

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 44-2025**

5 **DEL 23 DE JULIO DE 2025**

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

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

14
15 Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General;
16 Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Tricia Hernández Brenes, Directora
17 del FONAVI con el recargo de la Subgerencia Financiera; Mauricio González Zumbado,
18 funcionario de la Auditoría Interna con el recargo de la jefatura de esa dependencia; Ericka
19 Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta
20 Directiva.

21
22 Ausente con justificación: Julián Arias Varela, Director.

23 *****

24
25 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

- 28 1º. Resultados de la evaluación de idoneidad de nuevos miembros de Junta Directiva,
29 aplicación del Acuerdo CONASSIF 15-22 "*Reglamento sobre la Idoneidad del Órgano*
30 *Director y Alta Gerencia*". (Documentos adjuntos)
- 31 2º. Propuesta de Subprograma de Avaes 2025-2026, al amparo del Programa de Avaes
32 a las Operaciones de Crédito de Vivienda del FONAVI. (Oficio BANHVI-GG-OF-0638-
33 2025)
- 34 3º. Tema confidencial de Junta Directiva. (Oficio BANHVI-GG-OF-0639-2025)

1º Resultados de la evaluación de idoneidad de nuevos miembros de Junta Directiva, aplicación del Acuerdo CONASSIF 15-22 “Reglamento sobre la Idoneidad del Órgano Director y Alta Gerencia”

Director Presidente: Arrancamos con el punto uno, resultados de la evaluación de idoneidad de nuevos miembros de Junta Directiva, aplicación del Acuerdo CONASSIF 15-22.

Sr. Hidalgo Cortés: Bien, gracias don Marlon, buenas tardes a todos nuevamente. Como ustedes recordarán, el Acuerdo con la CONASSIF 15-22 nos obliga a hacer una evaluación sobre temas de idoneidad y evaluación de los Órganos de Dirección y de Alta Gerencia, con el cambio reciente y la incorporación de don Julián y don Miguel, tuvimos que correr ese proceso, don David me incorpora a doña Merlyn, por favor.

Sr. López Pacheco: Con mucho gusto.

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias, ella está pendiente. En virtud de estas incorporaciones, hemos hecho la revisión correspondiente por parte de la oficialía de cumplimiento normativo con información que han proporcionado ambos miembros de Junta Directiva recientemente después de un proceso de análisis, lo que hoy vamos a ver son los resultados de esta evaluación que ha hecho la oficialía de cumplimiento normativo, resultados que después de ser conocidos por parte de la Junta Directiva, deben ser remitidos a la Superintendencia General de entidades financieras, que naturalmente nos han estado preguntando al respecto. Vamos a ver los resultados, todavía no tenemos a Merlyn, ¿cierto, don David?

Sr. López Pacheco: Ya me contestó que se está conectando.

Sr. Hidalgo Cortés: Perfecto, gracias. Sí, yo hablé con ella hace un minuto para que estuviera atenta, ya se une.

Directora Barrantes Castegnaro: No sé qué me pasa la con la cámara, buenas tardes.

Director Presidente: Igual doña Lina, diga que se presenta nada más para formalidad.

Directora Barrantes Castegnaro: Lina Barrantes, presente.

Director Presidente: Gracias, listo. Tome nota don David del problema en la cámara de doña Lina.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, presente, buenas tardes a todos y todas.

[Se incorpora a la sesión la señora Merlyn Jiménez Pérez, oficial de Cumplimiento Normativo]

1 **Sra. Jiménez Pérez:** Hola, buenas tardes, ¿cómo les va?

2 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bien. Perfecto, doña Merlyn, yo hacía una breve introducción sobre el
3 porqué de la aplicación de 15-22, para el caso de don Miguel y don Julián, y sobre el
4 requerimiento de remisión de los resultados de esta evaluación posterior del conocimiento
5 de parte de la Junta Directiva a la Superintendencia, entonces doña Merlyn, podemos ir a
6 los resultados, por favor.

7 **Sra. Jiménez Pérez:** Muy bien, de acuerdo. Permítame para compartirles por favor, ¿es
8 visible ya para ustedes?

9 **Director Alvarado Herrera:** Sí, comparta en modo presentación, ya está visible.

10 **Sra. Jiménez Pérez:** Listo, muchas gracias. Le agradezco a don Dagoberto por hacer la
11 introducción, me preparo nada más para hacerles de conocimiento los resultados de
12 evaluación de idoneidad de los señores don Julián y don Miguel en esta oportunidad. En
13 cuanto a los resultados de don Julián Arias Varela, los resultados después de haber
14 analizado toda la información requerida y que fue facilitada por don Julián, se le otorga un
15 cumplimiento total de los criterios según SUGEF y según Modo Legalidad según la Ley 70-
16 52, a modo de resumen les comenté, don Pablo Julián es representante del Ministerio de
17 Economía, Industria y Comercio, que fue elegido entre un periodo del 2 de abril del 2025
18 hasta el 8 de marzo del 2026, como miembro de Junta Directiva del BANHVI, esto fue
19 definido el nombramiento por el Consejo de Gobierno, mediante un Acuerdo 0091-2025
20 según el Artículo 3, ¿cuál normativa obedece? La normativa Interna que es la relacionada
21 con la Política de Idoneidad del Personal, que también incluye la Alta Gerencia y el Órgano
22 de Dirección, y por supuesto en parte Externa la relacionada para hacer esta evaluación de
23 idoneidad es el Acuerdo CONASSIF 1522, que es el acuerdo y el Reglamento sobre la
24 Idoneidad. En cuanto a los criterios de idoneidad según el acuerdo 15-22 de SUGEF, don
25 Julián acredita más de 5 años de experiencia profesional relevante en los últimos 8 años,
26 cuando hablamos de experiencia de profesional relevante es que ya ha asumido cargos de
27 Dirección o en Alta Gerencia; su formación académica es óptima y se encuentra alineada
28 con las funciones estratégicas que debe desempeñar como un miembro de Junta Directiva,
29 en este caso, en el BANHVI; también posee conocimientos técnicos en áreas clave como
30 son las ciencias económicas, lo cual no limita su capacidad para emitir los criterios
31 fundamentados en el giro del negocio de esta institución, sin embargo, se hace necesario
32 reforzar conocimientos en arquitectura y/o ingeniería civil, esto para mantener un equilibrio
33 y reforzar los conocimientos para emitir los criterios que también son parte del giro del
34 negocio del Banco; no presenta deudas pendientes con el fisco y no figuran en las listas

1 negras ni poseen antecedentes judiciales que comprometan la integridad, tanto personal
2 como a la institución y tampoco se encuentra en una situación al día, de hoy de conflicto de
3 interés o potencial entre sus deberes públicos y sus intereses privados. La condición del
4 nombramiento del señor Arias Valera fue designado como representante del Ministerio de
5 Economía, Industria y Comercio por lo que su perfil responde a una disposición legal
6 establecida en la Ley 70-52.

7 Como conclusión, el señor don Julián Varela se le otorga un CUMPLE con el perfil técnico
8 requerido para el cargo en su permanencia como miembro de Junta Directiva del BANHVI
9 y además cumpliendo también conforme a lo dispuesto por la Ley 70-52. Como
10 recomendaciones importantes, como una implementación de mejora, el fortalecimiento de
11 competencias técnicas mediante procesos de capacitación especializados en temas
12 estratégicos para el sector de vivienda y un acompañamiento de perfil técnico
13 complementario que permitan mitigar brechas identificadas y asegurar una toma de
14 decisiones informada y alineada con los objetivos institucionales, por ejemplo, gestión de
15 riesgos y evaluación de proyectos de vivienda. Esto en cuanto a la evaluación de don Julián.
16 En cuanto a don Miguel Arrieta Berrocal, también se le otorga un CUMPLE y vamos a
17 expresarles cuáles fueron los análisis para don Miguel. Igualmente, de que don Julián, su
18 duración o su puesto como miembro de Junta Directiva también lo abarca desde el 2 de
19 abril del 2025 hasta el 8 de marzo del 2026, en este caso don Miguel es el representante
20 del Ministerio de Cultura y Juventud, y también fue nombrado según nombramiento del
21 Consejo de Gobierno.

22 En cuanto a lo establecido para don Miguel, en este momento según los criterios del
23 Acuerdo CONASSIF 15-22, no acredita más de 5 años de experiencia profesional relevante;
24 su formación académica no es la óptima según los criterios y ya vamos a aclarar esto, según
25 los criterios de la 15-22; no posee conocimientos técnicos en áreas clave como arquitectura,
26 ingeniería civil, ciencias económicas o ciencias sociales, lo cual podría limitar una
27 capacidad para emitir un criterio fundamentado en el giro del negocio del BANHVI. Aspectos
28 que cumple a cabalidad, no presenta deudas pendientes con el fisco, no figuren listas
29 negras ni posean antecedentes judiciales que puedan comprometer la integridad del Banco
30 o la integridad personal y tampoco se encuentra en una situación de conflicto de interés
31 actual o potencial para los intereses públicos como deber, como empleado público o sus
32 intereses privados. La condición de nombramiento, aquí es donde hacemos la aclaración,
33 el señor Arieta Berrocal fue designado como representante del Ministerio de Cultura y
34 Juventud, por lo que su perfil responde a una disposición legal establecida por la Ley 7052,

1 en consecuencia de esto, no podrá ser removido del cargo por no cumplir los requerimientos
2 de la SUGEF, sin embargo, es importante que podamos hacer un cierre de brechas al
3 respecto, dado que es un nombramiento obedece a un mandato legal y eso estaría por
4 encima de este requerimiento.

5 En conclusión, aun cuando tiene esta limitante del CONASSIF 15-22, el señor Arrieta
6 Berrocal se le otorga o se le acredita que cumple con las disposiciones legales para formar
7 parte del Órgano Director del BANHVI, ¿cuáles son las recomendaciones? Importante,
8 fortalecer las competencias técnicas mediante procesos de capacitación en temas
9 estratégicos tanto del sector de vivienda como el sector financiero y un acompañamiento
10 en el perfil técnico complementario que permita cerrar o mitigar las brechas en cuanto a
11 proyectos de vivienda, gestión de riesgos, esto aseguraría que sus limitaciones si existiesen
12 sean mitigadas para que sean alineadas con los objetivos institucionales. Doña Eloísa, por
13 favor, sírvase.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, gracias. Es que veo que en ambos casos el nombramiento
15 es hasta el 8 de marzo del 2026, ¿qué pasa entre esa fecha y el cambio? ¿Cuándo es que
16 entraría de nuevo a Junta? Pero obviamente es después del 8 de mayo hasta donde yo
17 entiendo, ¿qué pasa con ese plazo?

18 **Director Presidente:** Doña Eloísa, ya eso se había ajustado, se hizo una aclaración ahí en
19 el Consejo de Gobierno.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Cuál sería, por favor?

21 **Directora Barrantes Castegnaro:** Entonces, hay que corregirlo aquí evidentemente.

22 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí, lo que pasa es que esta evaluación es hecha con lo que yo recibí
23 del Consejo de Gobierno que fue el Acuerdo, si hay algún ajuste podríamos corregirlo sin
24 ningún problema, que sería lo correcto.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, tenemos que corregirlo para que quede todo correcto, la
26 presentación y obviamente el Acuerdo.

27 **Sra. Jiménez Pérez:** Sí, ahora yo más bien soy la que consulto, ¿eso fue ajustado mediante
28 alguna notificación del Consejo de Gobierno o tenemos que solicitarla, don Marlon?

29 **Director Presidente:** Yo la puedo solicitar, yo ahí mismo le había pedido a la Secretaria de
30 Consejo de Gobierno que ajustara la fecha, voy a pedir y se lo remito a ustedes.

31 **Sra. Jiménez Pérez:** Muy bien, sí para presentarles a la SUGEF que tenemos tiempo al 30
32 de este mes, para presentar estas evaluaciones con lo corregido, igual lo vamos a enviar
33 corregido, pero para tenerlo, porque probablemente ellos van a decir, "*Bueno, en el Acuerdo*

1 *dice esto y usted me está diciendo que es hasta mayo*", entonces es para justificarles a
2 ellos que esta eso, ¿Alguna otra consulta?

3 **Director Presidente:** Creo que estaríamos doña Merlyn, muchas gracias. Ah bueno y la
4 propuesta.

5 **Sra. Jiménez Pérez:** Don Miguel levantó la mano.

6 **Director Arrieta Berrocal:** Sí, yo solo quería aclarar algo que estaba hablando con don
7 Dagoberto, en caso de la parte de conocimientos técnicos en ciencias económicas, mi
8 maestría sí es en economía, es una maestría en ciencia, pero el título completo es maestría
9 en ciencia en economía, desarrollo y cambio climático, a nivel de conocimientos técnicos sí
10 he visto la parte económica.

11 **Sra. Jiménez Pérez:** Okey, cuando habíamos conversado don Miguel, le había entendido
12 que era una economía agraria que no tenía que ver nada con la economía, pero si es así,
13 hoy lo aclaramos y se ajusta dentro de la evaluación que sí, efectivamente, sí tiene que ver
14 con economía financiera, ¿es así, don Miguel?

15 **Director Arrieta Berrocal:** Sí correcto, llevaba un énfasis más que todo en la parte
16 ambiental y cambio climático, pero no deja de ser una maestría en economía, entonces sí
17 se vio toda esta parte.

18 **Sra. Jiménez Pérez:** Okey muy bien, en el Acuerdo debería ir ese mismo acuerdo, no solo
19 dar por conocido los resultados, sino ajustar dentro de la evaluación la parte técnica de don
20 Miguel.

21 **Director Presidente:** Gracias doña Merlyn, gracias don Miguel... don David, toma nota.
22 Don Guillermo, adelante.

23 **Director Alvarado Herrera:** No, nada más corregir dos aspectos. El primero por su puesto
24 como doña Merlyn señalaba, son estos cargos están dados ya por ley y las funciones de
25 estos cargos que tienen que ver con cargos Ministeriales o Viceministeriales, su fecha de
26 término es al 8 de mayo, pero está bien que se corrija la certificación que tuviste a la vista.
27 Lo segundo, los Economistas Agrícolas tienen una formación económica, como lo señala e
28 incluso ha habido Presidentes del Banco Central y Gerentes con esas características e
29 incluso el Presidente de la República, gracias.

30 **Sra. Jiménez Pérez:** Muchas gracias, tomamos nota.

31 **Director Presidente:** Perfecto, procedemos con darle el visto bueno al acuerdo. Don
32 Guillermo.

33 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a aprobarlo en firme, pero me gustaría que las dos
34 cosas, la primera como lo pidió doña Eloísa y doña Lina, este en este informe corregido y

lo conceptualmente señalado por don Miguel, referente a los conocimientos en economía y sería bueno, se pudieran estos programas para que veas que se desarrolla todas las áreas de la economía, solo que al final se da énfasis a algunos cursos en materia de administración, de temas de recursos agrícolas o forestales o incluso naturales, gracias.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Sra. Jiménez Pérez: Gracias, hasta luego. A la orden.

Director Presidente: Muchas gracias.

[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 la funcionaria Jiménez Pérez]

2º Propuesta de Subprograma de Avals 2025-2026, al amparo del Programa de Avals a las Operaciones de Crédito de Vivienda del FONAVI

Director Presidente: Pasamos al punto dos, propuesta de Subprograma de Avals 2025-2026, al amparo del Programa de Avals a las Operaciones de Crédito de Vivienda del FONAVI.

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias, don Marlon. Ya Tricia está lista, sé que no hay ningún problema. Adelante, Tricia.

Sra. Hernández Brenes: Sí, buenas tardes, ¿cómo están? Ya les presento, por favor me indican si se ve la pantalla.

Director Presidente: Perfecto.

Sra. Hernández Brenes: Bien, don David usted me hace el favor de incorporar a doña Mariela Calderón, por favor. Ella nos va a acompañar, es la funcionaria de la Dirección FONAVI que ha estado trabajando en todo este proceso y que también estaría involucrada directamente en lo que es ya la puesta en operación. Como recordarán, en el mes de diciembre se aprobó por parte de la Junta Directiva el Reglamento, bajo el cual se estaría ejecutando este Programa de Aval, es un Reglamento General que establece una serie de condiciones que a nivel obviamente del Reglamento no se puede entrar a puntualizar

aspectos muy específicos, para no este generar pues ahí algunas rigideces, el Reglamento es de orden general y conforme ya vamos involucrándonos y ejecutando propiamente, ahí vamos puntualizando las características concretas bajo las cuales se va a desarrollar el programa.

[Se incorpora a la sesión la señora Mariela Calderón Román, funcionaria de la Dirección del FONAVI]

Sra. Hernández Brenes: Bajo esa perspectiva se estarían aprobando Subprogramas anuales o bianuales en este caso, como vamos a empezar ya bastante avanzado el periodo 2025, sería la propuesta que estaríamos desarrollando durante lo que queda del 2025 y 2026, esto opera básicamente igual que en crédito que tenemos, un Reglamento de Crédito General, pero anualmente se aprueban los programas específicos donde ya entramos a poner las condiciones y las características concretas del programa que va a operar en ese periodo.

Para este periodo 2025-2026, la propuesta de los parámetros generales del programa, sería básicamente empezar con un monto global para el Programa de Avaes de ₡ 7.000.000.000 (siete mil millones de colones), como recordarán, este era uno de los elementos clave del programa, el contar con recursos para poder tener un fondo constituido y poder garantizar el honramiento de los avales en caso de que sea necesario, de no contar con un Fondo de Avaes, eso es lo que empieza a complicar la operativa, puesto que empezamos con un requerimiento mínimo sin disponibilidad para poder atender esas necesidades en caso de que sea necesario.

La posibilidad de canalizar estos recursos... son recursos que se estarían canalizando de FONAVI, este va a ser un programa del FONAVI que se desarrolla al amparo del fondo, que es el Fondo de Intermediación, forman parte del patrimonio, no son recursos captados porque no pretenderíamos iniciar con un Fondo de Avaes con costo, porque eso ya también implica que hay que generar comisiones más elevadas y demás, sino que van a ser recursos patrimoniales del FONAVI y por tanto garantizamos ahí que las condiciones de comisiones y demás de este programa sean lo más accesibles posibles.

Por otro lado, como decía, el periodo va a ser el segundo semestre de 2025 y el año 2026, la modalidad es aval individual, o sea, que analizamos caso por caso, en el Reglamento habíamos dejado la posibilidad de que se valoren avales individuales y avales de cartera, eso significa que a la hora de que la entidad plantea el requerimiento de un aval lo va a ir planteando, en este caso, uno a uno al Banco, el Banco va a revisar aspectos muy generales y va a dar la aprobación, la segunda opción, la de avales de cartera, el Banco

1 asigna una cantidad o un monto equis de recursos a la entidad y la entidad es la que se
2 encarga, el Banco no participa en esa valoración ni entra a ver absolutamente nada hasta
3 que llega el momento del honramiento. De acuerdo con la experiencia de otros Fondos de
4 Avaless, tanto del país como de otras latitudes, al inicio todos los Programas de Avaless
5 inician de esta forma, caso por caso, puesto que para desarrollar los avales por cartera se
6 necesitan modelos de pérdidas estimadas para poder definir el riesgo que ya está
7 involucrado en las diferentes carteras y eso requiere la existencia de estadística previa,
8 cuando nace el programa evidentemente no tenemos estadística de morosidades de estas
9 carteras ni tampoco tenemos estadística de honramientos, por lo tanto, lo normal es iniciar
10 con la modalidad de aval caso por caso.

11 La cobertura a nivel geográfico va a ser en todo el país, acá no vamos a poner ninguna
12 restricción, el cliente primario, según lo que establece el Reglamento, son las entidades
13 Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, supervisadas por las SUGEF
14 que estén en condición de normalidad financiera y además que hayan sido acreditadas al
15 Programa de Avaless, de lo cual vamos a hablar en un ratito.

16 La población objetivo también, según el reglamento y el Artículo 8 de la Ley 91-57, serían
17 familias con ingresos entre 4 y 10 salarios mínimos y sería evidentemente aquella población
18 que requiere la asignación de este beneficio para la obtención de su primera vivienda y que
19 no cuentan con capacidad de aportar prima total, que generalmente requieren las entidades
20 financieras que ronda el 20% de la solución habitacional. El porcentaje máximo del aval
21 también nos lo establece la ley, el Artículo 8 de la ley 91-57 que es hasta un 15% del monto
22 del crédito y que estaría en función de la prima que aporte el deudor, entre mayor sea la
23 posibilidad del deudor de aportar una prima un poco mayor, tal vez no del 5%, sino del 10
24 o del 15, el aval podría ser de un porcentaje inferior y la vigencia del aval, que también a
25 nivel de Reglamento queda a definir en los diferentes Subprogramas, acá se está definiendo
26 en un plazo de 6 años desde la fecha de formalización del crédito, que es el periodo en el
27 que se espera que haya la mayor incidencia en términos del riesgo sobre estas operaciones,
28 esos son como las condiciones generales.

29 Por otro lado, con respecto a las condiciones del crédito avalado; tendríamos por ahora
30 únicamente colones; el tipo es crédito hipotecario individual de primer grado; el destino es
31 la adquisición de la primera vivienda, ya sea compra, construcción de vivienda, no hay
32 problema, pero sí que sea la primera vivienda de la familia; la tasa de interés, la idea es
33 que sea variable y referenciada a una tasa de interés de mercado, acá las opciones de tasa
34 fija en el mercado financiero son muy pocas y por plazos muy pequeños, las opciones o las

operaciones que nos remitan para valoración, pueden tener una tasa fija de un periodo de 2 años, pero en realidad lo que nosotros vamos a considerar es lo que va a privar durante el mayor plazo de la operación, que generalmente es una tasa básica más un margen, esa es la que nosotros vamos a valorar a la hora de analizar cómo es que están prestando esos recursos las entidades que cuentan con este beneficio; plazo máximo 30 años; el monto máximo de la solución se estableció a nivel de Reglamento en el 75% del valor exento del impuesto solidario, esto es ¢ 108.750.000 (ciento ocho millones setecientos cincuenta mil colones), y la prima mínima se establece en el 5% tal como lo establece la ley.

Las comisiones aplicadas, estamos estableciendo una comisión de formalización y una comisión por la gestión de riesgos, la de formalización es un 1% sobre el monto avalado por una única vez al momento de la formalización del crédito y la de gestión de riesgos es un 1% anual sobre el saldo del principal avalado... acá importante, no se trata de un 1% sobre el monto del crédito, sino sobre el monto del aval, que generalmente como decíamos, es hasta un 15% del monto del crédito, es algo mucho menor al 1% sobre el valor de la solución habitacional como generalmente sucede en el caso de los créditos y también en la en la parte de gestión de riesgos es 1% sobre el saldo del principal avalado, es mucho menos que sobre el saldo del principal global, ese saldo principal avalado va a andar como máximo el 15% del saldo de la operación y el cobro de esa comisión de gestión de riesgos se haría de manera mensual.

Obviamente, el pago de estas comisiones puede ser cubierto por la entidad Autorizada, si valora el mercado adicional al que está teniendo acceso a través de este programa, que estamos ampliando las opciones de colocación hacia una población que anteriormente no tenía acceso al financiamiento, entonces si la entidad pondera esos elementos, podría decir, "*Yo asumo estos costos*" o, caso contrario, podría trasladarlos al deudor, eso queda a criterio de la propia entidad, también es importante que para poder hacer uso del aval, en el sentido de solicitar su honramiento al Banco en caso de que haya un incumplimiento de pago del deudor, la entidad tiene que estar al día en el pago de las comisiones para poder hacer esa solicitud, al igual que como sucede, por ejemplo como una póliza de seguro, para poder hacer uso de ese beneficio tiene que estar al día el pago de la comisión correspondiente. Por otro lado, es importante señalar que estos porcentajes que se han establecido están alineados con las prácticas que aplican otros Programas de Avaes, el de FONADE, el del FAVI del Banco Popular y de FODEMIPYME, y que en caso de que ese porcentaje decida trasladarse al deudor, en realidad se considera que es un porcentaje

bajo, razonable en función del beneficio que le va a representar a esa familia al tener acceso a un financiamiento que de otra manera no tendría.

En cuanto al proceso de acreditación de las entidades autorizadas y su posterior calificación y distribución del Fondo de Avaes entre las entidades, hemos establecido una serie de condiciones. En primer lugar, hemos puesto unos criterios de exclusión que son condiciones mínimas que tienen que cumplir las entidades para poder decir, "*Quiero participar en este programa y voy a solicitar la acreditación*", en primer lugar tienen que ser supervisadas y mantenerse en condición de normalidad durante el último año; en segundo lugar, tener una morosidad de cartera de vivienda con resultados menores del 5%, que es el nivel que regularmente ha sido establecido de normalidad financiera; por otro lado, tiene que tener políticas de crédito y cobranza formalizadas, aprobadas por un Órgano de Alto Rango y actualizadas, que no sean políticas que tienen 5 años de estar desactualizadas o demás; además, que no haya evidencia de incumplimientos legales o normativos a nivel general y, por supuesto, a nivel del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del Banco y, por supuesto, que aporte la información y documentación que se le va a requerir de manera completa y consistente según lo que a esos efectos solicite el Banco.

La idea es que la entidad autorizada solicite ante la Junta Directiva del Banco, la autorización para incorporarse al Sistema completando un formulario, que nosotros hemos elaborado para esos efectos y en el que estaríamos recopilando este tipo de información, así como la que vamos a ver para efectos de lo que es la calificación y distribución del Fondo de Avaes. Entonces, las entidades que cumplan estas condiciones mismas son entidades que tienen la posibilidad de acreditarse en el Programa de Avaes.

Ahora, para efectos de calificarlas y ver cuáles resultan más atractivas para incorporar al programa y para la distribución del Fondo de Avaes, vamos a utilizar los criterios que están en esta segunda tabla. En primer lugar, ya dijimos la morosidad de la cartera tiene que ser menor al 5%, que es como lo mínimo que deberían de cumplir, dado que ya por encima del 5% estamos hablando de condiciones que han sido consideradas irregulares, pero para establecer una escala de puntuación y una ponderación, vamos a tener aquí varios niveles de calificación, por ejemplo, la entidad que tenga un nivel de morosidad menor al 3%, en este caso le vamos a dar 100 puntos, si está entre el 3 y el 4... 50, si está entre 4 y 5... 25. Vamos a valorar también la mora ampliada de la cartera de crédito vivienda y acá es importante porque puede ser que la morosidad de una entidad sea muy baja, pero que es en razón de que tiene la práctica de trasladar a pérdidas la cartera morosa, eso se estaría reflejando en este segundo reglón, que es la mora ampliada que involucra, no solo la mora

normal, la cartera que está en más de 90 días de atraso, sino que también involucra, por ejemplo, lo que se ha trasladado a estimaciones, porque es cartera que ya consideran que no se va a recuperar y eso sale de la mora, sale de esa parte del indicador, pero no del demora ampliada y también estarían ahí los bienes adjudicados, porque una entidad podría tener igualmente una morosidad de cartera pequeña, pero es porque se ha estado adjudicando un montón de operaciones y también sabemos que eso para el Banco como avalista, implicaría el honramiento, obviamente también implica un riesgo, aunque la morosidad de la cartera esté baja, acá también tenemos unos rangos de calificación, si la morosidad ampliada es menor al 10%, le haríamos en este aspecto 100 puntos, si la mora ampliada está entre 10 y 15... 75 y si es mayor al 15... 50. Otro aspecto que estaríamos valorando es el porcentaje de la cartera en actividades de vivienda, porque también ahí es un poco el tema de la especialización y la importancia relativa que le otorga la entidad a la actividad de crédito para vivienda, igualmente con una escala mayor al 50%, 100 puntos entre 50 y 25... 75, entre 25 y 10... 50 y ya si es menor a 10... 25 puntos.

Acá tenemos las ponderaciones, no las he ido mencionando, pero las dos de mora y mora ampliada, les dimos una ponderación importante a cada una del 20%, el porcentaje de cartera en actividad de vivienda un 15. Y luego vienen dos condiciones, las tres anteriores lo que nos interesa es ver cómo gestiona, que la que la entidad le otorga bastante importancia a lo que es la actividad de crédito de vivienda en su portafolio de cartera y además que la maneja de una manera saludable, que tiene indicadores de morosidad que eso nos garantiza que no vamos a tener muchos honramientos y que vamos a llevar un buen desempeño de este programa.

Los segundos dos elementos, lo que queremos es calificar de mejor manera a aquellas entidades que van a ofrecerle al cliente las mejores condiciones en términos de tasa de interés y de comisión de formalización, que son principalmente en las que se diferencian los Programas de Crédito de Vivienda que hay en el en el mercado, en términos de plazos no hay mayor diferenciación, prácticamente todas las entidades ofrecen ya de 25 a 30 años en sus plazos de créditos para vivienda, pero en tasa de interés sí, sí nos interesa, para nosotros va a ser mucho más favorable canalizar los recursos del programa a una entidad que está prestándole al cliente final al 8%, que a una que le va a prestar al 14, porque evidentemente la que le presta al 14 le va a cobrar una cuota más alta y le va a dificultar más al cliente la atención de su obligación, la que se comprometa con tasas más favorables va a tener mejor puntuación en este componente, que justamente incluso es al que le damos el mayor puntaje o la mayor ponderación dentro de la calificación y va a tener más opción

de quedar entre las entidades mejor calificadas para acceder a este programa. Y en comisión de formalización, también las entidades que tengan una comisión de formalización menor, van a tener mejores puntajes para poder acceder a este porcentaje del 15% que le hemos asignado a ese componente, estos dos últimos elementos lo que buscan es premiar justamente a las entidades que queriendo acceder a este programa se comprometen a darle a la familia, la mejor tasa de interés posible y la mejor comisión de formalización para impulsar o para promover una mayor atención de estas operaciones de manera oportuna y obviamente esto favorece al Banco en términos de que va a haber menos honramientos y que el programa va a obtener una sostenibilidad en el largo plazo.

En cuanto a los datos que le vamos a solicitar a la entidad autorizada, como les decía ya hemos trabajado en un formulario, doña Mariela lo tiene preparado para en el momento en el que Subprograma se apruebe, estaríamos remitiendo esta propuesta de Subprograma junto con el formulario para que las entidades valoren las condiciones y aquellas que decidan que quieren participar del programa estarían solicitando, como decía antes, ante la Junta Directiva su incorporación y aportando el formulario con información como la que acá se presenta.

En primer lugar, datos generales de la entidad autorizada, ahí no hay mayor detalle relevante, son información general; la calificación de la entidad, que como vimos es uno de los elementos que vamos a considerar para determinar si está en normalidad financiera según los indicadores de la SUGEF, verificar que durante el último año estaba en esa condición y poder determinar si nos es favorable en términos de que ha cumplido ese requerimiento que se está estableciendo como condición de exclusión; por otro lado, la información sobre la gestión de cartera de crédito para vivienda, ahí estamos hablando de saldos, el crecimiento que ha mostrado esa cartera en los últimos años y la calidad en términos de mora y mora ampliada, que son los elementos que vamos a considerar para calificar según lo que vimos en los cuadros anteriores; también vamos a verificar años de experiencia en crédito para vivienda y también en otros Programas de Avalos, porque algunas de estas entidades sí trabajan con los avalos de FODEMIPYME, de FONADE y demás, y entonces en ese caso también para estas entidades puede ser mucho más fácil la operativa, el reporte de información y demás, ante nosotros para efectos de la operación del programa; en cuanto al detalle de políticas y procedimientos, vamos a pedirles el listado de los procedimientos con su fecha de actualización y el señalamiento del Órgano que los aprueba, que generalmente debiera de ser la Junta Directiva tal y como sucede acá en el Banco; también hay un detalle de las expectativas asociadas a la colocación, que ese es

un poquito el detalle que mostramos en este cuadro de abajo, la colocación de avales, qué es lo que espera la entidad, cuáles son las condiciones financieras que le espera ofrecer a las familias que pretendan obtener operaciones de crédito avaladas, y esto es la información que nos va a servir también para calificar los otros elementos que comentábamos previo; le vamos a solicitar información sobre el monto estimado de la colocación de créditos con avales, evidentemente las entidades tienen estimaciones de las familias que, por alguna razón, no han podido acceder a financiamiento por falta de prima.

Ellos obviamente por el comportamiento regular de su cartera pueden hacer una estimación en el sentido, el monto estimado de la colocación de avales, el número de operaciones, el monto promedio de la solución de vivienda, también con base en el nicho de mercado que atiende cada una de ellas, la tasa de interés, como decíamos, que esta es una de las variables más relevantes para nosotros y obviamente el criterio mediante el cual se ajusta esa tasa de interés, igualmente no podríamos, la idea no es que nos digan.. presto al 7%, pero resulta que la cláusula de ajuste de tasas ya para el año siguiente es tasa básica +7, ese tipo de elementos son los que vamos a considerar al valorar, por eso decíamos que la idea es que la tasa esté referenciada a una tasa de interés de mercado y nos tienen que informar si es tasa básica +1, +2, +5, +8 para nosotros poder hacer la valoración de qué tan buena es la condición que le están otorgando a las familias que puedan tener acceso a estas operaciones, el plazo de los créditos, el financiamiento, el porcentaje que financian sobre el avalúo y si hay comisión de pago anticipado para las familias y si hay comisión de formalización también, que es parte de los elementos que íbamos a calificar en función de esa oferta que ellos tienen.

Toda esta información tiene que venir con la declaración del representante legal, de que la información obviamente es correcta y completa, y también con el compromiso de informar sobre cualquier cambio que a futuro le ejecuten a estas condiciones, también en ese formulario se brinda autorización al Banco, para que se verifique la información que nos están proporcionando y realizar las acciones correspondientes para evaluar la solicitud de acreditación, si necesitamos que hay necesidad de aportación de algún elemento adicional o etcétera. En cuanto al aplicados estos instrumentos, acá la idea sería que la selección de las entidades y la distribución contemple los elementos que vamos a mencionar acá.

En primer lugar, la evaluación es técnica y por puntaje, según vimos de acuerdo con esos criterios, que estamos tratando de que sean criterios objetivos, por otro lado, estamos planteando una selección de las cinco entidades que obtengan el mayor puntaje... básicamente esto lo estamos planteando por un tema de baja disponibilidad de recursos, si

estuviéramos hablando de un Fondo de Avals con una gran cantidad de recursos, evidentemente no estaríamos poniendo una limitación, sin embargo, por lo pequeño del monto con el que vamos a arrancar, la idea es tratar de concentrar un poquito, al menos, los procesos de supervisión, de coordinación con las entidades también, para evitar que muchas entidades empiecen a impulsar con publicidad y a través de sus redes y demás, un programa que al final pudiera ser de un monto muy pequeñito el que le toque a cada una y al final pierde ahí un poco el sentido y se dispersan los esfuerzos por la distribución de estos fondos, la intención es que sean cinco entidades para este proceso, además de aprendizaje, facilitar los procesos un poco para todos. Además, la asignación de los cursos igualmente la estaríamos tratando de hacer de manera muy objetiva, tratando de que sea proporcional al porcentaje que obtuvo la calificación esas cinco entidades, el monto que le estaríamos otorgando a cada entidad estaría definido por el porcentaje que obtuvo la entidad entre la sumatoria de todos los porcentajes y multiplicado por los ₡ 7.000.000.000 (siete mil millones de colones) que tenemos, es decir, es una distribución proporcional al porcentaje a la puntuación que cada una de ellas haya tenido, esto en busca de mejorar el impacto, la eficiencia y el control administrativo.

Aquí pusimos un ejemplo, si tenemos cinco entidades con puntajes de 90, 88, 85, 82, 80, sumamos los porcentajes, dan 425, por lo que la entidad con 90 puntos le tocaría un 90 entre 425 por 7.000 igual a 1482. Esa es la mejor calificación y así distribuiríamos para cada una de manera que entre más puntaje y ese puntaje recordemos que lo que nos está diciendo es, que esa entidad administra mejor su cartera, que le otorga más importancia relativa a la cartera de crédito de vivienda dentro de su cartera total y que además va a ofrecer las mejores condiciones de tasa de interés y comisiones a las familias que accedan al programa.

Otros temas relacionados que vienen en esta propuesta de Subprograma de Avals, la aplicación del bono familiar de vivienda que evidentemente sí se puede complementar con el aval, por supuesto que solamente para las familias en los estratos 4 y 6, y atendiendo la normativa aplicable para todo lo que es el otorgamiento del bono, además se complementa con el crédito avalado, pero acá lo importante es que ese bono familiar de vivienda no sustituye la prima mínima del 5%, porque sí es necesario según lo que comentábamos, cuando se estableció ese requerimiento mínimo de prima es que lo importante es que las familias aporten algo, porque también de la experiencia de otros fondos de avals a nivel internacional, el prescindir completamente de un porcentaje de prima sí eleva de manera significativa el riesgo de estos créditos que se estarían otorgando.

En cuanto a condiciones para la suspensión del aval, tenemos dos condiciones fundamentales, una para una entidad específica, ¿cuándo suspenderíamos el otorgamiento de avales? Cuando la morosidad ya supere el 3%, haríamos una suspensión o bien cuando los pagos por honramiento de avales o las ejecuciones superen el 5%, también cuando detectemos irregularidades operativas en la ejecución del programa por alguna situación que a través de la supervisión de entidades que hace la Dirección de Supervisión, etcétera... o bien ante el impago de comisiones, ante alguna de estas condiciones, nosotros estaríamos optando por la suspensión a la entidad y hasta que no se normalicen, no podría la entidad volver a reactivar el otorgamiento de nuevos avales, obviamente los avales que ya se entregaron siguen teniendo los derechos que corresponden, pero esta suspensión es para efectos de seguir generando operaciones avaladas.

Y también tenemos la condición de una suspensión total de avales para todas las entidades, cuando el índice de sostenibilidad patrimonial del Fondo de Avales caiga por debajo de la inflación, este índice de sostenibilidad patrimonial aquí pusimos la formulita, es un margen ajustado al riesgo entre el patrimonio, ingresos menos gastos en realidad, entre el patrimonio promedio... acá lo que nos dice es que haya utilidades en este Fondo de Avales, que al menos le permita crecer, en lo que crece la inflación para que haya una sostenibilidad de largo plazo en este programa de avales, si no nos garantizamos esta condición, conforme pasan los años lo que va a suceder es que el Fondo de Avales va a ir desapareciendo y va a llegar un momento en que no podemos otorgarnos avales.

La idea es evitar ese punto, si esto llegara a suceder, la idea es parar con la ejecución, parar con el otorgamiento de nuevos avales hasta que retomemos la senda de crecimiento y que podamos volver a brindar nuevos avales garantizando que haya la sostenibilidad a largo plazo que se desea.

En cuanto a la organización y recursos en el Banco para la operación de este programa, como decíamos va a ser un programa desarrollado con recursos del FONAVI, es un programa propio del FONAVI y el equipo, es equipo del que tenemos actualmente, por el momento no se está incorporando ningún funcionario adicional, a pesar de que son nuevas funciones y completamente en las que vamos a estar aprendiendo, si ustedes recuerdan cuando presentamos el documento del plan de negocios, la propuesta era tener dos funcionarios dedicados a esta tarea y obviamente la jefatura de la Dirección FONAVI involucrada, lamentablemente en la Dirección FONAVI en este primer semestre del año hemos tenido una situación de enfermedad un poco seria de una colaboradora y uno de los funcionarios que estaba destinado a trabajar en este primer semestre y en lo que sigue de

este Subprograma de Aavales, ha debido apoyarnos de emergencia con las labores de esa otra plaza, de momento estaríamos únicamente con un funcionario, que es doña Mariela Calderón que nos acompaña y por supuesto, el apoyo de mi parte, entonces empezaríamos en una escala bastante pequeña a ver cómo va evolucionando el programa y de ahí en adelante, habría que ir valorando si es necesario la aportación de recursos adicionales, pero en función del avance.

También el elemento de cómo vamos a operar este programa, va a ser manual por el momento me refiero que no hay sistemas, no hay una plataforma o un sistema específico para operar este programa, evidentemente por tratarse de un programa nuevo, no sabemos cómo va a operar en términos de qué tan atractivo y qué tanta demanda vamos a tener, si va a ser realmente de éxito y en ese sentido, no podemos pretender iniciar con una plataforma tecnológica que nos soporte, sino que vamos a iniciar en plataforma regular y con hojas de Excel y demás, y posteriormente se evaluará la necesidad de tener un soporte a nivel de alguna herramienta tecnológica, que nos permita facilitar las funciones si es que así se considera necesario.

Tal vez como consideraciones finales de esta propuesta es tener claridad de que por la naturaleza innovadora del programa de aavales, sabemos que en Costa Rica un programa de aavales para crédito de vivienda, con excepción del FAVI que es exclusivo del Banco Popular y solo para ellos, no existe... considerando esa naturaleza innovadora y que estamos también en la primera fase de ejecución, obviamente la implementación se está desarrollando bajo un enfoque de aprendizaje en la marcha, por lo tanto, tanto el diseño, los procesos operativos y los mecanismos de gestión podrían ser objeto de ajuste y mejora conforme avancemos en la ejecución y conforme vayamos identificando oportunidades de optimización y consolidemos las lecciones aprendidas, obviamente, este enfoque flexible permitiría fortalecer la operatividad y asegurar la eficacia y contribuir a la sostenibilidad del programa en el tiempo.

Básicamente esa es la presentación y aquí lo que tengo es la propuesta del Acuerdo, pero le solicito por favor, si tienen alguna consulta que nos las comenten para atenderla.

Director Presidente: Tricia, muchas gracias por la amplia explicación, creo que está muy claro lo que se quiere y a partir de ahora los pasos, los requisitos, porque obviamente no es cualquiera que va a poder aspirar a esos fondos y también obviamente la forma de evaluación me parece bastante adecuada. Yo la verdad no tengo comentarios más que aprobarlo y seguir adelante con esta nueva opción para el sistema y creo que es un instrumento innovador y creo que obviamente vamos a tener que ir trabajando en el camino,

1 pero ese es el primer paso para para arrancarlo, muchas gracias. Don Guillermo y don
2 Dagoberto.

3 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, doña Tricia. Lo primero sin duda alguna, yo espero
4 que el Fondo de Avaes se vaya fortaleciendo económicamente e incluso como ya lo he
5 señalado anteriormente, aspiro a que alguna vez el gobierno nos permita tener un crédito
6 con BCIE, que nos permita fortalecer este fondo y tener un mecanismo financiero a largo
7 plazo que nos permita poder hacerlo, pero quisiera ir a tres comentarios que había hecho a
8 don Guillermo y tuve un par de conversaciones con él. El primero tiene que ver y me gustaría
9 que te fueras al monto de la solución, en el monto de la solución se señala un máximo de
10 ₡108.000.000 (CIENTO OCHO MILLONES DE COLONES), yo le había dicho a don
11 Guillermo, que de lo que recuerdo cuando estábamos montando el Programa Ingresos
12 Medios, la mayoría de la oferta para esa clase media, media/baja andaba alrededor de los
13 ₡120.000.000 (CIENTO VEINTE MILLONES DE COLONES), y que en aquella oportunidad
14 veíamos que eran los montos, que por lo menos estudiábamos para ir a apoyar a las familias
15 o a esa población objetivo, quisiera que me valoraras por qué ir hasta los ₡108.000.000
16 (CIENTO OCHO MILLONES DE COLONES), de monto máximo.

17 El segundo tiene que ver, doña Tricia, con los estratos, te hago las preguntas y después
18 entramos, sé que lamentablemente no podemos bajar del 4 por temas normativos, pero le
19 había dicho a don Guillermo que me parecía que el estrato 10, era un estrato con un nivel
20 de ingresos muy alto, que incluso nos podía llevar a niveles de costo máximo, de costo de
21 solución muy altos y como se lo había comentado, quería más bien ver si podíamos estar
22 dentro... no hasta el sexto estrato porque ya con don Guillermo habíamos discutido ese
23 tema, pero no tan largo en el 10, sino que más bien viendo de nuestra experiencia en
24 ingresos medios, cómo íbamos más bien a apoyar a familias que efectivamente hoy no
25 tienen las posibilidades por nivel de ingreso de ir a un crédito en forma directa.

26 Y el último, doña Tricia, dentro de eso del escogimiento de las entidades con las que
27 podamos desarrollar este instrumento, me recuerdo que la normativa, no sé si esta última
28 que se aprobó del proyecto de la fracción de Liberación Nacional o uno anterior que pudo
29 haber sido, no sé, FONAVI o algo, señalaba que las entidades autorizadas tenían que definir
30 un monto de cartera, si definían ese monto de cartera, por supuesto podíamos saber cuál
31 de esas instituciones realmente estaba apostando a las condiciones del programa o
32 esperemos a cualquier otra con ingresos medios, etcétera... por reconversión de la deuda
33 o por o porque al final cabo aplica en el bono prima, quería plantearte por qué no valorar
34 también que como la ley lo exigía, que en este momento intenté mis anotaciones encontrar

la normativa, pero no la encontré, pero la puedo buscar y sé que vos también, obligaba las Entidades a definir un monto de cartera para ese tipo de crédito, que nos permita no solo por tasa de interés sino por realmente apostar a un monto que permita que efectivamente nos haga ver que las entidades que vayan a escogerse estén apostando por eso.

Esos son tres temas que quisiera oír la valoración, antes de ver la aprobación del mismo, gracias. No sé si me explique Tricia.

Sra. Hernández Brenes: Sí señor. No sé si respondo primero a don Guillermo, ¿sí?

Director Presidente: No sé don Dagoberto, si usted complementa...

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, yo complemento las preguntas de don Guillermo, por supuesto que las analizamos y Tricia va a referirse y yo voy a cerrar también. Adelante, Tricia.

Sra. Hernández Brenes: Gracias, voy a empezar más bien por la de los estratos, don Guillermo, justamente si la ley nos establece un rango que es del 4 al 10 y nosotros, por supuesto que sí valoramos en su oportunidad la posibilidad de restringir esos rangos.

Lo cierto es que al final valoramos algunos aspectos que consideramos relevantes para no hacer esa restricción, dejarlo así como lo está estableció la ley del 4 al 10, básicamente porque los estratos de ingreso un poco más alto, evidentemente van a tener una posibilidad de pago mayor en este conjunto de operaciones que se van a avalar y de alguna manera nos van a compensar ciertos riesgos, ese fue uno de los elementos que nosotros consideramos que para efectos del riesgo en el que va a incurrir el Banco, en la medida que tengamos una cartera balanceada, entre los diferentes estratos de ingreso que nos permite la ley, nos permitiría disminuir el riesgo que estaría enfrentando el propio Banco.

Efectivamente nosotros también valoramos el tema del monto máximo de la solución y viendo, por supuesto la información que teníamos de nuestro programa de ingresos medios, en el programa de ingresos medios las soluciones han andado en promedio alrededor de los 40 a 50 millones y en un rango desde 30 hasta 70, sin embargo, sí es cierto que en el programa ingresos medios, el estrato está así acotado hasta el 6.

Entonces, ahí si nosotros le poníamos un monto inferior a la solución, que se yo, a los 70, a los 80, no estábamos excluyendo a los estratos del 6 en adelante por exclusión directa, por decir que no entran, pero probablemente sí había una exclusión indirecta al limitarles el valor de la casa, porque al decir por ejemplo, que la casa no puede valer más de 70 millones, probablemente esas familias de ingresos un poquito mayores van a querer una casa un poquito mejor, no sé si recuerdan en el plan de negocio que habíamos presentado, teníamos una tablita donde veíamos los niveles de ingreso de estas familias en los diferentes estratos, vemos la máxima cuota en relación que podían pagar, considerando

1 una relación de cuota ingreso de alrededor del 30% y de ahí saltábamos a cuál es el valor
2 máximo de la solución que podrían aspirar este programa y justamente, ya los estratos 8,
3 9, 10, el valor de las soluciones a las que aspirarían en función de que siempre se quiere
4 tener la solución de mejores condiciones que sea posible, ya andaban por los niveles de
5 los 90, de los 95 y ciento y resto de millones.

6 Por eso fue que el monto está estrictamente relacionado con los estratos que estamos
7 atendiendo, obviamente, si nos quedáramos en los estratos de ingreso del programa de
8 ingresos medios, que es hasta el 6, el monto máximo de la solución sería razonable tenerlo
9 también más bajo, el hecho es que como consideramos desde el punto de vista del riesgo
10 que enfrenta el Banco, además de la oferta que hay en mercado, también de la soluciones
11 de vivienda, no quisimos restringir tanto ese mercado, por lo menos en esta primera etapa
12 para evitar la concentración de riesgos y que obviamente juegan en contra del Banco en
13 este programa específico, obviamente también valoramos el tema de que los otros
14 segmentos, tanto los del 4 al 6 y del 4 hacia abajo, tienen otras opciones como hemos visto
15 en los estratos y que tienen acceso al bono es en muchos casos, el bono está siendo
16 utilizado como prima, esa barrera que es la que estamos tratando de sortear con este
17 programa, que es la falta de prima para entrar al programa, en el caso de los estratos que
18 tienen la posibilidad de acceder al bono, digamos que ahí de alguna manera está siendo
19 abordada.

20 La idea de brindar este programa a los otros estratos, justamente es que ellos también
21 tengan algún instrumento, ya que no tienen acceso al bono para poder derribar esta barrera
22 que es la que en el pasado les ha impedido tener su acceso al financiamiento para vivienda
23 y poder tener su solución. Y eso con respecto a los primeros dos.

24 Muy bien, y con respecto al monto, si ustedes ven la tablita, si es un elemento que se está
25 considerando, estamos acá incorporando el monto estimado de colocación de avales, pero
26 no lo quisimos poner como elemento de calificación porque si hay entidades muy grandes,
27 recordemos que a este a este programa perfectamente puede entrar un Banco Nacional,
28 podría interesarle un Banco de Costa Rica y si esa es una variable, por tamaño se van a
29 llevar la calificación muy fácilmente, entonces no quisimos ponerlo como variable de
30 calificación, pero por supuesto que sí va a ser un elemento a considerar para la distribución
31 de los recursos, es por tema de que sí podría ser un elemento que incline mucho la balanza
32 a favor de entidades muy grandes y pudiéramos quedar muy concentrados en una o dos
33 entidades, cuando la idea es ampliar un poco más la cobertura, don Guillermo.

1 **Director Alvarado Herrera:** Comprendo, doña Tricia, digamos que en esa cartera lo que
2 se pretende es que al fin y al cabo en materia de riesgo podamos equilibrarlo, con mayor
3 pago y con gente que tiene menor capacidad de pago o de ingreso... no de pago, digamos
4 de ingresos, porque el pago irá relacionado al monto de la solución y yo creo que para esta
5 primera etapa suena lógico, porque ahora pensándolo y escuchándola, en ese momento
6 don Guillermo no entró en el análisis, porque más bien para eso era para entrar en ese
7 análisis, lo peor que nos puede pasar es que el Fondo de Avals no se mantenga, incluso
8 si mal no me recuerdo, el fondo que sirvió para créditos en la agricultura allá en la década
9 de los 90, si mal no me recuerdo, finales de los 80 y 90, terminó en eso.

10 Digamos que para esa primera etapa estoy de acuerdo, en el análisis que hicieron, lo
11 comparto, tal vez entonces doña Tricia y don Dago podamos ver dentro de la
12 reglamentación algo que no concentre este aval y estos créditos en los estratos superiores,
13 que entonces ese equilibrio de riesgo que ustedes señalan ahora, que vuelvo a reiterar
14 comparto, no se concentre solo en los estratos de arriba, no solo porque al final tenemos
15 que trabajar en nuestros estratos del 4 al 6, aunque por supuesto no es un impedimento
16 para FONAVI, si para FOSUVI, pero digamos que estamos ahí.

17 Pero quisiera nada más y creo que don Dago lo sabe, que algunas personas dentro de esa
18 lucha que tienen contra el sistema, nos dicen que es que nosotros trabajamos solo con
19 gente que tiene los recursos y don Dago lo ha oído, yo lo he oído, así que sí quisiera que
20 buscáramos, don Dago, alguna forma reglamentaria que nos equilibre, no sé si me expliqué.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor, totalmente claro, algo similar a lo que hicimos para de alguna
22 manera controlar o equilibrar el porcentaje de recursos del FOSUVI, que mandaba vamos
23 a operaciones de familias que tienen capacidad de pago, que lo manejamos entre el 20 y
24 el 25%, podríamos hacer algo similar.

25 El Fondo de Avals tiene otras características que creo que nos permite bien eso,
26 recordemos que el Fondo de Avals con esto lo que buscamos tener en palabras sencillas
27 es una herramienta financiera que facilite el acceso al crédito de naturaleza habitacional,
28 es decir, por su naturaleza es un producto dirigido estrictamente a facilitar el acceso al
29 crédito, cuando alguien quiera mencionar o enredar con ese tema, tenemos que decir que
30 uno, es función del Banco, dos, es una forma de dar cumplimiento al fin de la institución y
31 que por supuesto, forma parte de todo nuestro marco normativo y para eso tenemos desde
32 la ley que nos lo permite, hasta la reglamentación que hemos creado.

33 Por otro lado, es una herramienta que tiene que ser un instrumento más dentro de una caja
34 de herramientas dirigido a toda la población que nosotros atendemos, pero que no

1 necesariamente desde el inicio tiene que tener el alcance o la cobertura para para la
2 totalidad de estratos, es decir, que en esa caja de herramientas tenemos una parte para la
3 pobreza extrema, otra parte para ingresos medios y así sucesivamente para toda la
4 población que la ley nos ordena atender, pero que esto viene a complementar, no viene a
5 resolver la totalidad de los segmentos, pero viene a complementar perfectamente lo que
6 tenemos, entonces tenemos que decidir a dónde queremos apuntarlo y por eso toda esta
7 presentación que ha hecho doña Tricia que por supuesto evaluamos en conjunto, para
8 facilitar un producto que sea funcional al sistema, no solo busca por un lado darle acceso a
9 las familias, sino que también busca reducir el riesgo para las entidades financieras y eso
10 es claro, una entidad financiera no va a entrar en ciertos segmentos o con ciertas
11 condiciones si no tiene un complemento de este.

12 Lo cierto es que, además de reducir el riesgo para las entidades, tiene que ser un producto
13 que nos nosotros manejamos con mucho cuidado al inicio para fortalecer el fondo, fortalecer
14 el programa, fortalecer los recursos con los que disponemos y tiene que ser exitoso al inicio,
15 tenemos que ser cuidadosos entre ese balance de lo que buscamos y lo que finalmente
16 puede representar riesgo para la institución, máxime que estamos trabajando con nuestros
17 recursos del FONAVI.

18 Tercero, es una medida directa del Banco para promover o fortalecer la inclusión financiera
19 y un mecanismo clave para el acceso a primera vivienda, como está definido en las
20 características del programa y ahí uno podría seguir mencionando otras cosas, pero esas
21 tres son las más importantes, además que nos ayuda a fortalecer también el trabajo del
22 sector privado en cuanto a la generación de oferta para este nicho que pretendemos
23 atender. Ahora, respecto al monto, ¿por qué los 108? ¿Por qué irnos hasta el monto?
24 Bueno, está regulado, habíamos dicho que el 75% del tope para el impuesto solidario,
25 recordemos que estamos enfrentando serios problemas en cuanto al acceso a la tierra...
26 por lo menos a la tierra útil, estamos enfrentando serios problemas en el precio de la tierra,
27 pero también en el precio, en el costo y en la disponibilidad de la infraestructura para dotar
28 esa tierra de servicios básicos que nos permita hacer una vivienda.

29 Es claro que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el Banco y el FOSUVI
30 estrictamente hemos tenido que asumir costos elevadísimos en infraestructura para llevar
31 servicios básicos para sistemas de saneamiento y eso hace que cada vez, no solo
32 tengamos por un lado menos oferta, menos tierra disponible, sino que también tenemos
33 recursos del FOSUVI y cada vez en menor cantidad para atender esas necesidades, uno

1 tiene que hacer esa lectura de mercado para entender que si queremos llegar a la clase
2 media, tenemos que tomar esas consideraciones.

3 La inversión en clase media también pese a que nosotros sacamos el producto de clase
4 media en el 2019, ha venido a la baja, nosotros experimentamos un pico, una colocación
5 alta entre finales del 19, principios del 20, todo el año 2021 y una partecita pequeña del
6 2022, a partir de ese momento ha caído la cantidad de operaciones que veníamos
7 colocando en el programa de ingresos medios por varias razones, por varias circunstancias,
8 no es solo una... una es lo que nos sucedió con la Contraloría y la imposibilidad de que
9 Cuenta General hiciera la inversión en FONAVI, bueno, todo aquel cuento que ya sabemos
10 que se dio lamentablemente, y digo lamentablemente porque también hubo mala intención
11 de unos pocos que querían sabotearnos ese programa, al final eso ha venido a la baja y
12 tenemos que fortalecerlo con este producto.

13 Y por último, ya doña Tricia lo explicó, hay que tener un balance entre riesgo, rentabilidad
14 y apoyo a los sectores que nosotros buscamos, así que yo creo que es bastante razonable,
15 que está pegado a criterios técnicos y de administración del riesgo sano, de buena
16 gobernanza para llegarle a este segmento, es bastante probable que cuando este fondo se
17 fortalezca, cuando tenga más recursos y cuando lo consolidemos, de seguro vamos a crear
18 posiblemente algo para estrato 2 al 4, 3 y 4 y otras cosas que nos van a permitir ir
19 fortaleciéndolo, pero tenemos que ser muy cuidadosos en este arranque.

20 Es poquito dinero, son ¢7.000.000.000 (siete mil millones de colones), vamos a ir a un
21 esquema de dar o enviar esto a las entidades que quieran apuntarse, que cumplan con
22 ciertos criterios, con ciertos requisitos que son sí o sí y otros que en función del mayor
23 aporte o beneficio a la población objetivo nos sirvan, es una especie de subasta de los
24 recursos disponibles para arrancar y de seguro, cuando hagamos la primera evaluación de
25 los resultados, vamos a encontrar mejoras, oportunidades o incluso vamos a extender el
26 alcance del producto para garantizar mayor cobertura en segmentos que sabemos que
27 claramente también lo van a necesitar.

28 Ha sido un trabajo interesante, importante... yo, de verdad que me siento muy contento con
29 el equipo que ha trabajado esto, porque de verdad que se han arrollado las mangas para
30 llevar a cabo algo que por mucho tiempo teníamos ahí pendiente, así que le agradezco
31 mucho a doña Tricia, al equipo completo, a doña Mariela que está por ahí, que le pedí que
32 nos pusiera la cámara, porque doña Mariela tiene 15 años en la empresa y se ha puesto
33 también apuntadísima con este tema, se va a hacer cargo aún con las funciones que tiene,
34 aún con las tareas que tiene y creo que eso también hay que reconocerlo cuando hay un

equipo que está apuntado, que quiere ir adelante y que no pone excusas para hacer las cosas y aquí está el producto, lo más fácil hubiese sido no hacerlo o decir, "*No tengo personal o no tengo gente*", y nada, vamos para adelante.

Así que, Mariela, también le agradezco mucho y por supuesto a Tricia que ha liderado y empujado para que esto salga, ojalá que en unas poquitas semanas ya estemos en camino si la Junta tiene a bien aprobar nuestra propuesta.

Director Presidente: Muchas gracias. Don Guillermo, por favor concretemos para pasar de tema y hacer la aprobación.

Director Alvarado Herrera: Sí, yo ya concreté los dos primeros puntos y termino en el tercero, yo quisiera tal vez doña Tricia y don Dago, comprendiendo que hay instituciones financieras muy grandes y otras más pequeñas, sin que tengamos que meterlo entonces en esa evaluación, sí se señala que habrá un análisis correspondiente al compromiso proporcional del monto de cartera o algo así, que nos permita efectivamente ver a quienes vamos a apoyar en este proceso de crédito, es gente que está apostando al programa, eso sería don Dagoberto, que estoy seguro que ustedes eso lo podrán ver dentro del Reglamento sin estar en la puntuación, pero sí señalándolo porque incluso vuelvo a señalar ahí una normativa legal, que dice que las entidades financieras autorizadas tienen que definir un monto de cartera y crédito,, y estoy de acuerdo con que ustedes consideren estos puntos que toque, algún equilibrio que nos permita también lograr ese equilibrio entre estratos y no solo caer en los estratos más altos. Gracias.

Director Presidente: Sometemos a votación don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Lo voy a hacer en firme y quisiera nada más señalar a la Administración lo solicitado, lo apruebo a sabiendas que ellos van a trabajar en esos dos aspectos, gracias.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Presidente: De mi parte 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° 2** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Calderón Román]

Director Presidente: Muchas gracias, don David detenemos la grabación y pasamos al punto privado.

1

2 **3º Tema confidencial de Junta Directiva**

3

4 [A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero
5 Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva y los funcionarios presentes proceden a
6 conocer un tema declarado confidencial y, por consiguiente, se declara un receso y se
7 suspende la grabación de la sesión]

8 *****

9

10 Siendo las dieciséis horas con veinticinco minutos, se levanta la sesión.

11 *****

12

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 44-2025****DEL 23 DE JULIO DE 2025****ACUERDO N°1:**

Dar por conocidos y avalar los resultados de la evaluación de idoneidad de los señores Julián Arias Varela y Miguel Arrieta Berrocal, miembros del órgano director del BANHVI, de conformidad con los documentos presentados por la Oficialía de Cumplimiento Normativo. No obstante, se aclara que en la conclusión de los resultados del señor Arrieta Berrocal se debe ajustar la consideración de que el requisito técnico se cumple, dado que su maestría en economía agraria incluye conocimientos en finanzas.

Se instruye a la Administración para que oportunamente remita estos resultados a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0638-2025, del 17 de julio de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva la propuesta de **Subprograma de Avalos 2025-2026**, por un monto de ¢7.000 millones, elaborada por la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y la cual se adjunta al oficio BANHVI-DFNV-OF-0178-2025, de fecha 11 de julio de 2025.

Segundo: Que según lo indica la Dirección FONAVI en el citado oficio, la referida propuesta se plantea en atención de las disposiciones establecidas en el Artículo 60 del Título Cuarto “Programa de Avalos a las Operaciones de Crédito de Vivienda”, del Reglamento de los Programas de Crédito y Avalos del Fondo Nacional para la Vivienda, aprobado mediante

1 acuerdo N°6 de la sesión 99-2024, y se ha desarrollado conforme la normativa vigente y los
2 objetivos estratégicos institucionales, contemplando el objetivo, monto, parámetros,
3 condiciones operativas, criterios de selección y distribución de recursos entre Entidades
4 Autorizadas, así como los mecanismos de control y seguimiento aplicados para la ejecución
5 del Subprograma. Asimismo, se establece que, para atender las eventuales contingencias
6 derivadas de los avales otorgados, se destinarán recursos del FONAVI al Fondo de Avales
7 por la suma de ¢7.000 millones.

8
9 **Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la
10 Administración y, por consiguiente, lo que procede en este acto es aprobar el citado
11 Subprograma de Avales 2025-2026, en los mismos términos que propone la Dirección
12 FONAVI en el documento adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0178-2025.

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

15 Aprobar el **Subprograma de Avales 2025-2026**, de conformidad con lo expuesto en el
16 documento adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0178-2025 la Dirección FONAVI, el cual
17 forma parte integral del presente acuerdo.

18 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

19 *****
20
21
22