

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 35-2025

DEL 09 DE JUNIO DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las dieciséis horas, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Julián Arias Varela, Miguel Arrieta Berrocal y Lina Rosa Barrantes Castegnaro. Los Directores Arrieta Berrocal y Carazo Campos asisten a la sesión de forma virtual, por medio de 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.

Asisten también los siguientes funcionarios: Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI con recargo de la Subgerencia Financiera; Mauricio González Zumbado, funcionario de la Auditoría Interna; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva. Los señores Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; y Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal, se incorporan a la sesión posteriormente.

Ausentes: Eloísa Ulibarri Pernús, Directora; y Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1°. Aprobación de orden del día.
- 2°. Lectura y aprobación del acta de la sesión N°30-2025 del 22/05/2025.
- 3°. Correspondencia.
- 4°. Solicitud de aprobación de 29 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-OF-0503-2025)

- 5°. Solicitud de financiamiento adicional (ajuste IVA), para el proyecto La Bendición. (Oficio BANHVI-GG-OF-0506-2025)
- 6°. Solicitud de financiamiento adicional y reasignación de saldos para el proyecto Parque Corina Rodríguez – Continuación. (Oficio BANHVI-GG-OF-0409-2025).
- 7°. Solicitud de crédito de largo plazo de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, por la suma de ¢4.000 millones. (Oficio BANHVI-GG-OF-0502-2025)
- 8°. Propuesta de actualización del Plan de Contingencias de Liquidez. (Oficio BANHVI-GG-IN01-0019-2025).
- 9°. Tema confidencial de la Junta Directiva.

1° Aprobación de orden del día

Director Presidente: Listo, el punto uno, aprobación de orden del día. ¿Algún comentario u observación? ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada en firme.

Director Presidente: Aprobada.

Director Arias Varela: Aprobada.

2° Lectura y aprobación del acta de la sesión N°30-2025 del 22/05/2025

Director Presidente: Listo, punto dos, lectura de aprobación del acta número 30-2025, del 22 de mayo de 2025.

¿Algún comentario u observación?, si no someto a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Presidente: Aprobada.

Director Arias Varela: Aprobada.

Director Presidente: ¿Don Dagoberto?

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Buenas tardes a todos, Dagoberto Hidalgo presente.

2 **Director Presidente:** Listo, punto 3 por correspondencia.

3 *****

4
5 **3° Correspondencia**

6
7 **Sr. López Pacheco:** - Las primeras 2 notas están relacionadas, la segunda es la respuesta
8 de la primera. De un exfuncionario del BANHVI que le está solicitando a la Dirección
9 Administrativa y a la Gerencia General, información sobre el estado del trámite para el pago
10 de las diferencias por concepto de anualidades que se tenía programado pagar para el
11 pasado mes de mayo y la Dirección Administrativa, les está informando a ese exfuncionario
12 en respuesta a solicitud que, en el caso particular de él, las sumas por concepto de
13 anualidades ya le fueron depositadas correctamente.

14 - Luego la Dirección FOSUVI le está ampliando al área rectora de salud de Santa Ana del
15 Ministerio de Salud, la respuesta que le había enviado anteriormente sobre la solicitud para
16 atender a varias familias de ese cantón de Santa Ana, cuyas viviendas fueron declaradas
17 inhabitables.

18 - También con copia nada más a esta Junta Directiva, la Gerencia General le está
19 respondiendo a la Dirección General de Banca Social del Banco Popular, la gestión y
20 solicitud sobre la posibilidad de autorizar un segundo bono para una pareja de adultos
21 mayores.

22 - Luego, la dirección FOSUVI está remitiéndole a esta Junta Directiva el informe técnico que
23 permitiría dar respuesta a la solicitud de la Diputada doña Rosaura Méndez Gamboa, con
24 respecto al estado del trámite de aprobación del proyecto conjunto residencial Sabanillas
25 de Tucurrique. Si les parece se le remite el informe a la señora Diputada como respuesta
26 de la solicitud información que presentó a esta Junta Directiva.

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perdón, don David. Si me permite don Marlon.

28 Además, complementar esta nota de la Dirección FOSUVI, yo procedí a atender a un grupo
29 de personas que se hicieron presentes acá al Banco, referente al mismo tema del mismo
30 proyecto. Entonces, los atendí personalmente y tomamos algunos acuerdos que están
31 completamente alineados al oficio que se remitió a la Junta Directiva y que quisiera que se
32 le enviara a la Diputada.

Entonces, además de atender a las familias, también atendí a otras partes interesadas que han consultado sobre el mismo proyecto, así que recibieron exactamente la misma información que le están haciendo llegar a la Diputada.

Director Presidente: Gracias.

Sr. López Pacheco: - Luego la Gerencia General le está enviando a la Cámara Costarricense de la Construcción una referente a las inquietudes que planteó esa organización con respecto al reglamento para el ajuste de precios de los contratos de obra pública, haciéndoles ver la importancia de dicha norma para la administración y los mismos contratistas. Esto para efectos informativos.

- También en ese mismo sentido, la Dirección FOSUVI le está remitiendo a la empresa Edificios, Casas y Carreteras S.A. en respuesta a los cuestionamientos que presentó esa empresa sobre la gestión del Departamento Técnico con respecto a los casos de bono que tramita esa empresa para la construcción de vivienda en segunda planta, los cuales según plantea la empresa han tardado en promedio más de 4 años.

- Y sobre este tema la Dirección FOSUVI destaca que los incumplimientos de parte de esa empresa, así como la falta de control de los fiscales son situaciones que han generado retrasos en la resolución de los casos.

Sr. Hidalgo Cortés: Bien, sobre este mismo tema, en complemento el día de hoy, convoqué a la empresa que presenta ese oficio de marzo y al cual responde el Departamento Técnico en esta nota que está en correspondencia.

Revisamos en detalle la situación de cada una de las operaciones, el contenido de la nota que él presentó acá, y además los alcances del oficio con el cual el Departamento Técnico le dio respuesta y quedamos claros en que los casos, bajo la condición en que estaban presentados, no es factible tramitarlos, y además está claro que las operaciones no están acá en el Banco, puesto que fueron devueltas para hacer algunas correcciones que no han sido atendidas.

Acordamos que en conjunto con la entidad autorizada vamos a tener una última sesión de trabajo para poder rectificar lo que tienen que rectificar, además de las 4 o 5 o 6 sesiones que puntualmente hemos tenido con fiscales de inversión, la entidad autorizada, el desarrollador, sus profesionales responsables y nuestro Departamento Técnico, accedí a tener una última sesión para aclarar los temas y que los casos puedan regresar al Banco, puesto que algunas de las cosas que se señalan en el oficio no son correctas y entonces me permití analizar el caso, discutirlo con ellos y hoy tuvimos justamente esa reunión en la cual me acompañó Mariella Salas, me acompañó don Walter y me acompañó a José Carlos

para dejar las cosas bastante claras, porque había algunas imprecisiones en el oficio, pero ya quedo aclarado el tema y también la hoja de ruta de lo que sigue para poder atender a estos beneficiarios.

Director Presidente: Gracias.

Sr. López Pacheco: - Luego, la Asesoría Legal está recomendando adicionar el acuerdo número 1 de la sesión 25-2025, en relación con el nuevo horario de las sesiones ordinarias a las 3 de la tarde para disponer que se deja sin efecto que el acuerdo anterior tomado por esta Junta Directiva, que es el 2 de la 37-2022 de 28 de julio de 22, si les parece se acoge la recomendación de la Asesoría Legal y se deja sin efecto el acuerdo del año 2022 para que se siga vigente solamente el de este año.

- Y finalmente, la empresa SEIKO le está remitiendo a la Subgerencia de Operaciones una serie de cuestionamientos y consultas sobre la proposición de esa Subgerencia con respecto a la situación del proyecto Monte Alto en Alajuelita, los cuales todavía se encuentran registrados a nombre de esa empresa, si les parece se le solicita a la Subgerencia de Operaciones que dentro del plazo de ley de 10 días hábiles remita a la empresa la información correspondiente.

Solamente don Marlon.

Director Presidente: Gracias don David, ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger las recomendaciones, lo hago en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Director Presidente: Muchas gracias, don Walter y doña Ericka que se presenten.

Sra. Masís Calderón: Ericka Masís presente.

Sr. Muñoz Caravaca: Walter Muñoz presente.

Director Presidente: Listo gracias, seguimos con el punto 4, solicitud de aprobación de 29 bonos individuales.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma los acuerdos N° 1, N° 2 y N° 3 que se anexan a esta acta]

4° Solicitud de aprobación de 29 bonos extraordinarios individuales

[Se incorporan a la sesión los señores José Carlos Olmos Cruz, Director del FOSUVI; y Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico]

Sr. Olmos Cruz: Buenas tardes, para el día de hoy traemos 29 casos para aprobación de esta semana en bonos extraordinarios.

Esta es la ubicación de la mayoría de los casos, como ven la parte del caribe es donde se concentra más la solicitud de casos, esta semana venían varios de San José e igual la zona sur que siempre tiene bastantes casos que salen por semana.

Para esta semana tenemos a Mutual Cartago, con 24 casos con un total de ¢ 446,592,135.00 (cuatrocientos cuarenta y seis millones quinientos noventa y dos mil ciento treinta y cinco colones), son 10 casos de compra de lote y construcción y 14 casos de construcción en lote propio, de los cuales son 7 de extrema necesidad y 17 casos de adulto mayor.

Tenemos a COOPENAE RL, con ¢ 40,072,116.00 (cuarenta millones setenta y dos mil ciento dieciséis colones), son 2 casos de compra de lote y construcción, 1 de extrema necesidad y un caso de emergencia.

Tenemos a COOCIQUE RL, con un caso por ¢ 19,980,681.00 (diecinueve millones novecientos ochenta mil seiscientos ochenta y uno), es un caso de compra de lote y construcción y es un caso de extrema necesidad.

Tenemos a Fundación para la Vivienda Costa Rica – Canadá, es un caso por ¢ 19,874,487.00 (diecinueve millones ochocientos setenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete colones), es de lote y construcción y es un caso de extrema necesidad.

Por último, tenemos a COOPEANDE N°7, con ¢ 14,963,346.00 (catorce millones novecientos sesenta y tres mil trescientos cuarenta y seis colones), es un caso de construcción en lote propio y es un caso de un adulto mayor.

Eso sería don Marlon.

Director Presidente: Gracias, adelante don Marcos.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Espérese un minuto José por favor, resulta que los famosos casos aquellos del Banco Popular de los que venimos hablando, hoy Xiomara Ruiz

le pide a Ronny Solano del Banco que vuelva a presentar los ingresos de los últimos 6 meses que ya los habían presentado originalmente pero como hemos tardado 6 meses, los están volviendo a pedir y eso no debiera ser así.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo tengo un comentario, pero me imagino que tiene que ver con la revisión que usted hizo de los informes, que yo los tengo en mis manos del analista. Okey lo que quiero saber don José es si los casos ya están revisados por el analista, la respuesta es sí porque yo tengo aquí los informes.

Sr. Olmos Cruz: Ya están revisados por el analista y los compañeros que nos colaboran a revisar los informes fueron los que estaban revisando los casos y ellos fueron los que nos hicieron la observación de solicitar el tema de los reportes de ingresos.

Sr. Hidalgo Cortés: Okey, entonces, ¿están en revisión por la jefatura?, ninguna con el analista.

Sr. Olmos Cruz: Sí, exactamente.

Sr. Hidalgo Cortés: Chequéeme bien el comentario de doña Lina para ver qué fue lo que solicitaron, pero además, doña Lina, yo me permití ir a ver los informes del analista, los tengo aquí, hoy los recibí, voy a revisarlos a fondo, pero bueno vamos a darle chance al área técnica que revise esto.

José Carlos, lo que quisiera es que revisés que no estemos pidiendo dos veces lo mismo, porque no se vale y resolver los dos informes y cuando digo resolver es aprobar o rechazar o pedir aclaraciones, lo que corresponda, pero chequémoslo bien.

Pero yo tengo aquí los informes doña Lina, como usted me ha estado preguntando de los casos, me permití ir a buscar los informes y aquí los tengo los 3, yo los reviso mañana sin falta y supongo que don José Carlos también está en eso, porque a don José le di el viernes la indicación de que por favor hoy me saliera de estos 3 casos.

Directora Barrantes Castegnaro: Perfecto, lo que pasa es que como conversábamos ahora...

Director Arias Varela: Vamos a ver, no lo personalizo en este caso, como le decía a doña Lina, pero doña Marta Monge que es una directora de mi institución y parte de lo que veo yo desde el Ministerio, siempre es bastante intensa en este tema, en el muy buen sentido de expresión, hay 2 momentos para la persona que revisa los documentos.

El primer momento es cuando la información apenas viene llegando y yo tengo que verificar que venga todo, en el momento que no venga algo, yo puedo no recibirlo, ni siquiera es rechazarlo es no recibirlo y en el momento que todo viene, yo lo recibo, yo tengo el segundo momento que es verificar que la información cumpla la cabalidad a cada uno de los

requerimientos que se solicitan, si se me venció, se me venció a mí como funcionario público por un tema de ley de protección al ciudadano y muchísimas cosas más y destaco ahí la importancia, que don Walter asumo ya está en eso, del tema de la revisión del catálogo nacional de trámites porque en el catálogo nacional de trámites es donde yo tengo que verificar, ¿qué estoy pidiendo?, ¿cuál es la base legal para pedirlo?; y además de eso cuáles son los tiempos que tengo yo como administración para dos cosas, primero para darle al administrado para que se subsane cualquier cosa que pueda subsanar, si es que se puede subsanar; y el segundo para la revisión que yo tengo que realizar, no es antojadizo, hay una directriz que creo que es la 1 del año pasado del señor Presidente donde reafirma lo que ya por ley se sabe.

Sr. Hidalgo Cortés: Muchas gracias don Julián, tomo nota comparto 100%, José yo no estaba tanto de esto que señala doña Lina, revíseme bien eso por favor y salgamos de los casos y tomemos en cuenta las observaciones de don Julián, que así funciona efectivamente.

Director Carazo Campos: Don Marlon, tengo una consulta, tal vez a Olmos, no sé si Walter o Dagoberto. En días atrás había una directriz o no sé cómo llamarlo, que los de ingresos volvían a hacer cola de nuevo y eso mucha gente lo decía y no se entendía porque, yo no sé si eso ya cambió, porque hay gente que lo rechazan, va y viene y vuelve a hacer cola, entonces le da toda la vida esperando que se le apruebe el caso, yo no sé si eso ya cambió don Dagoberto, por el tema de que, si es reingreso, se revisa y si ya cumplió con lo que se le solicitó debería subir, entonces quería saber cómo está ese asunto.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señor, efectivamente ya está corregido don Marcos, esa es la línea de trabajo y don José Carlos y el equipo lo están aplicando, de hecho, se lo recomendé personalmente a doña Jessie Brenes para que se garantice de que los reingresos entren en una fila especial porque ya pasaron por la revisión y solo deberíamos chequear lo que motivó el rechazo, entonces copiado y así funciona don Marcos.

Director Carazo Campos: Okey, el otro el otro asunto es que a mí me gustaría saber si el tema de que agarran algunos avalúos y los envían a Departamento Técnico para que lo revisen, ¿eso está por ley?, ¿porqué es que se hace?, es que yo no entiendo, el ingeniero de la empresa hace todo el informe, todo lo demás, el fiscal hace el avalúo y nosotros llega aquí y a veces lo devuelven, lo rechazan, entonces nos estamos volviendo parte nosotros de tomar decisiones, cuando eso ya hay dos tribunales que tomaron una decisión y lo rechazan, entonces don Dagoberto, ¿eso es por ley o es un tema nuestro?, ¿cómo sucede eso?, se puede cambiar que es lo que hemos hablado.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señor, no es por ley era un asunto, una disposición interna y fue la que cambiamos hace como 3 semanas don Marcos, ya se modificó.

El ir al Departamento Técnico era para hacer una razonabilidad del precio de venta en aquellas operaciones cuya opción de compra era superior a 25 millones, eso lo cambiamos hace poquito, recuerde que doña Lina lo propuso y ese mismo día tomamos el acuerdo y don José Carlos usted me confirma, pero yo creo que ya lo analizó, lo revisó, lo bajó y lo compartió con el equipo para que ya no se haga eso.

Entonces don Marcos ya está atendido y ya no se pasan respecto al precio de venta.

Director Carazo Campos: Ya no va al Departamento Técnico los casos individuales entonces.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí señor, en eso que refiere al precio de venta, es correcto.

Director Carazo Campos: Perfecto, gracias.

Sr. Hidalgo Cortés: Don Marlon, me interesa hacer una precisión.

Vean datos adicionales porque posiblemente, ustedes se preguntan ¿por qué 29 casos?, ¿por qué tan pocos?, quiero darles la siguiente información que son datos al viernes y que vamos a ver de aquí en adelante todos los lunes para ver que no es que se revisan solo 29, vean lo que nos quedó inventario además de los 29 casos que hoy vimos, quedaron 11 operaciones con informe administrativo revisado, aprobado por la jefatura pero no tiene un presupuesto, quedaron además 9 operaciones revisados los informes administrativos, aprobados y que sí tienen presupuesto, son operaciones de casos que entraron antes del corte que hicimos para la sesión de hoy.

Además, quedaron 106 operaciones con los informes administrativos de los analistas que hay que revisarlos y que no tienen presupuesto, 73 operaciones de casos revisados y devueltos a las entidades autorizadas con anomalías mayores que pueden ser subsanadas y 33 operaciones o casos que fueron revisados analizados y devueltos por los analistas a las entidades con anomalías menores, lo que significa que tenemos 11 más 9, más 106 más 73, más 33 de operaciones revisadas al corte que produjo justamente estas operaciones.

Como pueden ver, el trabajo va más allá de los 29, yo le pedí a doña Jessie que me preparara estos datos porque creo que es relevante para no quedarse solo con la idea de que sólo se realizaron 29, hay una cantidad mucho mayor de operaciones que por alguna razón no pueden venir unas por presupuesto y otras porque tienen temas que ser atendidos con la entidad, entonces de hoy en adelante antes de que don José Carlos presente el informe, vamos a repasar estos números para llevarle el pulso y ver la evolución en el

proceso de revisión de todas las operaciones que tenemos en trámite, este es un corte al viernes.

Sr. González Zumbado: No sé si ya aprobaron los casos, es que tenía algunas consultas, no sé si las puedo plantear o lo dejamos así.

Director Presidente: Sí adelante.

Sr. González Zumbado: Tengo algunas dudas con respecto al monto y al tamaño de las viviendas, de los casos que se presentaron la mayoría son casos para adultos mayores solos, de acuerdo con lo que yo pude revisar, esos casos de adultos mayores están entre catorce y quince punto cinco millones el valor de la vivienda y además la parte constructiva dice que son entre 49 y 50 metros el tamaño de las casas, igual se presentan algunos casos con núcleos familiares compuestos, estamos hablando ya de familias que tienen 2, 3 miembros, 4 miembros y para esos casos, primero las soluciones están entre once y trece millones de colones y el tamaño de las viviendas, son viviendas de 42 metros, entonces yo no sé qué tan justificado está que una casa de un adulto mayor tenga 8, 9 metros más grande, que se supone una casa que debería ser de un solo cuarto, con respecto a las casas de las familias que tienen núcleos familiares que son de 2 cuartos normalmente, son las casas de 42 metros, esa era una consulta.

Luego, tengo 2 consultas que son muy específicas, el punto 4.23 que es de Arce Víquez María Yaritza, dice que compra de lote y construcción y se señala que el lote es de 403 metros, pero que solo se financian 300 metros en función de un acuerdo del 2009, entonces luego se señala actual condición de la familia, dice que es una familia que no es objeto de crédito y que no tiene ninguna posibilidad y entonces me queda la duda cómo van a financiar los otros 103 metros del lote que no se están financiando a través del bono, no sé cómo funcionaría en ese caso, debería andar alrededor de los dos millones y medio, más o menos que era la diferencia que había de valor de la propiedad y el otro caso es el 4.24 de Rosa María Morales Vílchez, es que allí lo que me quedó la duda es que dice que tiene una propiedad de 201.483 metros, o sea, la casa se va a construir en una propiedad de 20 hectáreas y lo que se dice es que la familia lo que tiene es una pensión de régimen no contributivo de la Caja, me quedó la duda si eso es 200 mil metros, o sea, están siendo explotados, es una finca.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿200 mil metros?

Sr. González Zumbado: Y ahí se está construyendo la casa, bueno, eso es lo dice la referencia.

Directora Barrantes Castegnaro: No, debe haber un error.

1 **Sr. González Zumbado:** Entonces no sé si eso está correcto o si hay alguna justificación
2 porque no se detalla ahí, si hay alguna justificación no sé qué sea un terreno súper
3 quebrado que no tiene ninguna utilidad o si realmente tal vez está siendo explotado y no sé
4 si eso se analizó dentro de la valoración de la situación de la familia. Esas eran.

5 **Sr. Hidalgo Cortés:** Tres cosas puntuales.

6 **Director Presidente:** No sé si lo tenemos a mano.

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Primero estos casos no llegan al Departamento Técnico por lo que
8 ustedes acaban de mencionar, sino que vienen con un dictamen de un profesional de la
9 entidad autorizada, ahí habría que sentarse a ver el caso concreto, pero puede haber
10 múltiples variables por la diferencia de costos, puede ser que unas casas sean en un
11 sistema constructivo y otras sean de otro sistema constructivo, si es adulto mayor solo la
12 ley permite que se haga un solo dormitorio de 14 metros, pero eventualmente el adulto
13 mayor podría elegir tener los 2 dormitorios de 9 metros cuadrados, entonces no
14 necesariamente que sea una persona adulta mayor quiere decir que el área va a reducir y
15 muchas veces estos casos también la batería del cuarto de baño cumple la ley 7600,
16 entonces es un baño más grande de lo normal y eso sí está estipulado en el programa de
17 adulto mayor exige que el área de pilas esté dentro de la casa, no es como las casas
18 normalmente de 42 que el área de pilas está externa, entonces no se contabiliza, en las de
19 adulto mayor sí y también tiene un metraje como de 7 metros cuadrados, entonces eso
20 también viene a ampliar el área que normalmente se financia en las casas de 42.

21 Habría que sentarse a analizar el caso en específico para ver específicamente cuáles son
22 las razones, pero podrían andar por ahí.

23 Y con respecto al tema del área, ya es claro que las entidades autorizadas bien lo saben
24 así, que para los casos individuales se financian únicamente 300 metros, ¿qué es lo que
25 ellos coordinan con el vendedor?, conversan con él y le dice vea señor a pesar de que usted
26 tiene un lote en tanto yo nada más puedo valorar la totalidad del lote, pero eso el BANHVI
27 solo le va a valorar los 300 y debería venir en el expediente algún documento de esa
28 persona aceptando, cómo pasa en los proyectos el nuevo monto que se estaría pagando,
29 no es que se financia de otra manera no, es que el dueño, el vendedor original de la
30 propiedad acepta el que se paguen solo los 300 y la mayoría de las veces lo hacen.

31 También habría que sentarse a ver el caso en específico la documentación que tiene el
32 expediente para poder determinar si es esa información, pero por ahí es donde anda.

33 **Director Presidente:** Perdón Mariella, don Marcos adelante.

Director Carazo Campos: Para respaldar eso que dice Mariella, el área de la vivienda de adulto mayor, aunque sea solo está ahí entre 49 y 50 metros, algunas van con 2 cuartos, algunas van con un cuarto, o sea, simplemente el área del baño es mucho más grande y eso es el área que se da para esas viviendas y por el tema del área de los lotes, siempre ha sido así ya hemos aprobado muchos casos antes de los lotes también que no se paga de más de los 300 metros, eso se habla con el dueño la propiedad, como dice Mariella y el dueño de la propiedad acepta la opción de compra y venta por el monto que viene y ya él sabe que eso valen los 300 metros y el resto no se le paga, o como que él diga acepto el monto por todo el terreno, da igual, o sea, eso es lo que se va a pagar y el fiscal hace un avalúo por metro cuadrado y eso se multiplica por los 300 metros y eso es lo que se le paga, eso no es nuevo, me extraña que don Mauricio lo pregunté hoy porque eso ya lo hemos visto desde hace rato, toda la vida ha sido así desde que yo conozco el sistema, tanto en casas de adulto mayor en esas áreas y como el área de los lotes, eso siempre ha sido así.

Sr. González Zumbado: Falta la de la finca de...

Sr. Hidalgo Cortés: Ya se está revisando. Dejemos ese caso pendiente, dejémoslo pendiente mientras el analista revisa esta consulta puntual de don Mauricio.

Director Presidente: Continuemos ahora con el de La Bendición.

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

5° Solicitud de financiamiento adicional (ajuste IVA), para el proyecto La Bendición

Sra. Salas Rodríguez: Este es un financiamiento adicional al contrato de La Bendición, el proyecto de La Bendición tiene actualmente un 35% de avance constructivo, es un S-01 ubicado en Barranca, Puntarenas, está siendo tramitado por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda y la empresa inmobiliaria SINSA, son en total 212 familias.

Aquí hubo un análisis realizado por la entidad autorizada y solicita la revisión de un financiamiento adicional correspondiente a un IVA de los costos indirectos en los presupuestos de las viviendas, específicamente se solicita que se considere el 13% del IVA en lugar del 8% inicialmente aprobado. ¿Qué fue lo que pasó aquí?, en 36 viviendas que es las viviendas del núcleo numeroso en una de las casillas del archivo de Excel en los costos indirectos había una celda que estaba bloqueada con el 8% de IVA y eso para nosotros fue muy difícil observarlo, inclusive lo que nosotros tenemos es un PDF también,

y no nos dimos cuenta de eso, es simplemente una línea de los costos indirectos que tenía el 8%, esto lo detectan los fiscales de inversión cuando ellos tienen que vaciar o trasladar ese presupuesto ya a sus tablas de Excel para hacer los avances de obra correspondientes, cuando ellos nos tratan a las hojas de trabajo de ellos se dan cuenta que hay un rubro que no les está cerrando el monto y se determina qué es eso, se pide los archivos originales, los Excel al empresa y es donde se termina que sí, que había una línea el presupuesto que tenía el 8%, entonces lo que mandan a pedir es que se haga ajuste correspondiente.

Este 8% responde en las viviendas con núcleo numeroso que son 30, a ciento setenta y cuatro mil colones aproximadamente, a las personas con discapacidad ciento ochenta mil colones y en la de discapacidad numeroso doscientos un mil colones, al final la diferencia total es de ¢ 6,360,030.73 (seis millones trescientos sesenta mil treinta colones con setenta y tres céntimos).

La solicitud entonces sería que con base en información remitida y valorada con entidad autorizada y después de ser analizada se recomienda acoger la recomendación de financiamiento adicional ¢6,360,030.73 (seis millones trescientos sesenta mil treinta colones con setenta y tres céntimos) para el proyecto La Bendición correspondiente al faltante del impuesto al valor agregado, montos que serán cancelados con el respectivo aval de la entidad autorizada. Eso es don Marlon, gracias.

Director Presidente: Gracias Mariella. ¿Algún comentario u observación?, ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Voy a acoger la recomendación de la Administración, lo hago en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Director Presidente: Listo, punto 6, solicitud de financiamiento adicional y reasignación de saldos para el proyecto Parque Corina Rodríguez.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 5** que se anexa a esta acta]

6° Solicitud de financiamiento adicional y reasignación de saldos para el proyecto**Parque Corina Rodríguez – Continuación**

Sra. Salas Rodríguez: Esta reasignación de saldos y financiamiento adicional ya lo habíamos presentado hace algunas semanas atrás y nos habían hecho unas observaciones con respecto al reglamento, en donde estaba definido los aspectos de los gastos administrativos, cuándo era el momento preciso en el que tenía que cobrarlos la entidad autorizada y cuándo venía el hecho generador, porque esto hizo entonces que se presentaran cobros posteriores y entonces ahora hay que pagar el 13% del IVA.

Eso es lo que traemos básicamente el día de hoy, las aclaraciones, la entidad autorizada es el INVU y el desarrollador fue el Consorcio Ray Conagher MCA, actualmente el proyecto ya está completamente construido y entregado a la Municipalidad, es un bono colectivo en San Felipe de Alajuelita.

Con respecto a los gastos administrativos, eso está en el artículo 23 del reglamento operaciones, básicamente lo que dice es los costos de administración se reconocerán como un rubro a desembolsar a la entidad autorizada sobre las bases de las etapas aprobadas, el desembolso de estos recursos será de la siguiente manera, al aprobarse la prefactibilidad un 40% del monto aprobado, al aprobarse el financiamiento un 40% del monto aprobado y al concluir el proyecto, recibir las obras y formalizar los casos un 20% del monto aprobado. Nosotros tenemos que en la mayoría de los bonos colectivos y proyectos de maduración en terreno BANHVI se les paga las entidades autorizadas hasta un 5% de gasto de administración, específicamente en este proyecto como es un parque y formaba parte del concurso que había desarrollado el MIVAH, aquí se acordó en conjunto con las entidades autorizadas que se iba a pagar sólo el 4%.

Entonces ellos tendrían un primer 1% en la fase de prefactibilidad, un 2% en la fase de financiamiento y un 1% al ejecutar el cierre.

Después más adelante en el mismo reglamento de operaciones, en el inciso D de ese artículo dice: los costos de administración de cada proyecto se calcularán finalmente sobre el costo total del proyecto aprobado con la Junta Directiva del BANHVI, cualquier diferencia en relación con la estimación original para efectos de la aprobación de prefactibilidad será girada o retenida adicionalmente junto con los costos de administración aprobados al momento de conocer la solicitud de financiamiento, quiere decir esto, que al final se calcularán sobre el costo total del proyecto.

Este proyecto tuvo una modificación presupuestaria de la prefactibilidad hasta la aprobación y posteriormente también después de la aprobación hubo financiamientos adicionales, entonces quiere decir que este 4% que originalmente fue calculado finalmente tuvo que ajustarse.

Después también tenemos una guía para la presentación de las solicitudes del programa de bono colectivo, esta guía en el artículo 5 dice reconocimiento por pago por concepto de los actos administrativos a la entidad autorizada y menciona justamente en el artículo 25 del reglamento de las operaciones, que les acabo de leer, vuelvo a leer y es lo que decía básicamente este artículo, establece la posibilidad de cancelar a la entidad autorizada hasta un 5% de gastos administrativos.

En este programa de financiamiento para el pago se reconoce por etapas aprobadas, 40% al aprobarse la prefactibilidad, 40% al aprobarse el financiamiento por parte de la Junta Directiva del BANHVI y el restante 20% al concluirse el proyecto y recibirse las obras por parte de la entidad.

El pago de este 5% se calcula sobre el costo total del proyecto y aplica siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones y bueno ahí vienen una serie de condiciones que definen el cumplimiento de estos gastos administrativos, ya nosotros revisamos y cumple con todos los requisitos que se plantean.

Aquí lo más importante es que indica que el pago se reconoce por etapas aprobadas, pero no indica en qué momento deben cobrarse y se sobre entiende que se podría cobrarse al finalizar cada etapa, pero no elimina la posibilidad de poderlos cobrar todos los gastos al final que es lo que finalmente realizó el INVU.

Como adicional, hicimos esta cronología con el ciclo de vida del proyecto y para que fueran viendo un poco cuando se fueron desarrollando cada una de las etapas, la aprobación del registro de parámetros del perfil del proyecto se dio el 2 de octubre del 2017, al 2 de diciembre que ya se habían firmado contratos todo era cuando ya podía haberse cobrado el primer 1% de gastos administrativos, que no se hizo.

El 23 de diciembre del año 2020 viene la declaración de no objeción al financiamiento de la modalidad un bono colectivo del proyecto, el 15 de febrero del 2021 se da la ratificación del financiamiento del proyecto, esto quiere decir que el 15 de abril ya cuando se habían firmado unos contratos correspondientes a esa ratificación del financiamiento, era cuando se había podido cobrar el segundo 2% de gastos administrativos, como repito, no se hicieron en estas fechas, posteriormente el 19 de agosto del 2021 se hace un ajuste al IVA, este ajuste se hizo de forma global a todos los proyectos y se calculó de manera

generalizada, el 15 de febrero hay una ratificación del financiamiento para el proyecto y se da orden de inicio en 17 de enero del 2022, el proyecto finaliza su base constructiva el 10 de noviembre de 2022 y es entregado a la Municipalidad de Alajuelita.

Posteriormente esta entrega hay una situación particular con el zacate en una de las canchas, entonces es necesario hacer una reasignación de saldos, una ampliación del plazo y un financiamiento adicional porque hay que hacer un replanteo en varias zonas, prácticamente casi toda la cancha se tuvo que volver a enzacatar, entonces se hizo esa modificación y después se generó una retención por un periodo de casi 6 meses, porque teníamos que garantizar que el zacate realmente pegara.

Finalmente, una vez que ya se pudo confirmar todo esto y se determinó que ya podían liberarse esas retenciones, es donde había el cierre del proyecto.

En este ínterin viene el ajuste que se da a partir del 01 de setiembre del 2023 donde ya el impuesto al valor agregado termina su gradualidad y le corresponde el 13%, el 28 de mayo hay una ampliación del contrato de administración de recursos, justamente para ejecutar todas estas tareas de cierre técnico y financiero y es el 12 de noviembre del 2024 cuando ya el INVU presenta la solicitud de los gastos administrativos, nosotros hacemos el cálculo respectivo, se hace todo el análisis del cierre y entonces se determina que..., fue lo que vimos en la sesión anterior, que hay que hacer un ajuste sobre los gastos administrativos originalmente planteados.

Otra de las consultas que nos hicieron era definir cuándo es el hecho generador, sobre esto le hicimos la consulta a la Asesoría Legal y ellos nos hicieron referencia al artículo 2 de la ley 6826, que es la que regula el valor al impuesto agregado y esta indica hecho generador, el hecho generador del impuesto es la venta de bienes y la prestación de servicios realizados de forma habitual por contribuyentes del artículo 4 de esta ley y después dice en su parte 2, para los fines de esta ley se entiende por prestación de servicios toda ocupación que no tenga la consideración de transferencia o importaciones de bienes, entre otros tendrán la consideración la prestación de servicios "A" los que se deriven de contratos de agencia, de venta en exclusiva o de convenios de distribución de bienes en el territorio de aplicación del impuesto que impliquen obligaciones de hacer o de no hacer.

En el artículo 3 habla del momento en el que ocurre el hecho generador, el hecho generador del impuesto ocurre... y en el punto 3 dice, en la prestación de servicios en el momento de la facturación o de la prestación del servicio que se realice primero, no obstante lo anterior, en la prestación de servicios que originen pagos anticipados anteriores o en el curso de estas, el impuesto se devengará en el momento del cobro del precio por los importes

efectivamente percibidos, después dice que tratándose de los servicios prestados al estado el impuesto se devengará en el momento en el que se percibe el pago.

Entonces para nosotros el hecho generador es el momento de la factura, la factura el INVU la presenta al 13 de noviembre del 2024, por eso es que como Departamento Técnico también reconocemos que IVA al 13% sobre el total que ellos están incluyendo.

Como conclusión tenemos que ante la ausencia de una disposición normativa expresa que obligue a la entidad autorizada a realizar el cobro de gastos administrativos de forma fraccionada por etapa y considerando que dicha normativa no impide su facturación en un solo tracto al finalizar el proceso, se concluye que el hecho generador del impuesto constituye el elemento determinante para establecer la proporcionalidad del IVA aplicable, en virtud que la fecha en la que fue emitida la factura es del ejercicio fiscal de 2024, cuando el tipo impositorio vigente era del 13%, se mantiene dicha tasa a efectos del cálculo tributario correspondiente.

En consecuencia, el Departamento Técnico recomienda gestionar el financiamiento adicional y proceder con la reasignación de saldos a fin de cubrir la totalidad del importe consignado en la factura.

Entonces aquí tenemos que de acuerdo al ajuste que se hace del 4% del monto total aprobado del proyecto corresponderían ¢ 39,782,829.30 (treinta y nueve millones setecientos ochenta y dos mil ochocientos veintinueve colones con treinta céntimos) más el 13% de IVA que son ¢ 5,771,767.81 (cinco millones setecientos setenta y un mil setecientos sesenta y siete colones con ochenta y un céntimos), los gastos administrativos totales ascienden a ¢ 44,954,597.11 (cuarenta y cuatro millones novecientos cincuenta y cuatro mil quinientos noventa y siete colones con once céntimos).

Actualmente, el proyecto tiene aprobado una partida de gastos administrativos de ¢35,024,082.69 (treinta y cinco millones veinticuatro mil ochenta y dos colones con sesenta y nueve céntimos), este fue el 4% que se aprobó sobre el monto original aquel aprobado en la prefactibilidad haya por el 2017.

Con todos los financiamientos adicionales y el ajuste final hay que llegar a los cuarenta y cuatro millones que vemos aquí, por lo tanto existe una diferencia que no está cubierta de ¢ 9,930,514.41 (nueve millones novecientos treinta mil quinientos catorce colones con cuarenta y un céntimos), estos nueve millones novecientos se propone que se cubran ocho millones setecientos veinte mil aproximadamente de una reasignación de saldos de obras que ya no se van a ejecutar, que sabemos que no se van a realizar en el proyecto que corresponden a una partida de costos directos e indirectos a gastos indirectos de la entidad

1 autorizada, específicamente aspectos de kilometraje de inspección y un concepto de IVA
2 que habíamos ajustado para todos los proyectos en total.

3 Al final recomendamos que estos ₡8,720,045.32 (ocho millones setecientos veinte mil
4 cuarenta y cinco colones con treinta y dos céntimos) que están de partidas no ejecutadas
5 se reasignen y que la diferencia sea cubierta con un financiamiento adicional, entonces el
6 financiamiento adicional sería de ₡1,210,469.10 (un millón doscientos diez mil cuatrocientos
7 sesenta y nueve colones con diez céntimos).

8 La recomendación entonces sería, acoger la recomendación de la entidad autorizada INVU,
9 en la tramitación del proyecto bono colectivo Colina Rodríguez 1986 y ajuste los gastos
10 administrativos por un monto total de ₡44,954,597.11 (cuarenta y cuatro millones
11 novecientos cincuenta y cuatro mil quinientos noventa y siete colones con once céntimos)
12 de los cuáles tenemos un saldo actual en la partida disponible de ₡35,024,082.69 (treinta y
13 cinco millones veinticuatro mil ochenta y dos colones con sesenta y nueve céntimos), habría
14 que hacer una reasignación de saldos por ₡8,720,045.32 (ocho millones setecientos veinte
15 mil cuarenta y cinco colones con treinta y dos céntimos) según las partidas antes citadas y
16 un financiamiento adicional por ₡1,210,469.10 (un millón doscientos diez mil cuatrocientos
17 sesenta y nueve colones con diez céntimos) para cubrir esta diferencia.

18 Eso es don Marlon, gracias.

19 **Director Presidente:** Gracias Mariella, ningún comentario parece, ¿don Guillermo?

20 **Director Alvarado Herrera:** Yo me voy a acoger la recomendación para la Administración,
21 lo hago en firme.

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

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

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

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

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

27 **Director Presidente:** Listo, Mariella y agradecerte la visita del viernes allá a la Mandarina,
28 Atenas y a La Esperanza.

29 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
30 **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los funcionarios Olmos
31 Cruz y Salas Rodríguez]

32 *****
33

7° Solicitud de crédito de largo plazo de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, por la suma de ¢4.000 millones

Director Presidente: Pasamos con el punto 7, solicitud de crédito de largo plazo de Grupo Mutual Alajuela por cuatro mil millones.

Sra. Hernández Brenes: Se trata de una solicitud de crédito presentada por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda al amparo del programa de crédito de largo plazo, la solicitud es por cuatro mil millones de colones y para el análisis de esta solicitud, analizamos todos los factores regularmente contemplados en estos análisis, capacidad de pago principalmente y obviamente se realizan los aspectos de morosidad en la sección de operaciones del Banco, en su comportamiento de pago histórico en el Sistema Financiero Nacional, la aportación de garantías que cumplan con los requerimientos establecidos a nivel reglamentario, el límite de operaciones activas para verificar que no incumplamos esa norma y la aplicación de la política conozca a su cliente.

Para inicial con el análisis de capacidad de pago, la información que se utilizó con corte a marzo de 2025, pero evidentemente hacemos un análisis histórico de la condición de la entidad, la condición financiera y principales indicadores y bueno, acá empezamos con lo que es el activo total de Grupo Mutual que supera el billón de colones, este activo ha tenido un comportamiento creciente desde el 2020 hasta marzo de 2025, como se observa en la gráfica, sí hubo una etapa en la que los crecimientos fueron menos acelerados, estuvieron más bien con una tendencia decreciente y a partir del 2022, sí se observa un comportamiento mucho más dinámico que alcanza un crecimiento de 7.8%, que está por encima del crecimiento que se observa en el sector de mutuales, que alcanza 7.8% y también bastante superior al crecimiento de los activos del Sistema Financiero Nacional que estuvo apenas en 1.7% al cierre de marzo.

Dentro de los activos de Grupo Mutual, el principal componente es la cartera de crédito al día y con atraso menos de 90 días, que representa alrededor del 65% de los activos de la entidad, muy similar a lo que se observa en el sector de mutuales y en el corte de marzo específicamente, el valor específico para Grupo Mutual es de 64.8% con la participación de la cartera de crédito dentro de los activos, mientras que en el sector de mutuales es de 65.6%.

Acá observamos la tendencia de la cartera de crédito durante los últimos periodos, igualmente hay un comportamiento creciente, excepto en el periodo 2022, que hubo una pequeña disminución, pero para el resto de los periodos el comportamiento de crédito en

Grupo Mutual presenta una tendencia creciente que al cierre de marzo se ubica en un 7.9%, por encima de lo que se observa en un sector de mutuales de 6.4% y también bastante superior a lo que se observa en el Sistema Financiero Nacional, en el que la cartera de crédito al día y con atraso menos de 90 días, crece un 5.1%.

La distribución de la cartera de crédito del Grupo Mutual por actividad económica ubica un 71% de su cartera en la actividad de crédito de vivienda, muy consecuente con la actividad principal de esta entidad. Sin embargo, pues obviamente hay actividades complementarias, principalmente un 25.5% que se ubica en la actividad de consumo.

En cuanto a lo que es la garantía de la cartera, esa es una de las principales fortalezas de la cartera de Grupo Mutual Alajuela la Vivienda y es que casi el 95% de esta cartera está conformada por carteras con garantía hipotecaria, hay un componente de alrededor del 5% con garantía fiduciaria y también lo correspondiente a tarjeta de crédito que ha estado empezando a mostrar las primeras acumulaciones, igual cartera en función de que trata de un producto relativamente nuevo.

Otro elemento relevante de la cartera de crédito de Grupo Mutual es que alrededor del 93% de esta cartera se ubica en las categorías de riesgo más saludables, las categorías 1, 2 y 3.

En cuanto a la morosidad de Grupo Mutual en la gráfica de la parte de arriba, observamos el periodo de 2020 hasta marzo de 2025, donde observamos hasta 2023 o 2022 un comportamiento estable, incluso superior al 3%, pero desde 2022 hasta marzo de 2025 hay una tendencia decreciente que ubica la morosidad de Grupo Mutual al cierre de marzo de un 2.5%, equivalente a la del sector y acordémonos que el nivel de normalidad es del 5%. O sea, que está incluso a la mitad de lo que sería un nivel de normalidad dentro del Sistema Financiero Nacional.

Igualmente, a nivel de morosidad ampliada que es la gráfica de abajo que considera no solo la cartera de morosa sino también aquella cartera que ha sido liquidada contra estimaciones, por considerarse poco probable su recuperación y los bienes adjudicados que han sido generados a partir del remate de operaciones o acciones de pago por no pago. Tenemos un comportamiento decreciente también desde el 2022 que cierra en el mes de marzo de 2025 con un indicador de 4.9%.

Es un indicador de un nivel muy bajo, incluso menor que el nivel de la morosidad simple y que se ubica también muy por debajo de los indicadores de morosidad ampliada en todo el Sistema Financiero Nacional que alcanza niveles que al menos se ubican en el 10%, incluso

tenemos entidades como el 15%, casi con el 20%, y en el caso de las mutuales y en particular Grupo Mutual, este indicador se ubica en un nivel muy saludable.

Con respecto a la financiación y a las actividades de la Mutual, tenemos la composición entre pasivo y patrimonio, en pasivo específicamente representa casi el 90% del activo de la entidad, mientras que el patrimonio representa el 10% restante y en el sector de mutuales prácticamente la composición de la misma.

Dentro del pasivo de la entidad el principal componente son las obligaciones con el público, o sea, las captaciones que realiza a través del mercado y el otro componente son las obligaciones con entidades que corresponde básicamente a los préstamos que hacen entidades financieras y que representan apenas un 3.3% dentro de estas obligaciones, están las obligaciones como el BANHVI que representan un 2.7% de su pasivo total.

También vemos acá la evolución interanual patrimonio a lo largo de los últimos años, que en todos los casos tiene un crecimiento positivo, pequeño en el 2020 y en el 2022, pero en el resto de los períodos sí es un crecimiento que se ubica por encima del 7% y alcanza en algunos de los períodos niveles cercanos al 14.

También en la mayor parte de los períodos por encima, por lo menos en los últimos 3 años, de lo observado en el sector de mutuales. Y el otro componente importante con respecto a la composición de patrimonio es la suficiencia patrimonial que se ubica en un 13.9%, recordemos que la suficiencia patrimonial debe alcanzar al menos un 10% en las entidades del Sistema Financiero Nacional, si se ubica por encima del 10 tiene un nivel de normalidad 1, por encima del 12, un nivel de normalidad 2 y ya si sube por encima del 14, sería un nivel de normalidad 1, en este caso se ubica cercano a la mejor condición que es de normalidad 2 y en la mayor parte del período histórico ha estado por encima de ese nivel, incluso alcanzando un nivel de normalidad 1.

Por otro lado, tenemos la generación de utilidad, vemos en los últimos años una tendencia creciente en los ingresos, en los gastos y en las utilidades de la Mutual que evolucionan desde el 2020 con dos mil setecientos cuarenta y siete millones de utilidades hasta siete mil setecientos cuarenta y cuatro millones en diciembre del 2024, para marzo del 2015 llevan un acumulado de cuatrocientos treinta y dos millones, este resultado del corte de marzo sí evidencia una velocidad de acumulación de utilidades menor que la del año pasado, fundamentalmente asociada con el incremento del gasto de estimaciones, ya que lo que es el resultado de la intermediación financiera y el resultado por comisiones de servicios tiene un comportamiento bastante razonable, de un crecimiento superior al 7% en ambos casos, los gastos de administración tampoco han crecido de manera significativa,

1 tienen un crecimiento a marzo del 4.5%, pero hay un incremento en estimaciones que se
2 relacionan con el crecimiento en lo que es la cartera fiduciaria de la entidad, como decíamos
3 la que está asociada a consumo y a cartera de tarjeta de crédito, aun así, las utilidades
4 obviamente son positivas y la entidad espera alcanzar un monto razonable al cierre del
5 2025.

6 En cuanto a otros indicadores de rentabilidad, tenemos la utilidad operacional bruta de
7 gastos de administración que se ubica en 1.30 veces, lo que indica que las operaciones de
8 la entidad permiten cubrir hasta en 1.3 veces los gastos administrativos de la entidad,
9 también tenemos la rentabilidad sobre el patrimonio promedio en un 6.4%, bastante elevada
10 y superior a los niveles de inflación del país, bastante por encima de esos niveles y también
11 el margen de intermediación financiera del 4.6%, que es un margen razonable, no es un
12 margen muy elevado, pero por supuesto que le permite a la entidad un crecimiento
13 satisfactorio.

14 Otros elementos que valoramos a analizar la capacidad pago es la calificación de riesgo
15 que le otorga Moodys a esta entidad, que la califica de niveles favorables, señalando una
16 alta posibilidad de atención de sus obligaciones financieras, con una calificación de AA en
17 colones a largo plazo con una perspectiva estable.

18 Por otro lado, hacemos una sensibilización de los flujos de caja proyectado de la entidad
19 en diferentes escenarios, de acuerdo con las metodologías establecidas a partir de las
20 metodologías de riesgos y tenemos en todos los casos un escenario con un nivel de riesgo
21 bajo y por otro lado tenemos la aplicación global de los que es la metodología de análisis
22 de capacidad pago que contempla todos los elementos que hemos comentado a lo largo
23 de la exposición y que ubica en calificación de Grupo Mutua en términos de capacidad de
24 pago en 95.9%, lo que indica que tiene capacidad pago satisfactoria, aun ante escenarios
25 de estrés.

26 En resumen, con respecto a lo que es la capacidad pago de la entidad, se considera que el
27 Grupo Mutua tiene una capacidad de pago que le permitiría atender de manera oportuna y
28 respetando las condiciones pactadas la obligación que se generaría a partir del crédito que
29 se está solicitando en este momento al Banco.

30 Otros factores que se analizan y como mencionamos al principio, la morosidad en el Banco
31 no existe, la entidad atiende oportunamente todas sus obligaciones con el BANHVI y así ha
32 sido de manera histórica. El comportamiento del pago histórico ya no solo con el BANHVI,
33 sino a nivel de todo el Sistema Financiero Nacional también es satisfactorio y se ubica en

1 nivel 1 de conformidad con la información que tenemos del sistema de información crediticia
2 de la SUGEF.

3 También tenemos la valoración de las garantías vigentes con las operaciones que ya
4 tenemos formalizadas con esta entidad, así como con la que se está solicitando y se ha
5 verificado que en todos los casos cumplen con los requerimientos normativos, sobre esas
6 garantías se lleva con control mensual de manera general y específico, ya entrando a ver
7 las condiciones específicas de las carteras de manera trimestral y en todos los casos
8 tenemos un cumplimiento satisfactorio.

9 Por otro lado, la atención de directrices con el Banco, se consulta en estos casos tanto con
10 la Dirección FOSUVI, como con la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas para
11 determinar si a nivel de estas otras instancias se han identificado situaciones y
12 incumplimiento por parte de la entidad, en este caso no se señalaron este tipo de
13 situaciones, tampoco con la Dirección FONAVI tenemos este tipo de situaciones presentes.
14 Además, valoramos el límite de operaciones activas, Grupo Mutual tiene un saldo adeudado
15 de veinticuatro mil treinta y nueve millones y el límite de operaciones activas se ubica en
16 veintiocho mil ciento veinte millones, de manera que, con los cuatro mil millones adicionales
17 del financiamiento, quedaría una pequeña hondura por debajo del límite y estaríamos
18 cumpliendo apropiadamente con esa norma.

19 Además, se verificó el cumplimiento de lo que es la política conozca su cliente por parte de
20 la entidad y la aportación de toda la documentación de respaldo correspondiente.

21 En función de este análisis, la conclusión es que Grupo Mutual presenta condiciones
22 favorables para la aprobación del crédito que solicita al BANHVI, por lo que recomendamos
23 su aprobación, según las siguientes condiciones, se trata de un crédito por cuatro mil
24 millones de colones, un plan de inversión que señala soluciones individuales de vivienda
25 en modalidades del programa de largo plazo, el plazo del crédito son 15 años, tasa de
26 interés tasa básica pasiva más 2, ajustable mensualmente, que es equivalente a la
27 normalmente le hemos establecido a nuestros programas de crédito y las garantías sería
28 un pagaré Institucional de forma temporal, seis meses como máximo y la garantía definitiva
29 son operaciones de crédito hipotecarias, en categoría de riesgo 1, 2 y 3, con
30 comportamiento de pago histórico nivel 1 y que se estarían cediendo a favor del Banco,
31 mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

32 Esa es la presentación, cualquier consulta con mucho gusto.

33 **Director Presidente:** Muchas gracias, doña Tricia.

1 Dos comentarios, Grupo Mutual está muy fuerte, con respecto al mercado, pero una
2 pregunta, ahorita, ¿cómo vamos mejorando el tema de imagen de resultados con lo de
3 Coopeservidores?, el año pasado fue duro para las mutuales.

4 ¿Ahora cómo han estado, cómo se ha visto el mercado?

5 **Sra. Hernández Brenes:** En realidad nosotros vemos que ya el tema va a estabilizándose,
6 si hubo un momento, principalmente, para que las cooperativas sí fue bastante más claro,
7 que el veto afectó a cooperativas, de hecho, algunas otras entidades se vieron fortalecidas,
8 porque algunos clientes que ya perdieron un poco de confianza en el sector cooperativo
9 más bien se inclinaron hacia el sector de mutuales o hasta el sector bancario.

10 Entonces, en el caso de las cooperativas que fueron las que más se vieron afectadas,
11 creemos que ya pasaron el nivel más bajo y ya vienen en un proceso de recuperación. Las
12 mutuales, en realidad, no se sintió tanto el shock y en realidad los resultados de la Mutual,
13 por lo menos, para lo que va de este año, no hay evidencia ningún tipo de afectación ya
14 con respecto a esa situación.

15 **Director Presidente:** ¿Cómo tenemos de meta?, treinta y cinco mil, ¿verdad?

16 **Sra. Hernández Brenes:** Treinta y cinco mil quinientos. Vamos con este y llegaríamos al
17 48%, más o menos.

18 **Director Presidente:** Ok, perfecto. ¿Don Dagoberto?

19 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias Tricia, muy clara la presentación.

20 Mencionarles que el caso de analizado en el Comité de Crédito el jueves, y el Comité de
21 Crédito también decidió recomendar favorablemente la suscripción de este crédito con la
22 Mutual, en la discusión que teníamos en el Comité de Crédito, yo sí generé algunos factores
23 que me parecen importantes para efectos de que la Junta resuelva, después de esta
24 presentación que ha hecho Tricia.

25 Primero, el análisis cualitativo de un deudor, de una entidad como Grupo Mutual y cuál es
26 su rol dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a mí me parece que eso es
27 favorable, creo que lo compartimos todos en el Comité.

28 El segundo tema es que, como bien presenta doña Tricia y con base en los análisis
29 realizados, realmente la tendencia y el comportamiento de todos los indicadores financieros
30 de la Mutual son positivos, recordemos que el análisis de crédito es una fotografía a un
31 momento determinado de una entidad con base en la información financiera que nos ha
32 presentado.

33 Eso no significa que en el futuro no pueda haber un problema, por supuesto que lo puede
34 haber, pero con base en esos análisis, más los escenarios de estrés a los que se somete

1 el análisis para determinar la capacidad de pago de la entidad, eso nos dice que también
2 es favorable, es decir, que es un riesgo controlable.

3 El tercer tema importante es lo referente a la composición de los activos que tiene la entidad,
4 lo cual también demuestra que hay un manejo razonable del modelo de negocios y que los
5 activos no han ido creciendo y, particularmente, el de la cartera de crédito que
6 particularmente maneja una entidad como Mutual Alajuela, lo cual es absolutamente
7 concordante con su modelo de negocio.

8 El cuarto elemento que analizamos y que justificó la posición favorable desde el Comité de
9 Crédito es no solo cómo debe estar compuesto el activo, sino que la calidad de ese activo.
10 Ya vimos que, aún, considerando la cartera que se ha sacado de balance e incluso los
11 bienes adjudicados, la cartera de crédito de Grupo no llega a 5% de mora, eso se llama
12 mora ampliada, lo cual es bastante razonable porque el límite para la cartera de vivienda
13 es 5%, entonces quiere decir que aún con esos 2 elementos está por debajo, eso es
14 bastante razonable.

15 El punto cinco tiene que ver con la estructura de las garantías, naturalmente una entidad
16 como Grupo difiere un poquito de la estructura y la composición de la garantía de su cartera
17 de crédito, como tienen las cooperativas, porque las cooperativas se dedican más al tema
18 del crédito personal y eso no es malo, es más bueno y para eso es la naturaleza jurídica de
19 cada entidad y su nivel de apetito de riesgo lo lleva a tomar distintos esquemas o tipos de
20 garantías.

21 En este caso, Tricia me corrige, pero creo que teníamos 95% prácticamente de garantía
22 hipotecaria y eso es bastante razonable. La estructura, que es las garantías y su cartera de
23 crédito.

24 Seis, en materia de cumplimiento de todo el marco o la normativa prudencial, vemos que,
25 a nivel de suficiencia, a nivel del límite de regulamiento con el Banco, el tema de los límites
26 de morosidad, la Mutual tiene buenos indicadores. Es decir, en materia prudencial cumple
27 con esos indicadores razonablemente y eso también es favorable.

28 Siete, aún, sometiendo el análisis a escenarios de estrés se determina que la entidad tiene
29 capacidad de pago para asumir esta deuda y todo lo que tienen de operaciones activas con
30 el BAHVI.

31 Ocho, es claro que la Mutual a atendido de manera positiva, razonable, a tiempo, las
32 obligaciones que tienen con esta Institución el cual nos da una idea clara del tipo de deudor
33 que es.

Y, por último, es claro que esta operación forma parte de nuestro modelo de negocios, es decir, la pregunta que usted hacia don Marlon, ¿cuánto es nuestra meta de colocación?, esto es parte del modelo de negocios nuestro.

En un cuyo caso, es mi consideración que el crédito que nos solicita la Mutal y con base en los análisis que ha hecho la Dirección FONAVI es bastante razonable y es justo parte del modelo de negocios nuestro, por lo cual nos permitimos recomendarlo desde el Comité de Crédito, para que la Junta lo pueda resolver con base en esa discusión que tuvimos.

Director Presidente: Listo, gracias don Dagoberto, ¿Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Director Presidente: Gracias, pasamos con el punto 8, propuesta de actualización del Plan de Contingencias de Liquidez.

Sr. Hidalgo Cortés: Mientras tanto, comentarles que en la sesión del Comité también conocimos otra solicitud, no voy a entrar en detalle, pero es importante que la Junta lo conozca.

En otra solicitud de crédito en donde aplicado el mismo modelo, aplicado el mismo escenario, aplicada la misma metodología, determinamos todo lo contrario, en cuyo caso tuvimos que hacerle una devolución en la entidad y darle un proceso de retroalimentación como parte de nuestro rol de ente rector para fortalecer las capacidades de las entidades, es decir, que aplicado todo eso, por lo menos en este momento no es factible es operación de crédito y Tricia hizo un trabajo y todo su equipo para hacérselo saber a la entidad y ayudarles más bien a cómo resolver esos detalles para que un futuro cercano puedan optar por el financiamiento de FONAVI y conversaba con el equipo de la importancia de que, a un caso como ese, le demos todo el acompañamiento, tengamos mucha cercanía, porque no se trata solo de decir hoy no, es hoy no, pero además tome en cuenta estas observaciones para que pueda regresar en un futuro cercano. Que también es parte del rol del Banco como ente rector y ese rol de promover el desarrollo de las entidades autorizadas, que me parece sumamente importante y hago el comentario que hago a raíz de lo que está establecido en el proyecto de Ley de Creación del Ministerio de Vivienda, que creo que hay 2 o 2 temas relevantes que tienen que ver con la rectoría del Banco en esta materia, pero

que vamos a discutir en próximos días, así para que sepan que es el mismo modelo, la misma metodología a todas las entidades y pueda haber resultados distintos y eso se trata de la análisis de crédito, el análisis de crédito no es tener unos parámetros echarle los ingredientes y te sale el resultado, es parte del criterio donde hay análisis técnicos, donde hay análisis jurídicos, donde hay análisis financieros, donde hay análisis con base en indicadores, aplicación de normativa prudencial, pero también hay un componente de asesoría en las entidades como me parece que es relevante.

Que valga decir, tenemos que reforzar algunas cosas que hemos ido determinando justamente para mantener esa mayor cercanía con las entidades, no solo a nivel de FONAVI, sino también en mi web de FOSUVI, en muchos temas como es que hemos visto e incluso una labor más agresiva desde el mismo momento en que una entidad se acredita como entidad autoriza para darle ese acompañamiento y bueno, sobre eso ya hemos tomado medidas concretas, pero es un trabajo que es de no acabar.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 7** que se anexa a esta acta]

8° Propuesta de actualización del Plan de Contingencias de Liquidez

Sra. Hernández Brenes: Vamos con el siguiente tema, que es la actualización del plan de contingencia de liquidez del Banco.

Esta es una tarea que se realiza anualmente, retomando lo que es el plan de contingencia de liquidez, tal vez principalmente para don Miguel y para don Julián, este es un instrumento que el Banco tiene que tener como entidad regulada por la Superintendencia General de Entidades Financieras, es obligatorio para una entidad de nuestra naturaleza, contar con un instrumento en el que se establezcan todas las herramientas conceptuales y los mecanismos operacionales que se estarían utilizando en caso de que se enfrente una situación o un escenario de deficiencia de liquidez, siendo un intermediario financiero que capta generalmente a corto plazo y coloca los recursos a largo plazo, principalmente por ser un tema de vivienda, pues es un negocio en el que evidentemente se puede presentar una situación de deficiencia en cualquier momento y en ese sentido es un requerimiento el contar con este tipo de instrumentos.

Entonces en el plan de contingencia de liquidez nosotros consolidamos todas las estrategias que estaríamos aplicando, ahí vienen las políticas, los procedimientos, viene

1 equipo, que está autorizado y cuáles son las responsabilidades de cada uno para enfrentar
2 oportunamente una situación de contingencia, así como los instrumentos concretos a los
3 que debemos recurrir en caso de que se presente una situación de esa naturaleza.

4 La situación de contingencia de liquidez puede ser de origen interno, generado propiamente
5 por nuestras operaciones, porque no pudimos captar oportunamente en el mercado, porque
6 nos dejaron de pagar las entidades a los que les prestamos, esas son situaciones internas
7 por el tipo de operaciones que desarrollamos.

8 Pero también puede ser una crisis de origen sistémico, que decir, de todo el Sistema
9 Financiero Nacional que, por alguna situación de orden macroeconómico, haya una
10 situación de liquidez en el mercado y en ambos casos debemos tener claramente
11 establecidas cuales con las herramientas que vamos a utilizar para superar esa situación
12 de contingencia de liquidez.

13 Esta herramienta se actualiza anualmente, con corte al mes de abril, hacemos una
14 actualización y es un elemento que regularmente la Superintendencia General de Entidades
15 Financieras está muy pendiente, lo solicita, nos pide una exposición, generalmente de
16 manera anual también, para evaluar el proceso de actualización, las pruebas que hicieron
17 con respecto a los instrumentos.

18 Este es el contenido que tiene que el plan de contingencia de liquidez del Banco, tiene un
19 apartado de medición y gestión de la liquidez, ahí se establecen todos los instrumentos que
20 se utilizan para medir y gestionar la liquidez en el Banco, hay un apartado de identificación
21 de las situaciones que podrían dar origen a una contingencia de liquidez en el Banco, como
22 decía tanto de origen interna, como de origen sistémico, hay otro apartado donde
23 establecemos los indicadores y los señales de alerta, ¿cuáles serían esas señales?, que
24 de hecho las calculamos mensualmente, que nos podrían indicar o prendernos algunas
25 notitas para decirnos que hay un alto requerimiento en los próximos meses o por alguna
26 razón las cosas no se están comportando como históricamente nos han venido
27 comportando en materia de captaciones, en materia de renovaciones, en materia de pago
28 de entidades y que podrían generarnos una contingencia de liquidez a futuro, ese es el
29 tercer capítulo.

30 Después viene un apartado con la secuencia de los eventos que se tienen dar para la
31 activación del plan de contingencia de liquidez, primero se detectan las alertas, se evalúan
32 si con las acciones de orden interna podemos controlar esa situación eventual de liquidez
33 y en caso de que con las acciones de orden interna, en cuanto a nuestro manejo de flujo
34 de efectivo no sea factible manejar la contingencia, entonces se activa el plan de

1 contingencia de liquidez, se evalúan cuáles son los instrumentos que serían propicios
2 aplicar en esa situación concreta y se llevan a cabo el resto de las labores asociadas.

3 Hay otro apartado con el equipo de gestión y manejo de la contingencia, como decíamos
4 es una situación de crisis en la que todos los funcionarios tienen que estar disponibles, el
5 plan tiene que tener teléfonos celulares personales de los involucrados para poder
6 garantizar que se integren y que atiendan sus responsabilidades de manera oportuna.

7 Hay otro apartado con los procedimientos específicamente para responder a la
8 contingencia, un apartado de mecanismos de comunicación donde se señala quienes son
9 los responsables de hacer el comunicado de la contingencia, es una situación compleja y
10 no cualquiera puede salir a anunciar que hay una contingencia de liquidez en el Banco,
11 tiene que haber comunicados muy concretos a través de esos de [ininteligible] de
12 SUGEVAL y en ese sentido se señala cuáles son los mecanismos específicos que deben
13 aplicarse.

14 También se identifica en otro capítulo las fuentes de financiamiento a las que se debe
15 recurrir en caso de una contingencia de liquidez, hay otro capítulo de valoración de
16 efectividad de esas acciones y hay un capítulo también de valoración de escenarios de
17 estrés, ahí lo que hacemos es hacer algunas pruebas, algunos escenarios en los que
18 hacemos como que si efectivamente se presentaron la situación que puede dar origen a la
19 contingencia de liquidez y vemos si el faltante de liquidez que se genera en nuestros flujos
20 de efectivo, puede ser cubierto con los instrumentos de financiamiento que tenemos
21 planteados en el documento y a partir de eso se determinan si son suficientes o insuficientes
22 para atender la contingencia.

23 Por último, se hace una valoración de acciones prudenciales que se mantienen que se
24 mantienen de manera permanente, en el año 2024 hubo unas acciones prudenciales
25 establecidas y vemos cuál fue el grado de atención de esas actividades, en este caso los
26 apartados que están destacados en color verde son los que tuvieron actualización en este
27 periodo, no siempre todos los apartados se actualizan, sino en función de lo que haya
28 cambiado durante el periodo.

29 En particular con respecto a lo que son los instrumentos de medición y gestión de la liquidez,
30 los instrumentos en general son los mismos, pero hubo algunas modificaciones dado que
31 en el año 2024, el Banco como parte de la estrategia de diversificación de fuentes de
32 fondeo, incorporó un financiamiento del Banco de Costa Rica, antes el fondeo lo veníamos
33 haciendo únicamente por captación en el mercado financiero a través de la emisión de
34 títulos valores, en el año 2024 se incorporó un crédito institucional que nos dio del Banco

de Costa Rica y que esta modificación, evidentemente hace que algunos de los instrumentos ya no son instrumentos de captación, sino se convierten en instrumentos de fondeo que ahora incorpora una fuente adicional y eso básicamente la modificación que se hizo en este apartado donde se identifican cuáles son esos instrumentos que utilizamos en la administración de la liquidez, incorporando básicamente ese tipo de fuente de fondeo como es un financiamiento institucional.

El segundo cambio que se hace es en el apartado de indicadores y señales de alerta, acá los indicadores están definidos, están señalados cuáles son los niveles de alerta, pero además se hace una valoración histórica de 12 meses hacia atrás y se proyectan 12 meses hacia adelante, entonces obviamente ese es un apartado que siempre va a cambiar todos los años al hacer el cálculo de los indicadores histórico de los últimos 12 meses y la proyección, pues ahí hay una modificación, igualmente se valora si los indicadores siguen siendo relevantes, si de repente tenemos un indicador que siempre nos da en verde, perfecto, en ningún momento se mueve, ahí empieza uno a dudar un poco de la eficiencia o de la relevancia del indicador y en este caso pues no hubo cambios en los indicadores, sino en el cálculo propiamente para actualizar los valores.

En el apartado de equipos de gestión y manejo de la contingencia se excluyó la información del Subgerente Financiero, que por el momento no está disponible.

Tenemos en el apartado de identificación de fuentes de financiamiento lo que mencionaba antes, ahora tenemos además del crédito que nos dio el Banco de Costa Rica para lo que es la operativa regular del Banco, también logramos el año pasado la incorporación de una línea de crédito revolutiva en colones en cuenta corriente, así es el nombre, para lo que es la atención de una contingencia de liquidez específicamente, esa línea de crédito no la hemos utilizado y esperamos no utilizarla nunca, esperaríamos que no se genere una contingencia de liquidez, pero en este momento está disponible ese instrumento, que anteriormente no lo teníamos, entonces también desde ese punto de vista hay un cambio porque se hace la mención a esa nueva fuente de financiamiento que se tiene disponible como elemento para atender la contingencia de liquidez en caso de que fuera requerida.

En el apartado de valoración de efectividad de las acciones que contiene el plan de contingencia de liquidez, se incluye la valoración de esta línea de crédito, cuando hablamos de la valoración de efectividad lo que se hace básicamente es decir bueno, qué tan oportunas son estas fuentes de financiamiento efectivamente y qué tan suficientes son porque si estamos hablando como en este caso de una línea de crédito revolutiva que nos brinda una entidad de financiamiento y si por ejemplo la contingencia a nosotros se nos

1 puede presentar por quince mil millones y la línea de financiamiento es por dos mil, pues
2 obviamente habría una insuficiencia, por más línea de financiamiento que tengamos ahí
3 disponible pues no va a ser suficiente para afrontar las necesidades que se nos presenten
4 en el caso de una contingencia, entonces lo que se hace en este apartado es valorar los
5 instrumentos que tenemos en cuanto a cantidad, en cuanto a suficiencia, en cuanto a
6 oportunidad y en caso de ser necesario lo que señala es la necesidad de ajuste en este
7 caso, con la incorporación de esta nueva línea de crédito revolutiva, también tenemos
8 resultados favorables.

9 Por otro lado, tenemos la valoración de los escenarios de estrés, que tal vez acá es donde
10 vamos a ver un poquito más de detalle, que lo que hacemos como mencioné al principio es
11 como una generación de escenarios en las que partimos lo expuesto de que se presenten
12 situaciones que podrían dar lugar a una coincidencia de liquidez en el Banco, tanto
13 originadas en el riesgo propio, como en riesgo sistémico y entonces básicamente se parte
14 de un escenario inicial, un escenario base en el que digamos es el más esperado para el
15 Banco y se modifican algunos de los supuestos para generar la contingencia, entonces por
16 ejemplo este es el primer escenario de generación de contingencia o escenario 3 que
17 aplicamos y lo que hacemos es considerar una interrupción en el acceso de las cuentas de
18 fondeo mayoristas, lo que hacemos en este caso es suponer que por alguna razón, el
19 ejemplo que ponemos es por ejemplo una desmejora en la calificación del riesgo del Banco
20 que haga que no podamos captar, la calificadora de riesgo encuentra algo en nuestra
21 situación financiera, le parece que es desfavorable nos baja la calificación de riesgo y
22 entonces por un periodo de un mes, eso sí tomamos el mes que es más crítico en donde el
23 monto de la captación era el más alto que necesitábamos y decimos no se va a poder
24 captar, en este caso es el mes de marzo del año 2026 y necesitábamos para ese periodo
25 once mil millones, entonces agarramos el flujo efectivo y decimos no se van a poder captar
26 esos once mil millones, ¿qué pasa con la situación de liquidez del Banco?, en ese caso lo
27 primero que se hace es ajustar los flujos con base en los instrumentos que tenemos para
28 maniobrar de manera interna, por ejemplo si teníamos desembolsos de crédito, como todos
29 nuestros créditos son sin compromiso de desembolso, pues decimos este mes no se
30 desembolsa nada y vemos si con eso es suficiente, si no es suficiente ahí seguimos
31 aplicando los instrumentos que tenemos disponibles hasta determinar si es necesario
32 activar el plan de contingencia de liquidez, en este caso efectivamente se aplicaron las
33 medidas internas de ajuste en los flujos de efectivo, que fue la disminución al 100% de la
34 salidas vinculadas con crédito, era solo un crédito lo que había programado para ese mismo

1 periodo de dos mil quinientos millones y con eso no nos resultó suficiente para atender la
2 situación de contingencia, en este caso la situación de contingencia no se genera
3 específicamente por una falta del flujo de efectivo, sino porque los indicadores de liquidez
4 no nos dan el nivel de apetito de riesgo, para tener los indicadores de liquidez, los calces
5 de plazos y el ICL, en los niveles de normalidad del apetito tenemos que tener un cierto
6 portafolio de inversiones que sostenga o que respalde esos indicadores de liquidez y al no
7 tener esa cantidad, porque no lo pudimos captar, se genera la contingencia y es necesario
8 activar el plan de contingencia de liquidez, en este caso, ¿qué fue lo que hicimos?,
9 activamos unas de las acciones que tenemos contempladas en el plan que es la liquidación
10 anticipada de títulos valores, o sea, títulos valores que están por vencimiento más allá del
11 periodo de calce de plazos que estamos contemplando, los liquidamos anticipadamente,
12 los dejamos por ejemplo en cuenta corriente, eso ya hace que nuestro indicador de calce
13 de plazos a 3 meses se estabilice y dé el nivel que lo requiere.

14 En este caso con esta gestión del plan de contingencia de liquidez nos es suficiente y los
15 indicadores de liquidez se vuelven a ubicar en niveles de normalidad.

16 El segundo escenario es un escenario de riesgo sistémico, en ese caso lo que supusimos
17 es que hay una crisis generalizada en el sistema financiero y nos dejan de pagar las
18 entidades autorizadas, el 95% de la facturación mensual deja de ingresar al Banco durante
19 un periodo de 3 meses, no recibimos ningún ingreso, solo el 5% por lo que es la facturación
20 de la cartera de crédito, eso abre un hueco de siete mil cuatrocientos cincuenta millones en
21 nuestros flujos de efectivo y de nuevo, en este caso lo que se hace es maniobrar con lo que
22 son las salidas en primer lugar, interrumpir o suspender todo lo que son las salidas de
23 efectivo vinculadas con el programa de crédito, hay una reprogramación de un desembolso
24 que se tenía programado para ese periodo por cinco mil quinientos millones y con esa
25 suspensión de desembolsos es suficiente, ya con esa suspensión no fue necesario la
26 activación del plan de contingencia de liquidez, en ese caso no tuvimos que faltante de
27 efectivo y los indicadores de liquidez se mantuvieron en condición de normalidad y apetito,
28 también en este caso se demuestra no solo o con la activación del propio plan o con las
29 medidas internas, es factible atender la situación de contingencia.

30 Entonces en este caso las acciones contenidas, no solo a nivel de plan, como propiamente
31 la activación del propio plan, así como las acciones de orden interno, de manejo más regular
32 de la entidad nos llevan a una condición de normalidad en los indicadores de liquidez, nos
33 llevan a una estabilidad en lo que son los flujos de efectivo y en ese sentido se evidencia
34 que los instrumentos que tenemos contenidos en el plan y los instrumentos de orden interno

son suficientes para atender este tipo de situaciones por lo que se considera que los resultados de las pruebas de estrés realizadas son satisfactorias y no sugieren la necesidad de incorporar nuevos instrumentos al plan de contingencia de liquidez.

Por último, la valoración de las acciones prudenciales del año 2024, como decíamos, tenemos acciones diferentes órganos de la entidad, en el caso de la Gerencia General es una acción que únicamente se aplica ante la contingencia de liquidez, es el de comunicar a los funcionarios autorizados, asignar prioridad a la atención de todas las tareas asociadas al plan, en este caso no hubo una contingencia de liquidez por lo tanto no aplica.

En el caso de la Dirección FONAVI hay 3 funciones que son básicamente, tratar de mantener una distribución a lo largo del periodo en cuanto a los desembolsos de crédito, o sea no concentrar que en algunas oportunidades se dan concentraciones en diferentes periodos, la idea es que tratemos de mantener una distribución relativamente uniforme y en la medida de lo posible para no concentrar los requerimientos de recursos en ciertos momentos porque eso presiona la liquidez del Banco en ciertos periodos específicos.

El año 2024, realmente al final sí tuvimos una concentración, ustedes recordarán que durante todo el año nos mantuvimos con una demanda de crédito bastante limitada y fue hasta el final del año que logramos ahí empujar y puchar, hasta que ciertas entidades nos solicitaron los créditos, cumplimos la meta pero evidentemente sí hubo una concentración al final del año, si bien mantuvimos cierto nivel a lo largo de todo el año, sí hubo una concentración por eso la señalamos como cumplida parcialmente.

En cuanto a mantener una estrategia de captación evitando el riesgo de concentración, ahí sí pudimos tener una distribución un poco más uniforme porque fuimos haciendo un poquito de buchaca para atender al final los periodos de concentración y también la otra acción que es que siempre que las condiciones lo permitan pactar acciones de captación o financiamiento de mediano y largo plazo para evitar rotaciones de vencimientos y exigencias de recursos muy significativas a corto plazo, eso también con el crédito que pactamos con el Banco de Costa Rica, que es un crédito a 3 años, obviamente eso suaviza los vencimientos, nos permite tener un fondeo más estable, no tan focalizado, no es lo único captar diez mil millones que se vencen en un solo momento a un crédito que se va pagando mensualmente y se va amortizando de manera uniforme a lo largo de un periodo, eso le quita presión a los indicadores de calce y a los indicadores de liquidez del Banco y eso lo logramos el año pasado con el crédito que se formalizó con el Banco de Costa Rica.

Y por último, en el área de tesorería tenemos una acción que es la de incorporar operaciones de recompra y venta de títulos en el mercado secundario como instrumento

para aplicar en el plan de contingencia de liquidez, esto se valora periódicamente, pero depende de las condiciones de tasas de interés del momento, se valora si se incorpora o no, en este caso no se incorporó en función de que las pruebas del plan señalaron que no es necesario la incorporación de otro instrumento y ese instrumento evidentemente genera costos adicionales que por el momento no se consideró necesario incorporar.

Básicamente esa es la presentación, cualquier consulta con mucho gusto.

Director Presidente: Muchas gracias, no sé si tienen comentarios. ¿Don Dagoberto?

Sr. Hidalgo Cortés: Igual lo analizamos en el Comité...

Sra. Hernández Brenes: En el Comité de Riesgos también, el lunes pasado, hace una semana, sí señor.

Director Presidente: ¿Hay que aprobarlo?, Sí.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: De acuerdo en firme.

Director Presidente: Don David, pasamos a los puntos privados.

Sr. Hidalgo Cortés: Nada más, quedamos pendientes con los casos individuales, en honor a la transparencia debo decirles que por error el equipo cargo el caso sobre el que don Mauricio hizo una observación, ese caso no debió haberse cargado en la lista de operaciones a aprobar, ya lo hablé con José, Walter y ya le dije que tomemos medidas, entonces ese caso no debió venir a Junta, entonces me disculpo y me acabo de enterar en este momento, pero bueno solo habría que aprobar 28 y excluir la operación de doña Rosa María Morales Vílchez.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿El del lote grandísimo?

Sr. Hidalgo Cortés: Sí es un error, me acaba de comunicar José Carlos y ya lo vio con el equipo, ya lo revisó el analista y hubo un error, se cargó en una carpeta que no tenía que cargarse, ya que corregí con ellos para que no se nos repita esta situación.

Director Presidente: Listo, gracias.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 8** que se anexa a esta acta]

9° Tema confidencial de la Junta Directiva

1

2 [A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero
3 Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros y el
4 señor Gerente General, con el propósito de analizar un tema declarado confidencial. Por
5 consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Muñoz Caravaca, González Oviedo,
6 Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la
7 sesión]

8 *****

9

10 Siendo las dieciocho horas con quince minutos, se levanta la sesión.

11 *****

12

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 35-2025****DEL 19 DE JUNIO DE 2025****ACUERDO N°1:**

Dar por conocido el oficio BANHVI-DF-OF-0502-2025, del 28 de mayo de 2025, mediante el cual, atendiendo lo requerido por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 5 de la sesión 29-2025, del 19 de mayo del año en curso, y con el propósito de atender la solicitud de información planteada por la Diputada Rosaura Méndez Gamboa en el oficio ALPLN-RMG-0175-2025, de fecha 14 de mayo de 2025, la Dirección del FOSUVI presenta un informe detallado sobre el estado del trámite de financiamiento del proyecto de vivienda Conjunto Residencial Sabanillas de Tucurrique, gestionado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo.

Sobre el particular, se instruye a la Secretaría de esta Junta Directiva para que le remita el referido informe a la Diputada Méndez Gamboa, como respuesta a lo solicitado en el oficio ALPLN-RMG-0175-2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Acogiendo lo recomendado por la Asesoría Legal mediante correo del 28 de mayo de 2025, se adiciona un segundo párrafo al acuerdo N° 1 de la sesión 25-2025, del 29 de abril de 2025 –referido al nuevo horario de las sesiones ordinarias de esta Junta Directiva–, el cual indicará lo siguiente:

“Se deja sin efecto el acuerdo N° 2 de la sesión 37-2022, del 28 de julio de 2022”.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Dar por conocida la copia del oficio SEICO 004-2025, del 02 de junio de 2025, mediante el cual, la señora Kattia Marengo Rojas, representante legal de la empresa SEICO S.A., remite al Subgerente de Operaciones una serie de cuestionamientos y requerimientos a raíz de la posición que ha asumido esa Subgerencia, en torno a la situación de los lotes que todavía se encuentran registrados a nombre de esa empresa en el proyecto Monte Alto, ubicado en el cantón de Alajuelita.

Sobre el particular, se instruye a la Subgerencia de Operaciones para dentro del plazo de ley remita a dicha empresa la información correspondiente.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0503-2025, del 05 de junio de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-SGO-OF-0553-2025 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Coopenae, R.L., Coocique, R.L., Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, Coopeande No. 7 R.L. y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para financiar veintiocho 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.

Segundo: Que en dichos oficios, la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI presentan 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 Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la

emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado oficio BANHVI-SGO-OF-0553-2025.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: COOPENAE, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó -sito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formaliza- ción (€)	Monto del Bono (€)
Sojo Ramírez Sherlin Nayalli	3-0537-0951	C-264300-000	Turrialba	CLC	9.959.760,00	11.760.000,00	58.823,48	588.234,84	22.249.171,36
Guadamuz Rojas Luis Eduardo	5-0425-0472	G-261533-000	Bagaces	CLC	6.000.000,00	11.340.000,00	48.294,56	482.945,63	17.774.651,07
Entidad Autorizada: COOCIQUE, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó -sito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalizac ión (€)	Monto del Bono (€)
Díaz Fernández Geisel Arelys	7-0167-0862	L-37821-000	Pococí	CLC	6.615.014,00	12.790.823,68	57.484,43	574.844,28	19.923.197,53
Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó -sito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalizac ión (€)	Monto del Bono (€)
Mora Esquivel Evelyn de los Angeles	2-0702-0510	733950-000	Puriscal	CLC	6.277.700,00	13.220.000,00	161.480,53	538.268,42	19.874.487,89
Entidad Autorizada: Coopeande No.7, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Prop ó-sito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalizac ión (€)	Monto del Bono (€)
Castillo Zamora Andrea	8-0061-0880	187380-000	Matina	CLP	No aplica	14.640.000,00	138.576,98	461.923,25	14.963.346,28
Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Prop ó-sito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalizac ión (€)	Monto del Bono (€)
Esquivel Fonseca José Javier	5-0183-0373	724964	Mora	CLC	10.200.000,00	14.000.000,00	282.380,00	564.760,00	24.482.380,00
Zúñiga Zúñiga María Alicia	5-0151-0753	267536	Los Chiles	CLP	No aplica	14.354.495,37	141.032,37	470.107,90	14.683.570,90
Zúñiga Jiménez Dagoberto	1-0454-0141	122621	Pococí	CLP	No aplica	15.500.000,14	149.761,80	499.206,00	15.849.444,34
Vargas Araya Oscar Manuel	3-0144-0865	50190	Siquirres	CLP	No aplica	15.189.000,00	245.652,99	491.305,98	15.434.652,99
Ramírez Araya Margarita	2-0261-0124	247127	Coto Brus	CLP	No aplica	13.860.000,00	137.264,02	457.546,72	14.180.282,70
Arroyo Eduarte Victor Manuel	2-0247-0222	4-257016	Sarapiquí	CLC	6.000.000,00	14.020.637,11	163.504,01	545.013,35	20.402.146,46

Pérez Hernández María Blasa	5-0172-0186	7-192902	Siquirres	CLC	7.000.000,00	14.335.000,00	61.829,95	618.299,49	21.891.469,54
Quirós Quirós José Isidro	5-0155-0183	164646	Bagaces	CLP	No aplica	13.438.000,00	223.413,54	446.827,08	13.661.413,54
Rosa María Echeverría Castillo	3-0214-0121	81548	Pococí	CLP	No aplica	15.189.000,00	147.391,79	491.305,98	15.532.914,19
Mannix Manrique Aguilar Murillo	9-0038-0727	278158	Sarapiquí	CLP	No aplica	15.189.000,00	161.182,00	537.273,32	15.565.091,32
Salazar Vargas Lincey Dayana	1-1716-0496	7-177804	Pococí	CLC	7.000.000,00	12.810.000,00	53.200,05	532.000,49	20.288.800,44
Araya Díaz Lorena del Carmen	1-1254-0701	740023-000	Acosta	CLC	8.000.000,00	11.760.000,00	160.095,46	533.651,52	20.133.556,06
Mario Enrique Tencio Jiménez	7-0063-0091	77614-001-002	Siquirres	CLP	No aplica	15.189.000,00	245.652,99	491.305,97	15.434.652,99
Guillermo Cubillo Artavia	1-0383-0470	186616-000	Pococí	CLP	No aplica	15.189.000,00	147.391,94	491.306,45	15.532.914,52
Torres Quirós María Luisa	2-0311-0950	272557-000	Los Chiles	CLP	No aplica	15.188.800,00	146.412,55	488.041,82	15.530.429,27
Felicia Badilla Esquivel	1-0383-0422	188821	Guácimo	CLP	No aplica	15.189.000,00	147.391,79	491.305,97	15.532.914,18
Santos Reyes Acuña Sánchez	1-0470-0591	86928-000	Pococí	CLP	No aplica	15.189.000,00	245.652,99	491.305,97	15.434.652,99
Arce Viquez María Yaritza	2-0767-0487	629022-000	San Carlos	CLC	7.500.000,00	12.800.000,00	166.857,18	556.190,60	20.689.333,42
Carlos Alberto Barrantes Cerdas	1-0490-0903	128348-000	Pococí	CLP	No aplica	15.189.000,00	244.152,84	488.305,67	15.433.152,84
Elizabeth Quirós Vargas	5-0428-0173	180417	Pococí	CLC	7.000.000,00	12.810.000,00	57.871,55	578.715,49	20.330.843,94
Prado Chinchilla Rocini de los Ángeles	6-0437-0554	580608-000	Acosta	CLC	10.000.000,00	11.760.000,00	181.516,21	605.054,02	22.183.537,81
Juan Luis González Pérez	5-0144-0174	196289	Matina	CLC	5.000.000,00	13.700.000,00	274.624,95	549.249,90	18.974.624,95
Peña Peña Delmar Antonio	5-0197-0064	186973-000	Pococí	CLC	10.000.000,00	11.760.000,00	181.516,21	605.054,02	22.183.537,81
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio				

1

2

2) 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.

3

4

3) 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

6

7

8

9

4) 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.

5) En el caso del subsidio tramitado por Coopeande No.7, R.L., a favor de la señora Castillo Zamora Andrea, deberá demolerse la construcción existente

6) En el caso de los subsidios tramitados por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, a favor de los señores Zúñiga Jiménez Dagoberto, Quirós Quirós José Isidro, Mario Enrique Tencio Jiménez y Carlos Alberto Barrantes Cerdas, deberá demolerse la construcción existente.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que por medio del acuerdo N° 2 de la sesión 72-2024, del 16 de setiembre de 2024, esta Junta Directiva aprobó el financiamiento, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para la compra del terreno, el desarrollo de las obras de infraestructura y la construcción de viviendas en el proyecto habitacional La Bendición, ubicado en el distrito Barranca del cantón y provincia de Puntarenas, actuando Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada.

Segundo: Que por medio del informe BANHVI-DF-OF-0542-2025, del 04 de junio de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0506-2025, del 06 de junio del año en curso– la Dirección FOSUVI solicita autorizar un financiamiento adicional a dicho proyecto de vivienda por la suma total de \$6.360.030,73, para cubrir la diferencia del Impuesto al Valor Agregado (IVA), aplicado a los costos indirectos en los presupuestos de las viviendas del proyecto.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0542-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto habitacional La Bendición, un financiamiento adicional por la suma total de **¢6.360.030,73** (seis millones trescientos sesenta mil treinta colones con 73/100), para cubrir la diferencia del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

2) Dicho monto será cancelado contra el respectivo aval de la Entidad Autorizada y el inspector de inversión, una vez construidas dichas obras.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0409-2025 y BANHVI-SGO-OF-0182-2025, ambos del 08 de mayo de 2025, la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones avalan y someten a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-0411-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para financiar actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto de Bono Colectivo Parque Corina Rodríguez 1986, ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita, provincia de San José, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en los acuerdos N° 3 de la sesión 101-2020, del 23 de diciembre de 2020, y N° 1 de la sesión 13-2021, del 15 de febrero de 2021.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de reasignar saldos de los ítems de costos directos e indirectos de construcción de obras, gastos indirectos de la Entidad Autorizada y previsión por concepto de IVA (5%), para cubrir el monto faltante de los gastos administrativos con IVA (13%) incluido; y otorgar un financiamiento adicional por un monto de ¢1.210.469,10 por concepto de gastos administrativos más IVA. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del

financiamiento otorgado al INVU para el referido proyecto de Bono Colectivo, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0411-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para el proyecto de Bono Colectivo Parque Corina Rodríguez 1986, la resignación de saldos a favor del proyecto, de las líneas de "IVA de Obras Generales", "Saldos del Proyecto" y de "IVA Adicional", por la suma total de ₡125.712.781,16 (ciento veinticinco millones setecientos doce mil setecientos ochenta y un colones con 16/100), según el siguiente detalle:

A. Pago de pruebas adicionales de laboratorio, por un monto de ₡3.525.557,51.

B. Previsión de ajuste por aumento de precios, por un monto de ₡122.187.223,65.

2) Se autoriza un ajuste a los gastos administrativos de dicho proyecto, por un monto total de ₡44.954.597,11, según el siguiente detalle:

a. Saldo actual disponible en la partida por ₡35.024.082,69.

b. Reasignación de saldos por ₡8.720.045,32 según las partidas antes citadas.

c. Financiamiento adicional por ₡1.210.469,10 para cubrir la diferencia.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) ha presentado a este Banco, solicitud formal de financiamiento por un monto de ₡4.000 millones, tramitada al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI.

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DFNV-OF-0158-2025, del 05 de junio de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0502-2025, de esa misma fecha–, la Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) presenta los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), y por consiguiente recomienda su aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de Crédito en su sesión N° 03-2025, del 05 de junio

de 2025, bajo las condiciones que se indican en el citado informe técnico de esa dependencia.

Tercero: Que una vez analizados los documentos suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es autorizar el crédito solicitado por el Grupo Mutual, en los mismos términos señalados en el informe BANHVI-DFNV-OF-0158-2025 de la Dirección FONAVI.

Por tanto, se acuerda:

1-) Aprobar el crédito solicitado por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, bajo las siguientes condiciones:

i. Monto del financiamiento: Cuatro mil millones de colones (¢4.000 millones) a desembolsarse durante el año 2025.

ii. 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 crédito 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. Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberán ser dirigidos a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años, lo que se verificará mediante la presentación de una certificación emitida por la Gerencia General de la Entidad Autorizada.

iii. Plazo del financiamiento: Quince años.

iv. Tasa de interés corriente: Tasa básica pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales, ajustable mensualmente.

v. Tasa de Interés moratorio: 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.

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

vii. Comisión de pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros cinco años del plazo del financiamiento.

viii. Forma de pago: Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

ix. Garantías:

a) Garantía Temporal: Por un periodo máximo de seis meses, el crédito será respaldado con garantía fiduciaria; esto es, un Pagaré Institucional por una suma equivalente al 115% del monto desembolsado.

b) Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con bono familiar de vivienda, clasificadas en categorías de riesgo 1, 2 y 3 y CPH nivel 1, según el Acuerdo CONASSIF 14-21, o su equivalente en la normativa crediticia vigente de la SUGEF, cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el Registro Nacional.

2-) Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la Entidad deberá suscribir el respectivo contrato de crédito y otorgar la garantía correspondiente, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente. En relación con el primer aspecto, con el objeto de propiciar un mayor resguardo de los intereses del BANHVI, se incorporarán al documento las *Cláusulas de Vencimiento Anticipado y Remisión de Información al BANHVI*, contenidas en el Anexo 7 del informe adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0158-2025, de manera que sea factible suspender el desembolso de recursos o dar por vencida la obligación, haciendo exigible su pago inmediato en caso de que la Entidad Autorizada incumpla con las obligaciones derivadas del crédito otorgado, así como si a criterio del BANHVI se presenta un deterioro en su situación financiera o en el valor de las garantías otorgadas en respaldo del crédito concedido.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-IN01-0019-2025, del 02 de junio de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe BANHVI-DFNV-IN-0014-2025 de la Dirección FONAVI, que contiene la propuesta de actualización del Plan de Contingencias de Liquidez del BANHVI, con corte al 30 de abril de 2025.

1 **Segundo:** Que conocida la referida actualización, esta Junta Directiva considera que la
2 misma es razonable y –según lo afirma la Administración– contribuye al logro de los
3 objetivos que se pretenden en materia de contingencias de liquidez de la institución; razón
4 por la cual, lo procedente es aprobar dicho documento conforme lo proponen la Dirección
5 FONAVI y la Gerencia General.

6
7 **Por tanto, se acuerda:**

8 Aprobar la actualización, con corte al mes de abril de 2025, del Plan de Contingencias de
9 Liquidez del Banco Hipotecario de la Vivienda, en los mismos términos que se indican en
10 el documento adjunto a los oficios BANHVI-GG-IN01-0019-2025 de la Gerencia General y
11 BANHVI-DFNV-IN-0014-2025 de la Dirección FONAVI.

12 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

13 *****
14