

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 78-2025**

5 **DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2025**

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

7
8 Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo
9 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco
10 Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las quince horas con diez minutos, con la
11 asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Marcos Alonso
12 Carazo Campos, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Lina Rosa Barrantes
13 Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús.

14
15 Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de
16 Operaciones; Luis Alberto Ávalos Rodríguez, Subgerente Financiero; Mauricio González
17 Zumbado, Auditor Interno a.i.; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David
18 López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

19
20 Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, la señora
21 Marisol Castro González, Viceministra de Planificación del Ministerio de Vivienda y
22 Asentamientos Humanos, así como la señora Diana Araya Rodríguez, asesora legal del
23 Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

24
25 Ausentes con justificación: Miguel Arrieta Berrocal y Julián Arias Varela, Directores; y Walter
26 Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones y Gerente General a.i.

27
28 Por tratarse de una sesión celebrada en la modalidad virtual, al expediente de la presente
29 sesión se adjunta el reporte de asistencia generado por la plataforma Microsoft Teams.

30 *****

31
32 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

33
34 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 1 1°. Propuesta de actualización de la Metodología para la Valoración y Administración del
- 2 Riesgo Institucional (MD-RIE-001). (Oficio BANHVI-CR-OF-0006-2025)
- 3 2°. Informe sobre la gestión de riesgos, correspondiente al tercer trimestre de 2025. (Oficio
- 4 BANHVI-UR-IN-0007-2025)
- 5 3°. Informe de ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información y
- 6 Comunicaciones (PETIC), con corte a agosto 2025. (BANHVI-CTI-OF-0009-2025)
- 7 4°. Informe sobre la gestión del FONAVI y seguimiento a las entidades deudoras, con corte
- 8 al 30 de setiembre de 2025. (Oficio BANHVI-GG-IN25-0036-2025)
- 9 5°. Informe final de gestión del señor Dagoberto Hidalgo Cortés. (Oficio del 30 de octubre
- 10 de 2025)

11 *****

12

13 **1° Propuesta de actualización de la Metodología para la Valoración y Administración**

14 **del Riesgo Institucional (MD-RIE-001)**

15

16 [Se incorpora a la sesión la señora Kenlly Vega Barquero, jefe de la Unidad de Riesgos]

17 **Directora Presidente:** Iniciamos con el punto número uno de la agenda, la propuesta de

18 actualización de la metodología para la valoración de la administración del riesgo

19 institucional, ¿eso lo va a presentar quién, don David?

20 **Sr. López Pacheco:** Kenlly Vega.

21 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Doña Grettel, nosotros queríamos ver si el punto seis lo podríamos

22 presentar el lunes y más bien en lugar de ese punto seis, ver un temita que queremos

23 conversar con la Junta Directiva, pero posiblemente en off de un tema con Banco Central,

24 entonces no sé si podríamos hacer ese cambio a la agenda.

25 **Directora Presidente:** Okey, punto seis.

26 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí.

27 **Directora Presidente:** ¿Ese lo dejaríamos para el lunes, entonces?

28 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí.

29 **Directora Presidente:** Perfecto, ¿y el punto en off era, perdón, cuál?

30 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Es un punto del Banco Central de Costa Rica.

31 **Directora Presidente:** ¿Pero quién lo va a presentar?

32 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Lo presento yo.

1 **Directora Presidente:** Okey, listo, primero don David, entonces eliminar el punto seis e
2 incluir ahí al final el punto en off que solicita don Luis Ávalos. Después de eso tengo la
3 manita levantada de don Mauricio; adelante, don Mauricio.

4 **Sr. González Zumbado:** Perdón, le hago la consulta a la Asesoría Legal, entiendo que la
5 agenda de la Sesión Extraordinaria no se puede modificar.

6 **Sr. López Pacheco:** Sí se podría modificar si están los siete miembros de la Junta Directiva,
7 pero no están los siete.

8 **Sr. González Zumbado:** Correcto, no están los siete miembros.

9 **Sr. López Pacheco:** Tal vez el punto que está planteando don Luis se puede ver después
10 de la sesión, obviamente en off, pero ya fuera de sesión.

11 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Perfecto.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Luis, no están preparados para ese punto seis.

13 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, pero vamos a ver, también queríamos esperar a don Walter para
14 discutir ese tema.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Está enfermo?

16 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No, don Walter había solicitado permiso.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, es cierto.

18 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Entonces don Walter sí quería estar presente en ese punto.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, me parece muy bien, pero es que necesitamos que nos los
20 presenten, ¿en qué quedamos, en que lo van a presentar o no lo van a presentar?

21 **Sr. López Pacheco:** El lunes.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero con seguridad, por favor, David.

23 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Ya está listo, doña Eloísa. Lo que pasa es que sí, don Walter quiere
24 estar presente para esa presentación.

25 **Sr. López Pacheco:** Doña Gretel, ya está doña Kenlly en la sesión.

26 **Director Carazo Campos:** Bueno, avancemos.

27 **Directora Presidente:** Don Guillermo, perdón, adelante.

28 **Director Alvarado Herrera:** No, era lo mismo que ya se dijo, que no podíamos agregar un
29 punto a la agenda, pero después de terminada la sesión nos podemos quedar conversando
30 con don Luis.

31 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Muchas gracias.

32 **Directora Presidente:** Bueno, gracias, don Guillermo. Adelante, Kenlly.

33 **Sra. Vega Barquero:** Buenas tardes a todos. El primer punto en la agenda de hoy para la
34 Unidad de Riesgos es la actualización de la metodología, para la valoración del riesgo

institucional, la conocida como VARI y la MD-RIE-0001, a esta metodología se le realizó una actualización con el fin de incorporar una guía de autoevaluación sobre la exposición al riesgo de fraude y corrupción; esta es una recomendación que tenemos de la Auditoría Interna para el periodo 2024 y con base en esta propuesta se estaría atendiendo esta recomendación.

Básicamente esta autoevaluación lo que pretende es que las áreas administrativas documenten, dentro de las valoraciones anuales de riesgos que ya esta metodología tiene establecidas, las valoraciones relacionadas con los riesgos de fraude y de corrupción y con esto se les está otorgando una plantilla para que puedan realizar dicha autoevaluación. Aquí la jefatura o encargados de áreas, como esta metodología lo establece para todo el ejercicio, son los encargados de mantener estos registros y la actualización y de levantar la mano a la Unidad de Riesgos para que se realice la respectiva documentación de estos temas y se establezcan los controles necesarios.

La Unidad de Riesgos emite la guía de autoevaluación sobre la exposición de fraude y corrupción, según los métodos de administración a los riesgos vigentes; esta metodología, esta actualización de la metodología fue presentada al Comité de Riesgos en la sesión número 15-2025 del 12 de noviembre.

Básicamente acá les muestro la autoevaluación, corresponde de una plantilla donde se van a estar definiendo los procesos claves, en los que las áreas identifiquen que tienen exposición a fraude y corrupción; básicamente la susceptibilidad de esas situaciones por medio de las cuales se puede materializar este tipo de situaciones, fraude o corrupción y aspectos, por ejemplo, que podrían incrementar ese riesgo, aspectos que puedan favorecer o incrementar la exposición al fraude, si eso proviene de un esquema interno o externo o puede darse de las dos fuentes, ¿cuál es el esquema probable?, aquí es como una descripción de la situación que podría estarse presentando, para que se dé una situación de este tipo.

Posiciones, puestos claves o puestos que están expuestos en los procesos a esta situación y cuáles van a ser los controles aplicables o existentes; como es de conocimiento, nosotros también en el Banco contamos con una herramienta que se llama [ininteligible] y es la que hace el registro de todos estos riesgos y ahí se le da seguimiento a los controles o planes, por ejemplo, que son presentados para realizar posteriormente si en el momento no se tuvieran actualizados.

Entonces básicamente esta es la propuesta de la guía de autoevaluación, ¿no sé si tienen alguna consulta?

-
- 1 **Directora Ulibarri Pernús:** Una pregunta, Kenlly.
- 2 **Directora Presidente:** Adelante, doña Eloísa.
- 3 **Directora Ulibarri Pernús:** Los riesgos que se establecen aquí, ¿quién los identifica?
- 4 **Sra. Vega Barquero:** Estas serían las dependencias cuando hacen su revisión anual,
- 5 estarían identificando posibles causas que les puedan generar fraude y corrupción, que les
- 6 vayan a complementar esos riesgos y establecer los controles en la metodología VARI, lo
- 7 que conocemos como los riesgos operativos, que tienen planes de acción.
- 8 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto, gracias.
- 9 **Sra. Vega Barquero:** No sé si hay alguna otra consulta. Esta guía, una vez aprobada la
- 10 variación a la metodología estaría siendo ya para el próximo año solicitada a las
- 11 dependencias, una vez que hagan las actualizaciones anuales, que realicen estos análisis
- 12 y, bueno, en caso de no haber más consultas, pasamos al acuerdo.
- 13 **Directora Presidente:** No veo más consultas.
- 14 **Sra. Vega Barquero:** El acuerdo sería aprobar la actualización de la metodología, con la
- 15 inclusión de la guía de autoevaluación sobre la exposición al riesgo de fraude y corrupción.
- 16 **Directora Presidente:** Perfecto, entonces se somete a votación, por favor.
- 17 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la Administración, lo
- 18 hago en firme.
- 19 **Director Carazo Campos:** Aprobado en firme.
- 20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobado en firme.
- 21 **Directora Presidente:** Aprobado en firme.
- 22 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme, ¿no está Julián?
- 23 **Directora Presidente:** No, Julián no está, ni Miguel.
- 24 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿Pero sí somos cinco, sí tenemos firmeza?
- 25 **Sr. López Pacheco:** Claro.
- 26 **Sra. Masís Calderón:** Doña Grettel y don Luis, disculpen, voy a apagar la cámara un
- 27 momentito, es que me están haciendo una revisión aquí de las pantallas, entonces por eso
- 28 voy a apagar la cámara un momentito.
- 29 **Directora Presidente:** Tranquila, adelante.
- 30 **Sra. Castro González:** Hay cuatro Directores.
- 31 **Directora Presidente:** Estamos Eloísa, Lina, Marcos, yo y don Guillermo, habemos cinco.
- 32 **Sra. Castro González:** Sí, perdón, son cinco, disculpe.
- 33 **Directora Presidente:** Perfecto, muchísimas gracias, ¿estamos con ese punto, don David?
- 34 **Sr. López Pacheco:** Sí, señora, y el siguiente también lo expone doña Kenlly.

1 **Directora Presidente:** Okey, adelante, doña Kenlly.

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

3 **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]

4 *****

5
6 **2° Informe sobre la gestión de riesgos, correspondiente al tercer trimestre de 2025**

7
8 **Sra. Vega Barquero:** Vamos a pasar a lo que es la revisión del informe de gestión de
9 riesgos del tercer trimestre de este año con corte a septiembre.

10 Básicamente, entre las actividades o situaciones principales a destacar, tenemos tres
11 indicadores que se encontraban en el nivel de capacidad, uno es el avance real versus el
12 esperado en los planes de acción de riesgo del proyecto Optimus, actualmente se está
13 revisando una propuesta de ajuste de indicadores con el Comité de Riesgos.

14 Después, tenemos el indicador de percepción y calidad del servicio, que esta es la encuesta
15 anual que realiza la UCO y el cambio en la exposición negativa en medios de comunicación,
16 que la tuvimos elevada durante este trimestre; sin embargo, ya para el trimestre actual este
17 indicador volvió al nivel del apetito.

18 Durante el tercer trimestre también se realizó la finalización de la actualización del inventario
19 de riesgos operativos del Banco, solamente queda el Departamento de Análisis de Control
20 y Proceso; habíamos tenido una situación de que no se contaba con la jefatura y lo
21 estábamos trabajando con el Director de FOSUVI anterior, pero también se retiró de la
22 institución, entonces estamos ya conversando con la nueva jefatura para poder atender
23 este tema y también durante el trimestre se realizó una capacitación de riesgo institucional
24 a todos los funcionarios del Banco.

25 Con respecto a lo que son el seguimiento y acuerdo de recomendaciones, al cierre de
26 setiembre del 2024 teníamos 2 recomendaciones pendientes de la Auditoría Interna al
27 2023; 3 de la Auditoría Interna al 2024, que ya para hoy estaríamos cerrando 2 hallazgos
28 más y nos quedaría solamente 1 que ya está en proceso de ser escalado para solicitar
29 aprobación de Junta y de parte de la Auditoría Externa, lo que teníamos pendiente
30 solamente era el informe del reglamento o la aplicabilidad del reglamento para las
31 operaciones de crédito de última instancia en moneda nacional, el cual había sido revisado
32 por la Auditoría Interna y fue remitido a esta Junta Directiva, por esta dependencia como
33 parte de la correspondencia. Entonces, con eso ya lo estaríamos dando también por
34 finalizado.

Aquí, voy a presentarles el *dashboard* de los indicadores de apetito, donde generalmente en riesgos de crédito estamos con todos en verde; aquí tenemos un amarillo que es el valor en riesgos, que esto ocurre cuando usualmente formalizamos operaciones de crédito, dado que las garantías al inicio no son garantías reales y esto eleva un poco el valor en riesgos, pero, sin embargo, está muy por encima del indicador de apetito; tenemos los demás indicadores en verde, a excepción de los que les indicamos.

Este es un indicador anual que va a estar siendo actualizado a principios del próximo año, cuando se tengan los resultados de la encuesta que se realizó a finales de este año y este que les comentaba que ya volvió a niveles de apetito, ¿no sé si tienen alguna consulta?

Directora Presidente: No veo manitas levantadas.

Para entender bien el tema, Kenlly, por ejemplo, los que tenemos en rojo, que son los riesgos de TI y los riesgos de reputación, ¿tenemos de inmediato un plan de acción para atenderlos y pasar a amarillo y verde?

Sra. Vega Barquero: Sí, correcto, el indicador de percepción y calidad del servicio es la encuesta anual que el Banco elabora, para ver a las entidades autorizadas su opinión, el público en general, incluso se les hace un sondeo a los colaboradores, esta evaluación tiene al año pasado un 81%, la Unidad de Comunicaciones tiene un plan de acción para atender estos temas durante el año y ya una vez que tengamos el resultado a enero, vamos a poder establecer cuál fue la nota de este año. ¿Por qué estaba en rojo?, porque el indicador del Plan Estratégico Institucional está establecido por encima del 95, ahí es donde se da esta situación que lo marcamos en rojo por debajo del 85 y lo habíamos establecido de esa forma, porque no estamos en indicador de apetito, pero es el plan de acción que establece la Unidad de Comunicaciones para la mejora en esta evaluación de percepción y calidad. Y en el cambio de la exposición negativa en medios de comunicación, se refiere a la cantidad de noticias de un periodo que se tomó, en este caso, fue el de abril a junio, ellos toman de ese periodo una cierta cantidad de noticias y definen, clasifican las noticias si fueron negativas o fueron positivas y las negativas se dividen entre el total de noticias, entonces hay meses en los que a veces puede ser que aumente un poco las noticias negativas y por eso este indicador también se eleva.

Para el mes de junio, nosotros a nivel del Comité de Riesgos, todos los meses la Unidad de Comunicaciones nos emite las principales noticias y las acciones tomadas por la Gerencia o por la Dirección FOSUVI de manera inmediata con respecto a estas noticias; Dirección FOSUVI porque es de la que más presentan noticias negativas, generalmente en FONAVI no vemos ese efecto y ¿cuáles fueron las acciones tomadas?, no sé, de repente

alguna situación, por ejemplo, con el proyecto Tierra Prometida, donde la Gerencia por ejemplo va y habla con los beneficiarios y demás, y les explica la situación o de repente se envía un oficio a quien ha establecido alguna consulta y por eso esa noticia sale en medios; es el tipo de tratamiento que se le da a estos dos indicadores.

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias, ahí lo importante es que pasemos inmediatamente a tener ese plan de acción ejecutado y poder entonces reivindicar esas notas, porque no es sano para el Banco. La del TI me preocupa mucho, es un Banco y la otra es reputacional, todavía peor.

Sra. Vega Barquero: Correcto.

Directora Presidente: ¿El acuerdo cuál sería, perdón?

Sra. Vega Barquero: El acuerdo en este caso entonces sería, dar por conocido y aprobado el informe sobre la gestión de riesgos financieros y no financieros del tercer trimestre.

Directora Presidente: Sí, pero a mí me gustaría agregarle algo a ese acuerdo, ¿será posible?

Sra. Vega Barquero: Sí, claro.

Directora Presidente: Porque darlo por conocido y aprobado de acuerdo, pero una segunda parte del acuerdo que sería instruir a los encargados, a los responsables de ejecutar los planes de acción para pasar de amarillos a verdes y para pasar de rojos a amarillos y a verdes, ¿a quién tendríamos que instruir, a la Gerencia General o a los Departamentos de forma directa o a quiénes?

Director Carazo Campos: A la Gerencia, ¿no?

Directora Barrantes Castegnaro: A la Gerencia, nosotros no podemos instruir directamente.

Directora Presidente: Sí, absolutamente, poner un punto B en ese acuerdo que indique eso, se instruye a la Administración, a la Gerencia General... no sé si lo van a redactar de una vez o nada más lo mencionamos y queda grabado en acta y don David después...

Sr. López Pacheco: Sí, yo lo reafirmo.

Directora Presidente: Okey, ayúdenme ahí los que puedan, sería como instruir a la Administración, Gerencia General para que elabore un plan de acción o más bien, un plan de medidas correctivas que logre que los riesgos que actualmente se encuentran en amarillos, sean administrados de forma que se obtenga una nota de verde y aquellos riesgos que se encuentran activos en rojo, sean administrados de manera que mejoren a niveles verdes también.

Sr. López Pacheco: Muy bien, perfecto.

Directora Presidente: Y esto habría que poner un plazo a la Administración también, para que nos presente el plan de acción, ya cerramos el año entonces que nos lo presenten en un periodo máximo de un mes, para que nos lo presenten en enero, y puedan cerrar este fin de año concentrados en lo que están haciendo; en un periodo máximo de 1 mes, o sea, al 12 de enero más o menos.

Sr. López Pacheco: Perfecto.

Directora Presidente: ¿Si alguien tiene algún comentario?

Directora Ulibarri Pernús: Yo digo que tenemos un mes y el de este mes, medio mes es de vacaciones.

Directora Presidente: Eso estaba pensando justamente, darles un mes laboral, nada más aclarar que un mes laboral. Ahora sí, entonces someto aprobación el acuerdo, don Guillermo, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Sr. López Pacheco: Listo, Kenlly, muchas gracias.

Sra. Vega Barquero: Muchísimas gracias a ustedes, hasta luego.

Directora Presidente: ¿Ya no tenemos ningún otro tema con ella?

Sr. López Pacheco: No, señora.

Directora Presidente: Listo, gracias, Kenlly.

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

3° Informe de ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información y Comunicaciones (PETIC), con corte a agosto 2025

Directora Presidente: Siguiendo punto de agenda, don David; informe de ejecución del Plan Estratégico de Tecnología de Información y Comunicación con corte a agosto 2025.

[Se incorpora a la sesión el señor Genaro Fuentes Abarca, jefe del Departamento de Tecnología de Información]

Sr. Fuentes Abarca: Muchas gracias por el espacio, el objetivo de esta presentación es justamente mostrarles el avance del Plan Estratégico de las Tecnologías de Información con corte al 31 de agosto del 2025; un tema de antecedente nada más, recordar que el PETIC, el Plan Estratégico de Tecnologías de Información y Comunicaciones 2023-2026 fue aprobado por el Comité de TI mediante el acuerdo número 1 en la Sesión Extraordinaria número 007-2023 del 21 de julio del mismo año y por la Junta Directiva del BANHVI mediante el acuerdo número 4 de la sesión 53-2023, la cual se celebró el 2 de noviembre del mismo año.

El presente informe de seguimiento a la ejecución del PETIC, tiene como fecha de corte 31 de agosto del 2025 y ese Sistema de Información Gerencial indica un seguimiento con periodicidad cuatrimestral, ¿cuáles son los objetivos de esta presentación? en primera instancia, realizar el seguimiento del Plan Estratégico de Tecnologías de Información y Comunicaciones, conforme a lo dispuesto en la normativa regulatoria vigente, incluyendo dos documentos, el acuerdo CONASSIF 5-24, el cual es el reglamento sobre la gestión de tecnologías de información, así como también las normas técnicas para la gestión y el control de las tecnologías de información, esto del MICITT.

Además, dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el documento, *Lineamientos para el Sistema de Información Gerencial* específicamente en lo referente a la elaboración y envío de informes dirigidos, tanto a la Gerencia General, a Comités del BANHVI, Junta Directiva y también órganos externos.

Pero principalmente el objetivo de este seguimiento es presentar la rendición de cuentas del Departamento de Tecnologías de Información, destacando los beneficios y el valor generado en la relación con el cumplimiento de los objetivos establecidos en el Plan Estratégico Institucional.

¿Pero cómo apoyamos entonces a esos objetivos estratégicos?, recordar que el PETIC está conformado por 18 iniciativas y un proyecto único, hablamos de Optimus, de esas 18 iniciativas, 8 están totalmente ligadas al Plan Estratégico Institucional y las restantes 10 son iniciativas más de cara internas y operativas en el departamento de TI.

Grosso modo, ¿cómo se encuentran al corte de agosto 2025 estas iniciativas? En primera instancia, el desarrollo de nuevos módulos de seguimiento y control para el SIGECE, recordemos que el SIGECE es el sistema que maneja los acuerdos de Junta Directiva, los hallazgos de la Auditoría Interna, Auditoría Externa, en general, órganos de fiscalización, así como toda la correspondencia interna del Banco, esa llave había sido finalizada en junio 2024, se encuentra al 100%.

Implementación del módulo de BI, este tiene como objetivo justamente desarrollar modelos de negocio, con el objetivo de poder generar o tomar decisiones informadas y a tiempo; en este caso se encuentra en proceso, llevábamos a agosto un 69% de avance real versus un esperado de un 61%, con una inversión positiva de 8%.

La implementación de Robotic Process Automation, estamos hablando justamente de estos robots o software, que se encargan de poder automatizar procesos repetitivos en las diferentes áreas de negocio, esta iniciativa se encuentra en proceso también, tiene un avance real de un 56% versus un 47% esperado, para una desviación positiva de un 9%.

Adicionalmente, tenemos la iniciativa también de establecer un modelo para la toma de decisiones de gobierno de TI, el objetivo con esta iniciativa es que cualquier acción que se ejecute en TI, esté totalmente alineada con el Plan Estratégico Institucional y realmente podamos medir el valor que genera hacia el negocio y no sean aspectos que simplemente ocurran dentro de tecnología, sin medir el impacto que está teniendo en las áreas de negocio; esa iniciativa de establecer ese modelo para la toma de decisiones de gobierno de TI, también se encuentra en proceso con un 9% de avance esperado versus un 9% de avance real, no presenta decisión positiva ni negativa.

Tenemos también la iniciativa número 05, la centralización de la información sobre los indicadores de procesos del marco de gobierno de gestión de TI, esta iniciativa tiene como objetivo poder establecer indicadores a todos los procesos que se realizan dentro de TI. ¿Qué procesos estamos hablando?, la atención de la mesa de servicio, desarrollo de software, la gestión de riesgos de TI, la atención de incidentes, problemas, el manejo presupuestario estado, todos esos procesos que conforman el área de tecnología, establecer indicadores para medir su desempeño y también tener una herramienta que permita centralizar esos indicadores y desde ahí poder medir el logro de los objetivos, esta acción ya está finalizada justamente en junio 2025 y presenta por obvias razones un 100% de avance real y esperado.

Adicionalmente, tenemos la iniciativa número 06, desarrollar modelos de auto postulación y autogestión para beneficiarios del Bono Familiar de Vivienda y la iniciativa 07 también se relaciona con este mismo objetivo, ¿en qué consiste?, recordarán que hemos hablado en diferentes sesiones de la Junta Directiva, que el objetivo es poder brindar a nuestros clientes, a todos nuestros beneficiarios herramientas a través de la página web y a nivel de aplicativos móviles, que les permita a ellos auto postular sus casos y también gestionarlos... ver por dónde va la gestión de su bono.

Estas dos iniciativas sí tienen una desviación; en el primer caso, de la iniciativa 06, de un 17% y la 07 de un 11%, puesto que dependen totalmente de la salida a producción de FOSUVI, porque aquí es donde se va a administrar la base de la información de nuestros clientes y por ende, esa situación impacta el hecho de poder tener operando a través de la página web, así como de aplicaciones móviles la auto postulación y autogestión de bonos, ¿qué hemos hecho? posterior a esta realización a agosto 2025, paralelamente más bien se ha venido gestionando la modificación en las fechas de esas dos iniciativas, porque aquí lo que requerimos es que el negocio nos pueda decir, "Bueno, el proceso de auto postulación y autogestión, yo me lo imagino de esta forma", por ejemplo, el cliente ingresa a la página web, pueda cargar ahí sus pre requisitos, pueda escoger, por ejemplo, la entidad autorizada por la cual se vaya a gestionar el bono, puede ver el tracking de cuál es el estado, si la tiene la entidad autorizada, si la entidad autorizada la tiene en qué estado, si ya pasó al BANHVI, el BANHVI en qué estado lo tiene... ocupamos levantar ese caso de negocio para poder determinar entonces específicamente cuál es la funcionalidad esperada.

Entonces, aquí sí dependemos de nuevo también de la participación de las áreas de negocio y hemos incluido entonces una actividad previa, donde nos sentemos con la Dirección FOSUVI a determinar esa funcionalidad y con ello entonces ya empezar los desarrollos, tanto orientados a la página web como la aplicación móvil. De nuevo estas dos actividades, una se encuentra detenida porque ya teníamos un prerrequisito de ese requerimiento y la otra no ha iniciado.

En cuanto a la actualización del marco de continuidad y planes de respuesta ante ciber desastres, esa iniciativa tiene como objetivo justamente poder preparar a nuestros funcionarios, en caso de que tengamos un ataque de ciberseguridad, cómo identificarlo, cómo contenerlo y cómo erradicarlo, tenemos un porcentaje de avance real de un 68% versus un 62% esperado, para una desviación positiva de 6%.

La actualización de los componentes de hardware y software de ciberseguridad, este tiene como objetivo justamente actualizar, por ejemplo, nuestro antivirus, el firewall, algunas otras herramientas de seguridad, para mantenerlo siempre en las últimas versiones que permitan detectar y corregir algún ciberataque, este tiene un porcentaje de avance real de un 49% versus un 62% esperado, por una desviación negativa del 13%.

Dentro de las iniciativas también encontramos el diseñar un modelo para la automatización de procesos y servicios de TI, aquí estamos realizando una identificación de cuáles son esos procesos y servicios que pueden ser automatizados y con esto no lo realicen los usuarios, sino más bien a través de software o a través de algunos elementos de

configuración, por ejemplo, el hecho del bloqueo, desbloqueo de usuarios, si es tan sencillo como entrar a la herramienta y desbloquear el usuario para que pueda ingresar al sistema, que esto lo hagan ellos a través de una herramienta, y así entonces eliminamos la dependencia de una persona en atender aspectos tan operativos, este tiene un porcentaje de avance de un 94% real versus un 91% esperado, para una desviación positiva de un 3%. La implementación de las acciones correctivas según el acuerdo CONASSIF 5-17, este plan de acción ya había finalizado en febrero 2024, con un 100% de avance real y esperado. El nuevo plan que lo hemos traído también aquí a Junta Directiva, recordamos que tenemos que atender el acuerdo CONASSIF 5-17, para eso se gestó un nuevo plan de acción que finaliza en diciembre 2027, en ese caso llevamos un porcentaje de avance de un 40% real versus un 41% esperado, para una desviación negativa de un 1% apenas.

En la iniciativa número 13, tenemos la actualización del marco de gobierno y gestión de TI de COBIT-5 a COBIT-2019, como tal el marco de referencia COBIT veámoslo así como un tipo de ISO o un estándar, que establece cómo debe gestionarse tanto el gobierno de las tecnologías de información, como la parte operativa también; la última versión es la de 2019 y por solicitud de SUGEF tenemos que utilizar el marco COBIT-2019, esta actividad se encuentra en proceso con un 76% de avance real versus un 33% esperado, por una desviación positiva de un 43%.

Tenemos además el diseño de un modelo de servicios de TI tercerizados, es decir, ver cuáles servicios de TI podemos apoyarnos en un proveedor, muy relacionado con lo que hoy hacemos a nivel de SAP, donde el sistema ahorita está siendo soportado por un proveedor; en esta línea llevamos un porcentaje de avance real y esperado de un 33% sin desviaciones positivas o negativas.

Además, la evaluación de servicios de TI considerados para ser tercerizados, este también no ha iniciado, inicia más bien en enero 2026. Tenemos posteriormente la evaluación de las competencias y habilidades necesarias para cada una de las posiciones del Departamento de TI, con toda la migración que estamos haciendo hacia SAP, evidentemente el conocimiento, las capacitaciones, las habilidades del equipo también tiene que ser refrescado, porque nosotros hemos ido Oracle y actualmente estamos pasando hacia SAP; entonces la iniciativa 16 tiene como objetivo justamente identificar donde hay dependencias de conocimiento, así como brechas entre el Departamento de TI actual y hacia la que vamos; esta iniciativa tiene un porcentaje de avance real y esperado de un 46%.

Posterior a esa evaluación de competencias y habilidades necesarias para el equipo de TI, viene la iniciativa número 17 a establecer ese plan de acción y a establecer también la eliminación de esas brechas, esta iniciativa número 17, cuyo objetivo entonces es ejecutar esos planes de capacitación para eliminar esas brechas, inició en octubre 2025 y finaliza en septiembre 2026, para el corte de este informe que es agosto aún se mantenía como no iniciada, por ende el porcentaje de avance real esperado es de un 0%.

Y, finalmente, tenemos que actualizar e integrar la plataforma forma tecnológica institucional mediante el proyecto Optimus, el cual para el corte de agosto tenía un 1% de desviación con un 76% de avance real y un 77% de avance esperado.

En cuanto a los principales logros a nivel de la implementación de los módulos de BI, ya tenemos a nivel de FOSUVI en SAP, un modelo de datos que puede ser consultado en ambiente de pruebas, dado que FOSUVI todavía no ha salido a producción desde SAP y también estamos desarrollando una metodología institucional para el desarrollo justamente de modelos de inteligencia de negocio; esto está en proceso de elaboración.

Sin embargo, lo que sí tenemos actualmente es un modelo de negocios específicamente para FOSUVI desarrollado en Power BI, hoy en día las áreas de comunicaciones, la Subgerencia Financiera, de hecho, recientemente está solicitando también acceso a este modelo, la Gerencia General, la Subgerencia de Operaciones, tienen acceso a este modelo donde pueden monitorear en línea la colocación de bonos, cuáles están en estado emitidos, pagados, cuáles están en proceso de análisis, la colocación por provincia, la colocación por entidad autorizada, etcétera... la colocación por edad de cada uno de los núcleos familiares, los jefes de familia, esta información está disponible para ser consultada tanto a través de las computadoras como de los celulares.

A nivel de RPA se establece una estrategia para poder implementar la robotización de procesos. En esta línea ocupamos hacer un levantamiento de los procesos del Banco y posteriormente identificar cuáles actividades podemos robotizar, este proceso está en análisis y en construcción del cartel que nos permita contratar entonces a la empresa, que haga ese análisis de los procesos actuales y cuáles son candidatos para robotizar.

En cuanto al modelo para la toma de decisiones del gobierno de TI, con apoyo externo se inicia la atención conforme lo ha programado, estamos creando ese modelo para que toda iniciativa de TI esté ligada con los objetivos estratégicos del Banco.

En cuanto a la centralización de información de indicadores del proceso de marco de gobierno y gestión de TI, ya esa actividad está finalizada; centralizamos los indicadores y

1 monitoreamos para ver si los procesos de TI realmente están dentro de los márgenes de
2 apetito y tolerancia definida.

3 En cuanto a la actualización del marco de continuidad y planes de respuesta ante ciber
4 desastres, se ejecutaron pruebas de escenarios de un ataque cibernético tipo ransomware,
5 así como la simulación de un incidente de seguridad; también se identificaron oportunidades
6 de mejora como resultado de esas pruebas, identificamos que algunas personas sí
7 evidentemente podrían caer dentro de un intento de ataque de un cibercriminal y por ende,
8 también nos acercamos hacia esas personas para fortalecer su cultura y con esto evitar
9 que en un caso real pueda existir alguna afectación hacia el Banco.

10 Relacionado con el diseño del modelo para la automatización de procesos y servicios de
11 TI, con apoyo externo fueron identificadas seis procesos que pueden ser automatizadas, se
12 elaboró una herramienta para identificar la criticidad de automatizar esos seis procesos y
13 en conjunto con el proveedor se identificaron actividades susceptibles de automatización,
14 mediante la aplicación de ese modelo de diseño; uno de ellos, por ejemplo, es que las
15 entidades autorizadas hoy en día nos solicitan cambio de contraseñas para ingresar al
16 Sistema de Vivienda, entonces ya ese proceso no lo realizamos en TI, sino que creamos
17 una aplicación donde, por ejemplo, desde el Banco Popular o desde el Banco Nacional o
18 desde... no sé, Coocique, sus usuarios pueden entrar a ese sistema, gestionan su auto
19 contraseña y se la envían a su correo, obviamente con las validaciones necesarias, eso le
20 da agilidad a la entidad autorizada para no quedarse detenidos y también libera el recurso
21 de TI en la atención de este tipo de solicitudes.

22 La implementación del plan de acción CONASSIF 5-17, al corte de agosto teníamos que
23 del total de 184 acciones que componen el plan, se tienen 53 acciones ya cumplidas, 8
24 acciones incumplidas, 28 acciones en ejecución y 95 acciones no iniciadas, la desviación
25 en este momento era de un 1%, nada más en cuanto a la atención de ese plan de acción.

26 Relacionado con la actualización del Marco de Gobierno y Gestión de TI de COBIT, se
27 presentó al Comité de TI el Marco de Gobierno y Gestión de Tecnologías de Información,
28 esto el 25 de junio del 2025 y también se envió hacia la presente Junta Directiva, la solicitud
29 de aprobación de ese Marco de Gobierno de Gestión de TI; ese tema lo vimos el 6 de
30 octubre del presente año, fue presentado a Junta Directiva y el marco de gobierno de
31 gestión fue aprobado por nuestra Junta Directiva; ya con eso también formalizamos la
32 aprobación del Marco de Gobierno de Gestión de TI, lo cual es solicitado por CONASSIF 5-
33 24. Diseño de un modelo de servicios de TI tercerizados, igual con apoyo externo se cuenta
34 con un listado de los servicios, que actualmente cuentan con apoyo por parte de terceros

dentro del área de Tecnología de Información; se levantó un listado de los servicios que se desean adquirir en futuro para que en esos casos se mantenga una revisión por parte de varias ofertas, para determinar viabilidad y beneficios, y además establecer los criterios para el levantamiento de los servicios de TI tercerizados, por ejemplo, hoy en día por un tema regulatorio, tenemos que atender una recomendación donde requerimos el monitoreo 24/7 del estado de las vulnerabilidades de nuestros equipos informáticos, ese servicio con recurso interno no lo podemos atender, porque tenemos una única persona en el área de seguridad; ese servicio al ser requerido de nuevo tanto por CONASSIF, como por la norma de ciberseguridad del Banco Central debemos contratarlo; entonces esa iniciativa o esa contratación la realizamos a través de esa iniciativa y el objetivo entonces es poder tener un monitoreo 24/7 de las vulnerabilidades, así como cualquier evento de ciberseguridad, que pueda presentarse tanto en horas de oficina como fuera de ellos.

Y la iniciativa 16, evaluación de competencias y habilidades necesarias para cada una de las posiciones de TI, se solicitó al proveedor elaborar una herramienta que permita evaluar para cada funcionario las funciones y herramientas actuales y futuras que deberá utilizar; el proveedor validó la información de los puestos de TI, según el manual vigente, con el fin de identificar esas brechas entre los requerimientos deseados del puesto y las competencias y habilidades actuales del personal, el objetivo con esto de nuevo es tener el equipo de TI no solamente con un conocimiento distribuido, evitando entonces el riesgo de dependencia de personal, sino también prepararlo hacia la migración a SAP y con esto dar soporte interno a algunos incidentes o requerimientos que negocio pueda tener en esta nueva plataforma.

En cuanto a las iniciativas que presentan desviación, son cinco iniciativas que registran brechas negativas entre 1% y un 17%, lo de desarrollar los modelos de auto postulación y autogestión a través de la página web y también aplicativos móviles, lo comentado anteriormente, ocupamos hacer la migración de FOSUVI hacia SAP, así como definir el caso de negocio con el apoyo de la Dirección FOSUVI, para entonces empezar a desarrollar ese requerimiento; esa es la brecha que tenemos ahorita y la actualización de los componentes de hardware y software de ciberseguridad del BANHVI, en este caso, el recurso encargado de hacer esa actualización de los equipos de seguridad, de ciberseguridad, ha estado muy de la mano con el proyecto Optimus, justamente porque es quien gestiona la seguridad en el proyecto.

Entonces, si hoy en día tenemos la necesidad de dar un acceso o un rol hacia nuestros usuarios, es la misma persona quien lo atiende, ha tenido que delegarse un poco del PETIC

y atender la operativa, pero ya hemos logrado la salida a producción de proveeduría y con ello puede retomar con mayor propiedad y tiempo esta iniciativa de la actualización de hardware y software, para poder eliminar esa brecha que tenemos.

En forma general, las iniciativas se encuentran por encima del avance esperado, a excepción de las tres mencionadas anteriormente, el tema de auto postulación y autogestión, así como la actualización de hardware y software, pero podemos visualizar en el gráfico que el avance real mayoritariamente está por encima del avance esperado o coincide con justamente ese valor porcentual esperado.

Además del total de iniciativas, el 17% no están iniciadas, 17% también ya están finalizadas y el 67% presentan algún avance; de ellas 11 se encuentra en el proceso, 1 detenida, 3 finalizadas y 3 no iniciadas. Listo, alguna consulta, algún comentario con todo gusto.

Directora Presidente: No veo manitas. Doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: No, estoy bien, gracias

Directora Presidente: ¿Alguien más? bueno, no, no tenemos consultas.

Sr. Fuentes Abarca: Muchas gracias, doña Grettel, así las cosas entonces requerimos tomar el acuerdo de la presente Junta Directiva, el cual consiste en dar por conocido el informe de avance del PETIC 2023-2026, con corte el 31 de agosto del 2025 por parte de la Junta Directiva y proceder a aprobarlo.

Directora Presidente: Perfecto, someto a votación, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Fuentes Abarca]

Directora Presidente: Listo, muchísimas gracias. Vamos por el siguiente punto, informe sobre la gestión de FONAVI y seguimiento a las entidades deudoras, con corte el 30 de septiembre. Punto muy importante, por lo que agradezco su atención.

4° Informe sobre la gestión del FONAVI y seguimiento a las entidades deudoras, con corte al 30 de setiembre de 2025

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

Sra. Hernández Brenes: Bueno, vamos a presentar el informe de gestión de FONAVI y de seguimiento a las entidades deudoras con corte al mes de setiembre 2025, empezamos con el tema de cartera de crédito. Entonces, en esta gráfica observamos la evolución que ha mostrado el saldo en la cartera de crédito y la tasa de interés promedio del Banco durante los últimos 12 meses, es decir, en el periodo de setiembre de 2024 a setiembre de 2025, el saldo al último mes, setiembre de 2025, es de ₡209,387,000,000 (Doscientos nueve mil trescientos ochenta y siete millones de colones) y el crecimiento interanual de esta cartera es de un 12.6%, cosa que es un crecimiento bastante con respecto al observado en el Sistema Financiero Nacional, ahora vamos a conversar un poquito más de eso.

La tasa de interés de esta cartera de crédito sí tiene una pendiente decreciente, ligeramente con una reducción de 0.6 puntos porcentuales desde setiembre del año pasado, que se explica fundamentalmente por el comportamiento de las tasas de interés de mercado, siendo que la tasa activa de nuestra cartera de crédito en todas las operaciones está vinculada a la tasa básica pasiva; de manera que de acuerdo con el comportamiento de esa tasa, se refleja de manera directa en la tasa de interés de nuestra cartera, que al cierre de septiembre alcanzó un valor del 5.8%.

Con respecto al avance en la meta de colocación de cartera de crédito, tenemos que a septiembre se había desembolsado un monto de ₡21,450,000,000 (Veintiún mil cuatrocientos cincuenta millones de colones) eso representa el 60.4% de la meta de colocación del año 2025, establecidas ₡35,500,000,000 (Treinta y cinco mil quinientos millones de colones).

Para el segundo semestre del año 2025 teníamos programados varios desembolsos, principalmente dirigidos a entidades cooperativas, sin embargo, estas entidades cooperativas que teníamos programados desembolsar en el segundo semestre, presentan un rezago en la colocación de los recursos que el BANHVI le había otorgado en periodos anteriores, de hecho, solamente dos de las entidades que pensábamos desembolsarles en este periodo, que son las que tenemos acá, solamente dos de ellas alcanzan el porcentaje requerido del 75%, que esta es una condición contractual, para poder habilitar la generación de nuevos desembolsos.

Entonces, por ejemplo, el caso de Coopemep, que teníamos una programación de desembolsos importante para esta entidad en el periodo 2025, no ha sido factible desembolsarle en todo el año recursos, debido a que apenas tiene un 65.3% de la colocación de los recursos que le dimos en el año anterior y eso significa que hasta que no

avancen un poco más en la colocación de esos fondos, no es posible un nuevo desembolso. Coopecaja sí alcanzó a septiembre el 75% de colocación de los recursos desembolsados previamente y de hecho, ya le hicimos un desembolso de ₡2,500,000,000 (Dos mil quinientos millones de colones) posterior a este corte, ya estamos en diciembre, de manera que a septiembre teníamos la expectativa de hacer el desembolso y efectivamente ya se ejecutó.

En el caso de Coopeande no, apenas llevan un 20% de colocación y Coopenae un 24%; en el caso de Coopealianza, esta entidad sí alcanzó también el 75% de colocación, estábamos con la expectativa de poderle desembolsar ₡3,600,000,000 (Tres mil seiscientos millones de colones) en el cuarto trimestre del periodo 2025, sin embargo, la entidad nos indicó que no tiene la capacidad de colocación de esos recursos en el presente periodo, de manera que este desembolso que teníamos la expectativa de ejecutarlo, tampoco fue posible.

Entonces ya lo habíamos adelantado en el trimestre previo, con el corte a junio, que habíamos estado realizando gestiones ante otras entidades autorizadas pendientes a impulsar la colocación de nuevos créditos, ante la situación que ya observábamos con las entidades a las que estábamos programados para desembolsarles en el segundo semestre y entonces realizamos gestiones ante el BAC San José, Coopejudicial, Coopeuna, Davivienda... obviamente no son todas las entidades ante las cuales podíamos hacer gestión, porque hay entidades que están muy cercanas al límite de operaciones activas, es el caso de Mutual Cartago, Grupo Mutual, a las que ya les desembolsamos en el primer semestre o bien que no presentan condiciones para ser deudoras del Banco, o no tienen alguna condición específica requerida por nosotros.

Sí hicimos gestión ante aquellas entidades con posibilidad de otorgarles crédito, que estaban con límite de operaciones activas disponibles, pero de estos casos valorados durante estos meses, únicamente vimos la posibilidad de concretar el desembolso de recursos a Coopecaja, que como les comentaba, ya se desembolsaron estos ₡2,500,000,000 (Dos mil quinientos millones de colones) y el crédito de Davivienda, que como comentamos hace pocos días que presentamos para aprobación de la Junta Directiva, se estima un desembolso para este periodo de alrededor de ₡3,850,000,000 (Tres mil ochocientos cincuenta millones de colones) en función del máximo disponible, dada la situación de adquisición de las operaciones de Scotiabank.

Con estos desembolsos se estima un cumplimiento al cierre del año 2025 de aproximadamente el 80% de la meta de colocación de créditos; lamentablemente para este

periodo de manera definitiva no fue factible alcanzar el 100%, ya es algo real, estamos de diciembre y sabemos que ya para este periodo alcanzaremos alrededor del 80% del cumplimiento.

Con respecto al crecimiento interanual del crédito del BANHVI, acá hacemos una comparación entre la evolución, las tasas de variación de la cartera de crédito de BANHVI y las tasas de variación que se registra en el Sistema Financiero Nacional; la anaranjada es el crédito total que alcanzó un 4.4% a setiembre y en el crédito para vivienda en el Sistema Financiero Nacional, vemos acá que el crédito para vivienda disminuyó y básicamente durante todo el año ha estado en números negativos las tasas de variación, hay una reducción en el salto de las carteras crediticias del Sistema, específicamente en la actividad de vivienda en una reducción al corte de julio, esta es una información que va rezagada, la tomamos del Banco Central y no va con la misma prontitud con la que tenemos disponibles otras observaciones.

En este caso disminuyó la cartera de crédito para vivienda en 1.5%; la tasa de crecimiento del crédito del Banco, si bien ha estado durante todo el año muy por encima de los niveles observados y, por supuesto, en el crédito total y sobre todo en el crédito de vivienda, si es posible que al cierre del periodo, dado lo que acabamos de comentar, la imposibilidad de terminar con los desembolsos que se tenía programados, es muy probable que termine un nivel cercano al del crédito total, a este 4.4% al cierre del periodo 2025.

Con respecto a la distribución de la cartera de crédito por sector, sigue siendo más preponderante el sector de cooperativas, con una participación del 43.3%; el sector de bancos tiene una participación del 30.6% y el sector de mutuales es 25.8%.

A nivel de entidades específicamente, aquí se presenta la distribución del saldo por entidad y vemos que básicamente tenemos entidades con una concentración importante, sobre todo las primeras 5 entidades, son entidades que tienen saldos que superan el 10% de nuestra cartera, estamos hablando de Grupo Mutual, Mutual Cartago, Scotiabank, Coocique y Banco Popular, y tenemos por acá entidades con saldos muy pequeños en función de sus condiciones crediticias y sus requerimientos específicos para la colocación en vivienda.

Por otro lado, acá tenemos las condiciones generales de esta cartera de crédito, tenemos morosidad cero, todas las entidades atendieron en este trimestre, como históricamente lo hacen, en forma oportuna sus operaciones con el Banco; además la garantía de esta cartera excede en casi ₡50,000,000,000 (Cincuenta mil millones de colones) los saldos de las obligaciones, esto es una cobertura del 123.9% al cierre de setiembre; tenemos que todas las entidades se encuentran dentro del límite máximo de operaciones activas de

1 ₡28,120,000,000 (Veintiocho mil ciento veinte millones de colones) y que este todas las
2 entidades deudoras se clasifican en categoría de riesgo 1, con excepción de la Fundación
3 Costa Rica–Canadá y Banco Cathay, que como vimos en la filmina previa, tienen saldos
4 muy limitados con el Banco, son las entidades que tienen los menores saldos en cartera.

5 Por otro lado, tenemos las soluciones de vivienda que se generaron al cierre de este
6 trimestre. En el caso de los programas regulares del FONAVI acumulamos de enero a
7 septiembre, 608 soluciones de vivienda con el desglose que se observa en este primer
8 cuadro, el monto promedio de los créditos otorgados en este programa regular es de
9 alrededor de ₡45,000,000 (Cuarenta y cinco millones de colones), sí hay variantes
10 importantes entre las entidades, pero sí se mantiene la referencia a soluciones de vivienda
11 de clase media y baja.

12 En el programa de ingresos medios, por su parte, tenemos 659 operaciones generadas
13 durante el periodo de enero a setiembre, con un crédito promedio, en este caso sí son
14 créditos de menores cuantías, por la población específica a la que se encuentra dirigida
15 este programa, el crédito promedio en este caso se ubica en ₡21,500,000 (Veintiún millones
16 quinientos mil colones) en las entidades que están operando el programa.

17 Por otro lado, en lo que corresponde al programa regular, solamente el 2.6% de las
18 operaciones se dirigen a la atención del déficit cualitativo, es decir, a los planes de
19 reparaciones, ampliaciones y mejoras, mientras que el resto está dirigido a la adquisición
20 de una nueva vivienda; en el programa de ingresos medios a septiembre del 2025, ya se
21 acumulan 6,104 soluciones desde que inició el programa en septiembre del 2019, ya 6 años
22 de operación.

23 Con respecto al fondeo de recursos que utilizamos en FONAVI, para la generación de la
24 cartera de crédito y obviamente también para la atención de obligaciones, tenemos que
25 durante el tercer trimestre se hicieron captaciones por ₡17,000,000,000 (Diecisiete mil
26 millones de colones), captaciones y operaciones de financiamiento, porque acá también
27 está la operación de financiamiento obtenida del Banco de Costa Rica, en este caso un
28 desembolso de ₡10,000,000,000 (Diez mil millones de colones) el 19 de agosto, de manera
29 que acumulamos ₡17,000,000,000 (Diecisiete mil millones de colones) en total.

30 Tenemos que, con excepción de ese crédito otorgado por el Banco de Costa Rica, el resto
31 de las obligaciones se pactaron a 360 días, es decir, a un año plazo y aquí están las tasas
32 de interés que para las captaciones se ubican entre el 5% y el 5.3%, y para el financiamiento
33 es un poco más elevado el costo, en un 5.7% que está directamente relacionado con un

plazo mayor, en este caso el crédito es a 5 años y por lo tanto es lógico que el costo de esos recursos es un poco más alto.

Durante el tercer trimestre también atendimos vencimientos de obligaciones por captaciones y financiamiento institucional por casi ₡27,500,000,000 (Veintisiete mil quinientos millones de colones), el anterior por conceptos de principales y ₡1,251,000,000 (Mil doscientos cincuenta y un millón de colones) por concepto de intereses sobre las obligaciones vigentes.

Entonces, estos ₡17,000,000,000 (Diecisiete mil millones de colones) que captamos, evidentemente los tenemos que complementar con otros recursos, los que recuperamos mensualmente de cartera y recursos que ya teníamos previamente captados, para poder atender tanto todas estas obligaciones cercanas a los ₡30,000,000,000 (Treinta mil millones de colones), más el desembolso de recursos que comentamos previamente que se realizó en este periodo.

En cuanto al saldo de obligaciones, al cierre de septiembre alcanzamos un saldo de ₡84,290,000,000 (Ochenta y cuatro mil doscientos noventa millones de colones), esto incorpora tanto la captación como el fondeo mediante financiamientos institucionales, vemos que hay un incremento importante con respecto a septiembre del 2024, que sí había tenido un saldo pequeño, acordémonos que en el año 2024, el último trimestre fue el trimestre más fuerte en desembolsos, entonces ahí fue donde se dio el incremento, pero en septiembre teníamos un monto relativamente bajo de ₡66,800,000,000 (Sesenta y seis mil ochocientos millones de colones), de manera que el saldo a septiembre 2025 exhibe un crecimiento del 26% con respecto a un año previo y la tasa de interés se ubica en un 5.2%, esto es equivalente a una reducción de 1.2 puntos porcentuales, con respecto al dato de septiembre del 2024, que también está estrictamente relacionado con el comportamiento de las tasas de interés de mercado.

Conforme las tasas de interés de mercado han ido disminuyendo, el BANHVI ha logrado captar en condiciones más favorables, obviamente se van venciendo obligaciones que teníamos pactadas a tasas más altas y vamos adquiriendo obligaciones con una tasa menor, de manera que la tasa promedio de nuestras obligaciones va disminuyendo paulatinamente, en este caso más de un punto porcentual en el último año.

El resultado de la intermediación financiera en este periodo, la línea azul, representa el rendimiento promedio de nuestros activos de intermediación, principalmente estamos hablando de cartera de crédito y además el portafolio de inversiones, y por otro lado tenemos en la línea roja el costo promedio de nuestros recursos, que está conformado no

solo por los costos de captación, sino también por el costo de oportunidad del patrimonio que tenemos involucrado en el proceso de intermediación... eso sí, ese costo cierra en 3.2% a septiembre 2025, el rendimiento de los activos cierra en 5.6%, lo que nos genera un margen de intermediación de 2.4%, al cierre de setiembre, que vemos que es un valor muy similar al observado durante el último año, el margen de intermediación del Banco es de los márgenes más bajos del Sistema, evidentemente por tu condición de banco de segundo piso, se mantienen niveles entre 2.1% y 2.8% en el último año y la intención es que se mantengan niveles de esa cuantía.

En términos absolutos, tenemos que nuestra cartera de crédito generó intereses durante el tercer trimestre del periodo 2025, por ₡3,031,000,000 (Tres mil treinta y un millón de colones) y en ese mismo periodo tuvimos gastos por intereses por ₡1,251,000,000 (Mil doscientos cincuenta y un millón de colones), además tuvimos que dar nuestro aporte a la cuenta general, para mantener el gasto institucional, que en este caso alcanzó ₡680,000,000 (Seiscientos ochenta millones de colones) con lo que el proceso de intermediación genera un resultado neto de ₡1,100,000,000 (Mil cien millones de colones) en este periodo para el Banco.

Esa es la parte de gestión del FONAVI; ahora pasaríamos a la presentación de la segunda parte del informe, que es el seguimiento de indicadores e información financiera de nuestras entidades deudoras.

Acá tenemos la variación interanual del activo total de estas entidades, estas son las 13 entidades deudoras del Banco, vemos que solo 5 entidades... estas primeras 5 entidades, las dos mutuales, BAC San José, Cathay y Scotiabank son las únicas entidades que tienen crecimiento en su activo al cierre de setiembre, estamos hablando de una tasa de apreciación interanual, o sea, septiembre 2024 – setiembre 2025 y además estamos hablando de crecimientos muy pequeños, en el caso de dos bancos apenas del 2.4% y 1.7%, las dos mutuales son las que presentan crecimientos por encima del 7%.

Y el resto de las entidades, vemos que tienen disminuciones en su activo durante los últimos 12 meses, que acá tenemos principalmente a las entidades cooperativas, que han tenido una importante reducción en este periodo en sus portafolios de inversiones y que se relacionan como todos sabemos, con la situación que presentó Coopeservidores y que generó algunas situaciones de pérdida de confianza en el sector cooperativo y hace que en la mayor parte de los casos se presentan disminuciones en los portafolios de captación y en los portafolios de inversiones de las entidades.

1 No obstante, si es importante mencionar que estas afectaciones, al cierre de septiembre
2 son menores que las que observamos en trimestres anteriores, eso quiere decir que las
3 peores afectaciones en el sector cooperativo por la situación asociada a Coopeservidores,
4 que ya han sido superadas y están las entidades cooperativas en un proceso de
5 recuperación paulatino de sus clientes y de la confianza evidentemente de los
6 inversionistas.

7 Por otro lado, tenemos el crecimiento de cartera de crédito, que es el principal activo de
8 nuestras entidades deudoras; en este caso, la cartera de crédito representa entre el 46.6%
9 y el 88.3% del activo total de nuestras entidades deudoras, es decir, es el activo más
10 relevante y por eso nos concentramos un poco en ver su comportamiento.

11 Acá vemos que tenemos 8 entidades... bueno, más bien tenemos básicamente 4 entidades
12 que tienen disminuciones en su cartera crediticia; en el caso de Coopecaja, Coopeande y
13 Coopealianza en niveles de 5.5% y menos, pero en Banco Cathay sí se da una reducción
14 de casi el 10% en su cartera crediticia; mientras que en el resto de las entidades tenemos
15 crecimientos muy moderados en cartera, con excepción del BAC San José, que presenta
16 un crecimiento del 8.1% y Mucap, que tiene un crecimiento de 7.1% en cartera de crédito;
17 de ahí en adelante los crecimientos son por debajo del 6% e incluso algunos por debajo del
18 3%, de manera muy limitada y acordémonos que esto es cartera de crédito total, no es la
19 cartera de crédito específicamente de vivienda, que como vimos en la gráfica general del
20 Sistema Financiero Nacional, más bien está disminuyendo durante el último año a nivel de
21 todo el Sistema.

22 Con respecto a la morosidad de la cartera de crédito de nuestras entidades deudoras, en
23 la gráfica de arriba están las entidades cooperativas, vemos una tendencia relativamente
24 estable, algunos pequeños incrementos de entre 0.1% y 0.3% en algunas de las entidades,
25 pero en general hay un comportamiento estable a lo largo del año; en el caso de mutuales,
26 bancos y la Fundación, que es la gráfica de abajo, también un comportamiento
27 relativamente estable, en el caso de las mutuales y la Fundación hay una disminución en
28 morosidad, mientras que en el sector bancario, si hay pequeños incrementos también que
29 no superan el 0.3%.

30 De manera general, todas las entidades mantienen el indicador de morosidad por debajo
31 del 3% y esto es un valor que está muy por debajo del 5%, que ha sido considerado de
32 normalidad financiera por el lente supervisor.

33 Con respecto a la variación interanual del patrimonio, vemos también crecimientos
34 patrimoniales moderados, en niveles que como máximo alcanzan el 6%, pero que en la

mayoría de los casos al menos logran superar los niveles de inflación y eso significa que las entidades están teniendo un crecimiento patrimonial real, lo anterior con excepción de las tres últimas entidades que vemos acá, que son Coopeande número 1, que tuvo una disminución de 2.5%, Fundación con 6.1% y Scotiabank con un 21.5%, el caso de Scotiabank es básicamente a partir de la aplicación de una política de disminución patrimonial, que se les autorizó en función de los procesos que están realizando en este momento con la adquisición por parte de Davivienda de sus operaciones, básicamente las razones de estas disminuciones se refieren a ajustes en el patrimonio y en el capital social, y en el caso de la Fundación también se relaciona con los resultados, las utilidades que en el caso la Fundación han sido negativas de periodos anteriores.

Justamente hablando de generación de utilidades, vemos acá el periodo de septiembre 2025, es el dato acumulado de las utilidades que van generando las entidades a esta fecha y el comparativo con lo que tenían acumulado a septiembre de 2024; vemos que todas las entidades a septiembre de 2025 están generando utilidades, excepto la Fundación Costa Rica-Canadá que tiene una pérdida de ₡163,000,000 (Ciento sesenta y tres millones de colones).

Si comparamos este comportamiento con septiembre del año anterior, vemos que existen siete entidades que tienen utilidades inferiores a lo que lograron acumular a septiembre del año pasado, lo que quiere decir que este año evidentemente por la disminución de tasas de interés, los resultados de intermediación financiera prácticamente todas las entidades han sido menores además se presentan gastos de administración y estimaciones que dan lugar a estas disminuciones, a pesar de que están generando utilidades, está costando poco más y las utilidades son menores que lo que tenían el año pasado.

En términos del indicador de gasto administrativo de utilidad operacional bruta, los valores se ubican entre 46% y 82%, esto significa que lo que generan las operaciones de las entidades, alcanza para cubrir sus gastos de administración, excepto en la Fundación Costa Rica-Canadá, que es que el indicador supera el 100%, en ese caso, las utilidades que generan las operaciones de la entidad, no les está alcanzando para cubrir su gasto administrativo.

En el caso del margen de intermediación financiera, vemos que la mayor parte de las entidades manejan márgenes por debajo del 5%, algunas incluso bastante bajos, como Coopeande número 1, Cathay y la Fundación, mientras que el BAC San José sí tiene un margen de intermediación bastante elevado, el 7.3% y que se relaciona fundamentalmente

con la especialización de esa entidad, en materia de tarjetas de crédito, que manejan siempre tasas de interés mucho más elevadas que el resto de las actividades.

En cuanto a la calificación de las entidades de deudoras, la calificación del riesgo, tenemos que con base en los indicadores de suficiencia patrimonial, composición de capital base y el indicador de apalancamiento; estas entidades se están ubicando al cierre de septiembre en niveles de normalidad, la mayoría en nivel de normalidad uno, que es el más favorable, con excepción del BAC San José y Banco Cathay que están en nivel de normalidad dos; para alcanzar el nivel de normalidad uno, el índice de suficiencia patrimonial debiese estar por encima del 14%.

Acá como vemos, la mayoría de las entidades alcanzan ese 14% y lo superan, con excepción de estas dos entidades que están levemente por debajo del 14% con 13,16% Bac San José y Cathay con 13 89%, de manera que eso hace que se ubiquen en el nivel de normalidad dos.

Por último, en el informe se hace también la referencia a la atención de directrices del sector mutualista, que tiene directrices específicas, dado que son entidades a las cuales el Banco le otorga la garantía del estado en sus captaciones y por eso les llevamos el monitoreo de ciertas variables específicas, por supuesto que no se pasen del límite autorizado, en este caso los montos autorizados en el caso de Grupo Mutual ₡895,148,000,000 (Ochocientos noventa y cinco mil ciento cuarenta y ocho millones de colones), en el caso Mutual Cartago ₡440,690,000,000 (Cuatrocientos cuarenta mil seiscientos noventa millones de colones) y ambas entidades tienen disponibles respecto de ese monto autorizado, es decir, los montos captados están por debajo de ese monto máximo y por lo tanto están atendiendo el límite establecido por el Banco.

También en estas entidades se lleva el control del porcentaje de participación de la cartera de naturaleza no habitacional, como sabemos, la actividad principal de las mutuales según su origen es la vivienda, pero tiene la posibilidad de dedicar parte de su cartera crediticia a otras actividades, que como máximo podría alcanzar el 40% y que en ambas entidades se ubica por debajo de ese porcentaje, 26.5% en el caso de Grupo Mutual y 11.3% en el caso de Mutual Cartago.

También tenemos el tope máximo de crecimiento global, que se tiene que ubicar por debajo de una vez, en ambos casos se cumple esta directriz del BANHVI y por otro lado tenemos la participación porcentual de la cartera con garantía fiduciaria o cartera que no esté garantizada con hipotecas sobre las viviendas de los clientes; en este caso el Banco ha establecido un límite del 10%, o sea, como máximo el 10% de la cartera de crédito podría

1 estar garantizada con otras garantías que no sea garantía real, tenemos que las dos
2 entidades cumplen con niveles de 0.5% el caso de Mucap y 4.5% el caso de Grupo Mutual,
3 están todavía muy por debajo del nivel máximo establecido por el Banco, de manera que al
4 cierre de septiembre las dos entidades atienden de manera satisfactoria las directrices
5 emitidas por el Banco para este sector.

6 Entonces básicamente ese es el informe y cualquier consulta con mucho gusto...

7 **Directora Presidente:** Muchísimas gracias, Tricia.

8 Hay mucho que analizar en este tema definitivamente, me preocupa muchísimo ese 80%,
9 entonces para entender, ¿de los recursos de FONAVI de este año se va a lograr ejecutar
10 80% al cierre del año?

11 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, vamos a ver, la meta de colocación era ₡35,500,000,000
12 (Treinta y cinco mil quinientos millones de colones), ahí es importante señalar, FONAVI no
13 es que tiene un monto definido, disponible para colocar. FONAVI va captando conforme se
14 va requiriendo, si llega una demanda de crédito de ₡50,000,000,000 (Cincuenta mil
15 millones de colones), podríamos salir a captar ₡50,000,000,000 (Cincuenta mil millones de
16 colones) y colocarlo.

17 Entonces FONAVI no es que tiene un monto disponible, como en el caso del FOSUVI que
18 se le asignan, sino que este dependemos de la demanda, los recursos estarán en función
19 de la demanda, porque hay que irlos a captar a mercado.

20 Entonces teníamos una expectativa este año de colocar ₡35,500,000,000 (Treinta y cinco
21 mil quinientos millones de colones) y la demanda de las entidades no ha sido la necesaria
22 para poder lograr esa meta de colocación, entonces evidentemente también hemos captado
23 menos de lo que teníamos previsto para esa meta.

24 **Directora Presidente:** Bueno, estos son los resultados que tenemos ahora, yo creo que lo
25 que hay que hacer es trabajar a inicio de año, me refiero el otro año, en el análisis de qué
26 vamos a hacer con este fondo, que se necesita modificar, que se necesita mejorar, si tiene
27 sentido seguirlo o no, todo; un análisis completo del fondo.

28 Pero bueno, por ahora es lo que tenemos, creo que nos da un panorama claro y pregunto,
29 ¿no hay un acuerdo? esto nada más era informativo.

30 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, señora, es informativo.

31 **Directora Presidente:** Perfecto, reitero, entonces lo que nos da es como un panorama claro
32 de que necesitamos entrar realmente a revisar la forma de trabajar FONAVI, su existencia
33 y demás, ¿no sé si hay alguien más que tenga algún comentario? no veo manitas, Tricia
34 estamos listos, muchísimas gracias.

1 **Sra. Hernández Brenes:** Con mucho gusto, gracias a ustedes, que tengan buenas tardes.

2 [Se retira de la sesión la señora Hernández Brenes]

3 *****

4 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Doña Grettel, solo para informar, ya los dos informes de los dos
5 proyectos ya fueron remitidos a la Junta, ya los hicieron llegar, entonces ya tendríamos por
6 lo menos los documentos para la revisión.

7 **Directora Presidente:** De acuerdo, entonces pregunto, compañeros, ¿ya están listo los
8 informes de los proyectos que íbamos a aprobar mañana? que son Veredas y Bajo Chirripó.
9 A mí me gustaría adelantar mañana una hora, una sesión corta de una hora como habíamos
10 propuesto, no sé qué les parece porque ya la otra semana es la última semana, la última
11 semana es muy apretada de agenda también, así que no es como que podemos disponer
12 de todos los días tener sesiones. Yo de mi parte reitero que podríamos sesionar mañana,
13 no sé qué les parece a los demás compañeros.

14 **Director Carazo Campos:** Doña Grettel, yo lo que creo es que don David tendría que hacer
15 la convocatoria y todo, como la sesión es a las 3, yo no sé qué pasaría ahí por el tema del
16 análisis de los documentos y demás, yo por mí no tengo ningún problema, pero no sé si
17 hay algún tema con eso. Preguntarle mejor al señor auditor porque si hacemos mañana y
18 por las horas no van a cumplir o va a pasar algo, entonces mejor hacer la pregunta.

19 **Directora Presidente:** Don Mauricio, ¿no sé si usted tiene alguna recomendación,
20 observación al respecto?

21 **Sr. González Zumbado:** Bueno, la convocatoria de la sesión de hoy se hizo anoche, si
22 nosotros tenemos esas consideraciones, en realidad se ha venido incumpliendo, como
23 ustedes mencionaban al inicio, con los temas de plazos.

24 Si ustedes ven en la mayoría de los casos y a veces se hace la convocatoria viernes o la
25 convocatoria se hace sábado en la noche, que no es tiempo laboral, lo normal es que en la
26 mayoría de las convocatorias la información llega con digámosle 8 horas antes o 6 horas
27 antes de inicio de la sesión de Junta Directiva, si hablamos de tiempo hábil, yo sé que
28 ustedes como miembros de Junta consideran esos casos porque algunas veces los fines
29 de semana revisan la documentación, pero en realidad la lógica es que el cumplimiento de
30 los plazos debería ser con el tiempo que está definido de acuerdo con el reglamento de
31 Junta Directiva, pero ya sería una decisión de ustedes si para mañana utilizan la misma
32 mecánica, que se utilizó para la sesión de hoy.

33 **Directora Presidente:** Pregunto, don Mauricio, ¿hay un tema de alguna ilegalidad, a ese
34 nivel de gravedad podría ser? porque no recibimos 24 horas antes, yo reitero, que yo

1 entiendo esta Junta Directiva lamentablemente funcionó así toda la vida y estamos a una
2 semana de terminar el año, donde más bien deberíamos darle muchísima prioridad a sacar
3 aprobaciones lo antes posible.

4 Ahora, si usted me dice que es ilegal sesionar mañana ya son otros cien pesos, no voy a
5 hacer nada ilegal.

6 **Sr. González Zumbado:** Como le digo, si le dijera que eso es así, tendríamos no sé cuántas
7 sesiones durante este periodo que sería estaría en la misma condición.

8 Lo que hay es un incumplimiento incluso de la norma interna de la Junta Directiva, porque
9 ustedes fueron los que establecieron el reglamento.

10 **Directora Presidente:** Sí, el tiempo lo pone uno, la misma Junta para tener chance de leer
11 y todo lo demás.

12 **Director Carazo Campos:** Yo lo decía por el tema de que son proyectos nada más, por
13 eso lo decía.

14 **Sra. Masis Calderón:** Perdón, Mauricio.

15 **Sr. González Zumbado:** Sí, perdón, Ericka... exactamente más bien lo que iba a decir era
16 que me parece importante tener la opinión de la Asesoría Legal con respecto a ese tiempo
17 de ese tema, a ver si hay alguna otra norma que sea externa a lo que es el reglamento de
18 la Junta Directiva, que establezca alguna limitante.

19 **Sra. Masis Calderón:** Es que a lo que me iba a referir, perdón, Mauricio por interrumpirle y
20 demás, tal vez el mismo don David que lo tiene también clarísimo en cuanto al reglamento
21 de la Junta.

22 El reglamento de la Junta es interno y también hace referencia a la Ley General de
23 Administración Pública, que es la que regula el tema de las sesiones de Junta Directiva de
24 todos los órganos colegiados, aquí hay dos cosas que te estamos mezclando; una cosa es
25 la legalidad en cuanto a las convocatorias de la Junta y otra cosa es la remisión de
26 documentos, porque ahí el tema de que no es tan complejo, al fin y al cabo nosotros por
27 disposición interna si incumplimos una, dos horas o un día de más, yo sé que obviamente
28 todos los miembros de la Junta Directiva siempre tienen la mayor disposición de leerse los
29 documentos en día hábil o inhábil, eso al fin al cabo no va a incurrir en una ilegalidad como
30 tal.

31 Pero lo que sí está mal, es que no se cumplan porque eso sí es por reserva de ley con los
32 plazos y con lo que establece la normativa, en la forma de convocar y con el tiempo de
33 convocar, porque eso sí está establecido por una ley, o sea, el reglamento nuestro hace
34 referencia a la ley.

Entonces ese es el tema de la convocatoria, no tanto por lo que es la remisión de los documentos, sino por el tema de la convocatoria en sí y, por supuesto, también nosotros toda una vida hemos señalado y en su momento también los otros auditores habían señalado, que había que tener cuidado porque nunca nadie ha hecho ninguna observación, pero si en algún momento alguien dice, "Vea, esa sesión de Junta está viciada de nulidad porque se convocó mal o se convocó fuera de tiempo", ahí tendría eventualmente que entrarse a revisar y podría ser que fuera nula. Mas bien, don David, si usted le quiere hacer referencia porque no lo tengo aquí a mano, no sé si ya usted lo tiene por ahí a mano, lo que señala específicamente en cuanto al plazo y las horas o si no sé si ya todos los miembros lo tienen claro, del tema de la convocatoria y que también hace referencia a la Ley General de Administración Pública, que es sobre la ley especial que cubre a todo el sector público en temas de sesiones. Eso sería básicamente.

Directora Presidente: Ericka, perdón, ¿recomiendas hacer la sesión de mañana o no? desde un punto de vista legal.

Directora Barrantes Castegnaro: Perdón, lo que Ericka está diciendo... voy a tratar de traducir, es que, si nosotros hubiéramos convocado la sesión con 24 horas de anticipación, aunque no tengamos los documentos es legal.

Mientras que convocarla ahora la tendríamos que convocar para las 5 de la tarde y todo el mundo había dicho que a las 5 no podían.

Directora Presidente: Vuelvo a decir, estamos siendo papistas, lo cual no está mal, es el deber ser, pero nunca se había sido tan papistas como en este momento de Junta Directiva, nada más quiero hacer esa observación.

Sra. Masís Calderón: Como dice, doña Grettel, al fin y al cabo, toda una vida se ha hecho así y ese es el riesgo, como le digo, nunca nadie ha apelado ni ha recurrido, lo que pasa es que también está el riesgo de que si en algún momento alguien hace una objeción, estaríamos sujetos a eso, pero como dice doña Grettel, nunca ha sucedido, no sabemos que puede suceder, pero también de todos es conocido que uno está ante esa situación.

Directora Presidente: Bueno, nos queda un punto todavía y son las 5 de la tarde, creo que faltan diez para las 5, díganme o más bien dejamos lo de la votación para la sesión de mañana sí o no en el chat y vemos rápido el informe de Dagoberto para cerrar la agenda o definimos que definitivamente mañana no haya sesión y la dejamos para el lunes entonces la aprobación. Don Guillermo, adelante.

Director Alvarado Herrera: Yo quería preguntarle a don David, porque si mal no me recuerdo en el reglamento señalaba que si los siete miembros de Junta están de acuerdo

1 en convocar en forma urgente, se podía desarrollar. Así que quería preguntarle a don David.

2 **Sr. López Pacheco:** En efecto, don Guillermo... disculpe doña Grettel, eso se ajusta a lo
3 que establece la Ley General de la Administración Pública, donde se establece el plazo de
4 24 horas de anticipación para la convocatoria, prácticamente muy pocas veces se ha
5 cumplido.

6 **Directora Presidente:** Don David, vieras que casi no se le escucha o soy yo.

7 **Sr. López Pacheco:** ¿Ahora?

8 **Sr. González Zumbado:** Se escucha pero bajito David.

9 **Director Carazo Campos:** Tenemos que definir, porque doña Lina tiene que retirarse
10 ahorita y creo que estamos viendo un punto que no está en agenda.

11 **Directora Presidente:** Exactamente, a las 5:15 doña Lina se tiene que retirar, tenemos 25
12 minutos, ¿quién va a presentar lo de Dagoberto, don David? don David, no te escuchamos.

13 **Director Carazo Campos:** ¿Quién lo presenta, Luis? ¿Lo presenta usted, lo de Dagoberto?

14 **Sr. Ávalos Rodríguez:** No, lo presenta David.

15 **Sr. López Pacheco:** ¿Ahora?

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ahora sí.

17 **Sr. López Pacheco:** Tuve que reiniciar, este tema lo expongo yo.

18 *****

19
20 **5° Informe final de gestión del señor Dagoberto Hidalgo Cortés**

21
22 **Directora Presidente:** Adelante, por favor.

23 **Sr. López Pacheco:** Voy a compartirles la presentación, esto es muy rápido. Bueno, como
24 ustedes vieron en el documento, don Dagoberto hace un análisis de su gestión del 2020 al
25 2025, básicamente en tres áreas y al final plantea tres, cuatro recomendaciones muy
26 generales para que las valore la Junta Directiva y la Administración; en primera instancia,
27 dentro del contexto del informe, él habla del periodo y rol institucional que cubre de enero
28 2020 a octubre 2025, consolidando al BANHVI como ente rector del Sistema Financiero
29 Nacional para la Vivienda; dentro de los retos y condiciones adversas que plantea él,
30 comenta que se enfrentaron las crisis sanitarias, restricciones fiscales y cambios normativos
31 que afectaron la gestión del Banco, no obstante, plantea que el Banco mantuvo estabilidad
32 financiera, solidez patrimonial y eficiencia operativa durante el periodo reportado, y se
33 priorizó el acceso digno a vivienda para sectores vulnerables, equilibrando sostenibilidad
34 financiera y misión social, eso en términos generales.

En cuanto a los resultados sociales, destaca don Dagoberto más de 57,000 bonos otorgados a cerca de 200,000 personas en situación vulnerable durante el quinquenio; la atención a grupos vulnerables que plantea él, se fortaleció a mujeres jefas de hogar, adultos mayores, personas con discapacidad y población indígena; agrega los programas innovadores que se implementaron, tales como variable social y vivienda productiva que ampliaron el impacto económico y comunitario de la política habitacional y además dentro del compromiso con la equidad, expresa las que reflejan un compromiso institucional con equidad social y mejora de la calidad de la vida familiar.

En la parte financiera destaca, por ejemplo, el crecimiento de la cartera de crédito pasando en 2019 de ₡139,000,000,000 (Ciento treinta y nueve mil millones de colones) a cerca de ₡199,945,000,000.00 (Ciento noventa y nueve mil novecientos cuarenta y cinco millones de colones) en el año 2024.

Igualmente en la parte de modernización institucional, cuatro puntos destacables que el proyecto Optimus que avanza a un 80% y busca integrar plataformas financieras, contables y de recursos humanos del BANHVI; comenta además el tema del sistema de gestión, de control de acuerdos y disposiciones de órganos de fiscalización y control, que se denomina SIGECE, que es un sistema 100% operativo que permite seguimiento electrónico integral de los procesos institucionales; además menciona que se implementó la digitalización, incluyendo el expediente electrónico y trámites en línea para mayor eficiencia, esto en manera de bonos de vivienda y el reconocimiento también del BANHVI como la primera entidad pública reconocida por el programa libre de efectivo del Banco Central de Costa Rica, mejorando transparencia.

En cuanto a los indicadores financieros clave, menciona a don Dagoberto el comportamiento del activo total y el patrimonio del Banco entre el 2019 y el 2024, pasando en el primero de sus años el activo de ₡159,900,000,000.00 (Ciento cincuenta y nueve mil novecientos millones de colones) a ₡229,419,000,000.00 (Doscientos veintinueve mil cuatrocientos diecinueve millones de colones); y el patrimonio aumentando de ₡102,255,000,000.00 (Ciento dos mil doscientos cincuenta y cinco millones de colones) a ₡140,598,000,000.00 (Ciento cuarenta mil quinientos noventa y ocho millones de colones).

En materia de gobernanza y control interno se destacan tres temas, el primero es el del cumplimiento de recomendaciones, señalándose que el BANHVI logró un cumplimiento total de recomendaciones, reduciendo observaciones pendientes en un 87%; en materia de cultura de transparencia, menciona don Dagoberto que se fomentó la transparencia mediante la publicación continua de indicadores y datos accesibles al público y por otra

parte comenta la implementación del SIGECE y mecanismos de seguimiento que fortalecieron la confianza pública y la sostenibilidad institucional.

En cuanto a retos y recomendaciones ya para finalizar plantea cuatro temas generales; el primero es el fortalecimiento de la gobernanza, planteando que es esencial fortalecer la gobernanza institucional con buenas prácticas y procesos formativos para mejorar la gestión; el segundo aspecto es la modernización tecnológica, particularmente concluir el proceso Optimus para consolidar la modernización tecnológica como un reto clave para el avance institucional; en tercer término, la construcción sostenible planteándose la necesidad o la importancia de impulsar la construcción sostenible, integrando criterios ambientales y eficiencia energética como modelo de negocio y último punto, la cultura de innovación donde plantea la conveniencia de promover una cultura de innovación y mejora continua para mantener el liderazgo en el sector vivienda.

Estos son los cuatro retos y recomendaciones estratégicas que planteaba finalmente don Dagoberto, eso sería, señores miembros de la Junta Directiva... solamente.

Directora Presidente: Bueno, ¿no sé si alguien tiene algún comentario que hacer?

Directora Barrantes Castegnaro: Guillermo está pidiendo la palabra, Grettel.

Directora Presidente: Adelante, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Yo no tengo ningún comentario sobre el informe de don Dagoberto. Solo que creo importante señalar que todavía tenemos ahí el proceso de revisión de la estructura del BANHVI y su proceso de modernización, que quisiera señalarlo como uno de los retos que también no hemos logrado todavía desarrollar; el último informe que recibimos es que el proceso se iba a llevar a contratación, después de un proceso como tal que no pudimos adjudicar... gracias.

Directora Presidente: Gracias, ¿no sé si alguien tiene algo más que comentar? bueno. creo que estamos con toda la agenda, no queda nada más.

Sr. López Pacheco: Así es, sí, señora.

Director Alvarado Herrera: Cerramos sesión para hablar con Luis.

Directora Presidente: Por favor, cerremos sesión y hablamos lo que necesitaba discutir Luis, gracias.

Siendo las diecisiete horas con cinco minutos, se levanta la sesión.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 78-2025
DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2025

ACUERDO N°1:

Dar por conocido y aprobar la actualización de la Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional (MD-RIE-001), correspondiente al período 2025, de conformidad con el documento que se adjunta al oficio BANHVI-CR-OF-0006-2025 del Comité de Riesgos, de fecha 13 de noviembre de 2025, el cual forma parte del expediente de la presente sesión.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Dar por conocido y aprobar el informe sobre la gestión de riesgos financieros y no financieros (SI-CR-02), correspondiente al tercer trimestre de 2025, el cual se adjunta al oficio BANHVI-UR-IN-0007-2025 de la Unidad de Riesgos, de fecha 12 de noviembre de 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Dar por conocido y aprobar el informe de ejecución del Plan Estratégico 2023 – 2026 de Tecnología de Información y Comunicaciones (PETIC), con corte al 31 de agosto de 2025, de conformidad con los documentos que se adjuntan al oficio BANHVI-CTI-OF-0009-2025, del 29 de octubre de 2025, remitido a esta Junta Directiva por parte del Comité de Tecnología de Información.

Acuerdo Unánime y Firme.-
