

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 28-2025

DEL 12 DE MAYO DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las quince horas con veinte minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente y quien preside; Guillermo Alvarado Herrera, Julián Arias Varela, Miguel Arrieta Berrocal, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Arias Varela asiste 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: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI con recargo de la Subgerencia Financiera; Yohusert Sibaja Garbanzo, funcionario de la Auditoría Interna; Marcela Alvarado Castro, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausentes con justificación: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; y Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Aprobación de orden del día.
- 2º. Lectura y aprobación de las actas N° 24-2025 del 24/04/2025 y N°26-2025 del 30/04/2025.
- 3º. Adjudicación de la “Auditoría externa sobre Administración Integral de Riesgos y la eficiencia y efectividad prevención de LC/FT/FPADM. (Oficio DAD-PRO-OF-14-2025).

- 1 4°. Informe sobre la gestión de riesgos, correspondiente al primer trimestre de 2025.
2 (Oficio BANHVI-CR-IN-0004-2025)
- 3 5°. Informe anual de cultura de riesgos, correspondiente al período 2024. (Oficio
4 BANHVI-CR-IN-0003-2025)
- 5 6°. Solicitud de aprobación de 22 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-
6 GG-OF-0411-2025)
- 7 7°. Solicitud de anulación de un bono extraordinario individual. (Oficio BANHVI-GG-OF-
8 0408-2025)
- 9 8°. Solicitud de anulación de un bono extraordinario individual tramitado por Coopeuna
10 R.L. (Oficio BANHVI-GG-OF-0417-2025)
- 11 9°. Solicitud de anulación de un bono extraordinario individual en territorio indígena.
12 (Oficio BANHVI-GG-OF-0410-2025)
- 13 10°. Solicitud de corrección al acuerdo de aprobación de un bono extraordinario individual.
14 (Oficio BANHVI-GG-OF-0415-2025)
- 15 11°. Solicitud de financiamiento adicional y reasignación de saldos para el proyecto de
16 Bono Colectivo Parque Corina Rodríguez. (Oficio BANHVI-GG-OF-0409-2025)
- 17 12°. Propuesta de garantía definitiva de crédito del Banco Popular y de Desarrollo
18 Comunal, correspondiente a operaciones procedentes de Coopeservidores R.L.
19 (Oficio BANHVI-GG-OF-0403-2025)
- 20 13°. Informe sobre la gestión del FONAVI y seguimiento a las entidades deudoras, con
21 corte al 31 de marzo de 2025. (Oficio BANHVI-GG-IN25-0015-2025)
- 22 14°. Tema confidencial: Presentación sobre la situación presupuestaria del FOSUVI para
23 el periodo 2025.

24 *****

26 **1° Aprobación de orden del día**

28 **Director Carazo Campos:** Con la aprobación del orden de día, el señor Gerente nos está
29 pidiendo que pasemos el punto 10, 11 y 12 al punto 3, 4 y 5. ¿Sería don David?

30 **Sr. López Pacheco:** Sí señor, los de Kenlly.

31 **Director Carazo Campos:** Los de Riesgos correcto, entonces para ver si podemos llamar
32 a Kenlly. Una vez que se vote el orden, no sé quién la puede llamar.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** ¿El 9 al final, entonces?

Director Carazo Campos: Bueno sí y pasaríamos el punto 9, don David, después del que hoy es 14, el informe sobre gestión de FONAVI. El mismo orden, el 9 pasaría después del 17. El 9 es Presentación sobre la situación de presupuestaria, ese lo pasamos y va a quedar como 17 ahora.

Sr. López Pacheco: Okey, perfecto. Sí, señor.

Director Carazo Campos: Okey, si estamos de acuerdo con el Orden de día, para que lo votemos. ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo, en firme.

Director Arias Varela: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado.

Director Carazo Campos: Vamos con la lectura y aprobación de las actas 24 y 26, del 24 de abril y del 30 de abril, ambas.

2° Lectura y aprobación de las actas N° 24-2025 del 24/04/2025 y N°26-2025 del 30/04/2025

Director Carazo Campos: Si tienen alguna indicación, si no para someterlas a votación. ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Director Carazo Campos: Aprobadas.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobadas.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo.

Director Arias Varela: De acuerdo en las que estuve, creo que estuve en las dos.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobadas.

Director Carazo Campos: Muchísimas gracias.

, vamos con el punto que sería la adjudicación de la Auditoría externa sobre la Administración Integral de Riesgos y la eficiencia y efectividad de prevención.

3° Adjudicación de la “Auditoría externa sobre Administración Integral de Riesgos y la eficiencia y efectividad prevención de LC/FT/FPADM

Director Carazo Campos: Vamos con el punto que sería la adjudicación de la Auditoría Externa sobre la Administración Integral de Riesgos y la eficiencia y efectividad de prevención.

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

Sra. Vega Barquero: Buenas tardes.

Sr. López Pacheco: Buenas tardes.

Director Carazo Campos: Buenas tardes doña Kenlly, bienvenida, adelante.

Sr. Hidalgo Cortés: Doña Kenlly perdón, después de la aprobación del Orden del día por parte de la Junta, vamos a ver los 3 temas suyos de una vez.

Sra. Vega Barquero: Perfecto, muchas gracias.

Bueno, si quieren pasamos al primer tema, que es la aprobación de la adjudicación para la realización de las Auditorías externas de riesgos y de legitimación de capitales, que tenemos que hacer anualmente, esto por normativa SUGEF 2-10.

Básicamente, comentarles acá, por medio de SICOP se publicó el pliego de condiciones, se realizó un estudio de mercado, donde se le solicitó cotización a 5 firmas auditoras externas; de esas 5, 3 nos brindaron información para poder realizar el estudio de mercado y a esas 3, se les comunicó el día que la oferta se publicó en SICOP, de esas solamente participó una, que fue la firma de Deloitte & Touche.

En el concurso anterior habían participado solamente dos, esta vez solamente nos participaron una, no es recurrente que nos participen muchas firmas de auditoras, es lo que me han comentado, entonces, esta vez solamente ellos participaron.

Por tanto, se procedió a realizar los estudios técnicos y legales y esta firma cumple con los requerimientos, es la firma que nos estaba haciendo los estudios en el periodo anterior, que había sido de 3 años y, por tanto, pues es la que estaría quedando como adjudicada en este momento.

Aquí nosotros lo que traemos, es básicamente el acuerdo, conforme al oficio del Comité de Riesgos, que se sumó hoy precisamente para poder revisar estos documentos, los habían recibido desde la semana anterior, sin embargo, hasta hoy se convocó la sesión, el Comité estuvo de acuerdo y por medio del oficio, revisando el oficio aquí, que nos manda la Proveeduría, el Comité le recomienda a la Junta Directiva la adjudicación a la firma Deloitte.

Si el Comité no tiene ninguna objeción, podríamos proceder con la aprobación para poder adjudicar a esta firma, los próximos 4 años, bueno, es un año, sujeto a prórroga por 3 años y las prórrogas estarían realizando la Administración, a no ser que la Junta tenga algún pronunciamiento, porque la Junta lo que hace es designar la firma, lo que haríamos sería nada más extender un año más, cada año.

Entonces eso ya lo dejaríamos para la Administración, que es parte del número 4 que estamos incluyendo en el acuerdo.

Si no tienen ninguna objeción o pregunta o consulta.

Director Carazo Campos: Gracias Kenlly. Adelante, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, nosotros nos cuestionábamos hoy que extraño que solamente una firma. Bueno, que dicha que es Deloitte, me parece que es una muy buena firma, pero me llamó la atención que, siendo este tema, pero se nos ha aclarado ahí, por parte de nuestro asesor, que también este es un tema que no es común en todas las firmas de auditoría y que por la demanda que hay, posiblemente no hay interés de participar. Y bueno, esto es un Banco también, no todas las firmas de auditoría trabajan con el Banco, entonces, bajo eso..., y, además, tenemos sólo una y eso es una firma que, por cierto, ya estuvo anteriormente, ¿con estos cuatro años ya tendría siete? Pero bueno, ya veremos, eso nos pareció bien y por eso lo aprobamos y lo recomendamos a la Junta.

Sra. Vega Barquero: Gracias Doña Eloísa.

Director Carazo Campos: Gracias doña Eloísa.

No sé si alguien tiene alguna otra consulta, si no para someterlo a votación.

Sra. Vega Barquero: Sí, tal vez ahí es importante que el acuerdo sea en firme, para poder proceder con los demás trámites administrativos por plazos de SICOP, no podemos aplazar.

Director Carazo Campos: Adelante 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: De acuerdo en firme.

Director Arias Varela: De acuerdo en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado el firme.

Director Carazo Campos: Gracias, doña Kenlly adelante.

Sra. Vega Barquero: Perfecto, muchas gracias. Vamos a pasar a ver el informe de Gestión del Riesgo del primer trimestre del 2025.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta]

4° Informe sobre la gestión de riesgos, correspondiente al primer trimestre de 2025

Sra. Vega Barquero: Básicamente para este trimestre, la mayor parte de los indicadores se encontraron en nivel de apetito, sí tenemos dos indicadores en capacidad y uno es el avance real de los planes de acción, para lo que es la atención de los riesgos en el Proyecto Optimus, versus el avance esperado.

Bueno como todos conocemos, tenemos ahí algunos retrasos en este proyecto, en algunas fases, en la fase 3 por ejemplo, en enero tuvimos una situación de recurso humano que se nos manifestaron, entonces, por eso este indicador de momento se mantiene en capacidad y el otro es el indicador de percepción y calidad del servicio, el año anterior en noviembre se hizo una nueva evaluación y alcanzamos una nota de 81.37, versus un 71 la que teníamos.

El indicador está en capacidad, porque el Plan Estratégico Institucional nos pedía un 90 para este corte, entonces, ese es el límite de apetito que tenemos. Sin embargo, sí hubo una mejor significativa, entre lo que fue la evaluación el 2023 y el 2024.

Por otra parte, la suficiencia patrimonial, aquí voy a mostrar los indicadores, si gustan para que los veamos.

La suficiencia patrimonial ha sufrido unos cambios normativos a partir de enero de este año, nuestra suficiencia es bastante robusta, sin embargo, a los límites que teníamos establecidos, había presentado un poquito de fluctuación, muy cerca del límite.

Entonces, estamos dando un monitoreo para realmente valorar, cuál va a ser el comportamiento que ha tenido.

Básicamente, se vio afectada por unas reducciones en el capital, el capital donado y no vemos otra situación que nos está afectando. Como les comentaba, el límite si está muy por encima de lo que establece el regulador, es básicamente, los límites nuestros.

Y bueno, por ejemplo, indicadores como el de exposición a la utilidad financiera, [ininteligible] en la tasa de interés, que fue uno de los que estuvimos viendo durante el año pasado, que se nos estuvo manteniendo en tolerancia o capacidad, es uno que se revisó

recientemente, tenemos también que traer la aclaración de Junta aquí, la declaración [inintendible] aquí a Junta, pero se le hizo un ajuste para no ser comparado con la utilidad total del Banco, sino con la utilidad financiera, para que esa forma refleje mejor las variaciones en la tasa de interés.

Entonces, ese era uno de los indicadores que teníamos ahí también, que estamos dando el monitoreo, fuera de ahí los demás indicadores que hemos tenido, en su mayoría en estado de [inintendible].

Vamos a pasar a los siguientes temas, ese era el punto número 3, la revisión de la declaración de apetito de riesgo, que próximamente la estaremos presentando.

Se realizó la publicación del informe anual de riesgos, en la página web del BANHVI y el cálculo del indicador anual de futuros riesgos, es el siguiente tema que vamos a ver a continuación.

Por otra parte, el seguimiento de recomendaciones y acuerdos de órganos de fiscalización internos. Tal vez acá comentarles, de la auditoria interna 2023, todavía tenemos dos observaciones, que en este momento se encuentran abiertas, de nueve que nos hicieron en ese periodo, que están en un 50% de avance en este momento y van a estar finalizadas para enero 2026.

De las 6 observaciones del periodo 2024, que recibimos en febrero, ya al corte de marzo, las pusimos en 0% de avance, pero ya obviamente a mayo, ya tenemos un porcentaje, que ya las estamos empezando a trabajar.

Y de la Auditoría Externa del periodo 2024, recibimos 2 observaciones y bueno al cierre de marzo, ya teníamos una cubierta y ya para el mes de abril, se completó la segunda.

Entonces, esto también va a mostrar avances más adelante, entre las observaciones que teníamos de la Auditoria Interna, que hace poquito las acabamos de ver aquí en el Comité, bueno son 6 aprobaciones, 2 políticas de riesgo que debemos que elaborar, riesgo de fraude y apetito de riesgo, el cronograma de implementación de lo que es los riesgos ambientales y sociales, documentación del perfil de riesgo de fraude, algunos temas de incluir criterios técnicos del indicador [inintendible] en la declaración de apetito de riesgos y la definición de la metodología de la actualización o periodicidad de contención de la metodología, de la gestión integral los riesgos.

No sé si alguien tiene alguna consulta, con respecto a lo que es el informe trimestral.

Director Carazo Campos: Gracias, doña Kenlly.

¿Consultas o dudas?, ¿esto igual hay que someterlo a votación para aprobación?

Sra. Vega Barquero: Sí, si no damos el acuerdo de aprobación, que es dar por conocido el informe del primer trimestre que venía en el oficio.

Director Carazo Campos: Gracias, doña Kenlly. Adelante don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Arias Varela: De acuerdo en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Muchas gracias. Adelante, Kenlly.

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

5° Informe anual de cultura de riesgos, correspondiente al período 2024

Sra. Vega Barquero: Bueno, como ustedes tienen conocimiento, anualmente nosotros debemos realizar una evaluación o un indicador de cultura de riesgos para la institución, actualmente esta es la metodología que nosotros estamos aplicando, consideramos estos factores, estos 8 factores que tenemos aquí, actividades de capacitación y divulgación, evaluación de conocimientos que se le realiza el personal de la Institución, implementación de planes y mitigación, nosotros tenemos un programa de valoración de riesgos operativos y para esos riesgos, las diferentes áreas del Banco tienen que establecer planes de acción o mitigación de esos riesgos.

Entonces, el cumplimiento de esos planes que estén al día, que se estén atendiendo, que es lo que estamos tomando aquí, tenemos el indicador de madurez del CEDI, este es un indicador que mide la Contraloría General de la República, que es parte de la evaluación de control interno institucional, también se considera la parte de riesgos en este indicador de cultura.

Tenemos la atención de recomendaciones de Auditoría Externa de riesgos, atención de acuerdos del Comité de Riesgos, comunicación y control, está asociado al SIG, Sistema de Información Gerencial.

El año pasado tuvimos una serie de presentaciones al principio de año, principalmente por la situación operativa del área, donde varios informes no se presentaron en el tiempo

establecido en el SIG y eso evidentemente es una nota de 0 y no hay forma de reponerlo a lo largo del año.

A partir de febrero o marzo, empezamos con un seguimiento más estricto y hemos cumplido todo, pero igual indicador se ve afectado.

Y tenemos el de Gobierno Corporativo que lo tenemos en un 80% y básicamente es porque el Comité de Riesgos cambió la metodología de evaluación, entonces pasamos a tener una nota de 89 en el 2023, a un 82 en el 2024. Pero como es un cambio metodológico, es decir que la disminución ha sido un deterioro, no necesariamente es así, es simplemente un cambio metodológico.

Entonces por eso se ve en amarillo, ¿no sé si tienen alguna consulta?

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita.

Director Carazo Campos: Adelante, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Nosotros cambiamos la metodología de evaluación, porque no sabía que por eso nos iban a bajar la nota, sinceramente, pero quiere decir, ¿qué pasa los siguientes años?, porque se acordamos que iba a ser nuestro mecanismo de evaluación ¿a qué se debe?, ¿cuál es el razonamiento?, porque no puede ser que nada más es por qué cambiamos, es que fue que la que estamos haciendo no vale, no es adecuada, no es madura.

Sra. Vega Barquero: Claro, sí, esta metodología que nosotros aplicamos tiene dos conceptos, uno de cumplimiento, es cumplir la tarea, generar las actividades, hacer las evaluaciones etcétera y uno que es de efecto, este efecto dice que, si hay una variación negativa en el resultado de un indicador, es decir, que se reduce con respecto al del año anterior, tiene que calificarse como no satisfactorio, al menos en ese rubro de efecto, que es lo que nos pasó a nosotros acá.

Básicamente fue en el cumplimiento sí cumplimos, porque sí la hicimos, pero en el efecto no salimos bien, de hecho, aquí estamos en amarillo, según este indicador tuvo que ser en rojo, lo pusimos en amarillo para efectos, de no afectar tanto, porque en realidad no es un tema de que se deterioró, si no es simplemente un cambio de metodológico.

Entonces ya para el otro año, si de este 82 que nos sacamos bajamos, ahí sí ya va a ser un deterioro real, de que el Comité no sé por alguna una razón bajo en su desempeño. Pero eso también se puede revisar, para efectos del próximo año, si se [ininteligible] muy estricto o no hay una salvedad, pero esa es la metodología aprobada para el efecto de este.

Entonces no sé ¿si hay alguna otra que lo consulta?

Directora Ulibarri Pernús: De mi parte no, clarísimo.

1 **Director Carazo Campos:** Creo que no hay ninguna otra pregunta.

2 Muchas gracias Kenlly, por los informes. Sometemos a votación, ¿don Guillermo?

3 **Sra. Vega Barquero:** El acuerdo está dar por conocido y aprobado el informe sobre la
4 cultura de riesgos a diciembre 2024, por medio del oficio....

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

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

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

8 **Director Arrieta Berrocal:** De acuerdo en firme.

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

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

11 **Director Carazo Campos:** Muchas gracias Kenlly.

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

13 **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Vega Barquero]

14 *****

16 **6° Solicitud de aprobación de 22 bonos extraordinarios individuales**

18 **Director Carazo Campos:** Continuamos con la solicitud de aprobación de 22 bonos
19 extraordinarios individuales.

20 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya estoy llamando al equipo, don Marcos.

21 **Director Carazo Campos:** Gracias don Walter.

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

24 **Director Carazo Campos:** Buenas tardes, José y Mariella, bienvenidos. Adelante, cuando
25 gusten.

26 **Sr. Olmos Cruz:** Gracias don Marcos. Buenas tardes a todos.

27 Bueno, para el día de hoy tenemos 22 casos, sé que es un número bajo lo que hemos
28 estado trayendo, sin embargo, la semana pasada tuvimos el inconveniente, que los fondos
29 de FODESAF ingresaron casi al filo del viernes, prácticamente a las 5 de la tarde, Tesorería
30 nos avisó el jueves que ingresaron y viernes había que acomodar las bases de datos y todo,
31 eso nos detuvo un poco a traer más casos, por el tema de disponibilidad presupuestaria,
32 pero igual la revisión continuó y la otra semana esperamos ya estar en los números de
33 siempre.

Primero que todo, empezamos con Mutual Cartago, de esos son 13 casos, 3 ubicados en la Alajuela, 2 en San Carlos y 1 en el Cantón de Upala. 7 casos ubicados en Limón, en el cantón de Pococí, Siquirres y Guácimo. 1 caso en Puntarenas, en Golfito, 1 caso en Cartago, en Turrialba y 1 caso de San José, en Pérez Zeledón. Todo por el monto total de ₡ 239,988,425.00 (doscientos treinta y nueve millones novecientos ochenta y ocho mil cuatrocientos veinticinco colones), los casos son 10 de compra de lote y construcción, 3 casos en lote propio y son 10 casos de extrema necesidad y 3 casos de adultos mayores.

Tenemos 1 caso de ASEPAUDUIT, en Turrubares de San José, por ₡ 9,300,000.00 (nueve millones trescientos colones) ese es un segundo bono en construcción de lote propio.

Tenemos a COOPEUNA, con 2 casos, 1 en Upala y otro en la Virgen de Sarapiquí en Heredia, por ₡ 28,406,741.35 (veintiocho millones cuatrocientos seis mil setecientos cuarenta y un colones con treinta y cinco céntimos), ambos casos de construcción en lote propio y tenemos 1 caso de extrema necesidad y 1 caso de adulto mayor.

Tenemos a COOPEANDE número 1, importante, estos 3 casos son migrados de los de COOPESERVIDORES, que estaban ahí pendientes y ya COOPEANDE fue una de las entidades que se dejó casos, entonces estos 3 particularmente son COOPESERVIDORES que ya pudieron salir. Es 1 caso de San Carlos en Pital, 1 caso en la Nandayure Guanacaste, por ₡ 59,457,126.35 (cincuenta y nueve millones cuatrocientos cincuenta y siete mil cientos veintiséis colones con treinta y cinco céntimos), los 3 casos son de compra de lote y construcción y son 3 casos de extrema necesidad.

Tenemos a COOPESPARTA, con 3 casos, 1 de los Chiles de Alajuela y 2 casos ubicados en Limón, en el Valle la Estrella y otro en la Roxana en Pococí, por ₡ 47,709,207.84 (cuarenta y siete millones setecientos nueve mil doscientos siete colones con ochenta y cuatro céntimos), es 1 caso de compra de lote y construcción, 2 en construcción de lote propio y son amparados a 2 adultos mayores y 1 caso de extrema necesidad.

Esos serían los casos extraordinarios.

Director Carazo Campos: Gracias, don José. ¿Si alguno tiene alguna consulta o duda?

Yo nada más, con eso que dijo don José Carlos, a don Dago y don Walter, me parece que aquí, a principio de año empezamos a aprobar sin presupuesto, no veo porque talvez no traer los casos que están listos y haberlos aprobado condicionados, como se hizo a principios de año, cuando aprobamos que no llegaba el dinero de FODESAF, me parece que a veces para adelantar con lo que tenemos nosotros ahí atrasado en artículo 59 individual, a veces creo que las acciones tal vez serían un poquito más ágiles, si pudiéramos avanzar con este tema, entonces nada más para que tomemos de en cuenta en ese sentido.

Sr. Hidalgo Cortés: Ahora en la presentación que vamos a ver sobre el tema, creo que podemos abordar eso.

Director Carazo Campos: Okey. Doña Eloísa ¿tiene alguna consulta?

Directora Ulibarri Pernús: No, como vamos a ver el tema.

Solo que no le entendí muy bien, si era que el dinero había llegado ya tardé o sí es que más bien corrieron, porque para traer 20 casos es poquísimo.

Sr. Olmos Cruz: O sea, el día que hicimos el corte, aún no habían entrado los recursos de FODESAF, pero sí tenemos expedientes revisados.

Directora Ulibarri Pernús: Expedientes revisados, todo listo para traer aquí, nada más.

Sr. Olmos Cruz: Sí, tenemos expedientes revisados listos, correcto.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Cuántos tienen?

Sr. Olmos Cruz: Alrededor del corte el viernes, tenemos como por ahí 50, un poquito más.

Directora Ulibarri Pernús: Santísima, entonces hay muchísimo más que eso. Bueno, pero ahora vamos a ver el tema.

Director Carazo Campos: Muchas gracias. Adelante don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Director Carazo Campos: Aprobados en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Muchas gracias.

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

7° Solicitud de anulación de un bono extraordinario individual

Director Carazo Campos: Vamos con el punto de la solicitud de anulación de un bono extraordinario individual.

Sr. Olmos Cruz: Gracias don Marcos.

Bueno, la entidad MUTUAL ALAJUELA, nos solicita eliminar en el caso de don Oliver Álvarez Guillen, cedula 1-0371-0866, en este caso solicitan la anulación debido a que el beneficiario no puede seguir la entidad debido a que no puede proseguir con el trámite por

los practicados impuestos que tiene el lote, entonces solicitan la anulación del mismo, en este caso de los practicados.

Director Carazo Campos: ¿Si alguno tiene alguna consulta? Si no para votarlo.

Directora Ulibarri Pernús: Lo que estoy entendiendo, es que no podía formalizarse, porque el lote tenía un practicado. ¿Qué es un practicado?

Sra. Alvarado Castro: Es un gravamen judicial que el inmueble tiene, puede ser lo que más vemos aquí son cobradoras de crédito, que no tiene salario la persona inmediatamente le caen inmueble y nosotros no podríamos poner en riesgo el otorgamiento de un bono, le tenemos que poner como condición, levante ese practicado, arréglese con el Poder Judicial y luego se puede volver a postular, pero para ese momento, si ya ha pasado un tiempo, ya tienen que anularlo.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, porque habla sobre un adulto mayor.

Directora Barrantes Castegnaro: Imaginate vos y lo que tiene es una cobradora de crédito.

Director Carazo Campos: Bueno, lo votamos. ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Perfecto, muchas gracias.

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

8° Solicitud de anulación de un bono extraordinario individual tramitado por Coopeuna R.L.

Director Carazo Campos: Solicitud de la anulación de un bono extraordinario individual, tramitado por COOPEUNA.

Sr. Olmos Cruz: Gracias, don Marcos.

Aquí la entidad autorizada COOPEUNA, nos solicita la anulación de don Santos Chávez López, cedula 155809323723, en esta nos indican que el adulto mayor, que mediante el

acuerdo 3 de la sesión 81-2024 de la Junta Directiva, el monto del bono por ₡13,986,105.00 (trece millones novecientos ochenta y seis mil ciento cinco colones), no continua con el trámite debido al fallecimiento del beneficiario, entonces solicitaron la anulación del bono.

Director Carazo Campos: Gracias, don José. ¿Alguno tiene alguna consulta? Si no, ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, yo tengo una pregunta. ¿Si la persona murió?, no se puede hacer nada, ¿para qué se trae aquí?, ¿para qué se trae la anulación del bono?, si murió la persona.

Sra. Alvarado Castro: Puede haber eventuales partidas de derechos del resto de la familia. Entonces, se les tiene que hacer aclarar que, si el postulante es uno y ya falleció, el resto de los miembros del núcleo o se postulan por su cuenta.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Se postuló solo?

Sra. Alvarado Castro: Sí, eventualmente que alguien, uno no sabe que algún otro miembro de su núcleo que no necesariamente se haya postulado con él, porque se postuló solo, quiera decir que él tenía un trámite ahí de camino, yo quiero saber cómo va, yo quiero continuar en ese trámite. Hay que decirle eso, el trámite de él está anulado, él está fallecido, usted si quiere puede postularse por su cuenta.

Sí, ya nos pasó de hecho, ya me llamó una señora una vez y me dijo mi tío, bueno primero, ni siquiera era pariente primer grado, pero creía que podía continuar con los papeles en la entidad, le tuvimos que explicar que no, que así no funcionaba.

Sr. Hidalgo Cortés: Y, además, para poder disponer en los recursos que estaban reservados para los miembros del núcleo.

Director Carazo Campos: Gracias por la explicación. Adelante con el siguiente tema, don José.

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

Acuerdo N° 6 que se anexa a esta acta]

9° Solicitud de anulación de un bono extraordinario individual en territorio indígena

Sr. Olmos Cruz: Gracias, don Marcos.

Para esto, el Banco Popular solicita la anulación del bono de doña Griselda Solano Obando, cedula 3-0600-0864, el mismo fue aprobado mediante el acuerdo de 8 de la sesión 12-2025, por un monto ₡ 21,248,708.32 (veintiún millones doscientos cuarenta y ocho mil setecientos ocho colones con treinta y dos céntimos) y lo solicitan debido a que el núcleo de la familia se desintegra, entonces hacen solicitud de anulación.

Director Carazo Campos: Gracias, don José. ¿Si alguno tiene una consulta?, si no lo votamos. ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

10° Solicitud de corrección al acuerdo de aprobación de un bono extraordinario individual

Director Carazo Campos: Continuamos con el bono extraordinario, corrección del acuerdo. Adelante.

Sr. Olmos Cruz: Gracias don Marcos, con esto la solicitud es la corrección de bono de don Vinicio Salazar Campos, cédula 6-0375-0424 y acá el problema que se dio es que hay una diferencia en el bono, tanto en la sumatoria, como en el costo de la vivienda, el cual resumo a continuación el monto del subsidio total era de ₡18,630,045.00 (dieciocho millones seiscientos treinta mil cuarenta y cinco colones) a ₡19,286,091.00 (diecinueve millones doscientos ochenta y seis mil noventa y un colones), el costo [ininteligible] por ende, solicitan la corrección de ambas líneas para continuar con el debido bono.

Director Carazo Campos: Gracias. Yo tengo una consulta don José, ¿esos son un error material?, porque esos casos casi siempre son parecidos, el costo de la casa y todo.

Sr. Olmos Cruz: Sí, más que todo error de digitación.

Director Carazo Campos: Okey, para tenerlo claro, nada más, gracias. Adelante don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: 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]

11° Solicitud de financiamiento adicional y reasignación de saldos para el proyecto de Bono Colectivo Parque Corina Rodríguez

Director Carazo Campos: Solicitud de financiamiento adicional y reasignación de saldos, para el proyecto de Bono Colectivo Parque Corina Rodríguez.

Sra. Salas Rodríguez: Buenas tardes.

Director Carazo Campos: Buenas tardes. Adelante Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: Este es el proyecto de Bono Colectivo Corina Rodríguez 1986, es un parque, ya nosotros nos encontramos en proceso de cierre de este proyecto.

La entidad autorizada es el INVU y el desarrollador fue el Consorcio Reyco Nayel MCA.

El proyecto se encuentra 100% construido, inclusive ya fue recibido por la Municipalidad, queda en San Felipe de Alajuelita de San José.

Como les decía, actualmente estamos en el proceso de cierre y es necesario hacer algunos pagos finales, entre ellos están los gastos administrativos, que corresponden al 4% del monto total del proyecto y algunas otras partidas, que en su momento estaban pendientes de cobro, que eran los estudios de estabilidad de taludes, el estudio de suelos y el estudio de viabilidad de la SETENA.

Se tiene actualmente saldo disponible para el pago las otras partidas, porque fueron partidas que estaban originalmente en el presupuesto, pero el saldo por ejecutar de gastos administrativos no alcanza, ya que durante la vida del proyecto se aprobaron financiamientos adicionales y donde no se realizó este ajuste, esto es un monto porcentual, entonces si el proyecto va a aumentando y evidentemente hay que ajustar esto y eso no se hizo.

Como parte del cierre, además hay algunas otras partidas que tienen saldos a favor, de obras que no se ejecutaron y que finalmente no se realizaron, por eso entonces ante la necesidad de ajustar ese 4%, se realizó una reasignación de saldos, aun así, queda un monto al descubierto, que es el que necesitamos tramitar como financiamiento adicional.

En este cuadro pueden ver el monto original aprobado en la segunda columna y en la tercera columna lo que realmente se ha desembolsado, como pueden ver ahí en la línea 2, estabilidad de taludes, estudios de suelos, SETENA, los gastos administrativos y la previsión por concepto IVA, todavía no habían sido cancelados, esto nos da un disponible de cincuenta y dos millones aproximadamente, de los cuales, gastos administrativos habían únicamente treinta y cinco millones, cuando se hacen los ajustes por los costos directos reales que tuvo el proyecto, este 4% pasa de ser treinta y cinco millones a cuarenta y cuatro millones, entonces tenemos una diferencia de ₡9,930,514.41 (nueve millones novecientos treinta mil quinientos catorce colones con cuarenta y un céntimos) que necesitamos reconocerle a la entidad autorizada, dentro de este proceso como les decía de cierre, hay unas partidas que quedaron con saldos, entre ellas tenemos los costos directos e indirectos de construcción de obras, por dos millones ochocientos cincuenta y nueve mil colones aproximadamente, gastos indirectos de la entidad autorizada que fue el kilometraje, específicamente por ₡1,794,156.35 (un millón setecientos noventa y cuatro mil ciento cincuenta y seis colones con treinta y cinco céntimos) y de la previsión de IVA nos quedaron también sin ejecutar a cuatro millones aproximadamente, todos estos saldos nos dan un total de ₡8,720,045.32 (ocho millones setecientos veinte mil cuarenta y cinco colones con treinta y dos céntimos), a eso todavía y después de esta reasignación nos hace todavía falta ₡1,210,469.10 (un millón doscientos diez mil cuatrocientos sesenta y nueve colones con diez céntimos) para cubrir la diferencia total.

Entonces, ¿cuál sería la recomendación?, acoger la recomendación dada por el INVU, en la tramitación del proyecto de Bono Colectivo Parque Corina Rodríguez 1986, de ajustar los gastos administrativos, por un monto final de ₡44,954,597.11 (cuarenta y cuatro millones novecientos cincuenta y cuatro quinientos noventa y siete colones con once céntimos),

según el siguiente detalle, el saldo actual disponible en la partida, que es de ¢35,024,082.69 (treinta y cinco millones veinticuatro mil ochenta y dos colones con sesenta y nueve céntimos), una reasignación de saldo según las partidas que acabamos de mencionar por ¢8,720,045.32 (ocho millones setecientos veinte mil cuarenta y cinco colones con treinta y dos céntimos) y un financiamiento adicional por ¢1,210,469.10 (un millón doscientos diez mil cuatrocientos sesenta y nueve colones con diez céntimos) para cubrir la diferencia que estaba quedando ahí al descubierto, eso sería don Marcos.

Director Carazo Campos: Gracias, Mariela. Yo tengo una consulta, ¿este proyecto hace cuánto es Mariela? ¿hace cuántos años?

Sra. Salas Rodríguez: Creo que lo terminamos el año pasado.

Director Carazo Campos: Se terminó el año pasado y esperamos ¿cuántos meses para traer esto?, ¿hace cuánto lo pidió el INVU? y a mí hay algo que me queda en duda, cómo un proyecto que terminamos hace meses y todo y en el transcurso no sabíamos que esos montos no están metidos, SETENA, gastos administrativos.

Sra. Salas Rodríguez: Sí estaban, los montos siempre estuvieron, véalos que ahí en el monto aprobado sí están, lo que pasa es que al momento de hacer esta solicitud no los habían cobrado todavía, el INVU no lo había mandado a cobrar aquí al Banco, pero esos son costos que siempre estuvieron.

Director Carazo Campos: Eso fue un desarrollador, se sacó a licitación me imagino y todo el asunto, como terminado un proyecto y no van a contratar un anteproyecto, que es de lo primero y la estabilidad de taludes y estudios de suelos y SETENA.

Sra. Salas Rodríguez: No sabría decirle porque el INVU hasta ahora, hasta el final, que estamos haciendo el cierre, detectamos que esas partidas no se habían pagado, pero efectivamente se ejecutaron y estaban dentro de presupuesto.

Lo que pasa es que cuando nosotros empezamos al cierre, vemos que no se habían cobrado, entonces les mandamos a decir “manden a cobrar eso, manden a cobrar los gastos administrativos que les hacen falta” y es entonces donde vemos que hay que ajustarlos, porque tenemos solo treinta y cinco millones, pero son cuarenta y cuatro millones lo que necesitamos.

Entonces, finalmente en este proceso de cierre es que vemos, por ejemplo, que en los costos directos e indirectos hay una pequeña diferencia entre lo aprobado y lo realmente desembolsado, igual en los costos indirectos de la entidad que son estas partidas que están en gris, entonces esas diferencias son las que hacen que nos den los saldos que están en esta otra diapositiva, para poder nosotros reasignar.

Director Carazo Campos: Yo lo entiendo, a mí lo que no me calza es cómo pasaron tantos meses después de terminar un proyecto y todo, o sea, que una desarrolladora o alguien no haya cobrado eso y que hasta ahora lo digan, pero bueno tal vez nada más si me da el dato de cuándo se terminó el proyecto, Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: El proyecto se entregó en noviembre del 2022, es un proyecto todavía mucho más viejo.

Director Carazo Campos: Imagínense.

Sra. Salas Rodríguez: Pero hasta ahora, hasta el 2024, es cuando estamos haciendo el cierre con el INVU.

Director Carazo Campos: 2 años y resto y nosotros estamos pagando 5% de IVA, entonces, ¿por qué?, si el 13% empezó a correr, o sea si lo hubieran cobrado, cuando tenían que cobrarlo, nosotros no estuvimos pagando ese IVA.

Sra. Salas Rodríguez: No, porque es de gastos administrativos, siempre lo tuvimos que haber pagado.

Director Carazo Campos: Pero ese concepto IVA dice ahí el 5.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, pero el IVA de los gastos administrativos.

Director Carazo Campos: No, pero usted lo estaba ajustando al 13, en el siguiente cuadro usted lo ajusta al 13, pasa el siguiente cuadro por favor, Mariella. Ahí está, gastos administrativos dice del 4% y el IVA al 13%, usted le está pagando el 13% de cinco millones, no tendríamos que pagar el 13, porque eso terminó en 2022 y en 2022 no estábamos pagando el 13 nosotros.

Directora Ulibarri Pernús: Tenemos que revisar.

Sr. Hidalgo Cortés: Tal vez, Mariella, lo que vale la pena es explicar la diferencia entre los costos indirectos del contrato y los gastos administrativos, la variable es un concepto que tiene que quedar claro, qué significa los administrativos, qué significan los indirectos del contrato y dar la fecha de cuando gestionó el INVU el pago.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, okey.

Director Carazo Campos: Sí porque a mí, o sea, ese IVA el 13, hoy no me calza con la fecha que doña Mariella está dando, porque para nosotros el 13 se empezó a cobrar en setiembre de 2023, si no me equivoco, 1 año antes todavía en 2022 no estábamos en el 13, entonces imagínense ese 13 no tenemos que asumirlo a nosotros, no es una responsabilidad nuestra, el proyecto se terminó y no es un monto abismal pero es que no está cobrado en tiempo y en forma, entonces a mí me parece que eso sí tenemos que

1 tenerlo claro, cuándo lo cobró el INVU y porque lo cobró tan tarde y ellos tendrán que dar
2 respuesta de eso.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Esos gastos administrativos de quién son, de la empresa?

4 **Sra. Salas Rodríguez:** Ya lo voy a explicar, que fue lo que don Dagoberto me pidió.

5 En los proyectos de bono colectivo y los proyectos en terreno BANHVI, que salen a licitación
6 pública, las entidades autorizadas tienen, así está definida la ley y en nuestro reglamento
7 de operaciones, una podríamos decirle comisión por el desarrollo de sacar la licitación, las
8 reuniones que tiene que tener con las Municipalidades y toda la gestión administrativa del
9 proyecto, en los proyectos de bono colectivo específicamente que son parques, que
10 salieron a aquel concurso que realizó el MIVAH hace como 2 administraciones atrás, ellos
11 negociaron con las entidades, ese porcentaje era del 5%, ellos negociaron con las entidades
12 autorizadas el bajarle al 4%, porque eran parte de un concurso, en donde digamos el
13 anteproyecto y otras cosas ya estaban revisadas.

14 Entonces, estos son actividades que realiza la entidad para la presentación del proyecto,
15 entonces ellos tienen que, en el proceso de pre factibilidad, tienen que montar todos los
16 documentos previos, los estudios sociales, los estudios técnicos, para sacar los carteles de
17 los diseños y después en la factibilidad, sacar también todo ese cartel de licitación para la
18 construcción, entonces de ahí es donde específicamente todas esas tareas y la
19 coordinación que tenían que tener específicamente con los parques, con la Municipalidad,
20 era bastante porque aquí también habían partidas específicas que desarrollaba la
21 Municipalidad, esto era un convenio tripartito, entre la Asociación de Desarrollo Integral, la
22 Municipalidad y un diseñador, entonces todas estas sesiones el INVU las realizó conforme,
23 ¿qué es lo que pasa?, que como es un monto porcentual, tienen que ajustarse a los
24 financiamientos adicionales que se ejecutaron en el proyecto.

25 En este proyecto específico, hubo un financiamiento adicional en junio de 2023, que se
26 aprobó en la Junta Directiva, en este financiamiento adicional que se aprobó en junio de
27 2023, no se ajustaron los gastos administrativos, sino que se aprobó únicamente los costos
28 que iban asociados a los costos directos e indirectos de la construcción y los costos
29 indirectos de la entidad que corresponden a los horarios profesionales de fiscal de inversión,
30 kilometraje y su honorario de fiscalización, el gasto administrativo este 4%, está "comisión"
31 a la entidad no se ajustó.

32 Entonces cuando nosotros hacemos el cierre y ya estamos haciendo los números finales
33 con el INVU, es entonces donde empezamos a detectar, primero que aquellas partidas

1 iniciales de estudios de suelo, las que vimos no se habían cobrado y que los gastos
2 administrativos siguen siendo treinta y cinco millones y que tienen que ajustarse.

3 **Director Carazo Campos:** Mariella, tal vez nada más, disculpá. Yo lo de los gastos
4 administrativos lo tengo clarísimo, yo no tengo problema en eso, yo tengo un tema en el
5 IVA, porque estamos pagando el 13, el proyecto se terminó en 2022, si ya eso tiene recisión
6 final y todo en 2022, no tenemos por qué pagar el 13, es lo que yo quisiera que tengamos
7 claro y lo demás yo no tengo problema, es en el 13 del IVA.

8 **Sra. Salas Rodríguez:** Es que hubo un financiamiento adicional por obras requeridas, aquí
9 en este parque en específico, hubo un tema con el enzacatado, que se aprobó en junio de
10 2023.

11 **Director Carazo Campos:** A mí me gustaría que traigas un cuadrito con las fechas,
12 ¿cuándo se terminó el proyecto?, ¿cuándo fue la aprobación de esa ampliación?, ¿cuándo
13 se terminó?, ¿y cuándo se presentó la factura?, que calce con la fecha, cuando se terminó
14 el pagar el IVA porque hoy no.

15 **Sra. Salas Rodríguez:** La factura en realidad se presentó hasta diciembre de 2024, cuando
16 nosotros nos sentamos con el INVU a hacer el cierre.

17 **Director Carazo Campos:** Pero eso no tiene tema, con el tema de cuándo se terminó el
18 proyecto.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo también creo lo mismo.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo que pasa es que, si no aprobamos esto, los gastos
21 van a seguir subiendo, ¿o no?

22 **Directora Ulibarri Pernús:** No, los gastos los cortaron en diciembre, pero además el IVA
23 es de los gastos más atrás, entonces vamos a pagar un IVA mayor, por lo último quizás, no
24 sé.

25 **Director Carazo Campos:** Hay que ver en qué fecha se terminó y en qué fecha estamos
26 con el IVA en ese momento, nada más que nos diga esta fecha fue la ampliación, del monto
27 y se entregó a esa fecha y aquí está la fecha que se entregó y por eso el IVA es tanto,
28 porque veníamos 5, 8 y después 13. Entonces usted está pagando 13, no me parece que
29 sea el 13, hay que tenerlo claro.

30 **Directora Ulibarri Pernús:** Es que sería el 13 del 100%.

31 **Sra. Salas Rodríguez:** Y esos gastos administrativos están partidos, un 1% en la pre
32 factibilidad, un 2% en la factibilidad y un 1% con el cierre técnico y financiero. Entonces
33 hasta que ellos hagan el cierre del proyecto, nosotros podríamos pagarles ese el ultimo 1%,
34 cuando sea que sea.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, pero digamos que eso fuera así pero el 1% es menos de los treinta y nueve millones, contra el IVA 13, es el 13% de 39. Sí es mejor que revisés esos datos.

Sra. Salas Rodríguez: La situación es que como lo tenemos que pagar hoy o bueno posterior este acuerdo de Junta, cuando se tome la decisión, hay que hacer adendas al contrato y después pagarlo, ya estaríamos teniendo que reconocer el 13%.

Director Carazo Campos: No creo, porque si no es responsabilidad nuestra cuando lo cobraron, es que aquí está viniendo mucho tiempo después, yo no creo que sea responsabilidad nuestra, porque si no llegó el cobro en tiempo y forma con la fecha y si está trayendo después, nosotros no tenemos que asumir una responsabilidad que no es nuestra.

Sra. Salas Rodríguez: ¿Y cómo hago para facturar sin el IVA?

Director Carazo Campos: Doña Marcela, a mí me gustaría saber.

Sra. Alvarado Castro: Eso hay que estudiarlo, porque si hay un 1% que no se les podía de todas maneras pagar, no les podemos echar la culpa a ellos de traernos la factura de algo que no la podían traer antes, pero esa distinción, sacando ese 1% que de fijo sí o sí ya quedó, después de que el 13% estaba aprobado, eso otro sí habría que verlo con calma, porque si de verdad hay una demora en la presentación de la factura, pero ese 1% sí ellos no podían cobrarlo antes.

Director Carazo Campos: Dame un segundo, ¿don Julián querías tomar la palabra?

Director Arias Varela: Sí, don Marcos, yo pienso exactamente igual, de mi parte yo preferiría no desgastarme y que lo trajeran montado la otra semana y nos presenten ese cuadro y listo, lo votamos la otra semana y que corramos con lo haya que correr, pero si hay una duda razonable sobre un monto que se estaría pagando y al parecer podría ser de más, por lo menos [inintendible] semana y no había que exponer todo, simplemente el cuadrito, esto es la aclaración y listo.

Director Carazo Campos: Exacto, perfecto don Julián, muchísimas gracias. Sí, don Walter, tal vez si lo traemos para la otra semana con eso aclarado.

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, eso era lo que quería decir, vamos a retirarlo y vamos a traer el cuadrito, cuando entro el último informe, cuando entro la factura y en qué situación estaba el IVA para hacer ese análisis.

Director Carazo Campos: Perfecto, está bien, muchísimas gracias. Okey, continuamos, ¿Mariella sería todo, verdad?

Sra. Salas Rodríguez: Sí.

Director Carazo Campos: Muchísimas gracias Mariella.

Sra. Salas Rodríguez: Con gusto, los veo después en la redistribución. Con permiso, hasta luego.

[Se retiran de la sesión los funcionarios Olmos Cruz y Salas Rodríguez]

12° Propuesta de garantía definitiva de crédito del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, correspondiente a operaciones procedentes de Coopeservidores R.L.

Director Carazo Campos: Vamos con la propuesta de garantía de crédito del Banco Popular y después del informe de FONAVI.

Director Carazo Campos: Adelante, doña Tricia.

Sra. Hernández Brenes: Bueno, muchas gracias.

Como ustedes recordarán teníamos pendiente un aspecto específico con respecto al tema de la línea de crédito que se le aprobó al Banco Popular y que era originada en la refundición de operaciones de COOPESERVIDORES.

Entonces, en esa operación de refundición de las operaciones de crédito de COOPESERVIDORES, se aprobó en el mes de octubre y en esa oportunidad se aprobaron todas las condiciones de la línea de crédito, pero quedó pendiente un aspecto que era la garantía definitiva, en esa oportunidad se dijo la garantía va a ser por un periodo 6 meses, un pagaré institucional por el 100% del saldo de la operación y posteriormente se estaría sustituyendo por la garantía definitiva que se acordara entre las partes, Banco Popular y BANHVI, una vez que fuera aprobada por esta Junta Directiva, el pagaré institucional se construyó el 10 de diciembre con fecha de nacimiento 9 de junio de 2025 y para definir esa garantía definitiva, el Banco Popular necesitaba terminar una etapa conciliatoria que estaba realizando con el órgano de resolución de COOPESERVIDORES, porque en ese momento, si bien se dijo COOPESERVIDORES traslada a Banco Popular básicamente toda la cartera, Banco Popular sí empezó a hacer digamos como una depuración, a determinar cuáles operaciones efectivamente iba a dejarse y cuáles considerada que no se adaptaban a su perfil de riesgo de cliente y demás, entonces no tenían claridad en ese momento, de cuál parte de esa cartera que estaba cedida en garantía el Banco, efectivamente ellos se estaban dejando, entonces tenían que hacer esa depuración y hasta que no hicieran esa depuración no nos podían decir cuál iba a ser la garantía del crédito.

Entonces, la propuesta que hace el Banco Popular, bueno para estos efectos tuvimos una reunión el 26 de febrero acá en el Banco con personeros del Banco Popular, ellos a esa

1 fecha ya tenían una definición más clara, ya habían avanzado bastante en lo que era el
2 proceso de depuración de esas carteras con el órgano de resolución y sí señalaron que la
3 propuesta era básicamente, entregarle en garantía al Banco, la cartera que originalmente
4 COOPESERVIDORES ya nos había entregado y que ellos se estaban dejando, ni más ni
5 menos, de las operaciones que COOPESERVIDORES ya le había dado al Banco, si ahí
6 había algunas que no se estaba dejando el Banco Popular, si se las iba a devolver al órgano
7 de resolución, que esas obviamente no formaban parte de la garantía, el resto todas
8 estarían formando parte de la garantía del Banco.

9 También se nos señaló que la cobertura que ellos se estimaban que iban a permitir cubrir
10 esas operaciones, estaba alrededor del 100% del saldo de la línea de crédito y que no
11 existe disposición por parte de ellos, del Banco Popular, de entregarnos otro tipo de activos,
12 ya sea cartera del propio Banco u otra cartera recibida de COOPESERVIDORES, para
13 efectos de la garantía definitiva del Banco debido a que para ellos implica costos
14 económicos y operativos relevantes.

15 También se nos informó en esa reunión que, para evitar este tipo de situaciones de costos,
16 el Banco Popular había cancelado anticipadamente con varias entidades, se nos dijo que
17 por ejemplo le habían cancelado sus obligaciones al BAC San José, al Banco de Costa Rica
18 y que bueno en el BANHVI, no habían tenido esa necesidad debido a que habíamos hecho
19 un buen proceso de negociación, pero que, si no estarían dispuestos a entregar en garantía
20 otros activos como mencionamos.

21 Por tanto, en caso de que el BANHVI requiriera más de un 100% de cobertura de la línea
22 de crédito, nos estarían ofreciendo un pagaré institucional para cubrir ese exceso, caso
23 contrario nos pagarían el porcentaje o el monto que fuera necesario, si nosotros les decimos
24 que necesitamos una cobertura del 110%, que es lo que regularmente solicita el Banco,
25 entonces nos pagaría la diferencia para que nos diera esa cobertura del 110%, esa es
26 básicamente la propuesta que ellos hacen.

27 Nos remiten la cartera el 4 de abril y entre las verificaciones que hacemos de esas
28 operaciones, verificamos son 808 operaciones que efectivamente, están debidamente
29 inscritas a nombre del BANHVI, desde que fueron cedidas por COOPESERVIDORES, el
30 saldo total de esas operaciones haciende a veinte mil ochocientos setenta y cinco millones
31 aproximadamente, que representa el 99.93% del saldo de la línea de crédito, es decir no
32 llega el 100% que estimaron originalmente, hay un faltante de quince millones trescientos
33 mil aproximadamente, para poder alcanzar esa cobertura.

1 Por otro lado, verificamos que hay 8 operaciones en categoría del riesgo superior a 3,
2 BANHVI regularmente pide operaciones en categoría del riesgo 1, 2, 3 y hay 8 que digamos
3 exceden ese nivel de categoría del riesgo por ciento diecinueve un millones, que es un 0.6%
4 del saldo.

5 Y, por último, sí nos cumplen todas las operaciones, como mostrar un comportamiento
6 apago histórico de nivel 1, que es la característica también que generalmente solicita el
7 BANHVI.

8 Acá está el detalle donde vemos la calificación por categoría del riesgo, entonces como les
9 mencionaba un 0.6% está por encima de categoría del riesgo 3 y el 100% de las
10 operaciones se ubica en comportamiento histórico de pago nivel 1.

11 Valorando estas operaciones versus lo que manifestó el Banco Popular en cuanto a las
12 condiciones que ellos establecían para el otorgamiento de esta garantía, en primer término,
13 mencionar que las operaciones cumplen con lo que establece el artículo 30 del reglamento
14 de crédito de avales, es decir, es cartera hipotecaria propiedad de la entidad autorizada y
15 recibida en respaldo o garantía de sus propios créditos. Además, no es cartera con bono
16 familiar de vivienda, de manera que atiende lo que establece nuestro reglamento.

17 Por otro lado, para que se alcance la cobertura del 100%, sí requeriríamos al menos que
18 haya un pago por la suma de los quince millones trescientos mil colones que
19 mencionábamos antes, en caso de que el BANHVI requiera un exceso de cobertura,
20 entonces en este caso, como decíamos la propuesta del Banco Popular es hacer el pago
21 extraordinario.

22 Entonces acá aclarar que el exceso de cobertura que se solicita regularmente no es un
23 requerimiento normativo, BANHVI puede perfectamente solicitar solo el 100% de cobertura,
24 es una sana práctica, que hemos aplicado regularmente para cubrir costos eventuales ante
25 una situación de incumplimiento de pago, ¿qué tipo de costos?, costos del proceso de
26 cobro, intereses que se acumulen durante el periodo donde este el atraso y es básicamente
27 aclarar eso por el primer tema.

28 Y también señalar acá, que el reglamento de crédito y avales nos señala la posibilidad de
29 recibir garantías fiduciarias, esto es un pagaré institucional, solamente con carácter
30 temporal, no de tipo definitivo.

31 Entonces acá, aspectos para considerar en esta valoración, en primer lugar, que es un
32 requerimiento en exceso del 100%, si nosotros dijéramos, bueno vamos a recibir el pagaré
33 institucional para el exceso de cobertura, entonces tener claro que el 100% si va a quedar

1 garantizado con cartera hipotecaria, tal y como lo dice nuestro reglamento de crédito y
2 avales, el exceso sería lo que estaría valorándose a través de un pagaré institucional.

3 Por otro lado, considerar que evidentemente esta línea de crédito no fue una operación
4 regularmente originada bajo nuestros procedimientos normales de generación de crédito,
5 sino que es producto de una situación extraordinaria y que el proceso de negociación que
6 se ha llevado con el Banco Popular, incluso han permitido evitar la cancelación anticipada
7 de las operaciones con el Banco, cosa que, ante otros intermediarios financieros sí se ha
8 ejecutado por parte de ese Banco.

9 Y el otro punto relevante es que el requerimiento de un exceso de cobertura del 10%, en el
10 caso del que lo pidamos con garantía hipotecaria, sí implicaría que nos paguen, alrededor
11 de mil novecientos millones de colones de manera extraordinaria.

12 El otro tema, un tema relevante es el de cobertura que acabamos de ver, el otro tema
13 relevante es el tema de las características de la cartera que estaríamos recibiendo en
14 garantía, en primer lugar que regularmente el BANHVI como mencionaba antes, necesita
15 que tengan dos condiciones, que tengan categoría de riesgo en niveles 1, 2 y 3 y
16 comportamiento de pago de nivel 1, la idea es que la cartera que se otorga en garantía sea
17 de la mejor calidad crediticia y también le solicitamos a las entidades, que cuando esas
18 condiciones dejan de cumplirse, no sustituyan la cartera, tienen que sacar las operaciones
19 que dejan de tener esas condiciones, categorías de riesgo 1, 2 y 3 y comportamiento de
20 pago histórico en nivel 1 y sustituirlas por otras operaciones, condición que en el caso del
21 Banco Popular como decíamos, no estarían dispuestos a atender, puesto que nos estarían
22 dando más que esa cartera que fue la que recibieron de COOPESERVIDORES.

23 De manera que esto implicaría que cada vez que hay un deterioro de una operación que
24 pasa de categoría de riesgo, nos estarían haciendo un pago extraordinario, sucede muchas
25 veces y aquí es importante, nos sucede con todas las entidades que a veces se deteriora
26 una operación la sacamos de la garantía, nos la sustituyen por otra y luego de esa operación
27 se recupera, vuelve a tener las condiciones que queríamos y vuelve a ingresar a la cartera.
28 Entonces en el caso del Banco Popular estaríamos recibiendo un pago extraordinario, que
29 tal vez se pudo evitar cuando la operación se recupere y vuelve a adquirir las condiciones
30 que nosotros consideramos más favorables.

31 Si establecemos esas condiciones concretas de que tenga esas categorías de riesgo y
32 comportamiento pago histórico, esto daría lugar a otro pago extraordinario por ciento
33 diecinueve millones de colones, que es el 0.6% que mencionábamos antes, que presentan
34 condiciones fuera de estas que mencionamos.

Entonces acá, aspectos a considerar en esta materia, bueno que la clasificación de alguna de esas operaciones en categorías de riesgo superior a 3, responden específicamente a situaciones de morosidad y evidentemente en esta cartera perfectamente puede estar afectada por la situación de intervención y resolución de COOPESERVIDORES y que esas condiciones podrían corregirse en el corto plazo, a partir de la gestión de cobros que haga el Banco Popular.

Además, en ese sentido nosotros consideramos que sería factible mantener esas operaciones dentro de la garantía de crédito, eso sí por un plazo prudencial y estableciendo algunas condiciones, en primer lugar que ese monto de las operaciones en categorías de riesgo superior a 3, no exceda un porcentaje bajo del saldo de la garantía, que sea un 5% como máximo y por otro lado que las operaciones en categoría de riesgo superior a 3, no se mantengan en esa condición por un plazo superior a los 12 meses, ahí estaríamos permitiendo que esas operaciones que se deterioran momentáneamente, no tengan que ser sacadas o excluidas de la garantía, que no nos salgan el pago extraordinario, sino que si logran recuperar la condición que nosotros consideramos deseable, se mantengan dentro de la garantía por un plazo prudencial.

En el caso de que alguna de esas 2 condiciones no se cumpla, ahí sí le diríamos al Banco Popular hay que excluir esas operaciones que no cumplen con las condiciones y tendríamos que estar dispuestos a recibir el pago extraordinario para mantener la calidad crediticia de esas garantías.

Considerando estos elementos que hemos comentado, nuestra recomendación sería que se establezca para el crédito del Banco Popular una garantía definitiva, acá voy a leerlo para destacar básicamente los aspectos, que con base en el análisis es importante tener muy presentes, en primer lugar, que sean operaciones de crédito hipotecario del primer grado, no constituidas con bono familiar de vivienda, cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el registro de la propiedad, hasta ahí es tal cual, cualquier operación de crédito que el Banco aprueba regularmente, por un monto equivalente al 100% del saldo del financiamiento, regularmente pedimos un poquito más un 110, en este caso nos quedaríamos en el 100, después diríamos, las operaciones hipotecarias otorgadas en garantía, deben estar clasificadas en categoría de riesgo 1, 2 y 3, con comportamiento de pago histórico a nivel 1, según el acuerdo de 14-21 o su equivalente en la normativa crediticia vigente de la SUGEF, hasta ahí es la regularidad que siempre establecemos. Y lo que viene es donde viene la excepción, en caso de que algunas operaciones no cumplan con las condiciones indicadas, podrán mantenerse como parte de

la garantía hasta por un plazo de 12 meses, siempre que el saldo de estas operaciones no supere el 5% del monto global de la garantía de crédito en garantía, en la filmin anterior no mencioné, venia un comentario donde decimos sobre este aspecto que nosotros estaríamos haciendo una verificación trimestral, llevándole obviamente el seguimiento para poder detectar el incumplimiento y hacer la corrección que corresponda en caso de que así sea determinado.

Y la última frase es, en complemento de la garantía definitiva indicada, o sea, la garantía definitiva es los 2 elementos que ya dijimos, como complemento se requerirá la firma de un pagaré institucional, por un monto de al menos el 10% del saldo de la línea de crédito devolutivo, el pagaré no sería parte de la garantía, es un complemento ya que nuestro reglamento, no permite tener un pagaré de manera permanente como parte de la garantía del crédito.

Entonces acá la opción sería, quedarnos solo con el 100% o tratarlo como un complemento a esa garantía definitiva para tener al menos ese documento que nos permita en caso de necesidad, ejercer un cobro contra la entidad.

Esta sería la presentación, cualquier consulta, con mucho gusto.

Director Carazo Campos: Gracias, ¿alguna consulta? ¿Doña Lina?

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, ese 3% del que hablamos, 3% o más de riesgo nivel 3, ¿estaba así cuando era de COOPESERVIDORES?

Sra. Hernández Brenes: Sí, esa es una condición general y siempre ponemos nivel 1 o 2 o 3.

Directora Barrantes Castegnaro: Perdón, no me expliqué. El crédito había ese mismo nivel 3 o más en las operaciones, cuando las operaciones estaban COOPESERVIDORES o es ahora que está en el Banco Popular.

Sra. Hernández Brenes: A ver, el control perfecto sobre la cartera que teníamos de COOPESERVIDORES, lo pudimos llevar como hasta febrero en 2024, ya de ahí en adelante, se vino todo y ya la información perdió un poco de validez, pero antes de ese momento y hacia atrás, siempre cualquier operación que nos subiera de nivel 3, tenía que ser excluida y sustituida por otra, entonces no formaba ya parte de la garantía, cualquiera que estuviera por encima de nivel 3.

Directora Barrantes Castegnaro: O sea, eran condiciones diferentes de las que tenemos ahora.

Sra. Hernández Brenes: Las condiciones establecidas por BANHVI digamos, siempre han sido estándar, pero la cartera se deterioró un poquito, eso fue lo que pasó, que eran

operaciones que antes si cumplían, pero probablemente el producto de la reducción se deterioró un poquito.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, esa es la pregunta exactamente, ¿si se deterioraron ahora? o si siempre estuvieron deterioradas.

Sra. Hernández Brenes: No, se deterioraron posteriormente de hecho, la cobertura era mucho mayor, no alcanzaba solo para el 100, alcanzaba para más del 110, porque ellos siempre mantenían un colchoncito ahí, pero justamente hubo deterioro y el Banco Popular de algunas de las que se deterioraron, ni siquiera las recibió del órgano de resolución, les dijo déjenselas ustedes.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, se convirtieron en el banco malo.

Sra. Hernández Brenes: A pesar de que antes eran buenas.

Directora Barrantes Castegnaro: Entonces sí, la apuesta, que me parece absolutamente razonable, es a que el Banco Popular haga las gestiones correctas para que esas operaciones se recuperen. Gracias era solo curiosidad por eso.

Director Carazo Campos: Don Guillermo adelante.

Director Alvarado Herrera: Gracias doña Tricia. Bueno, primero por las condiciones propias, como señalabas de lo que es la adquisición de la cartera de COOPESERVIDORES por parte del Banco Popular, yo estoy de acuerdo en pedir que el monto equivalente sea el 100%, aunque siempre hemos tenido la precaución de que sobrepase ese 100%, me imagino que debe estar relacionado también a las categorías de riesgo de la misma espero, pero digamos que si efectivamente está dentro de la normativa podemos aprobarlo.

Con respecto a las categorías de riesgo, yo también pienso que puede ser un periodo de acomodo, de que las personas dejaron de pagar en COOPESERVIDORES apenas vieron esto y tienen que volver a retomar el Banco Popular los procesos de cobro, esperando que las familias se comporten, como la mayoría de nuestras carteras inmobiliarias, de que es bajo el riesgo de no pago.

Lo que me preocupa son los 12 meses, porque en agosto del 24 es cuando el Banco Popular señala a las personas de COOPESERVIDORES, que deben ya de desarrollar sus pagos en el Banco, agosto del 2024, es decir que a la fecha ya llevaríamos 9 meses y por supuesto ese periodo de acomodo ya lleva 9 meses y me parece que el año..., es decir no estamos empezando hoy, entonces doña Tricia, yo tratando por supuesto de estar claros que este proceso de acomodo tiene que darse, si no en la búsqueda del proceso que nos decías, un pago extraordinario, pero si al año que estamos aprobando hoy, le sumamos los 9 meses, ya es 1 año y 9 meses, no sé si me estoy explicando.

1 **Sra. Hernández Brenes:** Tal vez ahí, efectivamente, parte de estas carteras en principio
2 ya deberían estar bajo la acción del Banco Popular, pero si tenemos claridad de que sí tuvo
3 este proceso, un periodo como decía al principio de depuración, no tengo claridad de que
4 tan agresiva fue la gestión de cobro del Banco Popular durante el periodo en el que estuvo
5 con el resolutor, esta sí, esta no, está si me la dejo, si tuvieron un periodo, a pesar de que
6 en principio desde agosto ya se informó, tal vez las gestiones de cobro ante esa cartera no
7 ha sido tan rigurosa por la situación de que todavía no había claridad de si esta operación
8 me la dejo o no me la dejo, esa claridad vino hasta finales de febrero, incluso mes de marzo
9 y la cartera finalmente nos la entregan para análisis hasta abril.

10 Entonces sí fue un poco lento esa parte, uno entiende que probablemente tenían muchos
11 más temas ahí sobre la mesa en esa negociación global, pero pensaría yo que hay parte
12 de eso en esta demora.

13 **Director Alvarado Herrera:** Y no crees que, tratando también de ayudar, pero también de
14 ver lo nuestro, por qué mejor no reducirlo a que ellos hayan tenido un periodo total de un
15 año y medio.

16 **Sra. Hernández Brenes:** Cómo hablar de 6 meses de aquí en adelante tal vez, que no sea
17 tanto como 12 meses.

18 **Director Alvarado Herrera:** Es que Doña Tricia, si el tema es el acomodo que yo concuerdo
19 con el análisis de la Administración, este fue un hecho extraordinario, pero creo que el
20 acomodo no debería de registrar tanto, me parece a mí, más a sabiendas que el Banco
21 Popular estaba apostando, efectivamente primero a considerar la cartera, que pasamos un
22 largo periodo por los informes de don Guillermo, pasamos un largo periodo esperando a
23 que ellos vieran la cartera, ¿se acuerda?, después recibimos la buena noticia de que la
24 cartera iba a ser adquirida y creo que hasta ahora, no sé don Dago, pero yo creo que hasta
25 ahora vemos el nivel de riesgo del 3, porque en ese análisis hablamos, como decía doña
26 Lina de la cartera buena, que por supuesto no es una mala cartera, no estoy diciendo eso,
27 pero cuando entramos en el nivel de riesgo, yo por lo menos no recuerdo que haya sido
28 hasta ahora, así que, yo no sé si les parece que podamos dar los 6 meses y evaluarlo en
29 estos 6 meses, a sabiendas, no me acuerdo cuando fue que el Banco de Costa Rica
30 empezó a señalar que estaba estudiando la cartera, pero ya debe ser por lo menos de un
31 poquito más de un año.

32 **Director Carazo Campos:** Adelante don Dago.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias don Marcos. Primero decirles que este tema es altamente
2 relevante, es un tema muy importante, ahora justamente, cuando lo analice con doña Tricia
3 y decidimos que esta era la mejor propuesta.

4 Es un tema de los muchos relevantes que ve la Junta Directiva, entonces está bien que
5 hagan ustedes todas las consultas que tengan para mejor resolver.

6 La situación de COOPESERVIDORES definitivamente es bastante extraordinaria, entonces
7 cuando estamos en situaciones de estas, hay dos caminos que uno podría tomar, el primero
8 es quedarnos nosotros con todas las operaciones y lo que eso implica y la otra, es ser
9 flexible en la medida de lo posible, protegiendo el Banco y gestionando bien los riesgos,
10 para evitar 2 cosas, la primera lo que implica gestionar administrar una cartera, este Banco
11 tiene experiencia muy amplia en lo que nos cuesta, por estructura, por experiencia, por
12 condiciones, por sistemas, por personas, por un montón de cosas gestionar la cartera,
13 número uno. Y si no es eso, nos toca mandarla a un tercero para que la gestione y también
14 tenemos que pagar un montón de comisiones, eso implica costos, esa es una.

15 Obviamente la recomendación siempre fue, vamos por la vía que nos permita mantener
16 nuestra operación de crédito, en el tanto y cuanto, tengamos una contraparte que tenga
17 cierta estructura, ciertas condiciones, ciertas características y nos ayude también a
18 minimizar un poco los riesgos, este es el caso en el que estamos Banco Popular, entonces
19 optamos por ahí.

20 Segundo, solo para aclarar, no es que lo que aquí estamos proponiendo está permitido en
21 la normativa, no, lo que aquí estamos proponiendo más bien es ante lo extraordinaria de la
22 situación, queremos que, para este caso particular, para esta situación particular, tengamos
23 un tratamiento distinto, que es lo que tendríamos si hoy estuviéramos colocando esta
24 cantidad, en términos de porcentaje de cobertura y los parámetros de la clasificación de
25 categoría del riesgo, que hemos tenido hasta el nivel 3, eso lo sé, ¿por qué?, por lo particular
26 de la operación.

27 Cuando uno habla de operaciones clasificadas en categorías del riesgo 1, 2 y 3 no significa
28 que los clientes son malos, no es que los clientes no están pagando no, pueden estar
29 pagando, pero por otras situaciones, por otros factores, pueden aumentar o bajar su
30 categoría de riesgo.

31 **Director Alvarado Herrera:** Perdón don Dago, en esas categorías 3, ¿entran en ese nivel
32 porque hay un arreglo de pago o cosas de ese tipo?

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Hasta 60 días de detrás es como máximo, me aclara doña Tricia.
2 Entonces, puede ser que tengamos un buen cliente que por alguna situación particular entra
3 y sale, se mueve en los niveles de riesgo.

4 Lo tercero que les decía es que esto es dinámico, es muy difícil, es imposible que cuando
5 nosotros le damos un crédito a una entidad autorizada, con el dinero que le damos generan,
6 originan, una cartera y esa es la misma cartera que se mantiene durante todo el paso de la
7 operación, todos los meses, todos los cortes o todos los seguimientos que estamos dando,
8 puede ser que determinemos que tiene que sustituir una operación, porque incumple los
9 parámetros, porque varió, porque nos hizo una cancelación, etcétera. Entonces esto es
10 bastante dinámico, por supuesto que uno es tal vez un marco general para la gestión del
11 riesgo de la Institución, pero es bastante dinámico.

12 Si bien es cierto la situación de COOPESERVIDORES hace 9 meses presentó, bueno
13 mucho antes, presentó lo que todos ya sabemos y se le empezó a comunicar a los
14 deudores, así como los cuenta ahorrantes o inversionistas, a donde podían ir dependiendo
15 de lo que el resolutor en esto determinara, no podemos perder de vista de que no sólo es
16 dinámico sino que además se requiere todo un proceso de conciliación, de revisión, de los
17 saldos, de las operaciones, de ver las coberturas, de ver las inscripciones, requiere un
18 proceso de depuración de información, que no implica sólo la parte registrada, sino que
19 implica también la verificación de los saldos en el sistema, los pagos, los abonos
20 extraordinarios, pagos en tránsito, otras cosas que quedan en camino cuando se presentó
21 la situación como la de COOPESERVIDORES y que al final tiene que llevar a la decisión
22 de a quién adquieren, en este caso al Banco Popular, de elegir, seleccionar, que se deja y
23 que no se deja y después de hacer todo ese proceso, tiene que comunicarnos a nosotros,
24 bueno esta es la cartera y con esto vamos a ir. Entonces, eso de cuantos meses llevamos
25 y demás, es relativo porque implica todo este proceso. Yo veo totalmente razonable los 12
26 meses, eso no significa que no podamos bajarlo, es decisión de la Junta Directiva, incluso
27 uno podría decir en 6 meses y revisamos, yo no tengo tema en eso, en la práctica, en la
28 realidad y manejando los riesgos, está la realidad, está la foto y esta es nuestra
29 recomendación, pero igual podemos valorarlo.

30 Al final de los días todo esto se traduce a que estamos ante una situación, donde si bien es
31 cierto, ni el Banco Popular, ni ninguna otra entidad, nos puede a nosotros poner la regla del
32 juego, es una situación donde nosotros tenemos que sopesar la parte estratégica de
33 negocio y vigilar y a nivel de ingresos de la Institución.

Yo por lo menos pensaría que siendo el Banco Popular la institución que es, si estuviéramos con otro cliente, yo le contaría a otro cuento, pero bueno, es el Banco Popular donde tenemos que ser vigilantes, de que nuestro saldo de cartera no se reduzca y también que no haya un efecto sobre los ingresos que esa cartera nos genera.

Además, de que si nos cancelan como le hemos hablado aquí antes, nos tocaría a nosotros realizar una nueva gestión, colocar unos nuevos recursos y eso implica también los riesgos.

De manera que yo le decía a doña Tricia que todo está bien, en tanto y cuanto, usted establezca límites y por eso decidimos establecer 2 límites, uno respecto al porcentaje del 5% como máximo y dos el plazo, para darle el espacio a ese acomodo que tiene que tener.

Yo creo que todos hemos escuchado en una u otro momento, de que definitivamente cuando ocurren situaciones de estas, los clientes dicen no pago, porque hay incertidumbre, porque no sé dónde cancelar, entonces a mí me parece que lo que hemos planteado es razonable, más es decisión de la Junta Directiva y salvaguardando el saldo de nuestra cartera, salvaguardando de la parte estratégica de generación de ingresos y por supuesto tratando de cubrir los riesgos con esos dos elementos, en una situación como les dije al inicio es particular.

Director Carazo Campos: Muchas gracias, don Dagoberto. ¿Alguna otra consulta?

Directora Ulibarri Pernús: Una preguntita, es que cuando estaba doña Tricia diciendo que se podría poner como complemento este 5%, pero el 10%, pero no es que se podría es que, ¿se lo vamos a pedir?

Sra. Hernández Brenes: Sí.

Sra. Alvarado Castro: Tal vez ahí para aclarar, de ese que doña Tricia hablaba del pagaré es, como la normativa nuestra habla que el pagaré no puede ser permanente, solo temporal, pero ella por eso es que hizo la aclaración, que sí se va a aceptar en este caso, porque es la parte complemento, nunca hubiéramos permitido un pagaré si hubiera sido del 100 para abajo.

Director Carazo Campos: Solo por el 10%.

Sr. Hidalgo Cortés: 100% de operaciones y el saldo.

Director Carazo Campos: Don Guillermo, ¿alguna otra consulta?, ¿estamos claros?, si no lo sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Voy a acoger la recomendación de la Administración, viendo que al final es el Banco Popular y quisiera nada más que esa coordinación con el Banco, se pueda desarrollar en la búsqueda de velar, por si existiese la necesidad del pago extraordinario se dé y pueda venir a Junta, si la Administración lo ve necesario, a mí me

cuesta pensar que después de tanto tiempo sigamos en el acomodo pero bueno, voy a acoger la recomendación de la Administración, lo hago en firme, gracias.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Gracias, continuamos con el punto de informe sobre la gestión del FONAVI.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 9** que se anexa a esta acta]

13° Informe sobre la gestión del FONAVI y seguimiento a las entidades deudoras, con corte al 31 de marzo de 2025

Director Carazo Campos: ¿Doña Tricia?

Sra. Hernández Brenes: Sí, gracias. Bueno, es el Informe de Gestión de FONAVI y el seguimiento de entidades deudoras con corte al mes de marzo del 2025.

La primera parte del informe es lo relacionado con la cartera de crédito, acá tenemos los desembolsos que se realizaron durante el primer trimestre del 25, fue 2 desembolsos a COOPECAJA y MUCAP, por mil millones y tres mil doscientos diez millones respectivamente, para un monto global de cuatro mil doscientos diez millones, esto equivale a un cumplimiento cercano al 12% de la meta de colocación de nuevos créditos, establecida para este año en treinta y cinco mil quinientos millones, el primer trimestre, siempre es un trimestre lento, las únicas operaciones que se tramitan generalmente, son las que ya tienen una línea de crédito aprobada del año anterior y que quedaron con saldo o de años anteriores, puesto que ahí es donde empiezan las entidades a gestionar, a empezar a presentar solicitudes y esa es la situación que tenemos a este corte, la expectativa de colocación para este año se mantiene en los treinta y cinco mil quinientos millones y así es que esperaríamos en el corte del mes de junio, tener un avance más significativo.

El saldo de la cartera de crédito está alcanzando doscientos tres mil setecientos cincuenta y cinco millones al cierre de marzo, esto es un crecimiento casi del 11% en el saldo de la cartera de crédito con respecto a marzo 2024.

1 Como vemos en la línea roja, la tendencia de creciente de la tasa de interés de la cartera
2 se ha mantenido durante el último año, pasó de un 7.2% en marzo 2024, a un 6.1% en
3 marzo 2025, para una disminución de un poco más de un punto porcentual en este periodo,
4 en función de comportamiento que ha experimentado la tasa básica pasiva, que es la tasa
5 de referencia de esta cartera.

6 En esta gráfica vemos el comportamiento de la variación interanual de nuestra cartera de
7 crédito, en comparación con el crecimiento interanual que muestra el crédito total y el crédito
8 para vivienda en el Sistema Financiero Nacional, la línea roja es la del crédito para vivienda,
9 hasta el mes de noviembre está la información disponible en la página del Banco Central y
10 la línea naranja es el crédito total del Sistema Financiero Nacional, que está disponible
11 hasta el mes de febrero.

12 Como vemos hasta agosto 2024, la línea azul se venía comportando de manera muy similar
13 al comportamiento a nivel del Sistema Financiero Nacional en crédito para vivienda, es
14 decir, el crédito del Banco estaba mostrando un bajo dinamismo y a partir del impulso a las
15 colocaciones que tuvimos en la segunda parte del año pasado, logramos acelerar esa tasa
16 de crecimiento y hacer que de diciembre en adelante del año pasado, se haya mantenido
17 bastante por encima del comportamiento que registra el crédito total y para vivienda dentro
18 del Sistema Financiero Nacional.

19 La distribución de la cartera de crédito por sector, vemos que un 44% aproximadamente es
20 cartera de crédito que está dirigida el sector cooperativo, un 34% aproximadamente es
21 canalizaba hacia Bancos y en 22% hacia Mutuales, por ahí menos del 0.3% está en sector
22 de otros, es básicamente la Fundación Costa Rica – Canadá.

23 Si vemos el saldo de la cartera de crédito distribuido por entidades deudoras, hay entidades
24 con saldos bastante significativos, de hecho 6 de estas entidades tienen saldos superiores
25 a los veinte mil millones con participación superior al 10% de nuestra cartera de crédito y
26 bueno eso es normal en función del nicho en el que participamos, el nicho del mercado en
27 el que nos movemos y que se encuentra caracterizado por tratarse de pocas entidades
28 deudoras.

29 Condiciones generales de esta cartera que conviene destacar, que toda esta cartera se
30 mantiene completamente al día, tenemos morosidad cero y todas las entidades se
31 mantienen atendiendo oportunamente sus obligaciones.

32 En materia de garantía, tenemos una cobertura global del 119.1% y un exceso de treinta y
33 nueve mil millones aproximadamente, de exceso sobre el saldo de las obligaciones.
34 Además, tenemos que todas las entidades se encuentran dentro del límite de operaciones

activas, que está en veintiocho mil ciento veinte millones, como vimos en la gráfica anterior todas las entidades tienen saldos por debajo de ese nivel, atendiendo la normativa correspondiente.

Y en cuanto a la clasificación por categoría de riesgo, tenemos todas las entidades y clasificadas en categoría de riesgo 1, con excepción de la Fundación Costa Rica – Canadá que se mantiene en nivel 4 y Banco Cathay está en nivel 2.

En cuanto a las soluciones de vivienda que se generaron en este periodo, en el primer trimestre con los recursos del Banco y en el programa ingresos medios tenemos acá, que con lo que es el programa regular de FONAVI se generaron 225 operaciones, por un total de once mil seiscientos setenta y seis millones, evidentemente esto es mucho más de lo que desembolsamos, porque había créditos desembolsados el año anterior, que estaban en proceso de colocación y que finalmente terminaron de colocarse en este primer trimestre del año.

Por otra parte, en el programa ingresos medios se generaron 177 operaciones, con lo que se acumulan 5.622 soluciones de vivienda desde el inicio del programa.

En cuanto a la parte del fondeo de los recursos, vemos que en el primer trimestre se captaron recursos por dieciocho mil seiscientos veinte millones, aquí está el detalle de las operaciones realizadas, la mayor parte de esas operaciones se pactó a 360 días, un 62% fue a ese plazo, con tasas de interés que varían entre 4.95 y 5.32% con tasa bruta y durante este periodo también tuvimos que atender un vencimiento bastante significativo de obligaciones por más de veintisiete mil millones de principal y mil cien millones de intereses, estas captaciones que están señaladas en este cuadro, estuvieron canalizadas principalmente a la atención de esas obligaciones y obviamente también al fondeo para lo que es la atención de los indicadores de liquidez del Banco y el desembolso de nuevos créditos.

Acá tenemos el salto de las obligaciones y la tasa de interés promedio de las mismas, vemos que el saldo de las obligaciones al cierre de marzo, alcanzó setenta y ocho mil quinientos ochenta y nueve millones, sí crece bastante, de manera considerable con respecto a marzo del 2024 en un 20.1%, que en función como decíamos de estas necesidades de atención vencimiento de obligaciones y la tasa de interés se ubicó en un 5.1%, también como en el caso de la cartera que vimos antes, hay una tendencia decreciente, en este caso la tasa baja de 1.8% puntos porcentuales con respecto a marzo del 2024 y en ese sentido lleva la misma tendencia que las tasas de interés de mercado han presentado este periodo.

1 Acá tenemos un resumen de lo que es el resultado, ya viendo la parte del rendimiento de
2 nuestra cartera y nuestros activos de intermediación y el costo de estos recursos, tenemos
3 que con tendencia decreciente ambas variables, pero que cierran el primer trimestre con
4 valores de 5.9% el rendimiento de los activos de intermediación y 3.2% el costo de los
5 recursos involucrados, para un margen del 2.8%, en términos absolutos el primer trimestre
6 generó intereses de cartera de crédito por tres mil cien millones de colones, gasto de
7 intereses por mil ciento treinta y ocho millones, se trasladaron réditos a la cuenta general
8 de setecientos noventa y dos millones, generando un resultado neto del proceso de
9 intermediación por mil ciento setenta millones para el Banco.

10 Esta es la parte de intermediación, no sé si hay alguna consulta hasta ahí, para ir allá a la
11 parte de seguimiento de entidades.

12 **Director Carazo Campos:** ¿Alguna pregunta? ¿Doña Eloísa?

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Está diciendo que Fundación Canadá está en un riesgo de 4,
14 ¿cuál es el peligro de esa situación?

15 **Sra. Hernández Brenes:** En realidad, la categoría de riesgo se compone de 3 elementos
16 fundamentales, morosidad que no tenemos morosidad con la Fundación Costa Rica –
17 Canadá, comportamiento de pago histórico que está a nivel 1, que es el mejor porque
18 atiende adecuadamente no solo las deudas con el Banco, si no con todos los intermediarios
19 financieros que le han prestado recursos en los últimos años, ahí también estamos bien y
20 el ultimo componente es el de capacidad de pago, en capacidad de pago nosotros hacemos
21 un estudio anual y calificamos la condición de la entidad, generalmente todas nos califican
22 en nivel 1, que es que no tienen debilidades o que tienen capacidad de pago adecuada,
23 aún ante escenarios estrés, el nivel 2, es que presenta debilidades leves y ya el nivel 3, es
24 que tiene debilidades más complejas, ya cuando va a nivel 3, la categoría de riesgo cae a
25 4 y en el caso de la Fundación Costa Rica – Canadá, a pesar de que nuestros estudios
26 dicen que el nivel de capacidad de pago del 2, la SUGEF nos la había reclasificado hace 3
27 años aproximadamente a nivel 3 y ellos básicamente lo que valoraron fue el tema del
28 proyecto Vistas del Golfo, que tenía muchos años de reprogramarse la recuperación de las
29 operaciones, ya sabemos la problemática que tuvo ese proyecto a lo largo de los años y a
30 pesar de que la Fundación ya ha tenido un proceso de recuperación de esos recursos,
31 todavía hay rezago en la afectación y por eso no podemos reclasificarla, en primer lugar
32 BANHVI no la pueden reclasificar, tiene que venir la SUGEF, como fueron ellos quienes
33 aplicaron esa reclasificación, hay que llamarlos y decirles ya la Fundación cumple con todo
34 para poder analizar [ininteligible] y ver la posibilidad de reclasificar, pero todavía hay

rezago, en lo que es la recuperación del proyecto Vistas del Golfo a ellos, si bien les ha permitido salir de todos esos bienes, que tenían ahí adjudicados que es un activo improductivo, también les ha generado mucho gasto, mucho costo y pérdida, porque han tenido que volver a invertir en las casas que se habían deteriorado y demás, todavía no alcanzan un nivel suficiente para poder solicitar la reclasificación, pero en realidad la situación de ellos es estable, con respecto a lo que hemos observado en los últimos 4 años, pero todavía no presentan una recuperación sólida, como para poder solicitar la modificación de la categoría de riesgo a la SUGEF.

Directora Ulibarri Pernús: Gracias, con respecto a SCOTIABANK qué sabemos, por lo que me imagino todas las negociaciones deben de seguir para que DAVIVIENDA lo absorba o se fusione y teniendo con ellos con nosotros un crédito, ¿cómo vamos con eso?, porque me imagino que estamos haciendo algo.

Sra. Hernández Brenes: Claro, originalmente nos reunimos con SCOTIABANK para ver la posibilidad de que a través de ellos, hiciéramos camino hacia DAVIVIENDA para ir conversando, ellos en esa oportunidad nos dijeron que por el momento eran bancos independientes y por tanto competidores, por lo tanto, no estaban compartiendo cierto tipo de información, así que no podíamos mover ese canal directo hacia DAVIVIENDA, pero que a futuro cuando ya las negociaciones estuvieran más avanzadas podrían valorarlo. Entonces nosotros decidimos hacer camino independiente buscar a DAVIVIENDA y en este momento DAVIVIENDA se encuentra preparando toda la documentación para incorporarse como entidad autorizada, hemos tenido muchas reuniones con ellos, de hecho tengo llamadas hoy en el teléfono, que no les he podido responder al contacto y ya los llevaron a su Junta Directiva, la Junta Directiva de DAVIVIENDA vio como muy buenos ojos la relación con el Banco, lo consideran una iniciativa interesante y entonces ahí ya avanzamos por esa vía y esperamos que pronto podamos traerles la incorporación de DAVIVIENDA como entidad autorizada, cosa que nos facilitaría mucho ese proceso de integración o fusión.

Directora Ulibarri Pernús: Y de traspaso lo que fuera.

Sra. Hernández Brenes: Así es.

Directora Ulibarri Pernús: Y lo otro era, con la nueva Ley, el Banco, lo que anteriormente no habíamos podido hacer, era que cuenta general le prestara a FONAVI, no sé si va en este tema, pero es una pregunta para FONAVI y pudiéramos nosotros volver a mover un poco más el programa de clase media, etcétera. ¿Cómo estamos con eso?

Sra. Hernández Brenes: Bueno, vamos a ver, con todo lo que pasó con la Contraloría, en realidad cuenta general se dejó los recursos necesarios únicamente para sus proyectos, ya

1 cuenta general desinfló completamente su portafolio de inversiones y nos trasladó los
2 recursos hacia FONAVI, entonces ya esos recursos de hecho, una parte de esos recursos,
3 era los que ya habíamos canalizado el programa ingresos medios, entonces lo que hicimos
4 fue recuperarlos y la otra parte de los recursos es la parte que tenemos para el programa
5 de avales, porque sin fondo, nos podíamos arrancar, justamente esa parte que nos dieron,
6 la segunda parte que fue lo que la Contraloría nos señaló una orden de traslado, esa parte
7 que ya no era recuperación del programa ingresos medios, fue donde dijimos, okey aquí es
8 cuando vamos a reactivar la iniciativa del programa de avales, porque ahora sí podemos
9 tener un fondo, porque son recursos sin costo para FONAVI, si empezábamos con un
10 programa avales sin fondo, era muy complejo porque hay que empezar a conformar el
11 fondo, entonces hay que poner mecanismos de control muy complejos, ningún programa
12 de avales, empieza sin fondo avales, entonces por eso fue que la vez pasada no funcionó.
13 Entonces, hasta que tuvimos unos recursos aquí, libres de costo como éstos, fue que
14 determinamos vamos de nuevo con la propuesta, ahí fue donde empezamos a trabajar y
15 esos son los recursos que esperaríamos canalizar hacia esa iniciativa, que son siete mil
16 millones.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, pero ese tema de avales nos lo trajeron hace bastantes
18 meses.

19 **Sra. Hernández Brenes:** En diciembre se aprobó.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Me parece más, ¿en diciembre de que año?

21 **Sra. Hernández Brenes:** No, del 24.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero porque es un tema que venimos hablando hace mucho,
23 si en diciembre, pero hasta enero lo vimos, ¿en qué estado esta?

24 **Sra. Hernández Brenes:** En este momento estamos haciendo formularios de presentación
25 de la documentación, elaborando los contratos, los formatos en los que nos va a remitir la
26 información de cada operación que se remite hablada por parte de las entidades, o sea, es
27 la parte ya operativa meramente y muy importante el primer subprograma, que lo
28 esperamos traer aquí en este semestre este año y en el que vamos a decir, cómo vamos a
29 distribuir los siete mil millones que tenemos, cuáles van a ser los parámetros, cuáles son
30 las entidades que tienen interés en participar y a partir de esa aprobación ya empezaría la
31 operación.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Me imagino que eso está obviamente relacionado con un
33 reglamento y una razón que las entidades autorizadas deben aceptar, que me acuerdo que
34 en aquella ocasión se cayó todo, porque cuando se presentó las entidades no lo quisieron,

1 pero eso se lleva todo un proceso, ¿para cuándo está programado?, presentamos ya,
2 implementar y qué funcione el programa de avales.

3 **Sra. Hernández Brenes:** El reglamento ya lo aprobamos en diciembre, ese ya quedo
4 aprobado, ese reglamento con estas condiciones que se establecimos, fue socializado con
5 las entidades el año pasado, como entre abril y octubre, estuvimos con varias reuniones
6 con las entidades en las que se los presentamos, puedo decir que todas estuvieron digamos
7 bastante satisfechas con la propuesta que se estaba haciendo, por supuesto siempre hay
8 alguna operación, que el plazo, pero en general les pareció bastante bien, también hemos
9 tenido como 3 reuniones coordinadas a través de [ininteligible] vivienda con la Agencia
10 Nacional de Vivienda de Uruguay, que tiene un programa de avales muy parecido a este y
11 ellos nos han estado dando algunos tips de cómo tratar de que el programa sea lo más
12 atractivo, ellos lo tienen, realmente es un programa pequeño, no es un programa de gran
13 volumen, pero si tienen ya la experiencia y saben cuáles son los aspectos que las entidades
14 consideran como más valiosos a la hora de este tipo de iniciativas y tratamos de incorporar
15 todas esas recomendaciones en nuestra propuesta.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Ahora, mi pregunta es ¿para cuándo ustedes esperan?

17 **Sra. Hernández Brenes:** Primer semestre.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Al finalizar el primer semestre.

19 **Sra. Hernández Brenes:** Sí señora, el primer subprograma donde ya decimos son los siete
20 mil millones, estas son las entidades y estos son los criterios de asignación de esos
21 recursos.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Dicho de otra forma, doña Eloísa, empezar en el segundo semestre
23 porque una vez aprobado el reglamento, como dice doña Tricia, habría que pasar la parte
24 operativa de implementación y el primer subprograma, es justamente cómo vamos a
25 disponer de esos siete mil millones para garantizar operación de las entidades.

26 El otro tema que no podemos perder de vista, es que esto requiere un proceso de
27 socialización, de entendimiento con las entidades, más allá del primero que era un sondeo
28 para venir aquí con la propuesta, entonces que creemos que al cierre de primer semestre
29 y el segundo ya estaríamos en la cancha, en el terreno de juego, Dios mediante.

30 **Director Carazo Campos:** Gracias doña Eloísa. Adelante.

31 **Sra. Hernández Brenes:** Ahora pasamos a la parte en la que analizamos la situación de
32 las entidades deudoras, que son 13 entidades deudoras las que tenemos al cierre de marzo,
33 acá valoramos algunos indicadores clave de las entidades como por ejemplo, la variación
34 interanual de su activo, acá en esta gráfica vemos que estamos con bastantes entidades

con decrecimiento al cierre del primer trimestre, solamente 6 entidades registran incrementos, la mayoría de ellas por debajo del 8%, solamente el Banco Popular tiene un crecimiento superior, un poquito por debajo del 11% y que justamente se relaciona ese crecimiento con la fusión que tuvieron, bueno con la absorción de las carteras de COOPESERVIDORES, vemos que no es muy boyante la situación en términos de crecimiento en las entidades deudoras y por el contrario en la mitad de la gráfica hacia la derecha vemos que todas las entidades cooperativas, las 6 entidades cooperativas están presentando disminución en su activo, en el último año con corte a marzo y la Fundación Costa Rica – Canadá también, en el caso de las entidades cooperativas, básicamente lo que está disminuyendo su portafolio de inversiones, ellas sí tuvieron afectación en términos de una pérdida de confianza, por parte de los inversionistas, entonces muchas de sus inversionistas prefirieron no renovar algunas de sus inversiones, prefirieron liquidar al vencimiento y eso hace que sus portafolios de inversiones se hayan visto disminuidos de manera significativa, pocas son las que muestran disminución en su cartera, ahorita lo vamos a ver, pero también en algunos casos hay algunas disminuciones.

Y tenemos también la situación de la Fundación Costa Rica – Canadá, que también le disminuye portafolio de inversiones y lo que comentábamos antes es la partida de bienes realizables netos, que han ido disminuyendo en función de la formalización de las operaciones del proyecto Vistas del Golfo.

Esta es la variación interanual de la cartera de crédito que la destacamos, porque es digamos el que el componente más importante de los activos de nuestras entidades deudoras representa entre el 46.1 y el 84% de los activos de nuestras entidades y por lo tanto de ahí la importancia de valorar este comportamiento y vemos que, como decíamos antes, hay algunas entidades que tienen disminución, algunas son pequeñas disminuciones, pero sí se ve la afectación en el sector cooperativo, todas las entidades tienen un menor dinamismo, incluso las que están creciendo, ahí tenemos a COOCIQUE que está creciendo, COOPEMEP, COOPENAE están creciendo, pero están creciendo poquito y menos de lo que crecían hace un año y eso es básicamente también producto de la situación que se generó a raíz de COOPESERVIDORES, estas entidades tuvieron el año pasado que concentrar sus esfuerzos en las situaciones de liquidez, las situaciones de solvencia y lo que es la colocación de cartera de crédito, estuvo no entre la actividad prioritaria y por tanto se ve una pérdida de dinamismo, ya para este año las entidades están con una condición un poco diferente, sí ven un ambiente diferente y ahora con este primer trimestre de las actividades que hay de las Expo, ya algunas han experimentado un

1 incremento y bueno esperaríamos con los próximos meses se pueda evidenciar esa
2 mejoría, pero sí es evidente que hubo una afectación y que ahí están las actividades
3 tratando de recuperar parte del terreno, que pudieron perder el año pasado en función de
4 la situación de COOPESERVIDORES.

5 En materia de morosidad, la gráfica de arriba es el del sector Cooperativo, ahí vemos
6 algunos incrementos, de las 6 entidades, 4 presentan incrementos entre 0.3 y 0.7, hay 2
7 que no incrementan COOPENAE y COOPEMEP y los incrementos que se observan no
8 llevan el nivel del indicador muy por encima de lo normal, de hecho, ninguna sobrepasa y
9 el nivel que ha sido considerado de normalidad financiera del 5%, pero si hay algunas
10 tendencias por ahí en crecimiento.

11 Y por otro lado la gráfica de abajo, que es la de Mutuales, Bancos y la Fundación, más bien
12 en la mayor parte de los casos muestra una tendencia levemente decreciente durante el
13 último año.

14 **Directora Barrantes Castegnaro:** El Banco San José va pésimo.

15 **Sra. Hernández Brenes:** El BAC San José, es la celestita, está entre las más bajas.

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es la morosidad.

17 **Directora Barrantes Castegnaro:** Ah, es la morosidad, okey.

18 **Sra. Hernández Brenes:** Mas bien la idea es que ojalá pueda...

19 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ojalá todas tuvieran ese nivel.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Junto con SCOTIABANK, son las que están mejor.

21 **Sra. Hernández Brenes:** Es correcto.

22 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y la Fundación ha subido la morosidad.

23 **Sra. Hernández Brenes:** La Fundación es la moradita, en realidad no, al principio sale
24 como 2.7 y termina en 2 al final no, sí ha disminuido también.

25 En materia de patrimonio, tenemos acá la variación interanual también, marzo-marzo,
26 vemos que la mayor parte sí presenta un crecimiento patrimonial, pero igual tenemos
27 algunas entidades con un crecimiento muy bajito, básicamente COOPEMEP, CATHAY,
28 COOPECAJA y 3 entidades SCOTIABANK, COOPEANDE y Fundación con disminuciones
29 en su patrimonio.

30 El caso de la Fundación es por lo que hemos conversado, todavía no logran alcanzar un
31 nivel que permita acumular actividades y eso obviamente impacta en la reducción del
32 patrimonio que se ha observado en los últimos periodos.

33 En cuanto a la generación de utilidades, acá tenemos el valor en millones de colones
34 acumulados a marzo y vemos también que todas las entidades, con excepción de la

Fundación, acumulan utilidades a este corte, eso sí, 7 de las entidades acumulan utilidades por un monto inferior a lo que acumularon a marzo del 2024.

El resultado de la intermediación financiera de este primer trimestre resulta un poco menor que el del año pasado, básicamente por la reducción de las tasas de interés de mercado y además también hay aumento en estimaciones y gastos de administración.

Acá uno de los indicadores de rentabilidad que se analiza, es la posibilidad de cubrir el gasto administrativo con los resultados de la actividad operacional bruta, vemos que todas las actividades logran generar a partir de sus operaciones, ingresos suficientes para cubrir el gasto, que se ubica por debajo del 80%, con excepción de la Fundación Costa Rica – Canadá, que su gasto administrativo representa un 132% de su utilidad operacional, entonces ahí es donde tienen esas dificultades, que les ha impedido la generación de utilidades en los últimos periodos.

El margen de intermediación financiera se muestra en la última gráfica, donde vemos que se ubica entre un 3.4%, en el caso de la entidad que presenta el indicador más bajito, que es COOPEANDE número 1 y un 5.2% en el caso de COOPEMEP si se nos escapa un poco, BAC San José con el 7.2%, que se relaciona fundamentalmente con el crédito de consumo y las tasas de las tarjetas de crédito, que es una parte muy fundamental de su negocio y de su giro.

En cuanto a la clasificación de las entidades deudoras a partir de este año 2024, son 4 los indicadores que se están utilizando para determinar el nivel de normalidad o irregularidad, hasta diciembre del año pasado, la normativa establecida solamente la calificación a través del índice de suficiencia patrimonial, que es el primero que hay aparece, a partir de enero entraron en vigencia los otros 3 indicadores, que son la composición del capital base, que es el capital más relevante y de mayor fortaleza para las entidades y el indicador de apalancamiento que es el último.

Todos estos indicadores son calificados de manera independiente, los 3 últimos en todas las entidades se ubican en normalidad 1 y en el caso del BAC San José, Banco Cathay y Grupo Mutual, esa suficiencia patrimonial por encontrarse por debajo del 14, hace que la entidad se clasifique en nivel de normalidad, pero de normalidad 2, que es como la segunda categoría de normalidad.

Entonces todas están en normalidad con esa salvedad, que hay 3 que tienen un nivel de normalidad 2 y no el óptimo, que sería de normalidad 1.

Y por último, tenemos la atención de directrices por parte del sector Mutualista, sabemos que tenemos varias normativas que están dirigidas específicamente a estas entidades, en

función de la garantía que se les brinda para el respaldo de sus captaciones, entonces hay una primera directriz que se relaciona con el monto máximo que pueden captar, hay un monto máximo autorizado y las entidades están obligadas a mantener sus captaciones con garantía del Estado, por debajo de ese máximo que el banco les ha autorizado, ahí vemos que efectivamente ambas mantienen disponible por encima de los treinta mil millones cada una al cierre de marzo.

El tope máximo de crecimiento global, que es cuánto crecen sus captaciones con garantía del Estado, en relación con sus activos financieros de intermediación y en este caso tiene que crecer menos esa captación con garantía del Estado, que lo que crece es sus activos, o sea, ese indicador que tiene que estar por debajo de 1 y efectivamente ambas entidades no están cumpliendo como se observa en la segunda tablita.

Por otro lado, tenemos la cartera de crédito de naturaleza no habitacional, que la normativa BANHVI establece que como máximo el 40% de la cartera de crédito de las entidades, puede dirigirse a otras actividades que no sea el crédito de vivienda y efectivamente ambas entidades se encuentran por debajo de ese 40%, 27.2% Grupo Mutual y 11.2% Mutual Cartago, de manera que están, ahí como una holgura considerable con respecto a ese límite de 40.

Y por último, tenemos la participación de la cartera con garantía fiduciaria, que también tenemos un límite establecido de 10% y ambas entidades se mantienen con una holgura importante, Mutual Cartago apenas tiene 0.5% de cartera con ese tipo de garantía, en el caso de Grupo Mutual sí hay un incremento, aún no se mantiene lejano del límite, pero ese incremento se relaciona con el lanzamiento del producto de tarjeta de crédito, que es obviamente una cartera que no se encuentra respaldada con cartera hipotecaria y a partir de esa implementación es que se da ese incremento, pero como decíamos, se mantiene aún dentro de los límites establecidos por este Banco atendiéndolos apropiadamente.

Básicamente esa es la presentación, no sé si hay alguna otra consulta.

Director Carazo Campos: Gracias doña Tricia. ¿No sé si alguien tiene alguna consulta?, ¿es informativo nada más?

Sra. Hernández Brenes: Sí señor, es informativo.

Director Carazo Campos: Muchas gracias doña Tricia por toda la información. Nos las pueden pasar esas presentaciones doña Tricia.

Sra. Hernández Brenes: Claro que sí, con todo gusto. ¿Don David?

Sr. López Pacheco: Ya se las estoy remitiendo.

Director Carazo Campos: Bueno perfecto, muchísimas gracias. Vamos a suspender la grabación entonces don David, para pasar al punto privado.

Sr. López Pacheco: Con mucho gusto, ya les aviso.

14° Tema confidencial: Presentación sobre la situación presupuestaria del FOSUVI para el periodo 2025

[A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona en forma privada con el propósito de conocer un tema declarado confidencial, referido a la situación presupuestaria del FOSUVI para el período 2025. Por consiguiente, se suspende la grabación de la sesión y se incorporan los funcionarios José Carlos Olmos Cruz, Director del FOSUVI, y Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico]

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 28-2025****DEL 12 DE MAYO DE 2025****ACUERDO N°1:****Considerando:**

Primero: Que de conformidad con lo establecido en el Acuerdo SUGEF 2-10 “Reglamento sobre Administración Integral de Riesgos” y mediante el oficio BANHVI-CR-IN-0001-2025 del 12 de mayo de 2025, el Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe y recomendación sobre los resultados del procedimiento de Licitación Reducida efectuado para la contratación de la auditoría externa sobre el proceso de Administración Integral de Riesgos del BANHVI y sobre la eficiencia y efectividad de las políticas, procedimientos y controles para prevenir el riesgo de LCF/FT/FPADM, para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025, 2026, 2027 y 2028.

Segundo: Que en dicho informe, el Comité de Riesgos señala, en resumen, que –según lo indicado por el área de Proveeduría en la nota DAD-PRO-OF-14-2025, del 07 de mayo de 2025–, el procedimiento de contratación se ha realizado en apego a los lineamientos establecidos en la Ley General de Contratación Pública y su Reglamento, y además se cuenta con la respectiva evaluación técnica y el análisis del Comité de Riesgos; razones por las cuales dicho Comité recomienda la adjudicación de esta licitación a la empresa Deloitte & Touche S.A., según lo dispuesto por ese órgano en el acuerdo N° 1 de la sesión 07-2025, del 12 de mayo de 2025.

Tercero: Que habiéndose cumplido en todos sus extremos con el procedimiento para la contratación de la referida auditoría externa, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación del Comité de Riesgos y, en consecuencia, lo procedente es aprobar la adjudicación de la indicada Licitación Reducida al Despacho Deloitte & Touche

S.A. y autorizar a la Administración para que proceda, por los medios usuales, a efectuar la correspondiente contratación.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la adjudicación del procedimiento de contratación directa No. 2025LD-000004-0016400001 a la empresa Deloitte & Touche S.A, en los términos propuestos por el área de Proveeduría y el Comité de Riesgos en los oficios DAD-PRO-OF-14-2025 y BANHVI-CR-IN-0001-2025 respectivamente, a efectos de que dicha empresa realice los estudios de auditoría externa del proceso de Administración Integral de Riesgos y de Evaluación de Cumplimiento de la Ley 7786 y normativa relacionada en el BANHVI, para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2025, 2026, 2027 y 2028, de conformidad con lo establecido en el pliego de condiciones.

Se autoriza a la Administración para que, por los medios usuales, lleve a cabo la correspondiente contratación.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Dar por conocido y aprobar el informe sobre la gestión de riesgos financieros y no financieros, correspondiente al primer trimestre de 2025, el cual se adjunta al oficio BANHVI-CR-IN-0004-2025 del Comité de Riesgos, de fecha 08 de mayo de 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Dar por conocido y aprobar el informe sobre el estado de la Cultura del Riesgo del BANHVI, con corte a diciembre de 2024, según se expone en el oficio BANHVI-CR-IN-0003-2025 del Comité de Riesgos, de fecha 08 de mayo de 2025.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0411-2025 del 08 de mayo de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-SGO-OF-0184-2025 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Asepanduit, Coopeuna, R.L., Coopeande No.1, R.L. y Coopesparta, R.L., para financiar veintidós 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-0184-2025.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó-sito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)
Solis Velásquez Freddy Arnaldo	7-0196-0928	L-121092-000	Guácimo	CLC	6.000.000,00	12.187.391,93	169.602,60	565.342,00	18.583.131,33
Gamboa Porras Criss Elineth	7-0213-0548	L-184708-000	Pococí	CLC	8.000.000,00	17.385.000,00	70.983,00	709.829,96	26.023.846,96
Ruiz Silva Anabel	155836-145900	2-621651	Upala	CLC	8.250.000,00	14.000.000,00	58.806,63	588.066,25	22.779.259,63

Espinoza Ibarra Yeiris	7-0227-0626	7-184706	Pococí	CLC	9.000.000,00	17.385.000,00	76.169,34	761.693,35	27.070.524,02
Arce Mena Víctor Manuel	2-0299-0307	593308-000	San Carlos	CVE	No aplica	15.188.800,00	161.298,29	537.660,97	15.565.162,68
Chaverri Pérez Josefina María de los Angeles	6-0166-0184	726197-000	Pérez Zeledón	CLC	10.200.000,00	11.760.000,00	191.348,41	637.948,04	22.406.563,63
Garita Aguilar Gerardo	1-0375-0324	191236-000	Pococí	CLC	6.335.000,00	14.020.637,11	211.292,24	422.584,49	20.566.929,36
Pérez González María Elena de los Angeles	6-0083-0759	186467-000	Siquirres	CLP	No aplica	13.855.000,00	145.235,49	484.118,29	14.193.882,80
Prendas Fernández Noylin Yadira	6-0425-0667	243148-000	Golfito	CLC	4.500.000,00	11.760.000,00	53.294,28	532.942,79	16.739.648,51
Salas Madriz Viviana Ester	3-0435-0093	213179 - 000	Turrialba	CLC	7.100.000,00	11.760.000,00	174.307,29	581.024,29	19.266.717,00
Vargas Núñez Manuel Antonio	2-0242-0346	629756-000	San Carlos	CLP	No aplica	15.188.800,00	156.170,92	520.569,72	15.553.198,80
Sosa Espinoza Ana María	5-0324-0122	185989-000	Pococí	CLC	6.386.100,00	12.810.000,00	231.220,63	462.441,25	19.427.320,63
Zamora Huertas Melba de los Angeles	2-0582-0482	180326	Pococí	CLC	4.500.000,00	17.300.000,00	64.352,21	643.522,10	22.379.169,89
Entidad Autorizada: Asepanduit									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó -sito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formaliza -ción (¢)	Monto del Bono (¢)
Quirós Céspedes Lizbeth	1-0867-0455	699687-000	Turrubares	CLP	No aplica	9.300.000,00	188.000,00	188.000,00	9.300.000,00
Entidad Autorizada: Coopeuna, 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 (¢)
Traña Umaña Joaquín	155807-710529	Información posesoria	Upala	CLP	No aplica	13.950.000,00	128.821,74	429.405,81	14.250.584,07
Álvarez Ramírez Edwin Gerardo	4-0098-0048	H-269369-000	Sarapiquí	CLP	No aplica	13.950.000,00	206.157,28	412.314,56	14.156.157,28
Entidad Autorizada: Coopenade No.1, 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 (¢)
Juana Zepeda Vallejos	2-0289-0664	616147	San Carlos	CLC	8.500.000,00	11.340.000,00	143.622,38	478.741,25	20.175.118,88
Ericka Cubero Arguedas	5-0405-0241	223176	Nandayure	CLC	8.000.000,00	11.340.000,00	270.843,59	541.687,18	19.610.843,59
Letty Granados Alvarado	5-0435-0825	223179	Nandayure	CLC	8.000.000,00	11.340.000,00	141.927,38	473.091,25	19.671.163,88
Entidad Autorizada: Coopesparta 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 (¢)
Alemán Alemán Esperanza	2-0336-0925	000-000	Los Chiles	CLP	No aplica	14.700.000,00	132.934,57	443.115,24	15.010.180,67
Álvarez Méndez Alix Ramona	6-0080-0847	181540-000	Limón	CLP	No aplica	14.000.000,00	128.504,09	428.346,98	14.299.842,89

Caravaca Navarro Enid Lorena	5-0340- 0189	146168- 000	Pococí	CLC	6.400.000,00	11.760.000,00	132.507,55	441.691,83	18.469.184,28
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio RAM: Reparación Ampliación y Mejoras				

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) 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.

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 de los subsidios tramitados por MUCAP, a favor de los señores Gamboa Porras Criss Elineth, Chaverri Pérez Josefina María de los Ángeles, Prendas Fernández Noylin Yadira y Salas Madriz Viviana Ester, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

6) En el caso del subsidio tramitado por Coopeuna, R.L. a favor del señor Traña Umaña Joaquín, deberá demolerse la construcción existente.

7) El caso de la señora Quirós Céspedes Lizbeth, tramitado por ASEPANDUIT, corresponde a un segundo bono familiar de vivienda, al amparo del artículo 50 de la Ley 7052.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0408-2025 y BANHVI-SGO-OF-0180-2025, de fechas 08 y 06 de mayo de 2025 respectivamente, la Gerencia General y la Subgerencia de Operaciones avalan y someten a la consideración de esta Junta Directiva

el informe BANHVI-DF-OF-0251-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 15 de la sesión 51-2024, del 01 de julio de 2024, a favor del señor Olivier Álvarez Guillén, cédula de identidad N° 1-0371-0866.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Grupo Mutual, señalando, en resumen, que la anulación del subsidio es pertinente debido a que la entidad autorizada no puede proseguir con el trámite como consecuencia de los practicados impuestos al lote.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-0251-2025.

Por tanto, se acuerda:

Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1047840093, por un monto de ¢15.994.985,97, aprobado con el acuerdo N° 15 de la sesión 51-2024, del 01 de julio de 2024, a favor del señor Olivier Álvarez Guillén, cédula de identidad N° 1-0371-0866.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0417-2025 y BANHVI-SGO-OF-0187-2025, ambos del 09 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-0437-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de COOPEUNA R.L., para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 3 de la sesión 81-2024, del 22 de octubre de 2024, a favor del señor Santos Chávez López, cédula de residencia N° 155809323723.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de COOPEUNA R.L., señalando, en resumen, que la anulación del subsidio es pertinente debido al fallecimiento del señor Chávez López, quien era el único postulante al bono de vivienda.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-0437-2025.

Por tanto, se acuerda:

Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1003725101, por un monto de \$13.986.605,00, aprobado con el acuerdo N° 3 de la sesión 81-2024, del 22 de octubre de 2024, a favor del señor Santos Chávez López, cédula de residencia N° 155809323723.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°7:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0410-2025 y BANHVI-SGO-OF-0183-2025, 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-0404-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (Banco Popular), para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 8 de la sesión 12-2025, del 24 de febrero de 2025, a favor de la señora Criselda Solano Obando, cédula N° 3-0600-0864, dentro del programa de Vivienda Indígena.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud del Banco Popular, señalando, en resumen, que la anulación del subsidio es pertinente debido a la desintegración del núcleo familiar.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y,

en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-0404-2025.

Por tanto, se acuerda:

Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1004062022, por un monto de \$21.247.708,32, aprobado con el acuerdo N° 8 de la sesión 12-2025, del 24 de febrero de 2025, a favor de la señora Criselda Solano Obando, cédula N° 3-0600-0864, dentro del programa de Vivienda Indígena.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0415-2025 y BANHVI-SGO-OF-0186-2025, ambos del 09 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-0436-2025 de la Dirección FOSUVI, referido a la solicitud para corregir el acuerdo N° 1 de la sesión 16-2025, del 10 de marzo de 2025, con el cual se aprobó, en lo que ahora interesa, un bono familiar de vivienda para compra de lote y construcción de vivienda a favor de la familia que encabeza el señor Essio Salazar Campos, cédula N° 6-0375-0464, actuando Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo como entidad autorizada.

Segundo: Que según lo indica la Dirección FOSUVI en dicho informe, por un error involuntario, en el informe del Departamento de Análisis y Control se consignó que el monto del Bono era de \$18.603.045,62, cuando lo correcto, según el desglose de los rubros que componen la solución habitacional, es de \$19.286.091,25; y además se indica en dicha resolución que el costo de la vivienda es de \$11.340.000,00, siendo lo correcto el monto de \$11.760.000,00.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, según lo indicado en el informe BANHVI-DF-OF-0436-2025.

Por tanto, se acuerda:

Corregir y modificar el acuerdo N° 1 de la sesión 16-2025, del 10 de marzo de 2025, en lo correspondiente al monto del Bono Familiar de Vivienda aprobado al señor Essio Salazar Campos, cédula N° 6-0375-0464, para que se lea de la siguiente forma:

Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Salazar Campos Essio	6-0375-0464	237991	Coto Brus	CLC	7.000.000,00	11.760.000,00	263.045,63	526.091,25	19.286.091,25

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

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°9:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0403-2025, del 07 de mayo de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DFNV-OF-0118-2025 de la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que contiene una propuesta para establecer la garantía definitiva del préstamo del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, correspondiente a los créditos originalmente otorgados a Coopeservidores R.L. con recursos del FONAVI.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección del FONAVI concluye y recomienda, en lo conducente, lo siguiente:

“Conclusión y Recomendación

A partir del análisis realizado respecto de la propuesta presentada por el Banco Popular para la determinación de la garantía definitiva de la línea de crédito aprobada en Acuerdo 1, de la Sesión 77-2024 del 03 de octubre de 2024 y considerando las condiciones extraordinarias a partir de las cuales se origina el financiamiento en cuestión, se concluye lo siguiente:

a) Las operaciones de crédito que se entregarían en garantía cumplen con lo establecido en el Artículo 30 del Reglamento de Crédito y Avaes del Fondo Nacional de Vivienda; estas operaciones permitirían alcanzar una cobertura del 100% del saldo de la línea de crédito de referencia, previo pago extraordinario por la suma de ¢15,288,287.73.

b) Un requerimiento de garantía respaldado con operaciones de crédito hipotecario por encima del saldo de la operación implicaría la ejecución de un pago extraordinario por parte de la Entidad por alrededor de ¢1,900 millones.

c) En caso de que se desee contar con un respaldo sobre este financiamiento en exceso del saldo de la línea de crédito, la alternativa disponible corresponde a un Pagaré Institucional por el monto que sea requerido.

d) La cartera de crédito hipotecario que se estará recibiendo como garantía definitiva del financiamiento, incluye 8 operaciones con saldo por ¢119,087,517.98 que se encuentran clasificadas en categorías de riesgo superiores 8. Esta clasificación se relaciona con situaciones de morosidad que podrían ser corregidas en el corto plazo a partir de la gestión de cartera efectuada por el Banco Popular, de manera que resulta factible mantenerla como parte de la garantía por un periodo prudencial y siempre que no exceda una proporción mínimo aceptable establecida por el Banco.

En función de los aspectos mencionados, se recomienda someter a consideración de la Junta Directiva la siguiente propuesta respecto de la garantía definitiva para la línea de crédito aprobada a favor del Banco Popular mediante Acuerdo 1, de la Sesión 77-2024 del 03 de octubre de 2024:

Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con bono familiar de vivienda, cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, por un monto equivalente al 100% del saldo del financiamiento.

Las operaciones hipotecarias otorgadas en garantía deben estar clasificadas en categorías de riesgo 1, 2 y 3 y con Comportamiento de Pago Histórico en nivel 1, según el Acuerdo 14-21, o su equivalente en la normativa crediticia vigente de la SUGEF. En caso de que algunas operaciones no cumplan con las condiciones indicadas, podrán mantenerse como parte de la garantía hasta por un plazo de 12 meses, siempre que el saldo total de esas operaciones no supere el 5% del monto global de la cartera de crédito en garantía.

En complemento de la Garantía Definitiva indicada, se requerirá la firma de un Pagaré Institucional por un monto de al menos el 10% del saldo de la línea de crédito revolutiva.”

Tercero: Que 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 establecer la garantía definitiva para la línea de crédito aprobada a favor del Banco Popular mediante acuerdo N° 1 de la Sesión 77-2024, del 03 de octubre de 2024, en los mismos términos señalados en el informe BANHVI-DFNV-OF-0118-2025 de la Dirección FONAVI.

Por tanto, se acuerda:

Establecer la siguiente garantía definitiva para la línea de crédito aprobada a favor del Banco Popular mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 77-2024, del 03 de octubre de 2024:

Garantía Definitiva: Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, no constituidas con bono familiar de vivienda, cedidas en garantía a favor del BANHVI mediante la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad, por un monto equivalente al 100% del saldo del financiamiento.

Las operaciones hipotecarias otorgadas en garantía deben estar clasificadas en categorías de riesgo 1, 2 y 3 y con Comportamiento de Pago Histórico en nivel 1, según el Acuerdo 14-21, o su equivalente en la normativa crediticia vigente de la SUGEF. En caso de que algunas operaciones no cumplan con las condiciones indicadas, podrán mantenerse como parte de la garantía hasta por un plazo de 12 meses, siempre que el saldo total de esas operaciones no supere el 5% del monto global de la cartera de crédito en garantía.

En complemento de la Garantía Definitiva indicada, se requerirá la firma de un Pagaré Institucional por un monto de al menos el 10% del saldo de la línea de crédito revolutiva.

Acuerdo Unánime y Firme.-
