

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA N.º 81-2025

DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las ocho horas con diez minutos, con la asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Julián Arias Varela, Miguel Arrieta Berrocal, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús.

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

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

Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; y Guillermo Alvarado Herrera, Director.

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

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1º. Presupuesto Extraordinario No.2-2025 (Oficio BANHVI-SGF-OF-0053-2025)

2º. Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-OF-1217-2025)

3º. Bases del concurso para la contratación del Auditor Interno. (Oficio BANHVI-CAI-OF-022-2025)

4º. Propuesta de programas de crédito y plan de financiamiento del FONAVI para el año 2026. (Oficio BANHVI-GG-OF-1207-2025)

5º. Propuesta de contrato de obra para los casos de bono extraordinario de la reserva indígena de Grano de Oro. (Oficio BANHVI-GG-OF-1207-2025)

1º Presupuesto Extraordinario No.2-2025

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

Directora Presidente: Consulta, ¿podemos iniciar la sesión para aprobar el orden del día con los que estamos o tenemos que estar todos?

Sr. López Pacheco: El orden del día ya se envió y la agenda es de una Sesión Extraordinaria, no hay que aprobarlo.

Director Arias Varela: El punto es así, estamos menos de los siete y la convocatoria fue menos de 24 horas, la Ley General de Administración dice que en convocatoria es así, menos de 24 horas tienen que estar todos los miembros presentes, ¿de acuerdo? al menos para la aprobación, es lo que han dicho algunos votos del orden del día, pero no estamos todos. Entonces mi pregunta es, ¿podemos sesionar así? y si es así, me gustaría que quede en ese momento en acta para seguridad de nosotros a la hora de tomar acuerdos.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces preguntémosle a Ericka.

Sra. Masís Calderón: Aquí estoy, yo le pasé anoche justamente... casi que en la madrugada a don David, a don Walter y a don Luis, le estaba comentando ahora a don Luis tempranito que la Ley General de Administración Pública, habla de las sesiones extraordinarias y dentro de las extraordinarias están las situaciones urgentes.

Entonces dice que la convocatoria para una Sesión Extraordinaria son 24 horas antes y con el orden del día, pero que, sin embargo, cuando son situaciones urgentes, si hay un tema urgente, se exceptúa el plazo de las 24 horas, no es necesario convocar obviamente por la urgencia con 24 horas, ni tampoco tiene que pasarse el orden del día; eso está en la Ley General de Administración Pública en el artículo 52, me parece que fue el que le pasé ayer

1 en la noche. Siendo así, de hecho, la convocatoria igual puedo haber sido ayer mismo para
2 ver el tema de urgencia por el cual se convocó, sin requerir de las 24 horas; si no está en
3 el Reglamento de la Junta Directiva del Banco, pero obviamente si está en la Ley General
4 de Administración Pública y siendo la ley superior al reglamento, entonces se puede aplicar
5 sin ningún problema.

6 **Director Arias Varela:** ¿En resumen, doña Ericka?

7 **Sra. Masís Calderón:** En resumen, sí puede ser, porque ya está la convocatoria hecha y
8 se hizo con las 24 horas antes, pero que con la excepcionalidad por la urgencia.... no se
9 ocupan las 24 horas cuando es una situación urgente, que en el caso era el tema del
10 presupuesto extraordinario.

11 **Directora Barrantes Castegnaro:** O sea, nos excedimos en hacer más de lo que teníamos
12 que hacer y ahora estaríamos volviendo a excedernos, si exigimos la presencia de los siete.

13 **Sra. Masís Calderón:** Correcto.

14 **Director Arias Varela:** Bueno, yo quiero que quede en actas, no tengo ningún problema en
15 sesionar, pero que quede el criterio verbal de la asesora legal.

16 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, está el artículo 52, justamente lo que dice es que todo
17 órgano colegiado, se reunirá ordinariamente con la frecuencia que se indica el artículo 52,
18 pero dice, "Para reunirse en Sesión Extraordinaria será siempre necesario una convocatoria
19 por escrito, con antelación mínima de 24 horas salvo los casos de urgencia. A la
20 convocatoria se acompañará copia del orden del día, salvo casos de urgencia", entonces
21 en conclusión, para casos de urgencia, no se ocupa ni la convocatoria 24 horas, ni tampoco
22 se ocupará el orden del día.

23 **Directora Presidente:** Okey, ahí está claro lo que indica la abogada, no se ocupa ni las 24
24 horas, es un caso de urgencia y en todo caso se envió ayer. Entonces legalmente estamos
25 cubiertos, Ericka, ¿podemos avanzar?

26 **Sra. Masís Calderón:** Sí, señora.

27 **Directora Presidente:** Okey, perfecto. Bienvenidos a la Sesión Extraordinaria del viernes
28 19 de diciembre, número 81... entonces empezamos con el punto número uno, que es el
29 que más nos urge, me imagino que estará a cargo de don Luis Avalos.

30 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Sí, me acompaña don Pablo Durán, va a hacer una presentación.

31 **Sr. Durán Rodríguez:** Bueno, nuevamente muy buenos días, saludos, espero que estén
32 muy bien.

33 Este primer punto es para presentar a la Junta Directiva, el presupuesto extraordinario 2-
34 2025, que ya había sido conocido y aprobado previamente, debido a que recientemente

1 hace dos días... ayer, perdón, en una reunión con la Contraloría se señalaron una serie de
2 aspectos que requieren ser corregidos en el documento, concretamente la Contraloría se
3 refirió a cinco puntos en específico; en la parte de presentación de totales y redondeos, una
4 inconsistencia en la concordancia de ingresos y egresos en el texto del documento, no así
5 en los cuadros de referencia; en el cuadro del conocimiento de la plurianualidad; la
6 referencia al acuerdo de la sesión de conocimiento y la incorporación de la literalidad, desde
7 ese conocimiento de la plurianualidad en el acuerdo de aprobación de la Junta Directiva,
8 así como la referencia en la certificación del bloque de legalidad, que se aprueba y se remite
9 junto con el documento presupuestario.

10 En general esos son los ajustes, el documento como tal no presenta ninguna variación en
11 cuanto al objetivo de este, en cuanto al destino de los recursos y en cuanto al fundamento
12 de este, que fue la aprobación de Junta Directiva.

13 La información corresponde con la misma que fue presentada en su momento, en el sentido
14 de las sumas que originan los recursos ₡2,274,000,000 (Dos mil doscientos setenta y
15 cuatro millones de colones) provenientes del Ministerio de Trabajo, como un ajuste en vía
16 presupuesto extraordinario; la asignación a las entidades autorizadas conforme fue
17 establecido este dentro de la aprobación de Junta Directiva y por tanto, se propone aprobar
18 la propuesta de presupuesto extraordinario 2-2025, haciendo referencia a la remisión del
19 presente documento con los ajustes ya implementados y haciendo la observación adicional,
20 a partir de la descripción del monto total, incluyendo el conocimiento de la plurianualidad
21 relacionada según el formato de presentación, establecido por la norma presupuestaria y
22 proceder con el trámite normativo de presentación, ante el ente contralor, que es la
23 referencia expresa que solicita la Contraloría figure dentro del acuerdo de aprobación.

24 El resto de la información en relación con el señalamiento de las condiciones de
25 excepcionalidad, que contemplan las normas de presupuestos públicos para la
26 presentación del documento, se mantiene tal y como fue aprobado originalmente a nivel de
27 Junta Directiva.

28 Esta es la propuesta del documento, el cual siendo aprobado en firme, nosotros
29 recibiríamos el acuerdo de Junta Directiva para incorporarlo junto con la nota, que ya le
30 tenemos formulada en borrador a la Gerencia General, que debe acompañar el documento,
31 los anexos, incluyendo el acuerdo de Junta Directiva y la nota de presentación para ser
32 remitida conforme el requerimiento de la Contraloría del día de ayer, a más tardar es el día
33 de hoy en el plazo de las 24 horas siguientes a la reunión del día de ayer. No sé si tienen
34 alguna observación, consulta o comentario, que con muchísimo gusto les puedo atender.

Directora Presidente: Gracias. No veo manita levantada, don David, ¿o sí, usted ve?

Sr. López Pacheco: No señora.

Directora Presidente: Perfecto, entonces sometemos a aprobación.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: 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° 1 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Durán Rodríguez]

Directora Presidente: Gracias, Luis, muchas gracias a todos porque esto era un presupuesto extraordinario, ni más ni menos.

2° Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales

[Se incorpora a la sesión la señora Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del FOSUVI]

Directora Presidente: Segundo punto, aprobación de los 28 bonos extraordinarios individuales; adelante, por favor.

Sra. Salas Rodríguez: Esta es la solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales, artículo 59 por un total de ₡513,000,000 (Quinientos trece millones de colones), previo a esta aprobación es requisito revisar la propuesta de redistribución de recursos.

Les informo que con corte al 17, antier, la ejecución acumulada para artículo 59 ascendía a ₡61,815,000,000 (Sesenta y un mil ochocientos quince millones de colones), equivalente al 99.04% del presupuesto anual asignado para el programa; el desempeño es positivo, sin embargo, había algunas entidades autorizadas que no tenían recursos suficientes para financiar algunos casos prioritarios, que ya estaban listos para aprobación, por eso es por lo que se propone la redistribución.

Básicamente, se hace un movimiento entre las entidades que no tenían ya casos de estos prioritarios y se les asignan a las entidades que sí tenían estos casos; a Grupo Mutual es un ajuste de ₡73,000,000 (Setenta y tres millones de colones); se le reducen ₡21,000,000 (Veintiún millones de colones) a Fundación; a Coopenae unos ₡19,000,000 (Diecinueve

millones de colones); Coopealanza ₡15,000,000 (Quince millones de colones); ₡2,000,000 (Dos millones de colones) a Coopecaja y ₡14,000,000 (Catorce millones de colones) a Coopeesparta.

Esto hace que entonces tengamos un saldo para el Grupo Mutual de ₡122,000,000 (Ciento veintidós millones de colones) y para Fundación Costa Rica–Canadá ₡31,000,000 (Treinta y un millones de colones), esto es en el ejercicio del fondo FODESAF.

Después con este otros ingresos, también hicimos algunos movimientos, un ajuste de ₡185,000,000 (Ciento ochenta y cinco millones de colones) para Mutual Cartago; para Grupo Mutual una reducción de ₡297,000,000 (Doscientos noventa y siete millones de colones) ya que en FODESAF se le estaban asignando; ₡60,000,000 (Sesenta millones de colones) al Banco Popular; una reducción a Coopenae de ₡51,000,000 (Cincuenta y un millones de colones); ₡61,000,000 (Sesenta y un millones de colones) adicionales a Coopecaja; ₡29,000,000 (Veintinueve millones de colones) para Coopeesparta y ₡19,000,000 (Diecinueve millones de colones) para Coopeande, esto entonces logra que Mucap Cartago tenga ₡185,000,000 (Ciento ochenta y cinco millones de colones); Grupo Mutual ₡90,000,000 (Noventa millones de colones); Banco Popular ₡60,000,000 (Sesenta millones de colones); ₡61,000,000 (Sesenta y un millones de colones) Coopecaja, ₡29,000,000 (veintinueve millones de colones) Coopeesparta y ₡19,000,000 (diecinueve millones de colones) Coopeande 7.

Con esa redistribución interna se optimizan los recursos disponibles en las entidades autorizadas, se fortalece la trazabilidad del artículo 59 y permite la presentación para aprobación de estos 26 casos prioritarios, principalmente correspondientes a personas adultas mayores y personas con discapacidad, y algunas familias en condición de extrema pobreza y alta vulnerabilidad.

Entonces, así las cosas, tenemos 1 caso de Fundación Costa Rica–Canadá por ₡15,686,805.29 (quince millones seiscientos ochenta y seis mil ochocientos cinco colones con veintinueve céntimos), es un caso de construcción en lote propio de adulto mayor.

Tres casitos de Coopecaja R.L por ₡61,668,489.05 (sesenta y un millones seiscientos sesenta y ocho mil cuatrocientos ochenta y nueve colones con cinco céntimos), los tres casos son de compra de lote y construcción; tenemos dos casos de extrema necesidad y un caso de persona adulta mayor. 8 casos para Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo por ₡146,201,969.15 (ciento cuarenta y seis millones doscientos un mil novecientos sesenta y nueve colones con quince céntimos), son siete casos de construcción en lote propio y un caso de compra de vivienda existente, aquí tenemos siete personas en extrema necesidad

y un caso de adulto mayor; aquí ya empezamos dentro de estos siete casos de extrema necesidad, están los casos prioritarios de la comunidad María Agüero y hay un caso también por ahí que se nos había quedado del Triángulo de Solidaridad.

Once casos de Grupo Mutual Alajuela por ₡211,217,272.52 (doscientos once millones doscientos diecisiete mil doscientos setenta y dos colones con cincuenta y dos céntimos), aquí tenemos dos casos de compra de vivienda existente, siete casos de compra de lote y construcción y dos casos de construcción en lote propio; dentro del propósito tenemos tres de extrema necesidad, cinco casos de persona adulta mayor, un caso de emergencia y dos casos de persona con discapacidad.

Tenemos 1 caso del Banco Popular por ₡30,000,000 (treinta millones de colones), es de compra de vivienda existente, extrema necesidad.

Un caso de Coopeesparta por ₡29,450,465.82 (veintinueve millones cuatrocientos cincuenta mil cuatrocientos sesenta y cinco colones con ochenta y dos céntimos), es de compra de lote y construcción de persona adulta mayor y por último 1 casito de Coopeande número 7 por ₡19,379,339.07 (diecinueve millones trescientos setenta y nueve mil trescientos treinta y nueve colones con siete céntimos) de compra de lote y construcción, también de persona adulta mayor. Eso serían los casos, doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Perfecto, gracias a vos, entonces sometemos a aprobación, por favor.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobados en firme.

Directora Presidente: Aprobados en firme.

Director Arias Varela: Aprobados en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobados en firme.

[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 Salas Rodríguez]

Directora Presidente: Gracias, compañeros... gracias, Mariella. Siguiendo punto don David, ahora las bases del concurso para la contratación del auditor interno, que vimos en el Comité de Auditoría Interna la semana pasada.

3° Bases del concurso para la contratación del Auditor Interno

1 **Directora Presidente:** ¿Este quién lo va a presentar, don David?

2 **Sr. López Pacheco:** El documento lo ha remitido el Comité.

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Si quiere me lo proyecta.

4 **Sr. González Zumbado:** ¿Perdón, no sé si me retiro?

5 **Directora Barrantes Castegnaro:** No me parece que tenga mayor importancia, pero si
6 querés retirarte... no sé.

7 **Directora Presidente:** No sé del punto de vista legal, para serles totalmente honesta, si
8 don Mauricio puede estar o no puede estar. Yo comparto con Lina, pero quiero saber el
9 criterio legal de si se puede tener.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Salí mejor y no discutimos.

11 **Directora Presidente:** Exacto, mejor evitemos don Mauricio, por aquello que hay un tema,
12 gracias.

13 [Se retira temporalmente de la sesión el señor González Zumbado]

14 **Sr. López Pacheco:** El primer documento es el acuerdo del Comité, donde ese Órgano
15 está aprobando las bases del concurso para nombrar al auditor interno y entonces lo que
16 está planteando con las modificaciones, que consideró el Comité pertinente y le está
17 trasladando ese documento a la Junta Directiva, para con la recomendación de que se
18 instruya a la Administración y el área de Recursos Humanos, para que proceda a abrir el
19 concurso interno o externo, para ocupar el puesto de auditor y el documento aquí está en
20 pantalla. Doña Lina.

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, muchas gracias.

22 Nosotros recibimos de parte de Recursos Humanos unas bases para el concurso de auditor,
23 que los tres miembros del Comité de Auditoría consideramos insuficientes y, por lo tanto, le
24 solicitamos a nuestro asesor externo que nos hiciera una ampliación de términos y este es
25 el documento.

26 Consideramos que tiene muchísimo más cuerpo del que nos había preparado nuestra
27 entidad... no sé cómo llamarla, nuestro Departamento a cargo, contiene todo lo que
28 legalmente es necesario, pero sugiere también una serie de pluses que se requieren.

29 A esto habría que ponerle las valoraciones, que pienso que las debería poner Recursos
30 Humanos, tendrían que trabajarlo y realmente creemos que es mucho más robusto que lo
31 que teníamos antes. No sé si Grettel o Eloísa quieren sumar algo, pero lo vimos
32 cuidadosamente en el Comité de Auditoría.

Directora Presidente: No, creo que está bien expuesto por doña Lina, ahí viene lo que nos propusieron en el Comité, nos parece que está bastante bien, creo que más bien lo que hay que tomar es un acuerdo para iniciar entonces ya con el proceso de contratación.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, tiene incluso una métrica, pero yo me imagino que habrá cosas, por ejemplo, que no son obligaciones, sino que son deseables a las que habrá que darles algún puntaje adicional.

Directora Presidente: No sé si alguien tiene alguna observación. Ahí está la métrica, la formación académica tiene un 20%, 15% de certificación, la experiencia profesional un 20%, las competencias técnicas un 20%, las habilidades blandas un 15%, el cumplimiento legal y normativo un 10%.

No sé, Juli, por ejemplo, que conoce mucho de esto, si tiene alguna observación con la rúbrica; Migue, alguien, este es el momento para...

Director Arias Varela: Yo le bajaría 5 puntos a formación, porque la formación de todos modos es complementaria y la otra es obligatoria, a mí me interesa más lo que es la parte de experiencia.

Directora Presidente: No te entendí eso, cómo complementaria obligatoria.

Director Arias Varela: Hay porcentajes, Ministra, que pesan y pesan mucho en cosas que son de requerimientos legales; formación académica, tiene que ser licenciado, contador, colegiado y demás, cualquier cosa es adicional y eso está bien y se tiene que reconocer. Ser, pero pesa más la experiencia profesional a los títulos que pueda llegar a tener.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, tenés razón, que son requisitos de admisibilidad para el concurso.

Director Arias Varela: Exacto, de todo modo tiene que cumplirlos.

Directora Presidente: A eso iba justamente lo que acaba de decir Lina, lo que está diciendo Juli es muy importante y eso haría que podamos dividir esta rúbrica, entre requisitos de admisibilidad, si usted no es auditor, no es contador o no es lo que tiene que ser usted para ser auditor, está fue por fuera, ese es un requisito de admisibilidad la formación académica y el cumplimiento legal y normativo.

Si la persona no cumple con lo que tiene que cumplir legal y normativamente hablando, está fuera también... ya certificaciones profesionales, experiencia profesional, competencias técnicas y habilidades blandas ya no son de admisibilidad, sino que son competitivas o no sé cómo les podríamos decir.

Director Arias Varela: Es la carnita, digamos, es lo que buscamos.

Directora Presidente: Sí, la parte donde ya tienen que competir ahora sí.

-
- 1 **Directora Barrantes Castegnaro:** Estoy totalmente de acuerdo.
- 2 **Directora Presidente:** Entonces, ¿quién está manipulando el documento?
- 3 **Sr. López Pacheco:** Yo.
- 4 **Directora Presidente:** David, o no sé si tomamos nota.
- 5 **Directora Barrantes Castegnaro:** Podríamos bajarle ahí en formación profesional esos 5
- 6 que dice Julián y subírselos en experiencia profesional, o sea, que quede 15 ahí y que
- 7 quede 20 en experiencia, ¿te parece, Julián?
- 8 **Director Arias Varela:** Pero en experiencia ya hay 20.
- 9 **Directora Presidente:** Y no les parece que en habilidades blandas, más bien, ponerlo en
- 10 20.
- 11 **Director Arias Varela:** Más bien podríamos dividirlo si lo tienen a bien, que no quede tan
- 12 tieso. 2,5 a certificaciones profesionales porque eso ya es adicional, eso sí, ahora sí me
- 13 estás trayendo extras. Pero en habilidades blandas, los 5 a habilidades blandas, cualquiera
- 14 de las dos.
- 15 **Directora Presidente:** Sí, a mí me parece que hoy en día la contratación pasa mucho por
- 16 habilidades blandas.
- 17 **Director Arias Varela:** Podría ser entonces le quitamos 5 de formación, para que no
- 18 queden medios y le metemos 5 habilidades blandas.
- 19 **Directora Presidente:** Don David, entonces...
- 20 **Sr. López Pacheco:** Estoy tomando nota, sí, señora. 15 en formación académica.
- 21 **Directora Presidente:** Y 20 en habilidades blandas entonces.
- 22 **Sr. López Pacheco:** Habilidades blandas, 20.
- 23 **Directora Presidente:** Exacto, listo.
- 24 **Directora Barrantes Castegnaro:** ¿No le vamos a poner más experiencia, Julián?
- 25 **Director Arias Varela:** Es que ya tenía 20, ya es el máximo.
- 26 **Directora Presidente:** Sí, coincido, ¿qué más, cómo lo ven el resto? Don David podés
- 27 mover el documento para ver qué más podríamos. Y a todo esto, por cierto, pone un toque
- 28 en habilidades blandas un momento, para ver qué dice habilidades blandas David, porque
- 29 es un auditor.
- 30 **Sr. López Pacheco:** Ahí está.
- 31 **Directora Presidente:** Nada más como para la izquierda, porque se ve la mitad apenas,
- 32 creo... no, ya, era yo, perdón. Dice, "liderazgo efectivo y gestión de equipos, integridad,
- 33 objetividad y ética profesional, las excelentes habilidades de comunicación oral y escrita,
- 34 análisis crítico, pensamiento estratégico y solución de problemas, trabajo en equipo,

colaboración, independencia de criterio y juicio profesional”, ahí me falta proactividad también.

Director Arias Varela: ¿Le falta qué?

Directora Presidente: Proactividad. Veo una manita levantada, don Walter, adelante.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, doña Grettel, es una sugerencia, las nuevas corrientes de Auditoría, que las Auditorías son de apoyo a la Administración, eso deberían de meterlo ahí en esa parte de habilidades blandas también, no sé cómo podríamos describirlo, eso es una sugerencia.

Porque esos son unas Auditorías que colaboran con la Administración, o sea, que le dicen, "Mire, estás cometiendo este error, hay que hacer esto, hay que hacer lo otro, hay que arreglar de esta manera", pero de una manera como dice doña Grettel, proactiva, para que la Administración vaya teniendo un proceso de mejora continua; eso me parece que sería importante tal vez dejarlo ahí bien marcado.

Directora Presidente: De acuerdo.

Hay algo que creo que este puesto debe tenerlo, porque lo hemos venido viviendo en carne propia y es que es un tema de, por ejemplo, ¿cómo lo puedo decir? es un auditor y, por ende, tiene que ser un órgano o un profesional que asesore mucho a la Junta Directiva, más que se conviertan en el policía, guardián, que llegue a decir todo lo que está mal, que sea ante y no ex post. No sé eso cómo lo podemos incluir.

Directora Barrantes Castegnaro: Más o menos, porque la Contraloría tiene funciones definidas de ser post, es un funcionario que...

Directora Presidente: No, por supuesto es post, pero también que sea ante, eso es lo que me refiero.

Directora Barrantes Castegnaro: Es un funcionario que responde a normas contraloras y que de paso nos asesora, como asesora la Contraloría cuando uno se lo requiere, pero no sé si eso se le puede dar una ponderación porque lo tenemos sentado en la Junta; nosotros lo tenemos sentado en la Junta en permanencia, en otras Juntas en las que yo he estado, no lo teníamos en permanencia.

Directora Presidente: Sí, eso es un tema que yo siempre he pensado también, yo nunca he tenido el auditor interno permanentemente en la Junta.

Directora Barrantes Castegnaro: Exactamente, lo llamábamos cuando lo requeríamos.

Director Arias Varela: A veces los reglamentos lo tienen incluido, en el reglamento del INFOCOOP, nosotros lo teníamos expreso que el auditor de forma permanente se le

acompaña, nos lo volamos el reglamento y el auditor no nos acompañaba de forma permanente. Pero alguna sí lo tiene, yo veo la necesidad aun así.

Directora Presidente: No sé si alguien tiene alguna otra observación o tomamos el acuerdo, la idea sería Lina, si no me corregís, porfa, sería que se remita a Recursos Humanos para que se inicie el proceso de contratación.

Sr. López Pacheco: Eso es lo que recomienda el Comité, en efecto.

Directora Presidente: Exactamente, sometemos a aprobación el acuerdo.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Lo tenemos en pantalla, verdad? aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: 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]

Director Arias Varela: ¿Cómo estamos de tiempo? era un año antes del nombramiento, ¿cómo vamos con eso?

Directora Barrantes Castegnaro: No, ya estamos cortísimos de tiempo, por eso insistía porque con lo que tardan aquí los concursos.

Director Arias Varela: Okey, perdón por cortar la votación, Grettel.

Directora Presidente: Listo, ¿y Dña. Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Ya voté, de acuerdo en firme.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias a todos.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel venia el punto de Ericka, pero Ericka ahorita está teniendo una llamadita con Marisol, de hecho, aquí estoy con ella también en una llamada; si me permiten tal vez que Tricia presente el punto 5, antes del punto de Ericka para avanzar otro tema.

4° Propuesta de programas de crédito y plan de financiamiento del FONAVI para el año 2026

[Se incorpora a la sesión la señora Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, y se reintegra el señor González Zumbado]

1 **Directora Presidente:** Adelante, por favor, Tricia.

2 **Sra. Hernández Brenes:** Vamos a presentar la propuesta de los programas de colocación
3 de crédito y el plan anual de financiamiento que se ha establecido para el año 2026 y
4 empezando con la parte de los programas de crédito... bueno, en primer lugar, este proceso
5 inicia con una identificación de demanda, la primera tarea que hacemos es la consulta a las
6 entidades autorizadas sobre la expectativa de nuevos financiamientos para realizar en el
7 periodo 2026.

8 En este caso, las entidades comunicaron un requerimiento de ₡28,600,000,000 (veintiocho
9 mil seiscientos millones de colones), sin embargo, si hubo un par de entidades con las
10 cuales existe una alta posibilidad de requerimiento, que no remitieron aún la información de
11 manera oportuna, debido a que se encontraban todavía en su planificación financiera del
12 año 2026.

13 Aclarar que este requerimiento es una expectativa, no hay un compromiso de solicitar
14 efectivamente los fondos, nos ha sucedido en el pasado, que nos hacen una remisión de
15 expectativa de requerimiento y al final es completamente diferente, puede ser más, puede
16 ser menos, incluso entidades que en algún momento nos dicen que no van a requerir
17 financiamiento, posteriormente en las condiciones económicas y de negocio cambian y
18 entonces hay ajustes, pero esto siempre es una primera expectativa que tomamos en
19 consideración, para efectos del planteamiento de nuestros programas.

20 El otro elemento que se considera, por supuesto, son las expectativas económicas del país,
21 cómo se prevé que va a operar el país durante el siguiente año, acá básicamente nos
22 basamos en lo que establece el Banco Central de Costa Rica, en su informe de política
23 monetaria, estos datos que presentamos acá son con el último informe presentado en
24 octubre del 2025 y en este sentido el Banco Central prevé que continúa la tendencia de
25 recuperación económica en el año 2026, que venimos viendo desde hace varios años; sin
26 embargo, si hay una desaceleración, o sea, un menor crecimiento en el año 2026, en la
27 producción del país, con respecto a lo que observamos en el 2025.

28 Para el año entrante se prevé un crecimiento del 3.5%, mientras que para el 2025 estamos
29 hablando un 4.2%, en materia de crédito, el Banco Central prevé un crecimiento del 6.8%
30 también un poco inferior al observado en el 2025. De manera que obviamente esas son
31 variables que también estarán afectando el crecimiento de las carteras crediticias de las
32 entidades autorizadas del Sistema y por lo tanto, también de la cartera crediticia del Banco.
33 El otro elemento que consideramos también es el comportamiento histórico de las
34 colocaciones del Banco; acá vemos en esta gráfica los desembolsos realizados desde el

2011 hasta el 2025, a las entidades autorizadas del Sistema, como vemos antes del 2021, los valores venían en la mayor parte de los años creciendo, excepto en 2019 y 2020... bueno, ahí 2019 fue un año muy complicado para el Sistema Financiero y el 2020 todos conocemos la situación de pandemia; venían en montos crecientes, sin embargo, sí, como máximo estábamos hablando de sumas de alrededor de ₡20,000,000,000 (veinte mil millones de colones) en la mayor parte de los casos. Para el periodo siguiente, 21 a 25, como verán acá, los montos de desembolso han sido mucho más significativos, niveles superiores, casi cercanos a los ₡28,000,000,000 (veintiocho mil millones de colones) y, sobre todo el año pasado, más de ₡35,000,000,000 (treinta y cinco mil millones de colones), fue la suma récord histórico y esta situación, si bien es muy favorable, evidentemente nos limita las posibilidades de crecimiento futuro.

Básicamente, este comportamiento del año 2024 es lo que nos limitó en el año 2025, para poder generar un mayor incremento de la cartera, porque muchas de las entidades con este incremento que tuvimos en el 2024, quedaron topadas en el límite de operaciones activas, que es el siguiente elemento que tenemos necesariamente que considerar, para saber qué tipo de colocación podríamos hacer el año entrante.

Sabemos que esa es una normativa, el límite de operaciones activas que debe cumplir la entidad y que por más que quisiéramos, por parte del Banco y que las entidades tuvieran el deseo de solicitar más recursos al Banco también, obviamente está el límite de operaciones activas establecido en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, que nos impide ir más allá en esos financiamientos.

Entonces considerando todos estos elementos, aquí tenemos la expectativa de colocación de recursos para el año entrante, como decíamos, ₡28,600,000,000 (veintiocho mil seiscientos millones de colones) de esta suma, fueron comunicados por las entidades... el resto, nosotros lo ajustamos con las que señalamos que tenemos alguna expectativa, porque hemos conversado con ellos ya desde este año de manera favorable, sin embargo, no remitieron la información oportunamente y lo ajustamos al monto necesario, para cumplir la meta que está establecida en el Plan Estratégico Institucional de crecimiento de cartera de crédito del 8%.

Eso quiere decir que necesitaríamos colocar en el año 2026, ₡37,800,000,000 (treinta y siete mil ochocientos millones de colones), esa va a ser nuestra meta, para alcanzar el requerimiento establecido en el PAI, del incremento del 8% como señalaba y la expectativa de entidades que estarían solicitando financiamiento, son las que se detallan acá.

1 Por otro lado tenemos el plan de inversión, el plan de inversión contempla las mismas
2 modalidades que utilizan actualmente, compra de vivienda, compra de lote, compra de lote
3 y construcción, construcción de lote propio, reparación y ampliaciones, mejoras y
4 cancelación de hipotecas; y en cuanto a las condiciones del programa, básicamente
5 estamos manteniendo las condiciones que están en este momento vigentes, consideramos
6 que con esas condiciones es factible lograr la meta de colocación, por supuesto, que estas
7 son condiciones que a lo largo del año se monitorean, como lo hemos hecho en años
8 anteriores; si es necesario se viene a la Junta y se solicitan cambios de tasas de interés en
9 función de lo que vaya evidenciando el mercado.

10 En principio, teniendo la tasa básica pasiva como referencia de nuestra tasa de interés en
11 los programas de crédito, las condiciones de mercado debieran de irse ajustando
12 automáticamente en esta tasa, pero ha sucedido año 2022, año 2023, en que el
13 comportamiento de la tasa básica se distancia un poco de las condiciones de mercado y en
14 ese sentido ha sido necesario hacer ajustes extraordinarios, más bien sobre el margen,
15 para poder ajustar las condiciones a lo que está evidenciándose en el mercado.

16 Entonces bajo esa aclaración, en el caso del crédito de largo plazo se mantiene el plazo de
17 15 años y estaríamos estableciendo una tasa de interés, referenciada tasa básica pasiva,
18 más dos puntos porcentuales o bien su equivalente, referenciado a la TRI para aquellas
19 entidades que no quieran usar la tasa básica pasiva como referencia, sino que quieran ya
20 ir migrando hacia la TRI, que algunas entidades lo están haciendo, aunque
21 mayoritariamente la variable de referencia sigue siendo la tasa básica pasiva.

22 En el crédito de corto plazo, es decir, la que se utiliza para financiamiento de
23 desarrolladores, estaríamos estableciendo un plazo de 5 años y una tasa de interés
24 igualmente tasa básica pasiva, más dos.

25 En este caso, tenemos un crédito que es de menos plazo, pero un poco más riesgoso por
26 la distribución ser menos relevante, de manera que por eso se mantiene la tasa en el mismo
27 nivel, porque un efecto, el de corto plazo se compensa con el de mayor riesgo.

28 Por otro lado, tenemos el crédito de largo plazo en dólares, que en este caso no hay
29 demanda identificada, pero eventualmente podría surgir, dependiendo de las entidades que
30 soliciten el financiamiento y de sus mercados meta, y en este caso el plazo sí es más bajo,
31 tal y como sucede en el mercado con los créditos de largo plazo en dólares, que tienen
32 plazos un poco más cortos que los correspondientes a colones y la tasa en este caso sería
33 prime menos uno, de acuerdo con las condiciones de mercado vigentes.

En cuanto a la capacidad de atender esa demanda, nosotros valoramos varias cosas; en primer lugar, la disponibilidad de fondos, como ustedes saben, el FONAVI no tiene recursos disponibles, el FONAVI tiene que ir a buscar los recursos a mercado; esto a través de captaciones o a través de créditos institucionales.

En este caso, vamos a necesitar para cubrir esa demanda de crédito de ₡37,800,000,000 (treinta y siete mil ochocientos millones de colones), necesitamos ₡68,700,000,000 (sesenta y ocho mil setecientos millones de colones), ¿por qué un monto superior? porque además del desembolso de créditos, tenemos que atender una serie de obligaciones adicionales, que son el vencimiento de captaciones vigentes en este momento, el vencimiento de créditos institucionales, los aportes a la cuenta general y esos elementos hacen que el requerimiento sea mucho más alto, que lo que realmente vamos a colocar. Por otro lado, la capacidad de atención de esa demanda está limitada también, como decía antes, por el límite de operaciones activas que queda un poquito por debajo de los ₡30,000,000,000 (treinta mil millones de colones) para el año en entrante, según nuestras estimaciones, considerando la capitalización de las utilidades de este año 2025, que va a estar un poco superior a los ₡8,000,000,000 (ocho mil millones de colones).

Entonces con esa capitalización de utilidades, tendríamos un patrimonio más alto y por lo tanto, el 20% del capital ajustado del Banco, que es el límite de operaciones que tenemos para cada entidad, se ubicaría en ₡29,879,000,000 (veintinueve mil ochocientos setenta y nueve millones de colones), ese es el límite que estamos considerando.

Por otro lado, también valoramos en cuanto al requerimiento que nos hace cada entidad, si es razonable en función de lo que ha estado colocando en los últimos años; en la mayor parte de los casos... con excepción de una entidad que en los últimos años ha tenido un desempeño un poquito bajo, la mayor parte de los casos, las sumas que están indicando como requerimiento para el año entrante, son similares a las que ya han colocado en años previos, entonces consideramos que es razonable.

Con respecto a los montos de los programas, tenemos demanda identificada para el crédito de largo plazo en colones, ya dijimos con una meta de ₡37,800,000,000 (treinta y siete mil ochocientos millones de colones), sin embargo, no descartamos, como ha sucedido en años pasados, superar la meta de colocación. En ese caso, establecemos una holgura, planteamos el programa por ₡45,000,000,000 (cuarenta y cinco mil millones de colones), en caso de que puedan ingresar nuevas entidades a la cartera de deudores o bien, que alguna de las entidades que nos indicó que no iba a solicitar financiamiento, en el próximo año pudiera finalmente activar esa demanda.

En las dos líneas adicionales, crédito de corto plazo en colones, no tenemos demanda identificada, sin embargo, establecemos un monto en caso de que se active demanda en esa línea y lo mismo para el caso de dólares, establecemos un monto de \$10,000,000 (diez millones de dólares), para efectos de atender cualquier demanda que pueda presentarse.

En cuanto a los resultados de la carta cartera de crédito, bajo este escenario que hemos propuesto, los desembolsos se ubicarían, como decíamos, en ₡37,800,000,000 (treinta y siete mil ochocientos millones de colones), el saldo de la cartera de crédito a diciembre del año 2026, quedaría en ₡223,583,000,000 (doscientos veintitrés mil quinientos ochenta y tres millones de colones) con un incremento interanual del 8%; la tasa de interés promedio de la cartera de crédito se ubicaría el cierre del año en 5.73%, más o menos dos puntos por encima de la tasa básica pasiva, acorde con el criterio que estamos estableciendo de tasa y es importante mencionar, que en este caso con estas condiciones se cumple que la tasa de interés de nuestra cartera de crédito, cumple la condición que hemos establecido a nivel de nuestra normativa interna.

Esto es que la tasa activa supera, es mayor que nuestros costos de intermediación, por supuesto, para generar un margen de intermediación positiva, pero que es menor que la tasa que están dispuestas a pagar las entidades autorizadas; eso significa que existe atractivo para las entidades, para solicitarnos estos recursos, porque en caso de que la tasa activa no cumpliera esta condición, en el caso de que no sea mayor que el costo de los recursos, tendríamos un proceso de desintermediación financiera en el Banco, o sea, no estaríamos ganando nada del proceso de intermediación, tiene que cumplir esta primera parte de la desigualdad, para que haya utilidades favorables para el Banco a partir del proceso de intermediación y en caso de que supere la tasa que las entidades están dispuestas a pagar, no tendríamos demanda porque no sería atractiva para las entidades. Eso significa que esta tasa tiene que estar en un equilibrio, en un balance ahí entre el costo de los recursos y la tasa que están dispuestas a pagar las entidades de deudoras.

Pasamos al plan anual de financiamiento, en este caso, como mencioné antes, el requerimiento total para atender la cancelación de obligaciones a inversionistas y acreedores, los desembolsos de nuevos créditos que mencionamos, además, mantener en nuestro portafolio inversiones, los recursos necesarios para mantener en normalidad los indicadores de liquidez y otros compromisos, como reservas de encaje mínimo legal y los aportes a la cuenta general para atender el gasto administrativo del Banco, implican una cantidad de ₡68,700,000,000 (sesenta y ocho mil setecientos millones de colones) que tenemos que salir a buscar al mercado. Las condiciones previstas, estas no son condiciones

que el Banco pueda establecer, sino que son una expectativa porque dependen de cuando salgamos a mercado a buscar los fondos qué nos vamos a encontrar, sin embargo, con base en las condiciones que observamos el día de hoy y que han estado relativamente estables, podemos prever que para los diferentes instrumentos que utilizamos de captación y fondeo de recursos a través de financiamientos, tenemos tasas básicas... más bien a 6 meses tasa básica más 1 como costo de los recursos, a 12 meses tasa básica más 1,50 y en instrumentos de más largo plazo podrían ser a 36 o 60 meses tasa básica más 2, sería lo máximo que el Banco podría estar dispuesto a pagar, por el hecho de que nuestra tasa activa es de tasa básica más 2, caso contrario no tendríamos ganancia de buscar un financiamiento con costos superiores a eso.

Bajo esas condiciones, esta expectativa de tasas que estaríamos previendo para el año 2026, tendríamos un costo de fondeo como el que se observa en esta gráfica, que terminaría el cierre del año 2026 en un 3.20%.

Este costo de fondeo se compone del costo de los recursos captados, por el porcentaje de participación de esos recursos dentro del portafolio y el costo de los recursos propios o patrimoniales, ponderado por el porcentaje de participación de esos recursos; como vemos, la relación también es muy similar de comportamiento a lo que se presenta en la tasa básica pasiva, en este caso por debajo de la tasa básica pasiva.

A partir de estas propuestas, los resultados que se obtendrían para el año 2026, serían que el activo total del Banco incrementa en un 6.5%; la cartera de crédito crecería un 8% y sería el motor principal de crecimiento del activo del Banco; el pasivo se incrementaría un 8.5% principalmente por el aumento en las obligaciones financieras; el patrimonio del Banco crecería un 5.3% a través de este proceso de intermediación, lo que implicaría que supere la inflación anual esperada de 3%, más menos un punto porcentual... eso significa un crecimiento patrimonial real, en términos reales del Banco.

Por otro lado, tendríamos un resultado financiero, el producto neto de la intermediación financiera del Banco, serían ₡8,600,000,000 (ocho mil seiscientos millones de colones) aproximadamente, lo que estaría generando el proceso de intermediación al Banco.

Esto es menos que el año 2025, menos 3.4% porque la tasa de interés ha mostrado una tendencia decreciente en los últimos meses, al principio de este año estuvo mucho más alta que lo que la tenemos hoy y eso obviamente afecta para el año entrante y no sé si ya vieron las noticias, ayer el Banco Central bajó la tasa de política monetaria 0.25 de puntos porcentuales otra vez, entonces evidentemente a esos son elementos que afectan eh las tasas de interés de mercado y este es el resultado de ese tipo de políticas.

Los ingresos operativos, lo que es la comisión del bono, para el año 2026 estaría creciendo un 21.4% de conformidad con el aumento presupuestario, que está establecido para ese año y los gastos de administración presentan un crecimiento importante del 25.8%, sin embargo, ese crecimiento hay que verlo con cautela, porque los datos que utilizamos para efectos de la proyección, son los datos presupuestarios y sabemos que regularmente hay una subejecución presupuestaria importante.

Entonces lo más probable es que veremos un crecimiento de gastos mucho menor que esto en el año 2026, pero para efectos de la proyección tenemos que apegarnos a la presupuestación, porque no tendríamos posibilidad de hacer recortes sin fundamento establecido.

En función de estos movimientos, el resultado neto, o sea, las utilidades que se espera obtener por parte del Banco para el año 2026 serían casi de ₡8,000,000,000 (ocho mil millones de colones); en caso de que el gasto administrativo no alcance la suma que decíamos y sea un poquito menor en función de la subejecución, obviamente estas utilidades serían incluso mayor, probablemente similares a las que vamos a tener en este año 2025.

Y por último, los indicadores financieros se estarían ubicando todos en condición de normalidad financiera, la suficiencia patrimonial por encima del 60%; el activo eh productivo entre pasivo con costo estaría alrededor de 2.6 veces, cuando la normalidad es de 0.95; la utilidad operacional bruta a gastos administrativos estaría por debajo del 52%, muy holgada y el margen de intermediación financiera del Banco se estaría ubicando alrededor o en promedio en un 2.4% a lo largo del periodo, similar a lo que hemos observado en los últimos dos periodos.

En cuanto al límite de operaciones activas, como decíamos, esta fue uno de los elementos que utilizamos en proyección, para condicionar los desembolsos en las entidades autorizadas, de manera que se estaría cumpliendo en todos los casos que no se supera el 20%, que como máximo está normado por parte del Banco Central de Costa Rica.

En cuanto al financiamiento del gasto operativo del Banco, tenemos erogaciones por proyectos institucionales programados por más de ₡2,700,000,000 (dos mil setecientos millones de colones) para el año entrante; el gasto administrativo regular es de ₡6,743,000,000 (seis mil setecientos cuarenta y tres millones de colones); habría un gasto total o un total de egresos de casi ₡9,500,000,000 (nueve mil quinientos millones de colones) y tenemos proyectados ingresos financieros sobre inversiones de la cuenta general de ₡487,000,000 (cuatrocientos ochenta y siete millones de colones); la comisión

del bono por ₡6,471,000,000 (seis mil cuatrocientos setenta y un millones de colones), los aportes del 20% de los ingresos del FONAVI por ₡2,546,000,000 (dos mil quinientos cuarenta y seis millones de colones); para un total de ingresos que supera los ₡2,505,000,000 (dos mil quinientos cinco millones de colones), de manera que estaría generándose un superávit, como decíamos.

Si el gasto administrativo finalmente no alcanza esta suma, este superávit incluso podría ser mayor, de manera que existe capacidad total de atender el gasto con solo los ingresos corrientes; además aclarar que esta parte de erogaciones por proyectos institucionales, puede ser financiado con recursos de periodos anteriores, es decir, con los superávits que la cuenta general mantiene de años previos, sin embargo, con esta previsión ni siquiera es necesario eso... perfectamente el gasto corriente puede cubrir todo lo que es el financiamiento del gasto institucional, sin necesidad de recurrir a el superávit de periodos previos.

Como conclusiones, para el año 2026 se proyecta el otorgamiento de nuevos créditos por ₡37,800,000,000 (treinta y siete mil ochocientos millones de colones) para alcanzar un saldo de cartera de crédito de ₡2,223,500,000 (dos mil doscientos veintitrés millones quinientos mil colones) aproximadamente y un crecimiento interanual del 8%.

Los plazos y condiciones financieras que se proponen mantienen la competitividad del Banco sin afectar el calce de plazos ni la estabilidad financiera de la entidad.

Se propone además flexibilidad en los montos por programa y un tope máximo de fondeado de ₡85,000,000,000 (ochenta y cinco mil millones de colones) como medida prudencial, es decir, no apegarnos exactamente a la expectativa, para tener ahí una cierta holgura en caso de que haya una mayor demanda y necesitamos también, por supuesto, un mayor monto de fondeo y las estrategias de colocación y fondeo, estarían generando un margen de intermediación positivo al Banco y resultados financieros favorables para la entidad, además, los ingresos corrientes proyectados son suficientes para cubrir el gasto operativo y las inversiones sin uso de los superávits.

Entonces, como recomendación, con base en los elementos señalados, se recomienda la aprobación del programa de crédito de largo plazo en colones 2026, el programa de crédito de corto plazo en colones 2026, el programa de crédito de largo plazo en dólares 2026 y el plan anual de financiamiento 2026, según las condiciones que hemos mencionado a lo largo de la presentación y que se encuentran detalladas en los anexos del documento que les fue remitido. Esa sería la presentación, quedo atenta a las consultas.

Sr. Muñoz Caravaca: Muchas gracias, Tricia. Doña Grettel.

1 **Directora Presidente:** Muchísimas gracias, hagamos por favor, la votación, doña Lina,
2 adelante.

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

4 **Director Arrieta Berrocal:** Aprobado en firme.

5 **Directora Presidente:** Aprobado en firme.

6 **Director Arias Varela:** Aprobado en firme.

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

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

9 **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Hernández Brenes]

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Grettel, le iba a sugerir que el punto seis no es tan relevante,
11 eso lo podemos dejar para enero; el punto cinco sí y ya le pedí a Ericka que me lo presenté
12 en 3 minutos para terminar rápido la sesión, para continuar con los otros temas que tenemos
13 nosotros.

14 *****

15
16 **5° Propuesta de contrato de obra para los casos de bono extraordinario de la reserva**
17 **indígena de Grano de Oro**

18
19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ericka, muy puntual.

20 **Directora Presidente:** Adelante, por favor.

21 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, aquí tengo presentado el modelo de contrato, ¿por qué
22 estamos haciendo la presentación? porque efectivamente cuando la Junta Directiva
23 aprueba la construcción de 120 viviendas en el territorio Cabécar Grano de Oro, establece
24 dentro del acuerdo la Junta Directiva... por acá dice la necesidad de suscribir para esta
25 modalidad y para estos casos a partir de ahora en adelante, contratos de financiamiento y
26 contrato de administración con la entidad autorizada.

27 Entonces la propuesta fue en la dirección FOSUVI, Subgerencia de Operaciones y
28 Financiera, además la Gerencia General manejarlo como un contrato S-02, como los
29 modelos de contrato del 2008 que han sido aprobados por la Junta Directiva y este es el
30 contrato que efectivamente estará suscribiendo la entidad autorizada con la empresa
31 constructora. Este el documento tiene los antecedentes del marco normativo, que respalda
32 la suscripción de este contrato y efectivamente en el mismo estamos estableciendo las
33 mismas condiciones y garantías, que se establecen en los otros tipos de contratos.

Hay garantía ejecutable incondicionable, garantía de cumplimiento, retención de obligaciones y la responsabilidad directa del constructor y de la entidad frente al FOSUVI. Entonces cláusulas importantes que incluimos y que obviamente sí están debidamente verificadas, es que bueno, el proyecto efectivamente es para la ejecución de las soluciones habitacionales que menciona el acuerdo, esta parte es la parte obviamente técnica que señala cuáles son las obligaciones, va a construir parte de las obras, que es la construcción de las viviendas, obras y acabados según planos aprobados, obras complementarias, estructurales, hidráulicas o sanitarias, los muros, niveles o adecuaciones indispensables según cada terreno.

La propuesta que se está haciendo, para el desarrollo de este contrato es que se hacen grupos o estamos agrupando por recomendación de la Fundación, como el terreno es muy amplio, entonces se va a hacer como por líneas indicando que si hay 20 casas en este sector, van a construir esas 20 casas, se otorga la garantía de cumplimiento, se otorga la garantía de retención y el plazo específico en el cronograma que nos adjunta la empresa constructora, los plazos van a ser con base a ese cronograma que específicamente presentó la empresa constructora.

En el tema de los desembolsos, el desembolso allí está específicamente consignado, como se había indicado para los otros proyectos, que son desembolsos según la estrategia aprobada por la Junta Directiva, puede estar la posibilidad de un desembolso inicial o adelante como en los otros contratos, hay desembolsos contra avance físico comprobado, efectivamente tiene que hacerse el desembolso previa inspección y esta inspección para determinación de los montos que se van a girar y la limitación en el giro de los de los montos. Aquí es específicamente igual, ya dice que el fiscal de obra de la Fundación, visitará el sitio correspondiente con la frecuencia que sea necesaria, según el avance de los trabajos y en atención estricta al cronograma aprobado y emitido en el informe técnico.

En cuanto a las retenciones, rebajos y compensaciones, funciona exactamente igual, haciendo retenciones obligatorias según lo establecido en el acuerdo 13 del 2012, la garantía de cumplimiento, gastos autorizados vinculados a la ejecución de la obra, multas, intereses moratorios, correcciones que deben ser aplicadas según el informe técnico e igual hay una cláusula que hace referencia a la suspensión de los desembolsos, cuáles serían los motivos fundamentales en los cuales evidentemente la Fundación o el BANHVI suspendería el desembolso a la empresa constructora, que están ahí sin que haya un incumplimiento al cronograma de obra, que el constructor no haya atendido órdenes de corrección dentro del plazo señalado; la continuidad de la obra implica el riesgo técnico,

1 financiero o estructural, que exista riesgo de incorrecta utilización de recursos; entonces
2 ante esas circunstancias, evidentemente podríamos hacer la retención de los recursos.
3 Clausulas importantes, igual las consecuencias del incumplimiento, el incumplimiento de
4 las obligaciones contempladas en la presente cláusula constituirán causal para la ejecución
5 inmediata de las garantías retenidas por el constructor, sin necesidad de declaración judicial
6 previa; así como causal para la intervención de todos o unos de los casos aprobados o bien
7 la rescisión del contrato.

8 Aquí lo demás son responsabilidad de obras del constructor, que son las que normalmente
9 se establecen según recomendación técnica.

10 El plazo del contrato, aquí efectivamente se está haciendo con el cronograma que presentó
11 el señor, como les explicaba anteriormente, se da un plazo como de 265 días, no sé ahorita
12 si Mariella está acá porque ya el contrato de administración sí fue firmado y eso es un
13 contrato, o sea, un plazo global y por cada subgrupo que va desarrollando el constructor,
14 va diciendo, "Bueno, para ese grupo de casas que son 20, tengo un plazo de tal fecha, inicia
15 en tal momento, termina en tal momento", y a partir de ahí estaríamos igual viendo el
16 cumplimiento o no en el cronograma, para ejecutar lo que corresponde a las multas por
17 atraso.

18 Está el monto del contrato, que es conforme lo que se estableció en la Junta Directiva y
19 está el tema de las multas que igual sería un 0.1% del costo de las obras, todo ello para
20 cada día calendario de atraso, que es igual el porcentaje que utilizamos o la fórmula que
21 utilizamos para los otros tipos de contrato y aquí ya igual pago de multas o intereses en las
22 garantías por correcta ejecución del contrato y las obligaciones del constructor, que
23 igualmente ahí ya están debidamente establecidas.

24 Está la posibilidad igual de la resolución de conflicto y valoración pericial de la ejecución de
25 las obras, no exista ya algún conflicto las obras van a ser suspendidas por el fiscal de
26 inversiones y dice que en forma parcial o total y cuando surjan divergencias entre la entidad
27 y el constructor, el que resuelve en primer término será de conocimiento del BANHVI, para
28 que el BANHVI resuelva de manera definitiva. Salvo de la posibilidad de intervención y
29 sustitución del constructor, y la cláusula de rescisión y resolución. Básicamente eso es lo
30 que contiene el contrato.

31 Aquí se indica igual la cuenta en la que debe ser depositado el dinero por parte de la entidad
32 autorizada y el contenido que tiene el contrato, que obviamente son todos los anexos que
33 son informes técnicos, el acuerdo Junta Directiva y la parte también técnica de la entidad
34 autorizada y los informes técnicos del BANHVI, eso es básicamente.

Entonces siendo que es un contrato, que ya obviamente la Asesoría Legal revisó los términos, se trabajó con la Asesoría Jurídica de la Fundación Costa Rica-Canadá y las partes técnicas igual con los insumos técnicos, que nos dio en su momento el Departamento, si tienen alguna duda con mucho gusto.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo estoy levantando la mano.

Directora Presidente: Adelante, por favor.

Directora Barrantes Castegnaro: Gracias, quería Ericka, preguntarte sobre el tema de las multas sobre saldos, sobre obra pendiente o la multa sobre la totalidad de la obra, por favor.

Sra. Masís Calderón: Sí, con mucho gusto.

La multa que establecimos acá es igual a la que venimos manejando en todos los contratos, se estableció un 0.1 sobre el valor total de las obras, eso está así por una disposición administrativa de la Subgerencia de Operaciones en su momento, igual en este caso lo estamos aplicando sobre el valor total.

Esto como no está consignado así en el modelo del contrato, dice específicamente que cada vez que se va a establecer las multas y demás, eventualmente ambas partes definen el monto sobre saldos o sobre el monto total, sin embargo, igual por un oficio, como les indicaba de la Subgerencia de Operaciones... creo que era cuando estaba don Johnny Barrantes, él había establecido el porcentaje sobre el monto total.

Igual esto puede ser de modificación o de variación, tanto de vía administrativa, porque es algo administrativo o igual ahorita conocimiento de la Junta, pero eso básicamente es un aspecto técnico, no sé si don Walter más bien se quiere referir, pero ahorita está establecido el 0.1% sobre el valor total de las obras.

Directora Presidente: Gracias, no sé si alguien más tiene manita levantadas.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo quisiera insistir sobre este punto, porque a mí me parece que ese monto de multa o esa multa aplicada de esa manera no es justa, por ejemplo, si yo estoy construyendo una urbanización de 150 casas y al final me quedó pendiente; tengo las casas listas, tengo la infraestructura lista y me quedó pendiente qué sé yo... poner una cometida eléctrica y no tuve tiempo, que me cobren una multa sobre el total de la obra, me parece exagerado, me parece que debiera ser sobre lo que estoy debiendo de hacer. O no he podido hacer el parque oportunamente, el parque de niños, pero ya todo el resto de la obra está lista, creo que yo quisiera oír a Walter sobre esto, porque me parece que estamos, no sé cuántas veces se aplican multas, no tengo idea como para saber si realmente estamos perjudicando a una de las partes o si no, si es solo retórica, pero si no fuera retórica, creo que sí hay que arreglarlo.

1 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, para referirme tal vez doña Lina, efectivamente nosotros
2 haciendo un análisis incluso de contratación en obra pública, hemos señalado que
3 eventualmente una multa, uno siempre lo tiene referenciado a que la multa es un castigo
4 por obras incumplidas, porque obviamente lo que ya está construido y debería establecerse
5 sobre las obras faltantes, porque es ahí por el atraso, pero bueno, igual eso es una de las
6 interpretaciones y uno de los análisis que se ha hecho.

7 Porque igual en su momento se había analizado que sí el desarrollador algunas veces está
8 ahí como dejando obras pendientes y tal vez es un castigo mayor decirle, "Bueno, vea, si
9 usted se atrasa van a cobrar sobre el monto total", pero bueno, efectivamente jurídicamente
10 hablando y a nivel de contratación pública, donde es obra pública en la Ley General de
11 Contratación, sí está regulado sobre las obras faltantes, ahí más bien le doy la palabra a
12 don Walter que es el que corresponde.

13 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, tomamos nota, es un tema que hemos estado discutiendo Ericka
14 y yo preliminarmente, pero vamos a adentrarle a fondo a este tema, para estar totalmente
15 alineados a la normativa nacional. Yo tengo mi criterio, pero tal vez este no el momento
16 para discutirlo acá; sí tomamos nota doña Lina de su preocupación y vamos adelante con
17 este tema.

18 **Directora Barrantes Castegnaro:** Muchas gracias, Walter.

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Con mucho gusto.

20 **Directora Presidente:** Perfecto, no veo más manitas levantadas, entonces sometemos a
21 votación.

22 **Sr. López Pacheco:** Perdón, ¿qué se estaría votando?

23 **Directora Presidente:** Sí, perdón, ¿se estaría votando qué exactamente? ¿Cuál es el
24 acuerdo propuesto?

25 **Directora Ulibarri Pernús:** El documento, estamos votando el contrato, ¿no?

26 **Sra. Masís Calderón:** Es que el acuerdo lo que decía, principal hacía referencia a que el
27 modelo del contrato de obra tenía que ser de conocimiento, tenía que ser revisado por el
28 BANHVI, aquí efectivamente lo que tendríamos que decir es que fue presentado, conocido
29 y que se aprueban los términos que se presentó.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Pero tenemos que aprobar el documento?

31 **Sra. Masís Calderón:** Sí, porque obviamente es lo que estamos diciendo o al final darlo
32 por conocido, porque lo que tenemos que decir es que efectivamente el BANHVI lo conoció
33 y está de acuerdo con esa redacción y con esa propuesta.

Directora Presidente: Perfecto, entonces por favor, don David, ¿tomó nota de cómo sería el acuerdo?

Sr. López Pacheco: Sí, señora, quedó claro.

Directora Presidente: Gracias, sometemos a votación.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: 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° 5** que se anexa a esta acta]

Directora Presidente: Perfecto, ¿qué nos queda, don David?

Sr. Muñoz Caravaca: Ya estaríamos finalizando la sesión, nos queda un punto que dije que se puede ver en enero, no es urgente doña Grettel, para dar espacio al temita que tenemos que ver nosotros ahorita.

Directora Presidente: Perfecto, nada más, aprovecho para hacerles un anuncio, estarán convocándolos de mi Despacho, para reunión posiblemente el miércoles 7 de enero en la mañana, si todos le quedan bien para que, por favor, hablemos temas de la logística de funcionamiento de esta Junta, tema de las famosas 24 horas antes de que se deben de enviar, de la forma que deben de llegar los documentos, la antelación con la que tiene que llegar los documentos, todo el tema de logística, porque hemos estado bastante desordenados y ocupamos ordenar esto, antes de que se nos caigan cosas importantes aprobadas por aspecto de logística.

Entonces el miércoles 7 de enero en la mañana, estaremos convocándoles a todos los miembros de la Junta Directiva y a don David... y a Ericka, por supuesto, para que tomemos como un rumbo más claro de cómo vamos a funcionar como Junta Directiva el próximo año. Perfecto, muchísimas gracias a todos, que pasen buen día, ya ahora sí no los vemos, así que Santa les traiga muchos regalos y mucha paz y mucho amor, feliz Navidad a todos.

Siendo las nueve horas con cuarenta minutos, se levanta la sesión.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 81-2025****DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2025****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que mediante acuerdo N° 1 de la sesión 76-2025, del 04 de diciembre de 2025, esta Junta Directiva aprobó la “Propuesta de Presupuesto Extraordinario 2-2025” presentada mediante notas BANHVI-SGF-OF-0051-2025 de la Subgerencia Financiera y BANHVI-DFC-OF-152-2025 del Departamento Financiero – Contable.

Segundo: Que dicho documento fue sometido a la aprobación de la Contraloría General de la República, y a partir de las observaciones realizadas por el Ente Contralor, mediante el oficio BANHVI-SGF-OF-0053-2025, del 18 de diciembre de 2025, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva un nuevo documento de Presupuesto Extraordinario N° 2 al Presupuesto Ordinario 2025 del BANHVI, el que –según lo indica el documento adjunto a la nota BANHVI-DFC-OF-161-2025, del Departamento Financiero Contable– tiene el propósito de incorporar en el Presupuesto Ordinario 2025, varios ajustes en las partidas de ingresos y de egresos, para el ejercicio económico 2025, con el fin de incorporar ingresos adicionales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), provenientes del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, por un monto total de ₡2,273,834,640.00 (dos mil doscientos setenta y tres millones ochocientos treinta y cuatro mil seiscientos cuarenta colones exactos).

Tercero: Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y la justificación de dicho Presupuesto Extraordinario, según los documentos adjuntos al citado oficio BANHVI-SGF-OF-0053-2025, y no encontrándose ninguna objeción al respecto, lo procedente es aprobar

la recomendación de la Administración, conforme lo establecido en el inciso g), artículo 26° de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar la “**Propuesta de Presupuesto Extraordinario 2-2025**” incorporando los señalamientos de la Contraloría General de la República y presentada mediante notas BANHVI-SGF-OF-053-2025 de la Subgerencia Financiera y BANHVI-DFC-OF-161-2025 del Departamento Financiero – Contable, por un monto de \$2,273,834,640.00 (dos mil doscientos setenta y tres millones, ochocientos treinta y cuatro mil, seiscientos cuarenta colones con 00/100), incluyendo el conocimiento de la plurianualidad relacionada según el formato de presentación establecido por la Norma Presupuestaria y proceder con el trámite normativo de presentación ante el ente Contralor.

Señalar a la Contraloría General de la República que la presentación de este Presupuesto Extraordinario se realiza de manera excepcional en relación con el plazo normativo, conforme lo establecido en las Normas Técnicas de Presupuestos Públicos (Norma 4.3.11), considerando las siguientes excepciones que plantea la Norma:

a) Cuando, una vez agotados los límites establecidos, se perciban ingresos que no fueron posibles de prever y por tanto no pudieron incluirse en los tres presupuestos extraordinarios permitidos.

•La comunicación de asignación para trámite de los recursos adicionales fue comunicada mediante oficio CARTA-MTSS-DMT-1620-2025 del 18 de setiembre, y la aprobación del Presupuesto Extraordinario de la Republica fue publicado en el Alcance N° 139 al Diario Oficial La Gaceta N° 204 del 30 de octubre, debiendo considerarse adicionalmente el análisis de ejecución de presupuesto, casos en proceso y proyectos por presentar durante el IV trimestre del año con lo que la propuesta de asignación de recursos fue discutida y aprobada por nuestra Junta Directiva el 20 de noviembre del 2025, condicionando lo anterior la imposibilidad manifiesta – conforme la excepcionalidad normativa – a poder prever el trámite de dichos ingresos dentro del límite de plazo establecido en la Norma Presupuestaria.

e) Si una vez alcanzados los límites fijados, se presentaran casos extraordinarios que pongan en riesgo la eficiente gestión institucional o el logro de las metas y objetivos previstos por la institución, se podrán realizar variaciones presupuestarias, siempre y cuando el jerarca institucional demuestre la necesidad de las mismas.

•La incorporación de los recursos en el Presupuesto Operativo 2025 es un requisito para poder recibir el giro de los recursos de parte de FODESAF – Ministerio de Trabajo, encontrándose debidamente aprobado el Presupuesto Extraordinario en la Asamblea Legislativa (Alcance N° 139 al Diario Oficial La Gaceta N° 204 del 30 de octubre) y su no aprobación e ingreso afectan de manera significativa la posibilidad de asignar los recursos necesarios para el cumplimiento de las metas y objetivos previstos por la institución, tanto para los núcleos familiares de forma individual como para los proyectos colectivos de vivienda que se postulan para obtener los beneficios que, por Ley, el Fondo de Subsidios para la Vivienda está destinado a atender.“... con el objetivo de que las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes, las personas adultas mayores sin núcleo familiar y las mujeres jefas de hogar, de escasos ingresos, puedan ser propietarias de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio...” (Art. 46, Ley 7052).

2) Derogar el acuerdo N° 1 de la sesión 76-2025, del 04 de diciembre de 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1216-2025, del 18 de diciembre de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-DF-IN-0094-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene una propuesta para la redistribución de los recursos asignados a las entidades autorizadas en el Presupuesto FOSUVI para el presente año, con el objetivo de propiciar el mejor aprovechamiento de los fondos disponibles.

Segundo: Que partiendo de dicha propuesta de redistribución de recursos, mediante oficio BANHVI-GG-OF-1217-2025, del 18 de diciembre de 2025, la Gerencia General también

somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-DF-OF-1087-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopecaja, R.L., Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Coopesparta, R.L., Coopeande No. 7, R.L. y Banco Popular y de Desarrollo Comunal, para financiar veintiséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Tercero: Que en dicho oficio, la Dirección FOSUVI presenta la valoración socioeconómica de cada solicitud de financiamiento y el análisis de los costos propuestos, concluyendo que con base en la normativa vigente y habiéndose comprobado la disponibilidad de recursos para cada subsidio, recomienda autorizar la emisión de los respectivos bonos familiares de vivienda, bajo las condiciones establecidas en el referido estudio.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Gerencia General y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es acoger la propuesta para la redistribución de los recursos asignados a las entidades autorizadas en el Presupuesto FOSUVI para el presente año y, a su vez, aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en los citados oficios BANHVI-DF-OF-1086-2025 y BANHVI-DF-IN-0094-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar la propuesta para la redistribución de los recursos asignados a las entidades autorizadas en el Presupuesto FOSUVI para el período 2025, según el detalle planteado por la Administración en los oficios BANHVI-GG-OF-1216-2025 de la Gerencia General y BANHVI-DF-OF-1086-2025 de la Dirección FOSUVI.

2) Autorizar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la emisión de veintiséis operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con el siguiente detalle:

Entidad Autorizada: Coopecaja, R.L.
--

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Prado Carvajal Carlos Moisés	1-0514-0478	198467	Pococi	CLC	6.225.000,00	13.721.660,10	250.581,48	501.162,95	20.197.241,58
Cruz Gaco Alberto Santiago	155815-305434	198469	Pococi	CLC	7.935.000,00	13.721.660,10	180.278,35	600.927,83	22.077.309,58
Céspedes Herrera Melissa Jossette	7-0233-0167	198468	Pococi	CLC	6.225.000,00	12.788.252,31	163.150,98	543.836,59	19.393.937,92

Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Mora Villalobos Daniel	6-0065-0770	166621-000	Matina	CLP	No aplica	15.381.250,38	130.952,11	436.507,02	15.686.805,29

Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Valdivia Chacón Keilling Lisseth	155824-953915	91013	Pococi	CVE	5.500.000,00	11.500.000,00	152.556,41	508.521,38	17.355.964,97
Quintero Tercero Francisca Paula	155816-875701	97116-000	Pococi	CLC	7.500.000,00	14.640.000,00	135.300,00	451.000,00	22.455.700,00
González Bermúdez Karla de los Angeles	6-0299-0089	75366	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.077,99	21.350.070,19
Calero Martínez Josselyne Paola	5-0433-0707	80182	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.078,00	21.350.070,20
Calero Velásquez Ramona Danelia	8-0117-0281	80208	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.077,99	21.350.070,19
Cruz García Brandon Josué	3-0550-0238	80200	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	180.023,40	600.077,99	21.230.054,59
Flores Núñez María Nelly	7-0277-0870	77374	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	60.007,80	600.078,00	21.350.070,20
Jarquín López Claudia Yaleska	155830-273126	80356	Matina	CLC	8.000.000,00	12.810.000,00	300.039,00	600.078,00	21.110.039,00

Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Solís Rodríguez Josefina	2-0651-0973	347168	San Carlos	CVE	No aplica	15.400.000,00	53.704,19	537.041,94	15.883.337,75
Marín Padilla Bismarck Antonio	155820-047104	500786	San Carlos	CLC	9.315.000,00	12.731.917,45	71.362,53	713.625,27	22.689.180,19
Estrada Amador Manuel	1-0719-0831	183389	Pococi	CLC	6.000.000,00	13.950.000,00	184.082,93	613.609,78	20.379.526,85
Pérez Vargas José Álvaro	3-0190-0903	134794	Turrialba	CLC	7.500.000,00	14.823.744,07	174.225,00	580.750,00	22.730.269,07
Obando Picado César Antonio	6-0352-0644	262791	Cañas	CLC	6.000.000,00	14.280.000,03	276.800,00	553.600,00	20.556.800,03
Medina Gatica Walter Secundino	9-0021-0065	235804	Osa	CLC	5.560.000,00	13.950.000,00	181.879,43	606.264,78	19.934.385,35
Escobar González Pedro Ramón	2-0311-0175	173942	Pococi	CLC	8.000.000,00	15.000.000,00	337.761,88	675.523,75	23.337.761,88

Retana Vargas Edith	1-0298-0338	284570	Pérez Zeledón	CLP	No aplica	13.950.000,00	149.949,87	499.832,90	14.299.883,03
Vargas Figueroa Briseida	1-1761-0798	203275	Buenos Aires	CVE	No aplica	15.200.000,00	47.978,00	479.780,00	15.631.802,00
Montiel Montiel María Isabel	1-0455-0897	6-218112	Golfito	CLC	5.550.000,00	15.120.000,00	180.308,56	601.028,54	21.090.719,98
González Morales Efraín	1-0417-0612	115655	La Cruz	CLP	No aplica	14.280.000,00	172.974,17	576.580,56	14.683.606,39

Entidad Autorizada: Coopesparta, R.L.

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
García Vargas Florybeth	2-0265-0005	647691	Orotina	CLC	13.000.000,00	16.170.000,00	280.465,82	560.931,64	29.450.465,82

Entidad Autorizada: Coopeande No 7, R.L.

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Madrigal Jiménez María Leticia de la Trinidad	6-0123-0696	619252	Guatuso	CLC	5.000.000,00	13.950.000,00	184.000,31	613.334,38	19.379.334,07

Entidad Autorizada: Banco Popular y de Desarrollo Comunal

Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Echeverry Moreno Jonathan	8-0115-0845	1-9457	Curridabat	CVE	No aplica	41.500.000,00	13.500.000,00	2.000.000,00	30.000.000,00

(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda
 CVE: Compra de vivienda existente

CLP: Construcción de vivienda en lote propio
 RAM: Reparación, ampliación, mejoras y terminación de Vivienda

3) La entidad autorizada será la responsable de verificar que, al momento de la formalización, la familia beneficiaria reciba el bien libre de gravámenes, sin deudas y con los impuestos nacionales y municipales al día.

4) Los gastos de formalización correspondientes a la inscripción registral y compraventa, no subsidiados por el BANHVI, deberán pagarse en partes iguales por el vendedor y la familia beneficiaria.

5) La entidad autorizada deberá formalizar el Bono Familiar de Vivienda, siguiendo estrictamente los términos del presente acuerdo, no pudiendo modificar tales condiciones y alcances sin autorización previa del BANHVI.

6) En el caso de la familia que encabeza la señora Edith Retana Vargas, tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, deberá demolerse la construcción existente.

7) En el caso de la familia que encabeza el señor Echeverry Moreno Jonathan, tramitado por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, cuando el BANHVI pague el monto del bono a la entidad autorizada, ésta deberá deducir del precio de venta al vendedor la suma de cuatro millones ciento cincuenta mil (¢4.150.000,00) y ser depositados al señor Rodrigo Jiménez Sandoval, cédula 105370978, tal y como consta la autorización expresa del vendedor señor Erick Roberto Rojas Chaves, cédula 1-1471-0081, en el documento de la opción de compra-venta en el expediente.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-CAI-OF-022-2025, del 15 de diciembre de 2025, el Comité de Auditoría someta a la consideración de esta Junta Directiva la propuesta de las bases del concurso público por idoneidad para la selección y nombramiento del Auditor Interno del BANHVI por tiempo indefinido, según lo aprobado por dicho Comité en su sesión N° 09-2025, del 15 de diciembre de 2025.

Segundo: Que conocida la propuesta del Comité de Auditoría y una vez efectuados los ajustes que se han estimado pertinentes, lo que procede es aprobar dicha propuesta y girar instrucciones a la Administración para que, de conformidad con la normativa correspondiente, proceda a abrir el concurso interno/externo para nombrar dicho puesto.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar las bases del concurso público por idoneidad para la selección y nombramiento del Auditor Interno del BANHVI por tiempo indefinido, según lo recomendado por el Comité de Auditoría en el documento adjunto al oficio BANHVI-CAI-OF-022-2025 y debiendo considerarse los siguientes ajustes a dicho documento:

a) En el apartado “**Rúbrica de evaluación propuesta para la contratación del Auditor Interno General**”, deberá contemplarse una ponderación de un 15% para el componente de formación académica y de un 20% para el componente de habilidades blandas.

b) En el apartado de “**Rúbrica de evaluación propuesta para la contratación del Auditor Interno General**”, deberá contemplarse, en la categoría 5. *Habilidades blandas*, el requisito de proactividad.

2) Consecuentemente, se instruye a la Administración para que, de conformidad con la normativa y los procedimientos correspondientes, proceda a abrir el concurso interno/externo para nombrar al Auditor Interno del BANHVI por tiempo indefinido.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

CONSIDERANDO:

A) Que mediante el oficio BANHVI-GG-OF-1207-2025, del 17 de diciembre de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe BANHVI-DFNV-OF-0272-2025 de la Dirección FONAVI, al cual se adjunta la propuesta de los Programas de Colocación de Crédito y el Plan Anual de Financiamiento a ejecutar por el BANHVI en el año 2026, según fue conocida y avalada por el Comité de Crédito en su sesión N° 05-2025, del 17 de diciembre de 2025.

B) Que con vista de la información suministrada por la Administración y del análisis realizado al respecto, esta Junta Directiva no encuentra objeción en aprobar los referidos programas en los mismos términos propuestos en el documento adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0272-2025 de la Dirección FONAVI.

POR TANTO, SE ACUERDA:

PRIMERO: Aprobar los siguientes:

PROGRAMAS DE COLOCACIÓN DE CRÉDITO DEL FONAVI
PARA EL AÑO 2026

I. PROGRAMA DE CRÉDITO DE LARGO PLAZO EN COLONES

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

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

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

2. Moneda: Colones.

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

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

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

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

7. Plazo máximo del financiamiento: 15 años.

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

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

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

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

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

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

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

II. PROGRAMA DE CRÉDITO DE CORTO PLAZO EN COLONES

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

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

2. Moneda: Colones.

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

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

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

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

7. Plazo máximo del financiamiento: 5 años.

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

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

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

11. Monto global del programa: \$5,000 millones.

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

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

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

III. PROGRAMA DE CRÉDITO DE LARGO PLAZO EN DÓLARES

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

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

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

2. Moneda: Dólares

3. Tasa de interés corriente mínima: Tasa Prime menos 1.00 punto porcentual, ajustable mensualmente. El margen sobre la Tasa Prime podrá incrementarse hasta en dos puntos porcentuales adicionales en función del comportamiento de los costos de captación de los recursos en el mercado o de la condición de riesgo de la Entidad Autorizada.

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

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

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

7. Plazo máximo del financiamiento: 10 años.

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

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

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

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

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

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

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

SEGUNDO: Aprobar el siguiente:

PLAN ANUAL DE FINANCIAMIENTO PARA EL AÑO 2026

1. Propósito del financiamiento: Obtención de recursos con el fin de atender las solicitudes de crédito asociadas a los programas de crédito vigentes, la cancelación de obligaciones financieras derivadas del vencimiento de captaciones, créditos directos y líneas de crédito, así como los requerimientos para mantener en condición de normalidad los indicadores de liquidez del Banco.

2. Moneda: Moneda nacional. De manera complementaria, podrá utilizarse el dólar de los Estados Unidos de América, siempre que las condiciones de mercado y la valoración de los riesgos asociados así lo justifiquen.

3. Monto máximo del fondeo: El equivalente a ¢85,000 millones.

4. Instrumentos de financiamiento:

a) Valores individuales:

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

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

b) Valores Estandarizados:

i- Programas de papel comercial en colones y dólares.

ii- Programa de emisiones de bonos estandarizados en colones.

c) Créditos directos y/o líneas de crédito.

5. Rango de los plazos del financiamiento:

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

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

6. Fecha en la que se requieren los recursos: Periodo de enero a diciembre de 2026.

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

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

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

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

1 **Primero:** Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1213-2025, del 17 de diciembre de
2 2025, y atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 6 de la sesión 52-2025, del 1° de
3 setiembre de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta
4 Directiva el informe BANHVI-DF-OF-1084-2025 de la Dirección FOSUVI, al cual se adjunta
5 una propuesta del “Contrato de Ejecución de obra determinada suscrito entre la Fundación
6 para la Vivienda Rural Costa Rica Canadá y AJIP Ingeniería Limitada para la construcción
7 de 120 viviendas en el territorio Cabécar de Grano de Oro, Alto Chirripó”.

8
9 **Segundo:** Que una vez conocida dicha propuesta de contrato y no teniéndose objeciones
10 al respecto, lo pertinente es aprobarla en los mismos términos propuestos por la
11 Administración y que también refrenda la Asesoría Legal en todos sus extremos.

12
13 **Por tanto, se acuerda:**

14 Dar por conocido y aprobar la propuesta del “Contrato de Ejecución de obra determinada
15 suscrito entre la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica Canadá y AJIP Ingeniería
16 Limitada para la construcción de 120 viviendas en el territorio Cabécar de Grano de Oro,
17 Alto Chirripó”, en los mismos términos que se establecen en el documento adjunto a los
18 oficios BANHVI-GG-OF-1213-2025 de la Gerencia General y BANHVI-DF-OF-1084-2025
19 de la Dirección FOSUVI.

20 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

21 *****
22