiones o influir en ellas de cualquier manera. Este supuesto
22 abarca a quienes deben rendir dictámenes o informes técnicos, preparar o tramitar alguna
23 de las fases del procedimiento de contratación, o fiscalizar la fase de ejecución.

24 Cuando exista duda de si el puesto desempeñado está afectado por injerencia o poder de
25 decisión, antes de participar en el procedimiento de contratación administrativa, el
26 interesado hará la consulta a la Contraloría General de la República y le remitirá todas las
27 pruebas y la información del caso, según se disponga en la reglamentación
28 correspondiente.

29 **e)** Quienes funjan como asesores de cualquiera de los funcionarios afectados por
30 prohibición, sean estos internos o externos, a título personal o sin ninguna clase de
31 remuneración.

32 **f)** Las personas jurídicas en cuyo capital social participe alguno de los funcionarios
33 mencionados en los incisos anteriores, o quienes ejerzan puestos directivos o de
34 representación. Para que la venta o cesión de la participación social respectiva pueda
35 desafectar a la respectiva firma, deberá haber sido hecha al menos con seis meses de
36 anticipación al nombramiento del funcionario respectivo y deberá tener fecha cierta por
37 cualquiera de los medios que la legislación procesal civil permite. Toda venta o cesión
38 posterior a esa fecha no desafectará a la persona jurídica de la prohibición para contratar,
39 mientras dure el nombramiento que la origina.

40 Para las sociedades cuyas acciones se encuentren inscritas en el Registro Nacional de
41 Valores e Intermediarios de la Superintendencia General de Valores, tal prohibición aplicará
42 cuando dicho funcionario controle el diez por ciento (10%) o más del total del capital suscrito
43 de la sociedad. A este efecto la administración únicamente requerirá de la persona jurídica
44 oferente una declaración jurada de que no se encuentra sujeta a ninguna de las causales
45 de prohibición establecidas en este artículo.

46 **g)** Las personas jurídicas sin fines de lucro, tales como asociaciones, fundaciones y
47 cooperativas, en las cuales las personas sujetas a prohibición figuren como directivos,
48 fundadores, representantes, asesores o cualquier otro puesto con capacidad de decisión.

49 **h)** El cónyuge, el compañero o la compañera en la unión de hecho, de los funcionarios
50 cubiertos por la prohibición, así como sus parientes por consanguinidad o afinidad hasta el
51 tercer grado inclusive.

1 i) Las personas jurídicas en las cuales el cónyuge, el compañero, la compañera o los
2 parientes indicados en el inciso anterior, sean titulares de más de un veinticinco por ciento
3 (25%) del capital social o ejerzan algún puesto de dirección o representación.

4 j) Las personas físicas o jurídicas que hayan intervenido como asesoras en cualquier etapa
5 del procedimiento de contratación hayan participado en la elaboración de las
6 especificaciones, los diseños y los planos respectivos, o deban participar en su fiscalización
7 posterior, en la etapa de ejecución o construcción. Esta prohibición no se aplicará en los
8 supuestos en que se liciten conjuntamente el diseño y la construcción de la obra, las
9 variantes alternativas respecto de las especificaciones o los planos suministrados por la
10 Administración.

11 Las personas y organizaciones sujetas a una prohibición mantendrán el impedimento hasta
12 cumplidos seis meses desde el cese del motivo que le dio origen.

13 De las prohibiciones anteriores se exceptúan los siguientes casos:

14 Que se trate de un proveedor único.

15 - Que se trate de la actividad ordinaria del ente.

16 - Que exista un interés manifiesto de colaborar con la Administración.

17 k) Las personas inhabilitadas para contratar con la Administración Pública, por habersele
18 sancionado de acuerdo con lo establecido en la Ley de Contratación Administrativa

19 l) Las personas inhabilitadas para el ejercicio del comercio o que se encuentren declaradas
20 en estado de insolvencia o quiebra.

21
22 *Artículo 6: Restricciones para funcionarios del BANHVI en procesos de contratación.*

23 En general, los funcionarios del BANHVI, cualquiera que fuera su cargo y con
24 independencia de si están cubiertos o no por el régimen de dedicación exclusiva o del pago
25 de prohibición por el no ejercicio liberal de su profesión, no podrán, en ninguna forma, ser
26 asesores, consultores, empleados, profesionales de planta o externos de las personas
27 físicas o jurídicas que participaren en los procedimientos de contratación administrativa que
28 realice el BANHVI, ya sea que dicha participación sea a título gratuito u onerosa. Esta
29 prohibición abarca también las personas jurídicas de cualquier clase en las cuales tuviere
30 interés el funcionario del BANHVI por ser socio, administrador, empleado, representante
31 legal, directivo, asesor o consultor de cualquier tipo, y devengare o no salario, honorarios,
32 dietas o remuneraciones de cualquier tipo por el desempeño de dichos cargos.

33 34 **5. Situaciones que obligan a la abstención de parte de cualquier funcionario**

35
36 *Artículo 7: Situaciones de conflicto de interés para funcionarios del BANHVI.*

37 Las siguientes se consideran situaciones de conflicto de interés que implican la obligación
38 de cualquier funcionario del BANHVI de abstenerse de participar en el caso concreto, según
39 lo dispuesto en Ley General de la Administración Pública, Código Procesal Civil y normas
40 conexas:

41 a) El interés directo en el resultado del proceso.

42 b) Ser cónyuge, conviviente, ascendiente, descendiente o pariente hasta el tercer grado de
43 consanguinidad, o segundo de afinidad de la persona interesada en el asunto.

44 c) El interés directo en el resultado del asunto u operación de cualquiera de los familiares
45 del funcionario indicados en el inciso anterior.

46 d) Haber sido abogado, tutor, curador, apoderado, representante o administrador de alguna
47 de las partes vinculadas a la operación o asunto bajo estudio. Esta causal se extiende al
48 cónyuge, conviviente, ascendiente y descendiente del funcionario.

49 e) Ser acreedor, deudor, fiador o fiado, empleado o patrono en relación con la parte
50 vinculada al tema u operación bajo estudio. No hay causal si el nexo es con el Estado o

1 cualquier institución pública. Tampoco, si se diera con una sociedad mercantil, una
2 corporación, una asociación o cualquier otra persona jurídica, cuando el nexo con estas sea
3 irrelevante para demeritar la objetividad del funcionario.

4 f) Existir o haber existido, en los dos años precedentes a la iniciación del asunto u operación,
5 un proceso jurisdiccional o administrativo en que figuren como contrarios, respecto de
6 alguna de las partes, el funcionario o sus parientes indicados en el presente artículo.

7 g) Ser o haber sido, en el último año, compañero de oficina o de trabajo de alguna de las
8 partes.

9 h) Sostener el funcionario, su cónyuge, ascendiente o descendiente opinión contraria a la
10 de algunas de las partes involucradas, en otro asunto similar de su interés.

11 i) Haber externado, fuera de sus funciones, opinión a favor o en contra de alguna de las
12 partes. Las opiniones expuestas o los informes rendidos que no se refieran al caso concreto,
13 como aquellas dadas con carácter doctrinario o en virtud de requerimientos de los otros
14 poderes o en otros asuntos de que conozcan o hayan conocido de acuerdo con la ley, no
15 configuran esta casual.

16 j) Haber sido el funcionario perito o testigo en el asunto u operación en trámite.

17 k) La existencia de circunstancias que den lugar a dudas justificadas respecto de su
18 imparcialidad u objetividad.

19 l) Si ha existido en los dos años anteriores proceso penal en el que hayan sido partes
20 contrarias el funcionario y la persona física o jurídica vinculada al asunto u operación bajo
21 estudio.

22 m) Mantener una relación de enemistad con la persona física o jurídica vinculada al asunto
23 u operación bajo estudio.

24
25 *Artículo 8: Restricciones para funcionarios del BANHVI con relación a empresas privadas.*

26 De conformidad con la Ley contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función
27 Pública y su reglamentación, los miembros de junta directiva, el gerente general, los
28 subgerentes, los jefes o encargados de proveeduría, los auditores y subauditores, no
29 podrán ocupar simultáneamente cargos en juntas directivas de empresas privadas, ni
30 figurar registralmente como sus representantes o apoderados, ni tampoco participar en su
31 capital accionario, personalmente o por medio de otra persona jurídica, cuando tales
32 empresas presten servicios a instituciones o a empresas públicas o que, por la naturaleza
33 de su actividad comercial, compitan con el BANHVI.

34
35 La prohibición de ocupar cargos directivos y gerenciales o de poseer la representación legal
36 también regirá en relación con cualquier entidad privada, con fines de lucro o sin ellos, que
37 reciba subvenciones, transferencias, donaciones o la liberación de obligaciones por parte
38 del Estado o de sus órganos, entes o empresas públicas, esto en la medida en que el
39 otorgamiento de recursos, se encuentre vinculado al desarrollo de la actividad y la
40 consecución de los fines y objetivos de dichas entidades.

41
42 *Artículo 9: Prohibiciones y deberes adicionales para funcionarios del BANHVI.*

43 Los funcionarios del BANHVI vinculados con esta entidad *debido a una relación de empleo*
44 *público*, permanente o temporal, y con independencia de si están cubiertos o no por el
45 régimen de dedicación exclusiva o del pago de prohibición por el no ejercicio liberal de su
46 profesión, también tendrán las siguientes prohibiciones y deberes:

47 a) No podrán, en ninguna forma, ser asesores, consultores, empleados, profesionales de
48 planta o externos, de ninguna entidad que ostente la condición de entidad autorizada del
49 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ya sea a título gratuito u oneroso y en este
50 último caso, con independencia del tipo, carácter, naturaleza o periodicidad de la
51 remuneración. Es prohibición es extensiva para las entidades o empresas del grupo

1 económico a que pertenezca dicha entidad autorizada, y abarca también las personas
2 jurídicas de cualquier clase en las cuales tuviere el interés el funcionario del BANHVI por
3 ser socio, administrador, empleado, representante legal, directivo, asesor o consultor de
4 cualquier tipo, y devengare o no salario, honorarios, dietas o remuneraciones de cualquier
5 tipo por el desempeño de dichos cargos.

6 b) Deberán informar a su superior inmediato cuando las labores de asesoría, consultoría,
7 servicios profesionales o laborales, a que se refieren esas disposiciones, y que se brindaran
8 a una entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda o a un proveedor
9 institucional, las realizare su cónyuge, compañero de hecho, o parientes por
10 consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado inclusive. Lo anterior con
11 independencia del régimen de impedimentos que en materia de contratación administrativa
12 contiene la legislación vigente en la materia.

13 c) No podrán involucrarse en la búsqueda o negociación de empleos que estén en conflicto
14 con sus deberes, sin dar aviso al superior o sin separarse del conocimiento de asuntos en
15 los que se encuentre interesado el posible empleador.

17 **6 Situaciones que pueden generar conflictos de interés y que derivan del deber de** 18 **probidad**

20 *Artículo 10: Contexto*

21 El deber de abstención existe y se impone en la medida en que exista un conflicto de
22 intereses que afecte, en mayor o menor medida, la imparcialidad, la objetividad, la
23 independencia de criterio del funcionario que debe decidir; por ende, comprende también
24 los casos de conflicto u oposición de intereses: ese deber puede derivar de la existencia de
25 una incompatibilidad de situaciones derivadas de la oposición o identidad de intereses, que
26 determina la prohibición de participar en la deliberación, estudio y decisión de los asuntos
27 en que se manifieste el conflicto o identidad de intereses. El deber de abstención se impone
28 aún en ausencia de una expresa disposición escrita y se manifiesta en el deber de
29 abstención, referido a los asuntos en que tiene interés directo e inmediato el funcionario
30 con poder de decisión. La imparcialidad es uno de los principios que integran la probidad
31 administrativa, y que en la práctica se ve garantizado por el deber de abstención. El deber
32 de abstención deriva del deber de probidad.

34 El funcionario del BANHVI no puede estar en una situación donde haya colisión entre interés
35 público e interés privado. El ejercicio de la función pública está dirigido por un conjunto de
36 valores, principios y normas de un alto contenido ético y moral, con el propósito de
37 garantizar la imparcialidad, la objetividad y la independencia, a fin de situar al funcionario
38 en una posición de imparcialidad para evitar el conflicto de intereses y la concurrencia
39 desleal.

41 La actuación de todo funcionario del BANHVI debe buscar la satisfacción de las
42 necesidades públicas a través de conductas objetivas que permitan la prestación del
43 servicio de manera eficaz y continua para la colectividad, e igualmente garantice la
44 transparencia de la función pública, de tal modo que la voluntad del servidor no se vea
45 indebidamente desviada por la interferencia de un interés de carácter personal en el asunto
46 que le corresponda conocer y resolver.

48 *Artículo 11: Responsabilidad primaria:*

49 El deber de probidad implica que la conducta del funcionario debe apegarse en todo
50 momento a postulados de transparencia, rendición de cuentas, honradez, rectitud, respeto,

1 discreción, integridad, imparcialidad, lealtad, espíritu de servicio y buena fe. Corresponde
2 a cada funcionario la responsabilidad primaria de conocer los casos en que, con motivo de
3 su eventual actuación o participación en el estudio de una operación o asunto específico
4 vinculado a su relación de empleo con el BANHVI, pudiere generarse un conflicto de
5 intereses y por tal razón debe abstenerse. El funcionario que se encontrare en tal contexto
6 tendrá la obligación de actuar de inmediato y de formular las comunicaciones del caso a su
7 respectivo superior jerárquico.

8
9 *Artículo 12: Casos de posible conflicto de interés para funcionarios del BANHVI.*

10 De conformidad con el deber de imparcialidad y probidad previsto la Ley contra la
11 Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública, para todos los funcionarios del
12 BANHVI se consideran situaciones que pueden generar conflicto de interés las siguientes:

13 a) Revelar cualquier asunto que pueda resultar o haya dado como resultado un conflicto de
14 intereses. Los asuntos en que dicha situación se presente serán comunicados a todo
15 interesado directo, conforme a las presentes normas.

16 b) No abstenerse de participar o influir, en cualquier forma, en la decisión de cualquier
17 asunto en el que pueda tener un conflicto de intereses o bien, donde su objetividad,
18 independencia o su capacidad de cumplir adecuadamente sus deberes se vea
19 comprometida.

20 c) No identificar y atender las necesidades colectivas prioritarias de manera planificada,
21 regular, eficiente, continua y en condiciones de igual para los habitantes de la República.

22 d) No demostrar rectitud y buena fe en el ejercicio de las potestades que le confiere la ley.

23 e) No asegurar que las decisiones que se adopten en cumplimiento de sus atribuciones se
24 ajustan a la imparcialidad y a los objetivos propios de la institución.

25 f) No administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia,
26 economía y eficiencia, rindiendo cuentas satisfactoriamente.

27 g) No rechazar dádivas, obsequios, premios, recompensas, o cualquier otro emolumento,
28 honorario, estipendio, salario o beneficio por parte de personas físicas o jurídicas,
29 nacionales o extranjeras, debido al cumplimiento de sus funciones o con ocasión de éstas,
30 en el país o fuera de él, salvo los casos que admita la Ley.

31 h) No abstenerse de conocer y resolver un asunto cuando existan las causas de
32 impedimento y abstención que se establecen en las presentes normas y otras conexas.

33 i) No orientar su actividad administrativa a satisfacer primordialmente el interés público.

34 j) En el caso de otorgamiento de crédito a las Entidades Autorizadas, los funcionarios
35 involucrados deben declarar que no tienen relación personal, pasada, actual o futura
36 relacionada con la solicitud de financiamiento.

37
38 Las situaciones anteriores deben ser evitadas por los funcionarios, o bien abstenerse de
39 participar en el caso concreto, según el tipo de funcionario de que se trate y las
40 circunstancias del caso.

41 42 **7 Normas de Procedimiento**

43
44 *Artículo 13: Procedimiento:*

45 Frente a incumplimientos de la política de conflictos de intereses, se actuará conforme a las
46 disposiciones de la presente sección.

47

1 *Artículo 14: Inhibición de funcionarios del BANHVI en casos de impedimento.*

2 En los asuntos, operaciones o casos en que un funcionario, cualquiera que sea su cargo,
3 estuviere impedido para conocer conforme con las causales establecidas en este Código,
4 deberá inhibirse y formular la comunicación a su superior.

5
6 Cuando se tratare de la Junta Directiva, el miembro con motivo de abstención se separará
7 del conocimiento del negocio, haciéndolo constar ante el propio órgano a que pertenece.

8
9 En este caso, la abstención será resuelta por los miembros restantes del órgano colegiado,
10 si los hubiere suficientes para formar quórum; de lo contrario, resolverá el superior del
11 órgano, si lo hubiere, o, en su defecto, el presidente de la República en los casos en que la
12 abstención afectare a todos los miembros de la Junta Directiva. Si la abstención se
13 declarare con lugar, conocerá del asunto el mismo órgano colegiado, integrado con
14 suplentes si los tuviere, o con suplentes designados ad hoc por el órgano de nombramiento.

15
16 En el caso de los comités, se procederá en forma similar a la anteriormente indicada y
17 cuando la causal de abstención pudiera representar un impedimento para que el miembro
18 desempeñe u ocupe su cargo, se hará la comunicación del caso a la Junta Directiva para
19 lo que proceda conforme a Derecho.

20
21 En el caso del Gerente General y del Auditor Interno, tales funcionarios harán lo propio ante
22 la Junta Directiva. En el caso de los Subgerentes, la inhibición y comunicación la harán ante
23 la Gerencia General. Cuando el Gerente General o el Auditor Interno se encontraren
24 inhibidos de conocer un asunto concreto, la Junta Directiva nombrará un sustituto ad-hoc.
25 En el caso de un Subgerente, el Gerente determinará si asume el conocimiento y resolución
26 del asunto en forma directa o si lo asigna a otro Subgerente.

27
28 *Artículo 15: Caso de denuncias en curso.*

29 Cuando la Auditoría Interna u otro órgano similar recibiere una denuncia contra un
30 funcionario y el mismo se encontrare participando en el estudio o resolución de asuntos u
31 operaciones que conciernen al denunciante, el órgano receptor de la denuncia deberá
32 comunicarlo de inmediato al funcionario denunciado para que este pueda estudiar y ejercer
33 su deber de abstención. Cuando fuere procedente y no incompatible con la anterior
34 disposición, se deberá mantener la confidencialidad de la identidad del denunciante.

35
36 *Artículo 16: Abstención en procedimientos administrativos.*

37 En procedimientos administrativos, los motivos de abstención se aplicarán al órgano
38 director, al de la alzada y demás funcionarios que intervengan auxiliándolos o
39 asesorándolos. Cuando los motivos concurran en un miembro de un órgano colegiado, la
40 abstención no se hará extensiva a los demás miembros, salvo casos calificados en que
41 éstos la consideren procedente.

42
43 *Artículo 17: Abstención del director del procedimiento administrativo.*

44 La autoridad o funcionario director del procedimiento administrativo en quien se dé algún
45 motivo de abstención pondrá razón de ello y remitirá el expediente al superior de la alzada,
46 quien resolverá dentro de tercer día. Si el superior no acogiere la abstención, devolverá el
47 expediente, para que el funcionario continúe conociendo del mismo. Si la abstención fuere
48 declarada procedente, el superior señalará en el mismo acto al funcionario sustituto, que
49 habrá de ser de la misma jerarquía del funcionario inhibido. Si no hubiere funcionario de
50 igual jerarquía al inhibido, el conocimiento corresponderá al superior inmediato.

1

2 *Artículo 18: Abstención del órgano de alzada.*

3 Cuando el motivo de abstención afectare al órgano de la alzada, se procederá en la forma
4 prevista por el artículo anterior, pero la resolución corresponderá al superior jerárquico. Si
5 no hubiera superior jerárquico por tratarse de la Junta Directiva del BANHVI en pleno o
6 porque hubiere perdido el quorum correspondiente, resolverá el presidente de la República.

7

8 *Artículo 19: Abstención de otros funcionarios.*

9 Si el motivo de abstención concurre en otros funcionarios, se aplicarán las reglas de los
10 artículos anteriores, en lo que fueren compatibles. En tales casos, la resolución
11 corresponderá al superior jerárquico del funcionario inhibido.

12

13 *Artículo 20: Recusación de funcionarios.*

14 Cuando hubiere motivo de abstención, podrá también recusar al funcionario la parte
15 perjudicada con la causal. La recusación se planteará por escrito, expresando la causa en
16 que se funde e indicando o acompañando la prueba conducente.

17

18 El funcionario recusado, al recibir el escrito, decidirá el mismo día o al siguiente si se
19 abstiene o si considera infundada la recusación, y procederá, en todo caso, en la forma
20 ordenada por los artículos anteriores.

21

22 El superior u órgano llamado a resolver, podrá recabar los informes y ordenar las otras
23 pruebas que considere oportunos dentro del plazo improrrogable de cinco días, y resolverá
24 en la forma y términos señalados en los artículos anteriores.

25

26 *Artículo 21: Consecuencias de la abstención.*

27 La actuación de funcionarios en los que concurren motivos de abstención implicará la
28 invalidez de los actos en que hayan intervenido y, además, dará lugar a responsabilidad.

29

30 Cuando los motivos de abstención sean los de impedimento previstos en el artículo 199 de
31 la Ley Orgánica del Poder Judicial, o los del artículo 102 de la Ley de la Administración
32 Financiera de la República, la nulidad será absoluta; en los demás casos será relativa.

33

34 Los órganos superiores deberán separar del expediente a las personas en quienes concurra
35 algún motivo de abstención susceptible de causar nulidad absoluta de conformidad con el
36 párrafo anterior.

37

38 *Artículo 22: Recursos en materia de abstención.*

39 Las resoluciones que se dicten en materia de abstención no tendrán recurso alguno. Las
40 que se dicten con motivo de una recusación tendrán los recursos administrativos ordinarios.

41

42 Lo anterior, sin perjuicio de la potestad del órgano de alzada y de los tribunales, al conocer
43 del acto final, de revisar de oficio o gestión de parte, los motivos de abstención que hubieren
44 podido implicar nulidad absoluta, así como de apreciar discrecionalmente los demás.

45

46 *Artículo 23: Inadmisibilidad de la recusación.*

47 Solo podrá recusar la parte o el interviniente perjudicado con la causal. La recusación será
48 inadmisibile y el recusado la rechazará de plano, cuando:

49

a.-) No se sustente en una de las causales expresamente previstas por ley.

1 **b.-)** La parte interesada haya intervenido antes en el procedimiento u operación, teniendo
2 conocimiento de la causal.

3 **c.-)** No se presente, al menos, un principio de prueba del hecho alegado como causal.
4

5 *Artículo 24: Procedimiento de la recusación.*

6 La recusación deberá proponerse tan pronto como se tenga conocimiento de la causa en
7 que se funde.
8

9 Por denegada, se continuará con el curso normal del tema u operación en trámite o estudio.
10 Cuando se admita, se procederá a la sustitución del funcionario. La solicitud no suspenderá
11 el trámite o estudio del tema u operación.
12

13 *Artículo 25: Sustitución definitiva de funcionarios.*

14 La intervención del funcionario sustituto a consecuencia de la inhibitoria o recusación será
15 definitiva, aunque posteriormente desaparezcan los motivos determinantes de la
16 separación.
17

18 **2-)** Aprobar los siete formularios propuestos por la Administración, anexos al oficio BANHVI-
19 GG-OF-0946-2024/BANHVI-SGF-OF-0098-2024, con los cuales se aplicarán las anteriores
20 políticas, denominados de siguiente forma:

21 Anexo 1: Evaluación conjunta miembros del órgano director

22 Anexo 2: Evaluación de idoneidad de la presidencia del órgano director

23 Anexo 3: Evaluación de idoneidad de los miembros del órgano director

24 Anexo 4: Evaluación de idoneidad de la alta gerencia

25 Anexo 5: Evaluación de desempeño conjunto del órgano director

26 Anexo 6: Evaluación de desempeño del presidente del órgano director

27 Anexo 7: Evaluación de desempeño de los miembros del órgano director

28 **Acuerdo Unánime y Firme**

29

30