

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N° 23-2026

DEL 06 DE ABRIL DE 2026

(Acta grabada en soporte digital)

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

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

Adicionalmente, por invitación de la Directora Presidente, asisten a la sesión las señoras Diana Araya Rodríguez, asesora legal del Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos; y Marisol Castro González, Viceministra de Planificación del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Ausente con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente.

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 del acta de la sesión N° 18-2026 del 16/03/2026.
- 3º. Solicitud de financiamiento adicional y ampliación de plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Llanuras de Canaán. (Oficio BANHVI-GG-OF-0251-2026)
- 4º. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Vistas del Miravalles. (Oficio BANHVI-GG-OF-0252-2026)

- 5°. Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto La Esperanza. (Oficio BANHVI-GG-OF-0240-2026)
- 6°. Solicitud para anular 3 bonos extraordinarios individuales tramitados por ASEPANDUIT. (Oficio BANHVI-GG-OF-0241-2026)
- 7°. Informe sobre la gestión del FOSUVI al 28 de febrero de 2026. (Oficio BANHVI-GG-IN18-0008-2026)
- 8°. Informe sobre la gestión del FONAVI y seguimiento a las entidades deudoras, al 31 de diciembre de 2025. (Oficio BANHVI-GG-IN25-0005-2026)
- 9°. Solicitud de crédito de largo plazo de COOPEUNA R.L., por la suma de ¢2.000 millones. (Oficio BANHVI-GG-OF-0236-2026)
- 10°. Propuesta del Modelo de Evaluación y Calificación de Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. (Oficio BANHVI-GG-OF-0039-2026)

1° Aprobación de orden del día

Directora Ulibarri Pernús: Okey, ahora sí tenemos la propuesta de agenda, si no hay ningún comentario a la agenda, entonces la podríamos dar por aprobada o no sé si tenemos algún cambio o alguna solicitud, ¿estamos bien? Guillermo, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada. Muy bien, entonces empezamos con la lectura de la aprobación del acta de la sesión 18-2026 del 17 de marzo del 2026.

2° Lectura y aprobación del acta de la sesión N° 18-2026 del 16/03/2026

Directora Ulibarri Pernús: Si alguien tiene algún comentario, cambio, ajuste... si no la vamos a empezar a aprobar, ¿estamos bien? okey, entonces vamos a empezar con la aprobación, Guillermo, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada. Muy bien, continuamos con la solicitud de financiamiento adicional y ampliación al plazo del contrato de administración de los recursos del proyecto Llanura de Canaán.

3° Solicitud de financiamiento adicional y ampliación de plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Llanuras de Canaán

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

Directora Ulibarri Pernús: ¿Quién la va a presentar, Walter?

Sr. Muñoz Caravaca: Esta la presenta Mariella.

Directora Ulibarri Pernús: David, yo voy a estar en esta posición hasta que entre Grettel, ¿okey?

Sr. López Pacheco: Perfecto, doña Eloísa.

Sra. Salas Rodríguez: Bueno, dentro de los puntos que traemos el día de hoy... si no hubo cambio en la agenda, don David usted me confirma, para la Dirección FOSUVI tenemos la solicitud de financiamiento adicional y ampliación de plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Llanuras de Canaán; después la solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Vistas de Miravalles; la solicitud para sustituir un beneficiario en el proyecto La Esperanza; solicitud de anulación donde tres bonos extraordinarios individuales por Asepanduit; y el informe de gestión de la Dirección FOSUVI.

Directora Ulibarri Pernús: Así es, adelante.

Sra. Salas Rodríguez: Con respecto a la solicitud de financiamiento adicional y ampliación de plazo del contrato de administración de recursos del proyecto Llanuras de Canaán, este proyecto actualmente es de los proyectos que tenemos ya en el proceso de recepción final de la planta de tratamiento hacia el AyA, este fue un proyecto S-01 desarrollado por la empresa Constructora Mar Azul Sociedad Anónima y la empresa autorizada Coopenae; tiene un vencimiento de plazo, se propone el 30 de setiembre del 2025 y al 28 de febrero del 2026 era lo que tenía para el contrato de administración de recursos.

El proyecto, como les decía, es un S-01, en total 174 viviendas, aprobado mediante el acuerdo 1 de la sesión 88 del año 2017 y actualmente el plazo está vencido, como lo acabamos de ver en la diapositiva anterior para el cierre técnico y financiero que era en febrero.

La ampliación, la empresa constructora recibió el oficio SG-GSP-RT-2025-00143 en el que la UEN, que es una instancia de Acueductos y Alcantarillados, después de haber efectuado el avalúo, la revisión perimetral y la evaluación topográfica solicitó aclarar consultas u observaciones relacionadas con algunas citas registrales y catastrales, las cuales estaban siendo atendidas por la Asesoría

Legal de la empresa. Se pidió adicionalmente un plazo hasta el 30 de julio del 2026, para entregar la planta de tratamiento al AyA.

Dentro de este plazo, la Administración incluye una ampliación adicional de 3 meses, considerando el seguimiento que se está haciendo en la mesa interinstitucional, conformada por el AyA, el MIVAH, el INVU y el BANHVI, se han determinado que además de estos aspectos de avalúos, revisiones preliminares y temas topográficos, ahora hay un tema de catastro junto con áreas de uso público de la Municipalidad de Guácimo.

Entonces esto está en negociaciones entre la AyA y la Municipalidad de Guácimo y por eso es por lo que se extiende tres meses más de lo que plantea la Administración... esto para la entrega de la planta de tratamiento, posteriormente vendría el cierre técnico y financiero de la entidad autorizada al 30 de setiembre de los 2026 y dos meses después, al 30 de noviembre del 2026 el cierre técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI.

Para esto, adicionalmente se requiere financiamiento para poder brindar el mantenimiento continuo de la planta y asegurar su correcta operación, se incluyen los primeros 7 meses solicitados por la entidad autorizada y los tres subsiguientes que recomienda la Administración, lo que entonces hace necesario ajustar el financiamiento para cubrir el total de los 10 meses. Inicialmente, los 7 meses propuestos por la entidad eran ₡14.842.965,17 (Catorce millones ochocientos cuarenta y dos mil novecientos sesenta y cinco colones con diecisiete céntimos), al sacar el promedio mensual, esto entonces para los 10 meses tendríamos ya con los IVA incluidos, un total del financiamiento de ₡21.204.235,96 (Veintiún millones doscientos cuatro mil doscientos treinta y cinco colones con noventa y seis céntimos).

La recomendación sería, con base en la información remitida y avalada por la entidad autorizada después de ser analizada, se acoge la recomendación de la entidad autorizada para la ampliación de plazo y el financiamiento adicional en el proyecto Llanuras de Canaán, ubicado en Pocora, Guácimo de Limón, según el siguiente detalle: Financiamiento adicional por ₡21.204.235,96 (Veintiún millones doscientos cuatro mil doscientos treinta y cinco colones con noventa y seis céntimos) para los gastos fijos de mantenimiento de equipo y seguridad de operación de la planta de tratamiento. Una ampliación al 30 de julio del 2026, para la entrega de dicha planta al AyA, ampliación al 30 de setiembre del 2026 para la entrega del servicio técnico y financiero por parte de la empresa autorizada y al 30 de noviembre del 2026 para la entrega del servicio técnico y financiero por parte de la Dirección FOSUVI. Eso sería, doña Eloísa, muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Mauricio, adelante.

1 **Sr. González Zumbado:** Mariella, perdón, varias consultas. La primera, si se hizo
2 todo el análisis técnico, ¿si este financiamiento cumple o no cumple con las
3 disposiciones del reglamento para financiamientos adicionales?; esa sería una
4 consulta porque no vi en los documentos nada que se hiciera referencia a si se
5 cumplía o no, o si era un tema de plantearlo para criterio de la Junta Directiva
6 por la condición propia que tiene la historia de esa planta de tratamiento, de
7 acuerdo con lo que pude ver en los documentos, esa es una.

8 La segunda es que de acuerdo con la solicitud que hizo la entidad autorizada y
9 que se está trayendo hasta ahorita, pero que parece que fue como en noviembre
10 – diciembre que se hizo la solicitud, tenemos que se supone que, al mes de abril,
11 que era cuando ya tenía que estar lista la planta de tratamiento y ahí se cumplía
12 todo el proceso de entrega, ahora usted señala que más bien la ampliación de
13 plazo es por 3 meses más y van a ser 10 meses.

14 Entonces yo no sé en qué condición estamos a la fecha de hoy o cuál es la
15 situación que está causando el atraso adicional en el tiempo y si de los costos
16 que se están aprobando, porque se supone que era un presupuesto previo, pero
17 ya se ha incurrido en una serie de costos durante el proceso, porque ya se
18 convirtieron en costos reales... yo no sé si se hizo algún análisis de cuál es la
19 situación real de los costos en que se está incurriendo por ese mantenimiento de
20 la planta de tratamiento durante los meses que ya transcurrieron, porque de
21 acuerdo con el cuadro que está aquí en el informe que hace la Dirección, se
22 plantea ₡1.876.000 (Un millón ochocientos setenta y seis mil colones) más o
23 menos por mes, pero se supone que vencía en abril, o sea, en este mes.

24 Entonces quiere decir que ya todos los costos de los meses anteriores ya se han
25 incurrido. Esas eran mis dos consultas.

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Okey, sobre la primera consulta, este financiamiento no
27 cumple a cabalidad el reglamento, puesto que el contrato estaba vencido
28 cuando se trajo la solicitud, ¿qué es lo que pasa?, esta es una de las gestiones
29 que se han estado haciendo en la mesa interinstitucional, en donde encabeza
30 doña Marisol como Viceministra y ahí se ha venido gestionando todas las
31 plantas de tratamiento.

32 Esta en particular tiene un tema de segregaciones; al momento de hacer las
33 segregaciones de la finca o de la propiedad, mejor dicho, en donde se ubica la
34 planta de tratamiento, esa tiene todavía unas servidumbres ahí que tienen que
35 estar constituidas a favor del AyA, que están en terrenos que son propiedad de
36 la Municipalidad; estas gestiones en específico se están atendiendo desde esa
37 mesa, inclusive nosotros hemos servido ahí también de enlace junto con las
38 municipalidades... esta situación inclusive no solo se tiene en el proyecto Llanuras
39 de Canaán, se tiene en el proyecto Don Sergio II, Don Sergio I y si mal no recuerdo

1 también en El Porvenir y creo que hay otra planta de tratamiento ahorita más
2 también, en donde ya se completó toda la fase de viabilidad técnica; ya se
3 analizaron todos los equipos; ya se analizó toda la planta de tratamiento.

4 Ahora, posteriormente pasa a Jurídico del AyA, donde entonces ahí entra la gente
5 de topografía y son ellos en Jurídico donde han estado haciendo estas
6 observaciones.

7 En buena teoría, subsanando estas observaciones por parte de Jurídicos, ya ellos
8 hacen la idoneidad técnica y legal hacia su Junta Directiva y podrían estar ya
9 recibiendo en donación la propiedad y, por ende, aceptar la planta de
10 tratamiento... digamos que ya estamos en las fases finales, pero a abril que era
11 el plazo que estaba originalmente definido no vamos a poder; por eso es
12 entonces que se definen estos otros 3 meses.

13 Importante también, no está aquí en la presentación, pero todos estos costos son
14 finalmente liquidables, contra la presentación de las facturas y efectivamente, lo
15 gastado mes a mes es que se va liquidando el monto de operación y
16 mantenimiento de la planta, no es que se aprueba y que ya a per se, se le da ese
17 recurso al desarrollador, sino que se va haciendo mes a mes conforme se va
18 presentando la factura de liquidación. Entonces eso también es importante que
19 lo sepan los señores de la Junta Directiva y Mauricio, ¿no sé si con esto, Mauricio,
20 le expliqué las dos consultas suyas.

21 **Sr. González Zumbado:** Un poco, porque de acuerdo con el cronograma que
22 había, como le digo, yo no sé qué fue lo que pasó en el camino porque, de hecho,
23 se está incrementando significativamente el costo, porque va a ser tres meses
24 adicionales de pago del mantenimiento y todo, porque ahí viene un cronograma
25 y se supone que en marzo ya estaba la presentación de la escritura y el acto de
26 entrega iba a ser en abril del 2026 de la planta, o sea, todo el tema de remisión
27 a la Dirección Jurídica de Acueductos estaba para noviembre del 2025 –
28 diciembre 2025.

29 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, eso sí se ejecutó en tiempo, ¿qué es lo que pasa?,
30 Jurídicos del AyA hizo observaciones en donde dijo que había unas servidumbres,
31 que debían estar completamente constituidas a favor del AyA previa a la
32 donación sobre terrenos municipales.

33 Entonces ese enlace con la Municipalidad de Guácimo es en la que hemos
34 estado y la que hemos retardado un poco en este proceso, porque entonces la
35 Municipalidad tiene que tomar acuerdos, el Concejo, sobre las propiedades de
36 la Municipalidad, traspasar esos acuerdos al AyA y esa gestión entre la
37 Municipalidad y él AyA ha tomado más tiempo de lo que estaba inicialmente
38 previsto.

1 **Sr. González Zumbado:** Okey, la última consulta es que también leí que el
2 proyecto ya está formalizado, ¿cierto?

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, esto está formalizado desde hace muchísimos años,
4 este proyecto es del 2017.

5 **Sr. González Zumbado:** Okey, sí, correcto, tendría la misma condición de los
6 financiamientos adicionales que se han aprobado recientemente.

7 **Sra. Salas Rodríguez:** Para las plantas de tratamiento, correcto, porque aquí
8 inclusive para poder funcionar las plantas de tratamiento, tienen que estar
9 ocupadas el 75% de las viviendas y ya están formalizadas.

10 Todos estos son servicios, podríamos decirlo, que la empresa sigue prestando al
11 Sistema, pero es para lograr operar y mantener la planta de tratamiento de esos
12 proyectos S-01; ya no son obras constructivas, aquí ya no involucra el desarrollo
13 de obras, pero sí los servicios de mantenimiento de operación y seguridad de las
14 plantas.

15 **Sr. González Zumbado:** Okey.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien, ¿alguna otra persona con alguna inquietud?
17 okey, entonces vamos a votar este tema, Guillermo, por favor.

18 **Director Alvarado Herrera:** Yo estoy de acuerdo en acoger la recomendación, en
19 el sentido que lamentablemente el AyA, ahora una institución también del Estado
20 como la Municipalidad, nos pone a alargar el proceso de mantenimiento y cuido
21 de una planta de tratamiento que desde hace mucho tiempo tuvo que haber
22 estado recibida por el AyA.

23 Yo vuelvo a señalar que una cosa es que un privado tenga que entregar una
24 planta de tratamiento y otra que un proyecto del Estado mismo tenga que sufrir
25 este calvario, porque como decía doña Mariella, no se trata de proyectos cuyo
26 tema es obra.

27 Es simplemente por lo que entendí a doña Mariella, tenemos que seguir cuidando
28 y manteniendo la planta que no tiene ningún problema en obra, sino en que
29 ahora una Municipalidad entienda y a peores el AyA igual, como si al final la
30 Municipalidad no fuera también un ente público que irá constituyendo entonces
31 las acciones pertinentes, pero como siempre el dicho, "El BANHVI paga".

32 Lo peor es que nos vemos otra vez, creo... a mí me gustaría que algún día nos
33 regalaran cuánto de mantenimiento posterior ha tenido esta planta; igual que
34 Don Sergio I.

35 Yo a eso no le veo ninguna razonabilidad y lamento que el AyA siga viendo estos
36 temas de esa forma, cuando la entidad nunca ha dejado de hacer cosas, incluso
37 con plantas de tratamiento ya construidas y entregadas, donde por la misma
38 situación del proyecto mismo, hemos tenido que intervenir plantas que ya están
39 dejadas en funcionamiento, pero bueno, voy a acoger la recomendación, lo hago

1 en firme y espero que en esa mesa de conversación con el AyA entiendan que
2 esta es también una institución del Estado, que en esto que nos cuenta doña
3 Mariella participa otra institución del Estado que es la Municipalidad y que aquí
4 ninguno de los tres va a salir con corriendo, pero bueno, lamentablemente nunca
5 ha habido una disposición del AyA y sigue sin haberla de querer recibir plantas
6 de tratamiento, como algún día nos lo dijeron que no era la tarea de ellos recibir
7 plantas de tratamiento, sino solo aquellas que construyan el sistema de
8 Acueductos y Alcantarillados, gracias.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Entonces acoger la recomendación, verdad?

10 **Director Alvarado Herrera:** Sí, no puedo dar en firme porque somos cuatro, doña
11 Eloísa.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, no es firme, pero estás de acuerdo.

13 **Sr. López Pacheco:** Sí, hay cinco.

14 **Sr. González Zumbado:** Ya está Julián ahí, me parece.

15 **Director Alvarado Herrera:** Voy a acoger la recomendación y lo hago en firme.

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien, continuamos votando, por favor.

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

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

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

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado en firme. Entonces continuamos.

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

23 *****

24 25 **4° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Vistas del Miravalles**

26
27 [Se incorporan a la sesión los señores Esteban Serrano Chavarría y José Pablo
28 Valerio Sánchez, funcionarios del Departamento Técnico. Adicionalmente,
29 durante la discusión del tema ingresa a la sesión la Directora Vega Arce]

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, para el siguiente punto me van a acompañar Esteban
31 Serrano y José Pablo Varela, ya los estoy incorporando en la sesión. Esteban,
32 adelante con el punto.

33 **Sr. Serrano Chavarría:** Buenas tardes, compañeros, en este caso vamos con la
34 solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Vista del Miravalles.
35 En este caso esta es una fotografía de lo que es la planta de tratamiento, ya del
36 avance del proyecto como tal.

37 **Sra. Salas Rodríguez:** Aquí es importante, quiero hacer un paréntesis, de que
38 recordemos que esta planta de tratamiento antes estaba bajo nivel y fue parte
39 del financiamiento adicional para que la planta fuera reconstruida sobre nivel de

1 calle, entonces toda esta edificación es la parte nueva de la planta reconstruida,
2 como pueden ver ahí en las fotografías.

3 **Sr. Serrano Chavarría:** En este caso el solicitante es la entidad autorizada Grupo
4 Mutual, el desarrollador es Mar Azul y un poco de lo que es el proyecto, tenemos
5 que el proceso constructivo ronda el 81% de avance; la descripción general, es un
6 proyecto de vivienda S-01 como ustedes ya saben, es una rehabilitación del
7 proyecto que ya tenía un porcentaje bastante avanzado construido, sin
8 embargo, no se había podido culminar; está ubicado en Bagaces, Guanacaste;
9 el financiamiento completo ronda los ₡5.865.000.000 (Cinco mil ochocientos
10 sesenta y cinco millones de colones), la empresa como lo dije anteriormente, es
11 la empresa Mar Azul; las familias beneficiarias, en este caso, son 150 familias y el
12 monto total de la solicitud, en este caso, de financiamiento adicional es de por
13 ₡32.253.000 (Treinta y dos millones doscientos cincuenta y tres mil colones).

14 Puntualizando un poco lo que es la solicitud del financiamiento, tenemos que es
15 la reparación del sistema de agua potable, en este caso, las pruebas iniciales del
16 sistema evidenciaron una presión insuficiente en la red de agua potable;
17 diagnóstico técnico, solo el 12.5% del sistema funciona adecuadamente. Los
18 problemas identificados fueron los siguientes, algunas previstas no fueron
19 localizadas; excavaciones requieren maquinaria para alcanzar la profundidad
20 necesaria; hubo necesidad de revisar las juntas de las tuberías para detectar
21 fugas y la conclusión es que se requiere la intervención y reparación integral, no
22 sustitución total... como dijimos hay un porcentaje que posiblemente se pueda
23 reutilizar.

24 Las propuestas de intervención serían las siguientes, excavaciones puntuales y
25 controladas para localizar lo que son las fugas ocultas; reparación de juntas y
26 uniones defectuosas; reposición de rellenos y reconstrucción de superficie
27 asfaltada; sectorización de lo que es la red mediante válvulas para aislar tramos
28 y ubicar pérdidas con mayor precisión.

29 Aquí tenemos lo que es el desglose de los costos, recordemos que este proyecto
30 ya tenía tiempo de haberse construido, puede ser una de las situaciones que den
31 al traste con la calidad o más bien con el funcionamiento de lo que son las
32 tuberías, entonces al no estar en uso y generarles presión, posiblemente hay
33 varias fugas que no hayan sido probadas, porque recordemos que el proyecto
34 no había sido entregado al AyA, entonces en ese momento no estaba culminado
35 esta actividad en específico, entonces no se había podido probar, posiblemente
36 ahora que se realizaron las pruebas de presión empezaron a presentarse lo que
37 son las fugas en varios sectores.

38 En este caso tenemos el desglose de esta actividad en específico, tenemos que
39 el total son ₡25.892.000 (Veinticinco millones ochocientos noventa y dos mil

colones); el porcentaje de administración es un 7%, equivalente a ₡1.812.000 (Un millón ochocientos doce mil colones); el subtotal en este caso sería los ₡27.704.000 (Veintisiete millones setecientos cuatro mil colones); tenemos el IVA y el subtotal serían ₡31.300.000 (Treinta y un millones trescientos mil colones).

Aquí un poco lo que es el desglose del tema de lo que es la Dirección Técnica 2.5, sin utilidad y sin IVA; luego tenemos lo que es IVA de la Dirección Técnica, la fiscalización que es el 0.75% sin utilidad y sin IVA, y el IVA de fiscalización para un total de ₡32.253.637,32 (Treinta y dos millones doscientos cincuenta y tres mil seiscientos treinta y siete colones con treinta y dos céntimos).

Las recomendaciones en este caso sería, con base en la información remitida y avalada por la entidad autorizada después de ser analizada, se acoge la recomendación de financiamiento adicional según el siguiente detalle: Financiamiento adicional por un monto de ₡32.253.637,32 (Treinta y dos millones doscientos cincuenta y tres mil seiscientos treinta y siete colones con treinta y dos céntimos) para el proyecto Vista del Miravalles, montos que serán cancelados con el respectivo aval de la entidad autorizada y el fiscal de inversión, y sean construidas dichas obras. Eso sería, gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Muy bien. Walter, por favor.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, doña Eloísa, además de la presentación muy ejecutiva que hizo Esteban, cabe recordar el por qué estamos solicitando ahora más financiamientos adicionales, a pesar de que ya se había presentado todo un esquema, se había hecho un levantamiento; estos son financiamientos adicionales que en su momento nosotros habíamos indicado que seguramente iban a percibirse, debido a que estos están dentro del esquema que no se pudo levantar, obviamente al hacer un levantamiento visual, físico, no se pudo obviamente evidenciar cómo están las tuberías.

Entonces este es uno de los financiamientos adicionales que estamos esperando que se iban a dar, para lo que es el reacondicionamiento de las tuberías que se habían quedado construidas, pero que en su momento por el deterioro se dañaron, esa es la razón por la que estamos pidiendo hoy este financiamiento. Ese sería mi aporte, doña Eloísa, muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Gracias. Guillermo, por favor.

Director Alvarado Herrera: Tres cositas rápidas, como señala don Walter, efectivamente, dentro del proceso de lo que nosotros llamamos retomar las obras de construcción del proyecto, no venían rubros con respecto a las tuberías porque efectivamente estaban construidas y de la evaluación que se hizo, don Walter que conoce esto, la señala como visual, no se tenía hasta ese momento los alcances que hoy nos traen en el tema del agua.

1 Lo único es que me preocupa don Walter y esa es la primera pregunta, ¿traen
2 solo el agua porque ya está claramente visto la tubería pluvial y sanitaria o no es
3 así?, eso sería el primer tema.

4 El segundo es que, escuchándolos, tanto la Dirección Técnica como don Walter
5 señalan que por el tiempo de no haber estado en uso, ese pudo haber sido el
6 problema técnico, yo quisiera saber si eso ya es un estudio técnico de FOSUVI o
7 del área Técnica, porque legalmente si vamos a aumentar recursos para
8 retomar estas obras, igualmente habría que ir al análisis de ver si hay
9 responsabilidades y de haberlas, igualmente ir a la recuperación de los recursos.
10 Así que quisiera preguntar eso de segundo. Y lo tercero, quisiera nada más que
11 pudieran señalarme cómo anda el tema... que está aquí la Auditoría, si el proceso
12 de estudio de lo actuado ya se ha venido desarrollando por parte de la Auditoría,
13 para ir al proceso de, si hubiese, sentar las responsabilidades y la recuperación
14 de los recursos. Esos son los tres temas, gracias.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Gracias, don Guillermo, tal vez ahí Mariella y Esteban, se
16 pueden referir a las consultas.

17 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, claro, don Walter, aquí nos acompaña también el
18 compañero José Pablo Valerio, que es el encargado en específico de este
19 financiamiento adicional.

20 Efectivamente, nosotros contamos con los estudios que nos traslada la entidad
21 Grupo Mutual y en este caso va a ampliar José Pablo el tema, gracias.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ahí le pido a los compañeros de FOSUVI, Mariella, Esteban y
23 José Pablo encender cámaras para ver cómo estamos, por favor.

24 Ahora sí, José Pablo, adelante.

25 **Sr. López Pacheco:** No se escucha, yo creo que él no nos está escuchando.

26 **Sr. Serrano Chavarría:** José, te desconectas y te volvemos a llamar.

27 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez mientras se conecta José Pablo; Esteban y Mariella,
28 la primera consulta de don Guillermo era que si vendrán más adicionales... ahora
29 sí, José Pablo, adelante.

30 **Sra. Salas Rodríguez:** Bueno, tal vez entonces ampliamos nosotros Esteban, para
31 no atrasar más. Efectivamente, se hizo una valoración de la parte potable don
32 Guillermo, y por eso estamos ahorita con la parte potable, hay una revisión
33 también sobre la parte sanitaria y pluvial, que esa todavía creo que está en
34 revisión del Departamento Técnico, Esteban tal vez vos me amplíais ahí un
35 poquito, pero si la parte ya potable se analizó, se revisó y se concretó, se definió,
36 inclusive a nivel como vimos de presupuesto y de cronograma, y esa es la que
37 tenemos el día de hoy.

38 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, efectivamente, como le indica Mariella, estamos en una
39 revisión de un adicional en el tema de la tubería interna del alcantarillado

1 sanitario, esto debido a que se están realizando estudios para ver si no existe un
2 tema de peligro por el nivel freático en las tuberías, esto para evitar cualquier
3 situación similar a la que ya pasó en Santa Fe.

4 Entonces en este caso, al ser una reinversión y al ser fondos públicos,
5 evidentemente tenemos que tomar todas las precauciones correspondientes, en
6 este caso el tema de si va a venir un financiamiento adicional lo estamos
7 valorando, estamos pidiendo estudios adicionales para ver... bueno, ya tenemos
8 un estudio que nos indica que efectivamente la tubería sanitaria interna sí tiene
9 varias situaciones, por las cuales no sería recibida por el AyA; detecciones,
10 tenemos algunas uniones que no cumplirían con normativa actual; tenemos
11 como les comenté, uniones, algún tema de curvas en algunos sectores y
12 hundimientos.

13 Entonces con la revisión que se realizó, inclusive hubo algún porcentaje de
14 tubería de la cual no se pudo revisar por atascos, luego de hacer la revisión con
15 la hidro vaciadora, que fue uno de los financiamientos adicionales que se trajo
16 acá y ya se ejecutó, se tuvo como parte del resultado del estudio, que
17 efectivamente hay parte de la tubería que efectivamente no cumple con los
18 requerimientos del AyA, por lo tanto, lo que se está valorando en este momento
19 es qué tipo de tubería se va a utilizar y si hay alguna situación particular con
20 respecto a algunos sectores, donde en apariencia se ubicaron algunos niveles
21 de nivel freático somero, entonces estamos en ese chequeo ya final para ver si
22 este financiamiento viene con una tubería específica, para evitar cualquier
23 situación por agua o ya sea apegarnos a lo que es la normativa del AyA como
24 tal.

25 Entonces igual estamos trabajando en conjunto con el AyA, donde tenemos
26 visitas todas las semanas y en este caso el acompañamiento con ellos ha sido
27 prácticamente semanal; estamos ajustando este tipo de cosas, estamos
28 valorando a ver si este financiamiento lo traemos próximamente, pero hasta que
29 no tengamos los estudios ya a finales, no sabemos qué tipo de tubería se iría a
30 utilizar y si sería necesario en este caso sustituirla por completo o sería solo por
31 tramos.

32 Entonces muy probable que en menos de 15 días ya tengamos los estudios
33 correspondientes o al menos un porcentaje bastante avanzado de lo que es este
34 financiamiento que se va a solicitar... no sé, José Pablo, si ya lograste solucionar
35 el tema del audio.

36 **Sr. Valerio Sánchez:** ¿Ahí me escucha, ¿no?

37 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, ahí te escuchamos.

1 **Sr. Valerio Sánchez:** Qué dicha, discúlpenme, la computadora salió con el Teams
2 con algún problema, ¿no sé si ocupa que amplíe algo más, Esteban, sobre lo que
3 estabas diciendo?

4 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, la consulta inicial básicamente es con respecto a los
5 financiamientos adicionales que están por ingresar, que ya hay algunos que ya
6 tenemos nosotros en revisión, pero les comentaba que hay varios estudios que
7 estamos solicitando para ya respaldar el financiamiento que nos enviaron, que
8 nos encontramos en solicitud de información a la entidad y los otros temas que
9 es en relación con el tema de la tubería, a qué se debe este financiamiento
10 adicional y creo que sería.

11 **Sr. Valerio Sánchez:** Okey, con respecto al tema de la tubería sanitaria, como ya
12 les comentó Esteban, desde el año pasado cuando se empezaron a hacer
13 revisiones de la tubería sanitaria, se encontró que había mucho estancamiento
14 en las tuberías y se hizo una revisión preliminar de las tuberías y las tuberías
15 estaban con muchos sedimentos y estaban saturadas, entonces no se podía
16 revisar.

17 Una decisión que se tomó técnica y con cooperación de las jefaturas, fue solicitar
18 un financiamiento como imprevisto de un hidro vaciador para que pudiera
19 utilizar, es una máquina grande que mete agua en las tuberías para poder
20 destacarlas... hicimos el destaqueo de las tuberías por medio del hidro
21 vaciador y eso se hizo en febrero de este año o como a mediados de febrero de
22 este año y después de la limpieza de las tuberías, la empresa hizo una revisión
23 técnica de las tuberías como si ellos fueran el AyA y pasaron con cámaras, con
24 CCTV revisando las tuberías y las tuberías tienen varios problemas,
25 principalmente tienen desalineamientos, tienen algunos accesorios que no son
26 correctos y también tiene niveles freáticos altos.

27 Entonces se mandaron a hacer unas consultas por parte del Departamento
28 Técnico, después de este informe que se hizo por parte de la empresa y por la
29 entidad autorizada, se mandaron a hacer consultas para poder dar un
30 financiamiento a la reparación de estas tuberías.

31 Por ahora se mantienen en revisión estas aclaraciones en la entidad y más
32 adelante, esperemos que muy pronto se solicite financiamiento y se llegue con
33 más detalle esta explicación a ustedes, eso con respecto a las tuberías
34 sanitarias.

35 Con respecto al sistema de agua potable y que es el financiamiento que
36 llevamos hoy, con la misma idea que se inició la limpieza de la tubería sanitaria,
37 se inició con la revisión de la tubería potable y se hicieron pruebas de presión en
38 la tubería para ver cómo estaba, el presupuesto de estas mejoras, o sea, de esta
39 rehabilitación del proyecto no incluía ningún tipo de intervención en la tubería de

1 sistema agua potable, solamente incluía una habilitación que había pedido el
2 AyA para habilitar la capacidad hídrica del proyecto, pero esto era en otra zona
3 del proyecto y no en el sistema como tal del sistema agua potable.

4 Entonces digamos que no había ningún presupuesto para esta actividad, solo
5 que la empresa revisó e hizo las pruebas de presión para poner a correr el
6 sistema y se da cuenta de que ninguna tubería levanta presión, o sea, no hay
7 presión en las tuberías... después de hacer varios análisis, porque tenemos un
8 Comité Técnico entre la entidad autorizada, la empresa y el Departamento
9 Técnico del Banco, empezamos a ver que la solución es revisar los tramos de
10 tubería de agua potable, a como se está solicitando en este financiamiento, que
11 no es cambiar todo el sistema, sino es hacer intervenciones puntuales y poder
12 revisar el sistema, cómo se encuentra y dónde es que están las fugas o dónde
13 es que están los problemas.

14 Entonces el financiamiento se trata mayormente de poder revisar el sistema de
15 agua y darle solución a lo que se encuentre; en este caso se está previendo que
16 es reparar fugas, no creemos que haya cambiado el sistema, pero vamos a
17 llegar a la solución definitiva una vez que podamos revisarlo, dentro del mismo
18 presupuesto se está incluyendo la reparación de todas las revisiones, en el caso
19 de que sucedan las reparaciones como lo tenemos contemplado.

20 Igualmente, el presupuesto y el informe técnico se estaba elaborando de tal
21 forma que estas actividades sean de forma liquidable y con costos unitarios, por
22 si logran hacer menos cosas, si no es tanta la intervención que hay que hacer,
23 cuando se vaya revisando se va a pagar de forma liquidable y en el caso de que
24 se utilice o se ocupase más, vamos a usar los mismos precios sanitarios y eso
25 habría que verlo más adelante.

26 Sí, en el informe técnico se puso que no se encuentra la razón clara del por qué
27 esto está sucediendo, se le solicitó a la entidad autorizada que mandara los
28 informes de fiscalización; la entidad autorizada indica que sí se hicieron
29 revisiones... no ha mandado los informes de fiscalización, pero indicaron que sí
30 se hicieron informes de revisiones, mandaron los números de informe, más no
31 tenemos los informes e indican como han indicado en otras ocasiones, que ellos
32 no son los responsables 100% del proyecto, en el sentido de que los fiscales van
33 menos periódicamente al proyecto y que obviamente no pueden ver el 100% de
34 todo. Indicaron que en aquel momento el AyA no pudo hacer una revisión
35 completa de la presión sanitaria, porque el proyecto nunca se entregó y
36 entonces el AyA no llegó a hacer pruebas de presión y, por lo tanto, no se pudo
37 alcanzar ese punto de poder determinar en aquel momento que las tuberías
38 tenían fugas, lo normal en proyectos cuando se están construyendo si no dan las
39 pruebas se tienen que reparar o se tiene que subsanar ciertos tramos.

1 En este caso, esas actividades no se hicieron por la situación del proyecto y por
2 eso explica la entidad que las pruebas de presión puede que no se están dando
3 ahora, porque no se hicieron esas actividades de subsanación en aquel
4 momento.

5 Se recomendó en el informe técnico que se haga un análisis paralelo a la
6 entidad, donde se solicite hacer una investigación más formal y técnica sobre la
7 situación, pero no parar el financiamiento adicional porque esto pararía el
8 proyecto y no es la misma empresa la que construyó que la que está
9 continuando.

10 Entonces para no parar el proyecto esta actividad se tiene que hacer para poder
11 continuar y hacer esta investigación paralela y sentar responsabilidades en
12 algún momento con la investigación técnica, que hay que hacer sobre los
13 informes y la situación presentada con el sistema.

14 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, don José Pablo. Me queda claro,
15 compañeros de Junta, que todavía no hay una aclaración de por qué se
16 presenta este tema, por tal motivo, entonces de aprobarse este financiamiento
17 adicional, doña Eloísa y compañeros, tenemos que ir al acuerdo de solicitar a la
18 Auditoría revisar lo actuado, en la búsqueda de que si hay efectivamente
19 acciones que puedan desencadenar en responsabilidades y también a la
20 recuperación de los recursos... gracias, José Pablo, termino entonces mi tercera
21 pregunta con la Auditoría, gracias.

22 **Directora Presidente:** Hola, buenas tardes a todos, Grettel Vega por aquí,
23 presente.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey, perfecto. Grettel, estamos en el tema que ya
25 vamos a terminarlo para pasarte la dirección.

26 **Directora Presidente:** Doña Eloísa, yo casi preferiría que usted siga porque yo voy
27 en carretera y estoy absolutamente segura de que voy a estar perdiendo
28 conexión a cada rato.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Como guste, no hay problema. Muy bien, compañeros,
30 entonces si no hay más comentarios...

31 **Director Alvarado Herrera:** Me falta la respuesta de la Auditoría.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Mauricio, adelante.

33 **Sr. González Zumbado:** Sí, don Guillermo, le hago una pequeña historia. Sobre el
34 tema de vista de Miravalles, la Auditoría originalmente había hecho una
35 investigación bastante amplia y recomendamos la apertura de procedimientos
36 administrativos a lo interno del Banco, esa RH se resolvió y luego también sobre
37 la entidad autorizada y creo que también estaba incluida la empresa
38 constructora, eso se recomendó a la Junta Directiva, ustedes hicieron todo el
39 proceso que se debió seguir y se estableció el Órgano Director, etcétera... sobre

ese tema creo que hubo una resolución reciente que tiene que ver con temas de las potestades del Banco, muchos se resume en eso, el resultado de lo que el Órgano Director estableció.

Ese sería como el antecedente básico y luego posteriormente cuando se dio la situación que se presentó en el proyecto y que tuvo que ver con el tema de la vigilancia y la seguridad del proyecto, nosotros hicimos un nuevo estudio y ya ese estudio fue comunicado a la Junta Directiva para su decisión.

Yo no sabría decirle en qué punto está, le acabo de preguntar a la secretaria para ver si tenemos alguna información, porque nosotros hacemos algún tipo de seguimiento, pero en realidad ese seguimiento es un tema de la Junta Directiva que fue la que ya recibió y se presentó ese estudio. Entonces yo no sabría decirle exactamente en qué condición está ahorita esa relación de hechos.

Director Alvarado Herrera: Tal vez don Mauricio, por supuesto conozco lo que ha señalado, pero lo que te estoy preguntando es a la hora en que retomamos, lo que llamamos retomar las obras, que se dio la aprobación financiamiento adicional para elevar la planta, reconstruir las casas y la infraestructura visible, y habíamos señalado en ese acuerdo la necesidad de ir a estudiar lo actuado para ver si había responsabilidades y de haberlas, ir a la recuperación de estos recursos en razón de que el Estado ya había financiado estas obras.

Sr. González Zumbado: Correcto.

Director Alvarado Herrera: Y esa es más bien mi pregunta, pero teniendo aquí a don David, quisiera más bien para poder continuar que don David nos pueda retroalimentar del acuerdo, para ver en qué tema estamos con respecto a eso, ¿no sé si me explique, don Mauricio?

Sr. González Zumbado: Sí, señor, pero precisamente de los resultados de los Órganos Directores de las relaciones de hechos, es donde podría eventualmente determinarse responsabilidades.

Recuerde que la Auditoría lo que hace es establecer recomendaciones para que haya un Órgano Director que determine la verdad real de los hechos y ahí es donde se puede determinar la posibilidad de responsabilidades sobre lo actuado.

Director Alvarado Herrera: Absolutamente, lo que quiero saber es a raíz del acuerdo de tomar las obras con el financiamiento adicional, qué acciones hemos tomado para poder ir a esos procedimientos administrativos si corresponden o si no a la vía judicial si eso es también lo que corresponde en base a los contratos.

Sr. González Zumbado: Correcto.

Director Alvarado Herrera: No sé si don David lo tendrá por ahí, si no continuamos y yo espero a que lo retomemos lo más pronto posible. Por ahora,

1 como lo señalé, Eloísa y compañeros, de este financiamiento adicional
2 igualmente tiene que ir a verse las responsabilidades para la recuperación de
3 los recursos, porque de la información de José Pablo nos hace ver que no se tiene
4 claro, efectivamente, el por qué de las responsabilidades de tener ahora que
5 venir a desarrollar estas obras con financiamiento adicional.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo, ¿algo más, Guillermo? tomamos el
7 acuerdo en los dos sentidos.

8 **Directora Presidente:** Eloísa, ¿cómo quedaría el acuerdo, perdón?

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, correcto, a eso voy, porque uno es autorizar, aprobar
10 la inversión que se nos está proponiendo, para el efecto del financiamiento
11 adicional que sería lo que nos trajeron hoy concretamente y lo otro es un acuerdo
12 en el cual acordamos, valga la redundancia, ir a la recuperación de estos
13 recursos en las instancias que corresponda... bueno, yo creo que David, usted nos
14 puede ayudar bien en esa redacción.

15 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto, doña Eloísa.

16 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a acoger la recomendación de la
17 Administración, en el sentido de tener que retomar estas obras, para que el
18 proyecto pueda tener los servicios de agua y esto en el cumplimiento de la
19 función pública que tiene el Banco, de otorgarle estas viviendas a las familias
20 que han esperado por tanto tiempo, por eso voy a acogerlo y si hay firmeza lo
21 acogería en firme.

22 Y lo segundo, por supuesto, al tratarse de un financiamiento adicional, igual que
23 cuando se retomaron las obras para levantar la planta de tratamiento, recuperar
24 la infraestructura visible y reconstruir las casas, aspiro a que también se vean los
25 mecanismos para velar de que si hay responsables vayamos a la recuperación
26 de los recursos. Igualmente, lo aprobaría en firme, gracias.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, antes de seguir adelante en la votación, Ericka
28 pidió la palabra. Ericka, por favor.

29 **Sra. Masís Calderón:** Gracias, buenas tardes, igualmente hace ratito me
30 incorporé a la sesión de Junta.

31 Es que lo que no me queda claro ahí es el tema de la recuperación, en cuanto a
32 la planta o no sé si tenía poca señal y ahí lo habían explicado anteriormente... la
33 relación de este financiamiento que tiene con respecto a la primera planta o a
34 la reactivación de las obras, porque no sé si está relacionado con esto o incluso
35 con los procedimientos que ahorita hablaba don Mauricio y más que ahora
36 también se está hablando de determinar eventuales responsabilidades por este
37 financiamiento, si hay responsabilidades en el tema de la planta, porque como
38 decía don Mauricio también sabemos que ya hay un procedimiento terminado

por las responsabilidades de ese eventual desarrollo en la primera parte de la planta de tratamiento.

Entonces no sé si hay algo que esté relacionado con este financiamiento adicional en el desarrollo de esta planta actualmente, que tenga que ver con ese desarrolló de la planta, que ya no se culminó o por los motivos que haya sido, si está relacionado eventualmente con eso, no sé.

Directora Ulibarri Pernús: Te pueden aclarar más, pero realmente no estamos hablando de la planta, ya de la planta tomamos aquel acuerdo; estamos hablando aquí de tuberías y de sistemas, que cuando se están entrando a ver pueden estar teniendo problemas, entonces están planteando una inversión para poner a funcionar todo el sistema de las tuberías... si estoy en lo cierto, eso es lo que yo estoy entendiendo.

Entonces esto es una inversión independiente de las obras que estuvimos viendo y aprobando anteriormente, de las cuales se estableció su recuperación según corresponda, me puede corregir cualquier compañero si estoy equivocada, ¿es correcto?

Sra. Salas Rodríguez: Es correcto, son obras diferentes para la tubería de agua potable, los últimos hallazgos en el proyecto.

Directora Ulibarri Pernús: Correcto, estamos hablando de otra cosa diferente. Ya Guillermo votó; continuo, por favor.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Perfecto, ¿las dos cosas, Lina?

Directora Barrantes Castegnaro: Sí.

Directora Ulibarri Pernús: Muy bien, continuamos, por favor.

Director Arrieta Berrocal: De acuerdo en firme.

Directora Presidente: Aprobado.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme para efecto de las dos propuestas. Muchas gracias, compañeros, continuamos con el siguiente punto, por favor.

Director Alvarado Herrera: Perdón, doña Eloísa, es que doña Lina y la Ministra no votaron la firmeza.

Directora Ulibarri Pernús: Señoras, por favor, me dan la firmeza.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme, creo que yo sí lo había votado, pero está bien, aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los señores Serrano Chavarría y Valerio Sánchez]

5° Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto La Esperanza

Directora Ulibarri Pernús: Continuamos, sustitución de un beneficiario en el proyecto La Esperanza, por favor, adelante.

Sra. Salas Rodríguez: Okey, esta es la sustitución de un beneficiario en el proyecto La Esperanza, Condominio Vertical La Esperanza, es un S-01, 120 operaciones, un financiamiento total de ₡1.806.000.000 (Mil ochocientos seis millones de colones), la sustitución de un beneficiario, la familia presenta condiciones especiales de salud por lo que no puede vivir solos y necesitan ser atendidos las 24 horas, por lo tanto, se trasladan a vivir con un familiar, es la familia liderada por Belsy Solórzano Marín, se solicita la sustitución de esta familia según la norma sigue vigente, para dar continuidad al proyecto y hacer uso eficiente de los recursos públicos. La nueva familia por incluir sería la de González Rivera Edicson, son una familia de extrema necesidad que cumple con los requisitos definidos en la normativa y viven actualmente en condición de arrimado y en hacinamiento, son tres miembros en su núcleo familiar.

La recomendación sería, avalar la sustitución de una familia, incluido en el acuerdo 7 de la sesión 50-2023, del 23 de octubre del 2023 de la Junta Directiva del BANHVI, del proyecto Condominio Vertical La Esperanza e incorporar el proyecto en la familia antes detallada. Eso sería, doña Eloísa.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Someterlo a votación, Eloísa?

Directora Ulibarri Pernús: Guillermo, por favor.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

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

6° Solicitud para anular 3 bonos extraordinarios individuales tramitados por ASEPANDUIT

Sra. Salas Rodríguez: De acuerdo, el siguiente punto es la solicitud para anular tres bonos extraordinarios tramitados por Asepanduit.

Sra. Salas Rodríguez: Los casos son el de Luis Felipe Orozco Fernández, se solicita anulación por separación del núcleo familiar; el de Angie Espinosa Delgado, se solicita anulación en vista de que la propiedad ya fue vendida; y el de Erick Cruz Rojas, también se solicita la anulación en vista de que el núcleo familiar se separó. Estos están en el acuerdo 3 de la sesión 23-2025, en el acuerdo 8 de la sesión 29-2025 y en el acuerdo 1 de la sesión 36-2025, respectivamente.

Eso es doña Eloísa, estas tres anulaciones de la entidad autorizada todas, Asepanduit.

Directora Ulibarri Pernús: Una curiosidad, el caso de Angie que dice que la propiedad fue vendida, ¿cuál propiedad?, ¿la que iba a comprar o cuál?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, señora.

Directora Ulibarri Pernús: De acuerdo, ¿compañeros?

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Julián?

Sr. López Pacheco: Parece que no está.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, yo voy a aprobarlo en firme, creo que con eso tenemos los votos.

Director Arias Varela: Perdón, aprobado en firme, es que algo me pasa con la computadora.

Directora Ulibarri Pernús: Gracias, Julián.

[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° Informe sobre la gestión del FOSUVI al 28 de febrero de 2026

Directora Ulibarri Pernús: Muy bien, continuamos, por favor.

Sra. Salas Rodríguez: Y el siguiente es la presentación del informe de gestión de la Dirección FOSUVI, con corte al 28 de febrero del año 2026.

En total tenemos 1.395 casos de bonos ordinarios, para un total de ₡13.007.000.000 (Trece mil siete millones de colones), de estos tenemos 631 en estrato 1; 255 en estrato 1.5; 138 en estrato 2; 177 en estrato 3; 103 en estrato 4; 66 en estrato 5 y 25 en estrato 6, dichos bonos representan un cumplimiento del 13.5% de la ejecución acumulada de los casos formalizados, con respecto a la meta anual, la cual para este año 2026 es de 14.025 bonos.

Los casos formalizados por estrato artículo 59, tenemos en total 496 casos para ₡11.336.000.000 (Once mil trescientos treinta y seis millones de colones), 394 casos en estrato 1; 99 casos en estrato 1.5; 2 casos en estrato 2 y 1 caso en estrato 3.

El estrato total, la colocación de bonos por estrato genera una concentración del 54% en estrato 1, en relación con el índice de pobreza según el INEC, se tiene una concentración de bonos otorgados para familias de no pobreza en el 44% y de pobreza extrema en el 29%, para una participación conjunta del 73%... el restante 25% de la colocación corresponde a familias en la clasificación de pobreza potencial, por lo tanto, los bonos de clase media otorgados en los últimos meses. Además, esto es parte de lo que les acabo de mencionar, 545 casos en pobreza extrema, 521 en pobreza y 825 en no pobreza; estamos hablando de pobreza entre los ₡64.000 (Sesenta y cuatro mil colones) hasta los ₡133.000 (Ciento treinta y tres mil colones) en el ingreso per cápita y más de ₡133.000 (Ciento treinta y tres mil colones) ya se considera no pobreza... esto es ingreso per cápita, se hace el ingreso familiar dividido entre la cantidad de miembros.

Los casos por propósito, tenemos para lote y construcción 412 casos; para construcción 1.187 casos; vivienda existente 121; RAMT 115; segunda planta 56, para un total de 1.891 y un monto de ₡24.344.000.000 (Veinticuatro mil trescientos cuarenta y cuatro millones de colones). Los casos formalizados por género, tenemos en donde la jefatura es femenina, 1.237 casos; la jefatura masculina 641 y clasificados como no binarios 13 casos en total y los formalizados por rango de edad, entre los 18 y 35 años, 993 casos; entre los 35 y 65, 752; mayores de 65 que sería persona adulta mayor 146, eso nos da un 52.51% en jefaturas menores de 35 años.

Los bonos emitidos por mes, tenemos para enero en bonos ordinarios 140; en artículo 59, 124, para un total de 264 casos y en febrero 340 bonos ordinarios; 394 artículo 59, para un total de 734 casos... en total hemos emitido entre enero y febrero 998 casos para ₡15.307.000.000 (Quince mil trescientos siete millones de colones).

Entre los bonos RAMT emitidos, tenemos 10 en enero y 37 en febrero, y estos son los proyectos que se encuentran en análisis en el Departamento Técnico; Don Fernando; Alta Luz; Campo Claro; Colonia Puntarenas; Zona Azul, que ya fue aprobado por la Junta Directiva; Las Rosas de Upala; Zapatón; Alto Chirripó X; Alto Chirripó XI; Brisas del Llano; Cerro Verde II, que también ya fue aprobado por la Junta Directiva; Guaymí; Nueva Liberia y Brisas.

Tenemos 604 expedientes, artículo 59 individuales en trámite en el Departamento de Análisis y Control con la distribución que vemos en pantalla,

siendo la entidad autorizada con mayores casos, Grupo Mutual Alajuela, 247 casos; después le seguiría 90 casos Mucap y 65 casos el INVU.

Por último, el comportamiento del superávit específico, tenemos un 13% en el año 2026 para ₡154.172.000.000 (Ciento cincuenta y cuatro mil ciento setenta y dos millones de colones), se han realizado esfuerzos para disminuir palatinamente el superávit específico; parte de esto también fue el tema que vimos en las últimas sesiones, que definiéramos los presupuestos plurianuales y que definiéramos el compromiso presupuestario, únicamente para lo que se va a ejecutar en este 2026, eso nos va ya a ir reduciendo un poco a final de año este monto. Adicionalmente, se ha hecho toda una negociación para tener un saldo importante de recursos representantes de bonos ordinarios, emitidos pendientes de pagar, casos individuales y proyectos de vivienda aprobados, esto inclusive está en revisión porque estamos en la etapa de migración de datos también para el proyecto Optimus y hemos estado depurando una cierta cantidad de estos saldos también e inclusive, se han revisado los proyectos aprobados pendientes de pagar y de desembolsar, así como los proyectos de Bono Colectivo que todavía tenemos pendientes.

Esta revisión se hace cada trimestre para analizar el avance de ejecución de metas de cada entidad autorizada.

Eso sería doña Eloísa en total, para el informe de gestión de la Dirección, muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Muchas gracias, ¿alguna persona quiere intervenir en ese tema? si no, yo te voy a querer hacer una pregunta. Me acuerdo de que habíamos aprobado aquellos casos INVU donde estaba la vivienda y básicamente, íbamos a entrar en el tema de la titulación... bueno, podría ser en algún caso de vivienda, me gustaría saber de estos casos que hemos atendido durante este año, si hay algún caso de esos y cuántos.

Sra. Salas Rodríguez: No, este año no, doña Eloísa, los aprobados fueron a finales del año pasado, y ahorita se está haciendo inclusive una gestión para atender, ahí tal vez don Walter me recuerda cuáles son o doña Grettel, que hemos estado trabajando con la gente también de... se me fue la palabra. Ya no recuerdo la institución, don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: El INVU.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, con el INVU pero también para titular.

Sr. Muñoz Caravaca: INDER.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, gracias, propiedades del INDER también y entonces hemos estado teniendo ya algunos acercamientos con ellos, un par de reuniones con la gente de Análisis y Control también para ir explicando un poco el proceso y los requisitos, pero este año todavía no tenemos ningún caso.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Ni el INDER tampoco?

Sra. Salas Rodríguez: No, por ahora no.

Directora Ulibarri Pernús: Qué lástima que las instituciones que pueden aprovechar estas opciones no corran tanto para obtener clientes. Muy bien, entonces si no hay ningún comentario, Guillermo, empezaremos con vos la votación.

Sra. Salas Rodríguez: Esto es dar par conocido, doña Eloísa, nada más, es el informe de gestión para darlo por conocido.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, entonces lo damos por conocido nada más.

Sra. Salas Rodríguez: De acuerdo, muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Perfecto, gracias.

Sra. Salas Rodríguez: Con mucho gusto, esos eran los temas que teníamos para hoy de la Dirección FOSUVI, con esto me retiro, gracias y buenas tardes a todos.

Directora Presidente: Gracias, Mariella.

[Se retira de la sesión la señora Salas Rodríguez]

8° Informe sobre la gestión del FONAVI y seguimiento a las entidades deudoras, al 31 de diciembre de 2025

Directora Ulibarri Pernús: Aquí sería el informe sobre la gestión del FONAVI y el seguimiento de las entidades deudoras al 31 de diciembre del 2025. ¿Es Tricia la que va a presentar esto?

Sr. Ávalos Rodríguez: Correcto, así mismo.

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

Sra. Hernández Brenes: Buenas tardes, ¿qué tal, ¿cómo están? vamos a presentar el informe de gestión y seguimiento de entidades deudoras con corte a diciembre, que no habíamos tenido oportunidad de revisarlo.

Empezando con lo que es la colocación de crédito, para el cuarto trimestre del año 25 se logró una colocación de ₡6.845.000.000 (Seis mil ochocientos cuarenta y cinco millones de colones) en tres entidades, Coopecaja por ₡2.500.000.000 (Dos mil quinientos millones de colones), Coopemep, ₡500.000.000 (Quinientos millones de colones) y en diciembre el primer desembolso de la línea de crédito formalizada a favor de Davivienda por ₡3.845.000.000 (Tres mil ochocientos cuarenta y cinco millones de colones) para el total de los ₡6.845.000.000 (Seis mil ochocientos cuarenta y cinco millones de colones) que mencionábamos. Con esta suma se alcanzó un total para el año 2025, de ₡28.296.000.000 (Veintiocho mil doscientos noventa y seis millones de colones) colocados, según el desembolso que se ve en esta otra tabla.

1 Como vemos, básicamente se les colocó a tres cooperativas, Coocique,
2 Coopecaja y Coopemep, Banco Davivienda y las dos mutuales... esas fueron las
3 entidades que en el año 2025 pudimos llevar a lo que fue la colocación de
4 crédito, para alcanzar los ₡28.300.000.000 (Veintiocho mil trescientos millones de
5 colones) aproximadamente.

6 Esto, como ya habíamos conversado, generó un cumplimiento del 80% de la
7 meta anual que era de ₡35.500.000.000 (Treinta y cinco mil quinientos millones
8 de colones), para el año 2025 no fue factible alcanzar el monto esperado y acá
9 vamos a señalar los principales aspectos que limitaron esa colocación del año
10 2025; en primer lugar, factores estructurales y que tienen que ver con la base de
11 alto crecimiento que hemos tenido durante los últimos años.

12 Como vemos en esta gráfica, en el periodo 2011 – 2020, básicamente el crédito,
13 la colocación anual de crédito venía en niveles por debajo de los ₡20.000.000.000
14 (Veinte mil millones de colones), ahí con la excepción del año 2017 y 2018 que
15 superaron en alguna medida esa suma, pero después del 2025 sí ha tenido un
16 comportamiento diferente los montos de colocación del año 21, 22, 23 y
17 principalmente el año 24 que superó los ₡36.000.000.000 (Treinta y seis mil
18 millones de colones), pues elevaron considerablemente el saldo de la carretera
19 y eso hace que cada vez pues sea un poco más difícil crecer ese saldo, por el
20 nivel tan alto que ha alcanzado, además de que los saldos de las entidades
21 deudoras se encuentran en los topes máximos, en algunas de ellas, sobre todo
22 en las que más demandan crédito y eso obviamente nos limita la continuidad
23 del crecimiento.

24 Por otro lado, tenemos la situación del sector cooperativo, como lo hemos visto
25 en otros informes y como se va a presentar ahora más adelante, el componente
26 más alto en términos de sectores de la cartera de crédito del BANHVI, es el sector
27 cooperativo, justamente porque son más entidades y en el año 2025 y en el 24
28 también, este sector estuvo afectado de manera significativa por la situación de
29 Coopeservidores... como recordarán, en el año 2024 se da la situación de
30 Coopeservidores, alrededor de mayo es cuando surgen las principales noticias
31 sobre este tema y se da una situación en el sector cooperativo de pérdida de
32 confianza de algunos de los inversionistas y acreedores de ese sector, lo que
33 hace que empiecen algunos de estos inversionistas a cancelar sus inversiones
34 en las cooperativas, lo que llevó a las cooperativas a concentrarse en situaciones
35 de solvencia y liquidez durante 2024.

36 En el año 2025, el sector se empieza a estabilizar, pero evidentemente se orientan
37 principalmente hacia el crédito de consumo, que es el crédito, en primer lugar,
38 más preponderante en esas entidades y que además les genera una

1 rentabilidad más inmediata, básicamente priorizando criterios financieros y
2 prudenciales, orientados a fortalecer los resultados y sus indicadores de solidez.
3 Como vemos en esta tabla, este es el comportamiento a diciembre de 2025;
4 estas son las entidades del sector cooperativo deudoras del Banco, vemos que
5 todo el sector cooperativo en la cartera de crédito de vivienda tuvo una
6 disminución del 10% en el año 2025; lo que fue, por ejemplo, Coopealianza, tuvo
7 una disminución del 13.4; Coopeande del 5.5% y Coopenae del 14.7%.

8 Entonces esas entidades que son tan fuertes e importantes dentro de nuestra
9 cartera de deudores, en el año 2025 no crecieron en cartera de crédito y no solo
10 no crecieron, sino que disminuyó su cartera de crédito.

11 Acá vemos también la participación de la cartera de crédito, dentro de la cartera
12 global de esas entidades, vemos que en el sector cooperativo hubo una
13 contracción, lo mismo que en las entidades que ya mencionamos Coopealianza,
14 Coopeande y Coopenae... las tres entidades tuvieron una disminución en la
15 participación de la cartera de crédito de vivienda por concentrarse, como decía
16 al principio, principalmente en la colocación de crédito de consumo.

17 Las otras entidades, Coocique, Coopecaja y Coopemep, sí tuvieron pequeños
18 incrementos en sus carteras y esas fueron las tres entidades justamente que
19 vimos en el cuadro anterior, que sí se les colocó durante el año 2025; las otras
20 tres entidades pues, obviamente, no logramos colocarles, puesto que no estaban
21 enfocadas en lo que era la colocación de crédito de vivienda.

22 Otro elemento que también nos afectó en el año 2025, se relaciona con la
23 limitación que tuvimos para colocar un mayor monto en Banco Davivienda, si
24 bien esta fue una de las tareas a la que nos abocamos en el año 2025, incorporar
25 a Davivienda a la cartera y poder desembolsar una suma significativa y
26 Davivienda se encontraba interesada, al final del año 2025 se dio la aprobación
27 que quedaba pendiente a nivel de superintendencias, que era la de Colombia
28 que era la última que faltaba de dar su visto bueno y con ese visto bueno de la
29 Superintendencia de Colombia, ya las operaciones de estas dos entidades
30 empezaron a fusionarse tal y como se tenía previsto, y eso impidió que
31 pudiéramos desembolsar un monto mayor, puesto que para esos efectos
32 Davivienda y Scotia para BANHVI van a representar un solo deudor y ya no
33 podíamos tener el riesgo de desembolsar un monto mayor e incumplir el límite
34 de operaciones activas. Entonces básicamente esos fueron los tres aspectos que
35 limitaron la colocación.

36 Como vemos en esta gráfica, el saldo de la cartera de crédito alcanzó
37 ¢211.363.000.000 (Doscientos once mil trescientos sesenta y tres millones de
38 colones) al cierre de diciembre, con un crecimiento del 3.6%; la tasa de interés
39 promedio mantuvo igualmente un comportamiento levemente decreciente en

1 el año 2025, como vemos, pasó de 6.2% en diciembre del 24, a 5.7% en diciembre
2 del 2025, una disminución de medio punto porcentual y esto en función del
3 comportamiento de la tasa básica pasiva.

4 Sabemos que la tasa de interés de nuestra cartera de crédito está vinculada o
5 referenciada a la tasa básica pasiva y en la medida que esa tasa de mercado
6 disminuye, pues también disminuye la tasa de interés activa en nuestra cartera
7 crediticia.

8 Acá vemos la comparación del crecimiento interanual del crédito de vivienda en
9 el BANHVI y en el Sistema Financiero Nacional por sectores... vemos que el BANHVI
10 tuvo un crecimiento del 3.6%, como mencionamos en la filmina anterior, en el
11 Sistema Financiero Nacional el crédito de vivienda creció menos que en el Banco,
12 creció un 3.2%; en el sector bancario creció muy similar, 3.7%; como ya
13 mencionamos, en el sector cooperativo disminuyó un 10.3% y el sector mutualista
14 sí fue el sector que tuvo el mayor crecimiento, 6.5% en el 2025 y a esas dos
15 entidades del sector mutualista, efectivamente les colocamos recursos,
16 logramos colocar los recursos en el 2025 y logramos colocar en el monto máximo
17 posible en función del límite de operaciones activas, les dimos todo el disponible
18 que tenían.

19 Entonces en este caso vemos que el crecimiento observado en el BANHVI del 3.6%
20 es consistente con la dinámica general del mercado y refleja un desempeño
21 alineado con las condiciones que prevalecieron en el Sistema Financiero
22 Nacional durante ese periodo.

23 Con respecto a la distribución de la cartera de crédito por sector, vemos acá el
24 43.2% de nuestra cartera está representado por el sector cooperativo, de ahí que
25 una afectación a ese sector, pues evidentemente limita de manera significativa
26 nuestras posibilidades de crecimiento; el 31.5% lo representan bancos y el 25%
27 mutuales; el 0.3% corresponde a otros que fundamentalmente es la Fundación
28 Costa Rica – Canadá.

29 Acá vemos las entidades distribuidas a nivel de saldo por entidad, tenemos que
30 5 entidades deudoras tienen saldos superiores a los ₡23.000.000.000 (Veintitrés
31 mil millones de colones) y una participación que supera el 11% del saldo de
32 crédito... como vemos, son básicamente de Banco Popular hacia arriba,
33 Coocique, Scotia y las dos mutuales, que como decía, en el año 2025 se les
34 desembolsó el monto máximo disponible en función de límite de operaciones
35 activas, de manera que alcanzaron los saldos más altos en términos de la
36 cartera de crédito del Banco.

37 Otras condiciones relevantes de nuestra cartera de crédito son, que durante el
38 cuarto trimestre todas las entidades se mantuvieron completamente al día,
39 como es la normalidad en el caso de este banco, con indicador de morosidad

1 en 0%; las garantías que respaldan nuestra cartera de crédito tuvieron una
2 cobertura del 122.6% del saldo adeudado, con un exceso de casi ₡48.000.000.000
3 (Cuarenta y ocho mil millones de colones) sobre el saldo de las obligaciones;
4 además, todas las entidades deudoras se encuentran dentro del límite máximo
5 de operaciones activas, que a diciembre cerró en ₡28.070.000.000 (Veintiocho
6 mil setenta millones de colones) y la calificación de riesgo de los deudores es en
7 categoría de riesgo 1 en la mayor parte de los casos, con excepción de la
8 Fundación Costa Rica – Canadá que está en nivel 4 y el Banco Cathay que está
9 en nivel 2, pero que son entidades que tienen en saldos de muy bajo monto, de
10 manera que el 99.5% de nuestras operaciones o de nuestro saldo de cartera
11 crediticia, se ubica en el nivel 1 mencionado.

12 Si vamos a la parte de las soluciones de vivienda, que se generaron en este
13 periodo con los recursos colocados por el FONAVI, tenemos 923 operaciones en
14 lo que es el programa regular, de estas 923 operaciones la gran mayoría están
15 destinadas a lo que es compra de vivienda o compra de lote y construcción, de
16 manera que es básicamente la atención del déficit cuantitativo y solamente el
17 2.3% de las operaciones están dirigidas a la atención del déficit cualitativo, que
18 es básicamente las reparaciones, ampliaciones y mejoras.

19 Además, en el programa de ingresos medios con las tres entidades que
20 continúan generando operaciones en ese programa, Banco de Costa Rica,
21 Banco Nacional y Grupo Mutual se generaron 891 operaciones en el año 2025,
22 para alcanzar un total desde setiembre del 2019 de 6.336 operaciones.

23 En términos del fondeo de los recursos, en el cuarto trimestre tuvimos una
24 captación de ₡15.500.000.000 (Quince mil quinientos millones de colones),
25 desglosada según los inversionistas que acá se detallan; BCR Valores, BN Valores,
26 BCR valores nuevamente y dos operaciones con el Banco de Costa Rica, una de
27 ellas una captación y la otra, un préstamo institucional de ₡10.000.000.000 (Diez
28 mil millones de colones).

29 Como vemos acá, estas operaciones se pactaron principalmente entre octubre
30 y noviembre; las operaciones de captación fueron en plazos de 6 o 12 meses,
31 mientras que la operación del crédito institucional es de largo plazo, es a 5 años,
32 1.800 días, obviamente tiene un costo un poquito más elevado, pero esto nos
33 contribuye con lo que es la estabilidad de los indicadores de liquidez del Banco
34 y en ese periodo también se atendieron vencimientos de obligaciones por
35 captación y financiamiento institucional por ₡19.284.000.000 (Diecinueve mil
36 doscientos ochenta y cuatro millones de colones) de principal y ₡1.127.000.000
37 (Mil ciento veintisiete millones de colones) de intereses, que eran los que
38 teníamos con vencimiento durante ese trimestre.

El saldo de las obligaciones, cerró al cierre de diciembre del 2025 en ₡80.506.000.000 (Ochenta mil quinientos seis millones de colones) y eso representa un 16.8% de reducción con respecto a diciembre del 2024; estos saldos tienen un movimiento un poco más irregular porque dependen mucho de los requerimientos para atender indicadores de liquidez y eso está también de las concentraciones de vencimientos, en la medida que se concentren en ciertos meses los vencimientos, pues eso nos hace tener monto de liquidez más elevados en algunos periodos.

La tasa de interés promedio de las obligaciones del fondeo también disminuyó, incluso más que disminuyó la tasa activa, pasó de un 6.1% en diciembre 24, a 5.3 en diciembre 2025, con una disminución de 0.8 puntos porcentuales en ese periodo.

Por otro lado, el costo total de los recursos de intermediación que se compone de ese 5.3, la parte de financiamiento, lo que es captación y crédito, 5.3% y el otro 63% corresponde a los recursos propios, que a esos recursos si bien no tienen un costo contable, se les asigna un costo de oportunidad equivalente a lo que se ganarían en una cuenta platino, que es del 2%; esa composición nos genera un costo promedio ponderado de 3.2%, que si se compara con el rendimiento de los recursos, alcanzamos entonces un margen de intermediación, que es el que vemos acá en la línea amarilla bastante estable, cercano al 2% durante todo el periodo.

En esta gráfica vemos ya lo que es el costo y el rendimiento de cartera, rendimiento de los activos de intermediación y el costo de los recursos de intermediación, que generaron al cierre del 2025 un 2.4%, estable también a lo largo del periodo, en niveles que están entre el 2 y el 2.6 durante ese periodo. Básicamente, también tuvimos en este cuarto trimestre, intereses generados sobre la cartera de crédito por ₡3.003.000.000 (Tres mil tres millones de colones), gasto por intereses por ₡1.127.000.000 (Mil ciento veintisiete millones de colones), además se generaron réditos hacia la cuenta general para la financiación del gasto administrativo, por ₡638.000.000 (Seiscientos treinta y ocho millones de colones), para generar de las operaciones de intermediación un resultado neto en el cuarto trimestre de ₡1.238.000.000 (Mil doscientos treinta y ocho millones de colones). Esa es la parte de lo que es el informe de gestión de FONAVI.

Seguiríamos con la parte del seguimiento de indicadores e información financiera de entidades autorizadas; acá valoramos el comportamiento del activo que han tenido las entidades autorizadas durante los últimos 12 meses; acá vemos que ocho entidades presentaron incrementos interanuales al cierre de diciembre, sin embargo, se trata en algunos casos de incrementos muy pequeños, vemos que está desde 0.2, 1.5 y únicamente cuatro entidades crecen

1 en su activo más de 5%, que ahí tenemos a las dos mutuales, Grupo Mutual y
2 Mucap, BAC San José y Davivienda. Por su parte, hay una serie de entidades que
3 tuvieron disminuciones en su activo durante el año 2025, algunas cooperativas,
4 como es el caso de Coocique, Coopealianza, Coopeande, Coopena, como
5 decíamos, todavía afectadas por la situación del año 24 en Coopeservidores;
6 además, la Fundación Costa Rica – Canadá, una pequeña disminución de 1.7 que
7 se relaciona básicamente con lo que es la reducción de los activos realizables,
8 por las ventas del proyecto Vistas del Golfo y, por otro lado, el Banco Popular que
9 también tuvo ahí una reducción del 2.6% y Scotia del 5.8%.

10 En materia de cartera de crédito, también tenemos en la mayor parte de los
11 casos incrementos moderados 5.4 y hacia abajo la mayoría de ellas, solamente
12 Mucap y BAC San José logran crecimientos de 8.4 y 7.4 respectivamente y hay
13 algunas entidades que continúan mostrando disminuciones en su cartera
14 crediticia, tres cooperativas, Coopecaja, Coopeande, Coopealianza... esto ya es
15 cartera total, no es solo cartera de crédito de vivienda, como lo que vimos antes,
16 sino es la cartera total de la entidad, además del Banco Popular y Banco Cathay.
17 En materia de morosidad, tenemos estabilidad en general en el sector, algunas
18 entidades con pequeños incrementos, pero estos no son tan significativos y el
19 sector mutualista más bien muestra una tendencia decreciente en el último año,
20 que son las líneas acá verde y fucsia de esta gráfica, muestra una tendencia
21 decreciente en el último año, entre 0.3 y 0.6 puntos porcentuales.

22 Igualmente, todas las entidades se mantienen por debajo del 3%; esto es
23 bastante lejano del valor que ha sido considerado de normalidad del 5% por
24 parte del ente supervisor; en términos de variación interanual del activo tenemos
25 crecimiento... perdón, del patrimonio, acá estamos con el crecimiento interanual
26 del patrimonio.

27 Aquí tenemos crecimiento en la mayor parte de las entidades, algunos
28 moderados, otros un poco más representativos, por lo menos, superiores al 5%
29 tenemos cinco entidades y hay dos entidades decrecimiento, Fundación Costa
30 Rica – Canadá, básicamente por el registro de algunas pérdidas durante el año
31 2025 y en el caso de Scotia que tuvo una disminución en patrimonio del 19% y
32 que se relaciona con un proceso programado de optimización de rendimiento
33 sobre patrimonio.

34 Esto es básicamente parte del proceso de optimización que han estado
35 aplicando, para fusionar las operaciones con Davivienda sin requerir excesos
36 patrimoniales.

37 En materia de utilidades, tenemos que todas las entidades cerraron el año 2025
38 con utilidad, como vemos acá, todas tienen resultados positivos a diferencia del
39 año 2024 que, por ejemplo, la Fundación había tenido un resultado negativo, en

el año 2025 todas las entidades logran generar utilidades; sin embargo, nueve de ellas, o sea, la mayoría tienen utilidades por un monto menor al que registraron en el año 2024, en algunas la diferencia es poco significativa, por ejemplo, Coopemep es casi igual, aunque un poquito menor, pero en otras entidades sí es de manera significativa la disminución y en estos casos básicamente ese resultado de menor generación de utilidades, se relaciona con una disminución en el resultado de intermediación financiera y de comisiones, y aumentos en la parte de gastos de administración y de estimaciones.

En el indicador de gasto administrativo a utilidad operacional bruta, todas las entidades están por debajo del 100%, eso quiere decir que todas son capaces de generar utilidades a partir de sus operaciones, suficientes para cubrir su gasto administrativo.

Algunas con un exceso bastante significativo, algunas entidades están por debajo bajo el 60% en la relación de gasto administrativo utilidad operacional brutal, lo que es por supuesto, muy favorable y en margen de intermediación financiera, tenemos que la mayor parte de las entidades se ubican entre el 4 y el 6% con excepción de unas pocas entidades; Coopeande, Banco Cathay, Fundación y Davivienda, que están con en márgenes de intermediación entre el 3 y el 3.7% y por acá, en el límite superior tenemos a BAC San José que tiene un margen de intermediación bastante más alto que el resto de las entidades de 7.3% y que ya sabemos que se explica un poco por la concentración del negocio de BAC San José en la parte de tarjetas de crédito, que tiene tasas de interés bastante más altas que el resto de las operaciones.

En términos de la calificación de normalidad o irregularidad de las entidades deudoras, en este periodo esta referencia se hace con respecto al indicador de suficiencia patrimonial, la composición del capital base y el indicador de apalancamiento; estos son indicadores que determinan en este momento la condición de normalidad o irregularidad de las entidades.

Tenemos que al cierre de diciembre todas se ubicaron en nivel de normalidad 1, con excepción de BAC San José y Banco Cathay que se ubicaron en nivel de normalidad dos y eso en función de que el índice de suficiencia patrimonial no logró alcanzar el 14% que se requiere para tener el nivel de normalidad uno, el resto de las entidades estuvo por encima de ese 14% y, por tanto, se ubicó en el nivel en el nivel uno.

Por último, tenemos la atención de directrices por parte del sector mutualista. En este periodo la captación con garantía del Estado se mantuvo por debajo del monto total autorizado, con un disponible positivo en ambos casos, de manera que hay un cumplimiento en ese indicador; la cartera de crédito de naturaleza no habitacional puede alcanzar como máximo un 40%, en el caso de Grupo

Mutual se ubicó en un 26.3, en el caso de Mutual Cartago un 11.7, de manera que ambas entidades cumplieron con ese límite máximo autorizado; el tope máximo de crecimiento global que puede ser como máximo de una vez, se ubicó en 0.93 y 0.86 para grupo Mutual y Mutual Cartago respectivamente, por lo que también se cumple la condición establecida por el Banco y, por último, la participación de la cartera fiduciaria, es decir, aquella que no tiene garantía hipotecaria, también cumplió con el requerimiento establecido, eso es estar por debajo del 10% de cartera, vemos que en el caso de Mutual Cartago es una cartera muy limitada, apenas pesa medio punto porcentual, mientras que en el caso de Grupo ha ido creciendo, pero todavía maneja un margen bastante holgado con respecto al límite máximo establecido del 10% al ubicarse en 4.4 al cierre de diciembre. Básicamente, esa era la presentación del informe, cualquier consulta con mucho gusto.

Sr. Muñoz Caravaca: Muchas gracias, Tricia una consultica, esa pérdida que registra Fundación, me imagino que fue por el cierre de ya el proyecto Campo Claro.

Sra. Hernández Brenes: Vistas del Golfo, sí, señor; eso fue lo que le estaba venido generando, esa fue la situación, los arreglos que implicaron esas viviendas y las estimaciones de ese proyecto en su totalidad, son los aspectos que afectaron a la fundación en los últimos años.

Justamente ahora en la tarde tuve una reunión con el Subgerente Financiero y me comentaba que ya para febrero están generando utilidades, al cierre de febrero va muy bien, esperan que este año tenga un comportamiento diferente ya teniendo el proyecto Vistas del Golfo fuera completamente de sus estados financieros.

Sr. Muñoz Caravaca: Okey, perfecto, muchas gracias por la aclaración, Tricia.

Sra. Hernández Brenes: Con mucho gusto.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Tricia, ya terminaste?

Sra. Hernández Brenes: Sí, señora.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, muchas gracias, ¿yo quiero saber a ver si tenemos algún comentario, pregunta para Tricia?

Sr. López Pacheco: No hay manos levantadas.

Directora Ulibarri Pernús: Tricia, te iba a hacer una, pero aparte de esto, es que uno de los temas que habíamos hablado en algún momento era de lograr tener más entidades autorizadas, quería que me comentaras con respecto a ese tema cómo vamos.

Sra. Hernández Brenes: Sí, el año pasado logramos incorporar a Davivienda, esa fue digamos la meta del año pasado y por dicha la logramos.

Desde el 2024 veníamos trabajando también con Coopeuna para lograr la incorporación a la cartera de deudores y justamente es el tema que vamos a ver a continuación, ahí con la incorporación de Coopeuna tendríamos una nueva entidad deudora. También hemos intentado con Coope Grecia y con Coope Judicial, pero hasta el momento no hemos logrado convencerlas, pero es parte de la planeación de este año también, el hacer varias visitas... no son muchas entidades las que nos quedan por incorporar, en el sentido de que algunas entidades, si bien también lo hemos valorado, por ejemplo, hicimos el análisis el año pasado en dos oportunidades con Coopeande 7, con la intención de que se incorporara también a la cartera, sin embargo, cuando se trata de entidades no supervisadas, nos pasó con Coopeande 7 y con Coopesparta.

Esas dos entidades están interesadas en solicitar crédito, por supuesto, nosotros estamos interesados también en formalizar operaciones con ellos, pero por no estar supervisadas, pues hay una serie de condiciones que todavía no les da la calificación al hacer la metodología de capacidad de pago y filtrar con todos los requisitos que se establecen en términos de gobierno corporativo, en términos de fortalezas en lo que es la administración de riesgos y demás, no hemos logrado llevarlas al punto.

Igual, le seguimos dando un acompañamiento a estas entidades, para tratar de superar esas pequeñas debilidades que les han impedido lograr la calificación de capacidad de pago necesaria y poder incorporarlas a la cartera, pero si es un proceso que va poquito a poco en algunos casos y esperamos poder concretar este año, por lo menos, aparte de Coopeuna, esperaríamos poder incorporar otra. Tenemos en la mira un par de bancos, por ahí Lafise que vemos que está interesado en lo que es el crédito de vivienda, ha estado participando en las ferias; entonces son bancos que en el pasado no han sido muy activos en crédito de vivienda, pero que de repente se ven por ahí con algunas intenciones, entonces también tenemos la intención de visitarlo, al igual que Banco General y había otro por ahí... esos dos principalmente, sí, señora.

Directora Ulibarri Pernús: Y asociaciones solidaristas como la Dos Pinos y otros, son asociaciones solidaristas fuertes.

Sra. Hernández Brenes: Sí, vieras que las asociaciones solidaristas, con ellas nunca hemos logrado, porque ellas sí tienen recursos para prestar... las asociaciones, todas las que vinieron, venían única y exclusivamente interesadas en el bono, nunca lo logramos porque ellas nos decían que lo que es recurso para dar el crédito sí lo tienen, lo que querían era el complemento del bono únicamente, con ninguna hemos logrado a pesar de que sí les insistimos en su oportunidad cuando iban a ingresar sobre todo al Sistema.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y cuáles serían esas?, ¿con cuáles estuviste conversando?

Sra. Hernández Brenes: Con las grandotas que entraron al principio, por ejemplo, Asedemasa en su momento cuando entró, Asecaja también, Aseclibi era la otra y Asemina también, cuando se dio el movimiento de las asociaciones solidarias, obviamente nosotros nos reunimos con ellas, vemos sus intenciones, el plan de negocio y ahí las abordamos y de una vez les decimos, "Les ofrecemos el crédito", y les decimos que planteen en su plan de negocios esa posibilidad. Pero en la mayor parte de los casos o en todos nos dijeron que en realidad ellas venían con el interés del bono fundamentalmente y a la hora del planteamiento en el plan de negocios únicamente incorporaban el tema del bono, entonces yo creo que a todas las abordamos en su momento cuando ingresaban al Sistema, para tratar de que solicitar financiamiento, pero no lo logramos.

Directora Ulibarri Pernús: De acuerdo, muchas gracias.

Sra. Hernández Brenes: Con mucho gusto, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Si no hay ningún otro comentario o pregunta, entonces vamos... ¿necesitas aprobación de este?

Sra. Hernández Brenes: No, señora, esto es información.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, perfecto, te agradecemos mucho, ¿cuál sería el siguiente tema?

Sr. López Pacheco: El que sigue también es doña Tricia, que es la solicitud de un crédito para Coopeuna por ₡2.000.000.000 (Dos mil millones de colones).

9° Solicitud de crédito de largo plazo de COOPEUNA R.L., por la suma de ₡2.000 millones

Sra. Hernández Brenes: Como comentábamos, Coopeuna es una entidad nueva dentro del portafolio de entidades deudoras, esta es una solicitud de crédito que veníamos intentando concretarla desde el año 2024, la esperábamos para el 24, la esperamos durante el 25, obviamente intentando con la entidad e impulsándolos para lograr el financiamiento; sin embargo, es una entidad que tuvo varios cambios de Gerencia durante este periodo y también de personal de planta, de manera que fue todo un poco dificultoso el producto, pero al final ya logramos en diciembre que nos dieran la información necesaria y acá ya pudimos concretarla. Es una solicitud de crédito por ₡2.000.000.000 (Dos mil millones de colones), aquí es importante señalar que esta es una entidad pequeña, es una entidad cooperativa supervisada, entonces digamos que se apega a todo lo que es la norma de la Superintendencia General de Entidades

1 Financieras, pero es una entidad pequeña; ella representa apenas el 0.3% del
2 sector cooperativo. Entonces esta suma de ₡2.000.000.000 (Dos mil millones de
3 colones) probablemente se va a ir desembolsando de manera paulatina, la
4 expectativa es iniciar con ₡500.000.000 (Quinientos millones de colones) y en
5 función de cómo vayan avanzando, pues evidentemente podremos ir haciendo
6 los respectivos desembolsos.

7 Tal y como lo establece la normativa para efectos del análisis, se valora la
8 capacidad de pago, que es el elemento en el que nos enfocamos más, para
9 verificar que la entidad nos va a poder atender las obligaciones derivadas del
10 financiamiento que está solicitando de manera puntual y de acuerdo con las
11 condiciones contractuales que establezcamos; la morosidad, en caso de que
12 tenga operaciones con el BANHVI, en este caso ya sabemos que no hay
13 operaciones, por lo tanto, ese factor no entra en la valoración; comportamiento
14 de pago histórico a nivel del Sistema Financiero Nacional, si la entidad tiene
15 deudas con otros intermediarios financieros, que en este caso sí es la situación;
16 cuál es la condición de las garantías que nos están ofreciendo en respaldo del
17 crédito, valoramos el límite de crédito y la política conozca su cliente.

18 Acá vemos el análisis de capacidad de pago con corte a diciembre, Coopeuna
19 como decíamos, es una entidad pequeña y durante los últimos años ha tenido
20 un comportamiento variable en materia del activo; obviamente también tuvo su
21 afectación por la situación de Coopeservidores, como todas las entidades del
22 sector cooperativo, que redundó, como vemos acá en estas tasas de
23 decrecimiento observadas en el periodo 2024 y 2025, tanto el sector cooperativo
24 como Coopeuna, tuvieron tasas de variación por debajo de cero en el periodo
25 2024 y en el periodo 2025 se recuperan un poco, pero aún se mantienen por
26 debajo del 0%, o sea, se mantienen negativas.

27 En el caso de Coopeuna, tuvo una disminución de 5.9% en su activo al cierre de
28 diciembre, el sector cooperativo de menos 2.3 y en el Sistema Financiero
29 Nacional el activo creció un 2.6%, tampoco fue que creció mucho, pero en el
30 sector cooperativo la afectación es mayor por lo que ya comentamos.

31 Acá destacamos el peso de la cartera de crédito al día y con atraso menos de
32 90 días a activo total, cuanto pesa la cartera sobre el activo, vemos que las
33 barras azules son el indicador de Coopeuna y los puntos rojos el indicador del
34 sector. Vemos que Coopeuna mantiene un indicador por encima del sector
35 cooperativo durante todo el periodo, es decir, la cartera al día y con atraso a
36 menos de 90 días en Coopeuna pesa más dentro de su activo total, eso es
37 porque mantiene un portafolio de inversiones pequeño de 13.5% del activo, lo que
38 refleja un manejo bastante efectivo de la composición de su activo.

1 Por otro lado, la relación de activo productivo a activo total en Coopeuna se
2 ubica en un 91.2%, muy cercano del observado en el sector cooperativo que es
3 de 92.4%, que es una relación bastante favorable también.

4 En cuanto a lo que es el comportamiento o la evolución de la cartera de crédito
5 al día y hasta 90 días, en los últimos años, de igual manera, vemos un
6 comportamiento variable, afectado en los periodos 2024 y 2025 con tasas de
7 variación negativas, a raíz de lo que ya hemos comentado tanto en el informe
8 anterior como en este... al cierre de diciembre la cartera de crédito de Coopeuna
9 disminuyó un 2.5%, en el sector cooperativo disminuyó 1.8% y en el Sistema
10 Financiero Nacional la cartera de crédito creció 4.8%.

11 A nivel de la distribución de la cartera de crédito por actividad económica, sí
12 tenemos acá un elemento muy favorable en el caso de Coopeuna, un 44% de la
13 cartera de crédito de Coopeuna se concentra en la actividad de vivienda; eso en
14 el sector cooperativo es muy poco común, en el sector cooperativo la cartera de
15 crédito de vivienda representa alrededor de 23% en el mejor de los casos y de ahí
16 hacia abajo, 20%, 18%, 15%, 10%.

17 En el caso de Coopeuna tenemos una participación muy significativa en
18 vivienda, lo que refleja que la entidad en realidad sí tiene una orientación
19 bastante importante hacia lo que es la financiación de la actividad de vivienda.
20 Otro dato importante, es que el 92% prácticamente de la cartera de crédito se
21 ubican las mejores categorías de riesgo, 1, 2 y 3, de manera que tiene un nivel
22 bastante favorable en términos de las categorías de riesgo de la cartera y si
23 vemos la composición por tipo de garantía, también tenemos un elemento muy
24 relevante que es que el 64% de la cartera de crédito de la cooperativa, es
25 respaldada con cartera hipotecaria; esto también es una fortaleza muy
26 significativa sobre todo tratándose del sector cooperativo.

27 Esta condición, por ejemplo, en una mutual o en la Fundación Costa Rica –
28 Canadá es muy normal, pero en una cooperativa lo normal es que una
29 participación como esta que vemos acá, sea lo que se respalda con garantía
30 fiduciaria, con los aportes de los asociados; en el caso de Coopeuna en realidad
31 tenemos un comportamiento muy favorable en términos del respaldo que tiene
32 su cartera de crédito y que es garantía real.

33 En términos de la morosidad, tenemos en los últimos años un comportamiento
34 estable hasta 2023, bastante estable; por acá en el 2024 y en el 2025 tuvimos
35 incrementos en la morosidad de la cooperativa, también del sector cooperativo,
36 aunque menos marcados, pero se mantiene todavía lejano del valor del 5%.
37 Obviamente, les consultamos cuál era la situación que afectó la morosidad de
38 la entidad del 2024 y 2025, por ahí en las razones como decíamos, es una entidad
39 pequeña; hubo dos operaciones de monto importante que se atrasaron al cierre

del 2024 y que generaron esa afectación, ya para 2025 han logrado revertir en alguna medida ese incremento y para 2026 mantienen esa tendencia decreciente, pero sí hubo ese efecto creciente al cierre del periodo 2024.

De igual manera, sucedió con la mora ampliada, al igual que en el sector cooperativo, se han visto incrementos en los últimos periodos, ahí también hay afectaciones normativas, la mora ampliada no solo afecta en las situaciones propias de la entidad, sino cambios regulatorios que se han dado en los últimos años y que explican también el crecimiento observado en el sector.

En cuanto a la parte de pasivo y patrimonio, tenemos que el pasivo de la entidad representa un 79.6% de su activo, mientras que el patrimonio representa el 20.4%, similar a la composición observada en el sector cooperativo, es una composición muy estándar en general en el sector cooperativo con patrimonios alrededor del 20% activo.

Dentro de lo que son las obligaciones de la entidad, la mayor parte son obligaciones con entidades, esto sí es un poco diferente a la mayor parte de las cooperativas; en general las cooperativas tienen un componente muy fuerte de obligaciones con el público, la parte de captación, en este caso tenemos que Coopecaja más bien el fuerte de su financiamiento es con entidades y acá tenemos la composición de ese financiamiento, que es principalmente o el 80% procede de Infocoop, pero también tenemos financiamiento otorgado por el Banco Popular y financiamiento otorgado por el Banco Nacional, de manera que es una entidad pues que también ha tenido acceso a financiamiento de otras entidades públicas, como las que acá mencionamos.

Tenemos la variación interanual del patrimonio, fluctuante en los últimos periodos, tanto en el sector cooperativo que es la línea roja, como en Coopeuna que ha tenido crecimiento en la mayor parte de los periodos, pero sobre todo el periodo 2023, con una disminución patrimonial relacionada con un registro de estimaciones importante en ese periodo.

La suficiencia patrimonial de Coopeuna se ha mantenido en niveles de alrededor el 20% en los últimos 12 meses, un indicador bastante holgado y por encima del 14, que es el nivel de normalidad uno establecido por la SUGEF, entonces por este lado también hay bastante estabilidad y la estructura por eficiencia, o sea, la composición de los activos entre activo productivo y activo improductivo, se ha mantenido también bastante estable a lo largo de los últimos 5 años, así como la composición de pasivo con costo, sin costo y la parte patrimonial, incluso con un crecimiento en el componente de patrimonio durante los últimos periodos. En materia de utilidades y rentabilidad, tenemos como vemos acá, es una entidad que genera utilidades de montos pequeños, hablamos de alrededor de ₡100.000.000 (Cien millones de colones) en la mayor parte de los periodos,

1 incluso en el año 2024 registraron una pérdida por ₡94.000.000 (Noventa y cuatro
2 millones de colones), ahí producto de los incrementos en la morosidad que
3 comentamos y que vimos ahorita, y en el año 2025 también tuvieron utilidades
4 un poco inferiores a las de los años anteriores, obviamente afectado por las
5 bajas tasas de interés de este último año y también por el registro de
6 estimaciones.

7 En general tuvimos resultados de intermediación financiera que disminuyeron en
8 un 5.1%, esto es básicamente por el componente de la baja en las tasas de
9 interés; también el resultado de comisiones y servicios disminuyó un poquito, 1.1%,
10 mientras que los gastos de administración crecieron 3.3% y el fuerte del
11 incremento, el 58.6% que crecieron en estimaciones para ajustarse a los cambios
12 regulatorios.

13 En utilidad operacional bruta a gastos de administración, el indicador es
14 favorable, 1.54 veces, es decir, genera utilidades la entidad suficiente para cubrir
15 sus gastos de administración hasta en una y media veces; la rentabilidad sobre
16 patrimonio promedio de 1.7% y el margen de intermediación se ubica en un nivel,
17 que como vimos en el informe anterior, es similar al de la mayoría de las
18 entidades deudoras del Banco, un nivel del 5%.

19 En términos de la valoración de la capacidad de pago, también valoramos si la
20 entidad cuenta con calificación de riesgo, en este caso la entidad no se califica,
21 no es obligatorio para las cooperativas de ahorro y crédito, al no ser emisoras en
22 bolsa; no tienen la obligación, sin embargo, algunas unas de ellas lo hacen como
23 un elemento adicional para valorar por parte de sus acreedores.

24 En este caso, no disponemos de ese insumo, pero sí valoramos la proyección del
25 flujo de caja para los próximos 12 meses y hacemos las sensibilizaciones en los
26 tres escenarios que regularmente analizamos, el escenario moderado, el
27 escenario de mayor estrés y el máximo en todos los casos nos da el nivel de
28 riesgo bajo.

29 Al aplicar la metodología de análisis de capacidad de pago que valora
30 básicamente todos los elementos que hemos visto a lo largo de la exposición,
31 obtenemos una calificación para Coopeuna de 84.4%; esta es una calificación
32 que refleja capacidad de pago satisfactoria a aun ante escenario de estrés y,
33 por lo tanto, en términos de la conclusión sobre capacidad de pago,
34 determinamos que Coopeuna sí tiene capacidad para atender las obligaciones
35 asociadas al financiamiento que solicita de manera puntual y respetando las
36 condiciones pactadas.

37 Otros factores que comentamos al principio que se analizan, son la morosidad,
38 que en el caso de Coopeuna no tenemos obligaciones con el BANHVI, esta sería
39 la primera operación de crédito que se le otorga, de manera que no hay

1 morosidad; en comportamiento de pago histórico, vimos que sí tiene
2 obligaciones con otras entidades financieras como el Banco Nacional y el Banco
3 Popular, se mantiene en el nivel uno de atención de esas obligaciones, o sea,
4 paga completamente al día sus operaciones; las garantías que ofrece cumplen
5 con los requerimientos normativos, como vamos a ver a continuación; en
6 término de límite de operación activas, a esta fecha ese límite se ubica en
7 ¢29.863.000.000 (Veintinueve mil ochocientos sesenta y tres millones de
8 colones) y esta es la primera operación por ¢2.000.000.000 (Dos mil millones de
9 colones), evidentemente tenemos una holgura muy significativa y por último
10 señalar que la entidad cumplió satisfactoriamente con toda la aportación de la
11 documentación relacionada con lo que es la política conozca a su cliente.

12 Entonces, como conclusión y recomendación, Coopeuna presenta condiciones
13 favorables para la aprobación de la línea de crédito que solicita, por lo que se
14 recomienda su aprobación según las siguientes condiciones, el monto de
15 ¢2.000.000.000 (Dos mil millones de colones), que como decíamos, irá
16 desembolsándose de manera paulatina en función del avance que vaya
17 mostrando la entidad; el plan de inversión son soluciones individuales de
18 vivienda en las modalidades del programa de largo plazo; el plazo máximo sería
19 20 años para la línea de crédito y 15 años para cada uno de los préstamos que
20 se vayan generando al amparo de esa línea; la tasa de interés es la que
21 establece el programa de crédito de largo plazo, tasa básica pasiva más dos
22 puntos porcentuales ajustable mensualmente y las garantías sería
23 temporalmente un pagaré institucional, por un plazo máximo de 6 meses.

24 Luego estaríamos pasando a garantía definitiva, van a ser operaciones de
25 crédito en categorías de riesgo 1, 2 y 3 con comportamiento de pago histórico en
26 nivel 1 y además, estarían cediéndose a favor del BANHVI según la siguiente
27 composición; al menos el 55% lo estarían aportando con operaciones de crédito
28 sin bono de vivienda y como máximo el 45% con operaciones de crédito con
29 bono de vivienda, en este caso básicamente la entidad si bien tiene mucha
30 cartera hipotecaria, esa cartera hipotecaria ya la tienen respondiendo por los
31 otros financiamientos que han recibido de otros entes; como vimos Infocoop es
32 uno de los que tiene la mayor concentración de financiamiento.

33 Entonces la idea para Coopeuna es que nos estaría aportando la cartera que va
34 a ir formalizando con los recursos que el Banco le va a otorgar, y parte de su
35 estrategia es colocar una parte relevante de esos recursos con la combinación
36 de bono y crédito, entonces evidentemente requieren que el Banco esté en la
37 posibilidad de recibir como garantía la combinación de operaciones, algunas de
38 ellas conteniendo el componente de bono de vivienda. Básicamente, esa sería la
39 exposición, cualquier consulta con mucho gusto.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Tenemos alguna pregunta para Tricia? veo que está muy claro, Tricia, y que Coopeuna es suficientemente buena, ¿quién habló, perdón?

Sr. López Pacheco: David López, a la orden. Don Julián envió un mensaje de que se iba a retirar unos minutos, pero me parece que se rompió el quórum, solo está usted doña Eloísa, don Guillermo y doña Lina.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Grettel no está?

Sr. López Pacheco: Doña Grettel y don Miguel se retiraron, por lo menos momentáneamente, sí, señora.

Sr. Muñoz Caravaca: En este caso, ¿esperamos un momentito don David o como sería el tema?

Sr. López Pacheco: Ah no, claro que se podría hacer un receso de unos minutitos.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Y Julián cuánto tiempo dijo que iba a estar fuera?

Sr. López Pacheco: En el chat dice, "Ya regreso, me ausento unos minutos".

Directora Ulibarri Pernús: Okey, ¿entonces si gusta les parece? para la votación.

Directora Barrantes Castegnaro: Don Miguel había dicho que salía a las 5 y que no podía volver hasta después de las 6.

Directora Ulibarri Pernús: Ese fue Miguel.

Directora Barrantes Castegnaro: Con Miguel no contamos, ¿esto tiene que aprobarse, Tricia?

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, señora, este sí necesita aprobación.

Director Alvarado Herrera: Pero además no podemos continuar con la sesión, porque solo habemos tres miembros.

Directora Ulibarri Pernús: Somos solo tres, entonces se rompe aquí.

Sr. Muñoz Caravaca: Correcto, como sugerencia demos unos 10 minutos de receso, a ver si ya tal vez don Julián se logra conectar, don David, o si le preguntaba a don Julián si tiene una expectativa cuándo se pueda conectar.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, por favor, David, a ver si por lo menos seríamos cuatro, para seguir avanzando y sería en firme después.

Sr. López Pacheco: Claro, voy a escribirle y tal vez, doña Diana, ¿usted me escucha?

Sra. Araya Rodríguez: Dime, don David.

Sr. López Pacheco: Tal vez usted puede comunicarse con doña Grettel, para ver si se va a reintegrar a la sesión, para saber si podemos continuar también.

Sra. Araya Rodríguez: Perfecto, ya les aviso en unos minutitos.

Sr. López Pacheco: Gracias.

Sra. Araya Rodríguez: Con gusto.

Directora Presidente: Hola, disculpen, me quedé sin internet un rato y ahora estaba esperando una llamada urgente, pero puedo estar aquí un momento y atiendo la llamada cuando entre, ¿cómo estamos de quórum entonces?

Directora Ulibarri Pernús: Estamos cuatro, estamos llamando a Julián para ver si se reintegra.

Directora Presidente: Okey, ya le escribo yo.

Directora Barrantes Castegnaro: Mejor no le escribamos, aprobemos esto, porque si vos vas a salir ya nos quedamos sin quórum y tenemos que cerrar la sesión.

Directora Ulibarri Pernús: No, estoy de acuerdo y cualquier cosa le hacemos el firme por si le interesa, ¿entonces Guillermo si está ahí?

Director Alvarado Herrera: Yo voy a acoger la recomendación de la Administración y lo hago en firme si Julián entra, gracias.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: En firme, si entra, también.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, no va a entrar, pero bueno, aprobado.

Directora Presidente: Aprobado.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado. Entonces somos cuatro votos por el momento, cualquier cosa si ingresa le podríamos dar firmeza.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto.

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

Directora Ulibarri Pernús: Muy bien, ¿y qué es el siguiente tema?

Sr. López Pacheco: Es de doña Tricia.

Directora Presidente: Ya va a volver, Julián, dice que se suma en unos minutos.

Directora Ulibarri Pernús: Yo creo Tricia, que mientras entra Julián podemos avanzar.

10° Propuesta del Modelo de Evaluación y Calificación de Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Sra. Hernández Brenes: Esta es una de las acciones que teníamos establecidas en nuestro Plan Estratégico Institución, consistía en establecer un modelo de evaluación y calificación de las entidades autorizadas.

El objetivo o el propósito de esta, era el contar con un instrumento técnico que nos permitiera una evaluación integral, objetiva y periódica de la gestión que realizan las entidades autorizadas en la administración y canalización de los recursos del Sistema... aquí estamos hablando de la operación global que

desarrollan, tanto desde el punto de vista de la gestión de los subsidios como desde el punto de vista de la canalización de financiamiento. Como decía, atiende el objetivo estratégico establecido en el plan 23-26 que consiste en fortalecer la gestión institucional, mediante la implementación de mecanismos de evaluación, seguimiento y retroalimentación con partes interesadas, en este caso, las entidades; el objetivo es fortalecer la gestión del Sistema y contribuir, obviamente, al cumplimiento de los fines de la ley.

Como objetivos específicos, tenemos por un lado valorar el grado de participación, o sea, ahí queremos ver cuánto se involucran las entidades en el desarrollo de actividades dentro del Sistema y el desempeño que logran alcanzar esas entidades en los programas, bajo criterios de eficiencia, de eficacia y oportunidad, así como el cumplimiento del marco normativo. Además, pretendemos identificar fortalezas, oportunidades de mejora y tendencias en la gestión de las entidades autorizadas y apoyar la toma de decisiones institucionales del Banco, promoviendo la mejora continua en la gestión de los recursos públicos destinados a vivienda.

En cuanto al alcance y periodicidad, tenemos que esta sería una herramienta que se aplicaría a todas las entidades autorizadas del Sistema con periodicidad anual, estaría considerando la administración y canalización de los recursos del Banco, tanto del FOSUVI como del FONAVI; analiza la capacidad de las entidades para ejecutar las funciones encomendadas, atendiendo las disposiciones normativas que son aplicables y alcanzando adecuados niveles de eficiencia; además se evalúan un conjunto de factores, a partir de los cuales estaría generando una calificación global y de ella un nivel de desempeño asignado para cada entidad y estos resultados se espera que sean un insumo para el seguimiento, la definición de acciones de mejora y la asignación de recursos...

Como generalidades de este modelo de calificación, en primer lugar, hay que señalar que incluye la evaluación por factores e indicadores asociados a resultados y a procesos, asignando puntajes en cada uno de esos elementos; en los casos en los que una entidad no ejecuta una tarea o no aplica en ese momento, se excluyen los factores que no resultan aplicables, a fin de garantizar que haya objetividad, equidad y comparabilidad de los resultados.

Se hace, en ese caso, una ponderación proporcional de los pesos que se le asignan a esos indicadores y de la ponderación de todos los elementos evaluados, se obtiene una calificación global en estos rangos establecidos y así se le asignaría un nivel de desempeño.

Para calificaciones mayores a 85% se determina un nivel de desempeño excelente; entre 85% y 70%, aceptable; entre 50% y 70% es regular y menor al 50% es un desempeño deficiente.

La estructura general del modelo tiene tres grandes componentes, un componente de gestión de fondos, ahí valoramos básicamente en qué componente se involucra la entidad, si solo tramita bonos, o si solo tramita créditos, o si se compromete con las dos finalidades del sistema; el segundo componente es si trabaja bonos con recursos del FOSUVI, pues cómo hace esa función, cómo hace esa gestión de canalización de recursos de bono y si es de las entidades que también hace gestión de recursos de FONAVI, pues cómo desempeña esa labor... vamos a ir viendo esto, se va a ir desglosando poquito a poco, entonces vamos a ir profundizando en cada uno de los temas para que lo vayamos comprendiendo.

En términos de la gestión de fondos, o sea, el primer componente, gestión de fondos BANHVI, ¿cuáles son los fondos que administra? este puntaje es un puntaje inicial de 10 puntos y ahí estaríamos valorando si administra solo FONAVI, solo FOSUVI o los dos; en la valoración de la gestión de los recursos del FOSUVI, el puntaje máximo a alcanzar es de 45 puntos y ahí estaríamos analizando estos seis aspectos que tenemos acá, la modalidad de los subsidios que tramita, ahorita vamos a ver en qué consiste cada una de estas cosas, a eso le asignamos ocho puntos; la atención de poblaciones vulnerables, que le asignamos seis puntos; la ejecución del presupuesto anual originalmente asignado, que va se valora con 10 puntos; el índice de deficiencia del FOSUVI, que también vamos a ver en detalle, que se le asignan 10 puntos; la gestión de proyectos para aquellas entidades que les aplica, por eso les decía, las entidades que no gestionan proyectos de vivienda, este ítem no se les valora y se hace una reponderación de esos seis puntos entre los demás factores de manera proporcional y por último, la emisión y atención de recomendaciones en temas FOSUVI, a eso se le da una valoración de cinco puntos.

En materia de la gestión de recursos FONAVI, también la entidad tiene la capacidad de alcanzar un puntaje máximo de 45 y acá lo que valoramos son cinco elementos, el monto del financiamiento que nos ha solicitado, respecto de lo que nosotros estamos dispuestos a ofrecer, con cinco puntos; la morosidad en la atención de sus obligaciones, con cinco puntos; la capacidad de pago, que es el análisis que nosotros hacemos anualmente para ver si la entidad mantiene sus condiciones de atender de manera oportuna las obligaciones que tiene con el Banco, esas es de las más importantes, 15 puntos; el índice de eficiencia del FONAVI, que ya vamos a ver también con detalle qué contiene, 15 puntos; y la emisión y atención de recomendaciones en temas FONAVI, con cinco puntos para una puntuación global de 100.

Entonces, como vimos, se analizan todos estos aspectos y en función de cómo se obtiene la calificación, ya vimos los rangos de calificación factibles, por

1 encima de 85% sería excelente y con la escala que mencionamos en la filmína
2 previa se estaría determinando el nivel de desempeño.

3 Vamos al componente uno, vamos a ir desglosando cada uno de los tres
4 componentes que vimos, el componente uno era la gestión de fondos BANHVI,
5 aquí lo que vamos a ver es si la entidad participa en los procesos fundamentales,
6 en los dos procesos fundamentales, otorgamiento de subsidios y canalización
7 de financiamiento para la solución del problema habitacional.

8 En estos casos, asignamos puntajes si gestiona fondos FOSUVI, si gestiona fondos
9 FONAVI, ambos o ninguno, según la tabla que tenemos acá abajo; si la entidad
10 es una entidad, como habíamos dicho, este componente se califica con 10
11 puntos como máximo; si la entidad administra los dos fondos, entonces obtiene
12 10 puntos; si solo administra recursos FOSUVI, de estos 10 saca 5; si solo
13 administra fondos FONAVI de los 10 saca 5 y si es una entidad inactiva, ahí
14 evidentemente tiene cero y en esos casos, ahí termina la evaluación, porque ya
15 no tendríamos nada más que evaluar para esas entidades que no están
16 generando ninguna actividad en el Sistema.

17 Para las entidades que administran los dos fondos, iríamos con los dos
18 componentes que vienen y todo el desglose que vamos a ver; la que administra
19 solo fondos FOSUVI, se le aplicaría solo el componente FOSUVI, que es el siguiente,
20 o sea, se gana estos cinco puntos, ya tuvo un castigo por no tramitar fondos los
21 FONAVI, pero de ahí en adelante solo se le valora FOSUVI y se hace una
22 ponderación, de manera que el castigo por no tramitar recursos FONAVI estaría
23 en este componente, lo mismo para la entidad que solo administra fondos
24 FONAVI.

25 Pasamos al segundo componente, que es la valoración de la gestión de recursos
26 del FOSUVI, aquí como decíamos, son seis aspectos con las puntuaciones que ya
27 vimos, vamos a ir las desglosando igualmente, en este caso lo que pretenden
28 estos seis elementos es evaluar las actividades de la entidad en la tramitación
29 de bonos en sus distintas modalidades, en la valoración de que se atiende
30 poblaciones vulnerables partiendo de la consideración de que no es lo mismo
31 un bono para una familia normal, bien constituida y demás, que para un adulto
32 mayor o que para un bono con discapacidad que requiere trámites adicionales,
33 que requiere análisis adicional o, por supuesto, si estamos hablando de artículo
34 59, que requiere una tramitación mucho más compleja.

35 Además, se valora la ejecución del presupuesto asignado, la eficiencia y
36 oportunidad de los procesos operativos, eso es lo que vemos en el índice de
37 eficiencia del FOSUVI, como vamos a detallar más adelante; vemos la gestión de
38 proyectos y el cumplimiento de disposiciones normativas que generalmente, si
39 no se dan, desencadenan en la emisión de recomendaciones por parte de

1 órganos de fiscalización, como es la Auditoría Interna, la Dirección de Supervisión
2 de Entidades y otros órganos que pueden generar recomendaciones en esa
3 materia.

4 Igual, como decía, en aquellos casos en que no se haya ejecutado alguna de
5 estas funciones durante el periodo que se está analizando, los factores no se
6 estarían considerando y se realizaría una redistribución proporcional de las
7 ponderaciones... ejemplo, en el tema de emisión y atención de recomendaciones
8 FOSUVI, si en ese año a una entidad no se le hizo ninguna visita de supervisión,
9 no hubo una visita que pudiera determinar si está cumpliendo o no está
10 cumpliendo, pues este factor no es que se ganan los cinco puntos, simplemente
11 no se considera y estos cinco puntos se redistribuyen entre los elementos que sí
12 se están valorando.

13 Lo mismo, como mencioné antes, si es una entidad que no gestiona proyectos
14 de vivienda, los seis puntos de la gestión de proyectos de vivienda no es que los
15 pierde del todo, eso ya se valora en otro apartado, pero sí se redistribuyen entre
16 las opciones que sí se le están calificando.

17 Entonces vamos a ir viendo cada uno de estos elementos de esta tablita,
18 empezando con la modalidad de subsidios tramitados, en la modalidad de
19 subsidios tramitados valoramos si la entidad se involucra únicamente en bonos
20 ordinarios, obtiene un puntaje de un máximo de ocho, obtiene dos; si la entidad
21 también tramita bonos de artículo 59, obtiene dos puntos más; si genera o
22 tramita proyectos de vivienda obtiene dos puntos más y si además es una
23 entidad que también se involucra en la tramitación de proyectos de bono
24 colectivo, obtiene dos puntos más, de manera que una entidad que solo recibe
25 los bonos ordinarios que le llegan a la ventanilla y punto, es una entidad que en
26 este componente estaría ganándose solo dos puntos.

27 Si se involucra en todo el resto de las modalidades de tramitación de bono,
28 estaría obteniendo la totalidad de los puntajes y en este caso, obviamente el
29 puntaje es acumulativo, va sumando conforme se involucra en las diferentes
30 modalidades de tramitación de subsidios, hasta el máximo de ocho.

31 Vamos al segundo componente de análisis FOSUVI, que es la atención de
32 poblaciones vulnerables. En este caso se valora el esfuerzo que hace la entidad
33 por atender aquellas poblaciones con problemáticas especiales y que requieren
34 un trámite de bono diferenciado, aquí estamos hablando de población indígena,
35 por ejemplo, que sabemos que tiene sus complicaciones y sus trámites
36 diferenciados, este componente tiene una puntuación máxima de seis, también
37 acumulativa en función de si la entidad atiende población indígena, adultos
38 mayores, personas con discapacidad, territorios insulares, erradicación de

1 tugurios y asentamientos en precario o situaciones de emergencia y extrema
2 necesidad.

3 En la medida en que la entidad se involucra en la atención de estas... lo que
4 hemos llamado poblaciones vulnerables, va obteniendo puntajes adicionales
5 hasta un máximo de seis, en lo que el componente de atención de poblaciones
6 vulnerables se refleja.

7 Tenemos el tercer componente que es la ejecución del presupuesto. Aquí lo que
8 estamos evaluando es la capacidad de la entidad para ejecutar el presupuesto
9 que se le asigna, esto sí es importante, es el presupuesto que se asigna al inicio
10 del año; no considera los ajustes presupuestarios que se van haciendo a lo largo
11 del periodo, ¿por qué?, porque una entidad que empieza con un presupuesto de
12 cien, que no ejecuta y termina con un presupuesto de diez y si ejecutó todos los
13 diez, pues obviamente se va a ganar el 100 si vemos el presupuesto final, pero
14 esa no es la idea.

15 Es ver el presupuesto inicial, porque en la medida en que la entidad ejecuta el
16 presupuesto inicial, nos obliga menos a estar haciendo esos reprocesos de
17 redistribuciones y esfuerzos adicionales por pasar recursos a otra entidad y
18 poner a correr a otras entidades, para que ejecuten recursos que una no pudo
19 ejecutar.

20 Entonces lo que se evalúa es la ejecución del presupuesto inicial y
21 evidentemente, entre mayor sea la ejecución presupuestaria, pues se considera
22 que esa entidad tiene una mayor efectividad en la gestión de los recursos
23 asignados; en este caso este factor de evaluación tiene un puntaje máximo de
24 10 y se va evaluando conforme la escala que tenemos acá, si la entidad logró
25 una ejecución del presupuesto originalmente asignado superior al 95, mayor o
26 igual al 95, se ganan los 10 puntos; si está entre 95 y 85, se gana siete puntos de
27 los 10; si está en entre 70 y 85, se gana solo cuatro y si tuvo una ejecución menor
28 al 70%, ahí se ganó cero puntos.

29 En cuanto al índice de eficiencia del FOSUVI, este es un índice que el FOSUVI ya
30 calcula de manera periódica, me parece que se presenta ante la Junta Directiva
31 con alguna periodicidad estos resultados y considera variables asociadas a la
32 calidad y a la oportunidad de los procesos de postulación, de formalización y
33 pago de los subsidios a las familias.

34 Entonces este índice se compone de tres partes, por un lado, un 30% es lo que
35 corresponde a la revisión de los expedientes y en ese caso se valora la cantidad
36 de casos de bono que se aprueba, con respecto al total de casos que se
37 presentan y se aplica un castigo por reprocesos, entonces ese componente tiene
38 un peso del 30% dentro del índice.

1 Por otro lado, tenemos el componente de presentación de casos a cobro que
2 también pesa un 30% dentro del índice y lo que se valora aquí es la oportunidad,
3 el número de días promedio que dura la entidad desde que se emite el bono,
4 hasta que se formaliza; lleva una escala desde 30 hasta 120 días, siendo 30 días
5 el óptimo... la entidad que tiene 30 días se ganan la calificación máxima y se les
6 va quitando puntos hasta llegar a un máximo de 120 días y en función de eso se
7 valora este 30% dentro del índice de eficiencia del FOSUVI y, por otro lado,
8 tenemos otro componente de oportunidad, que pesa un 40% y que mide el
9 número de días que transcurren desde que se formaliza el bono, hasta que se
10 giran los recursos a la familia.

11 Este componente el FOSUVI lo evalúa con una escala de 60 a 180 días, siendo el
12 óptimo 60 y conforme se van alargando los periodos de desembolso de los
13 recursos, hasta 180 días pues se van aplicando los castigos correspondientes; en
14 este caso también este se valora en esa en ese componente del índice, que la
15 entidad esté cumpliendo de manera oportuna con el reporte mensual de los
16 informes de desembolsos.

17 Este índice también va a tener en esta calificación global, un puntaje máximo de
18 10, que se estaría aplicando según la siguiente escala; si ese índice dio mayor a
19 90%, la entidad tiene de los 10 puntos; si está entre 75 y 90 tiene siete puntos;
20 entre 50 y 75 cuatro puntos y si el índice le dio menor a 50 tiene cero puntos.
21 Como decía, esta ya es una herramienta que existe en el FOSUVI que se calcula
22 al menos con periodicidad trimestral y que efectivamente la escala ya fue
23 valorada, en el sentido de que hay entidades que obtienen más del 90 y
24 entidades que incluso se ubican por debajo del 50, así es que es una escala pues
25 razonable.

26 Tenemos también la gestión de proyectos de vivienda, que en este caso se le
27 aplicará a aquellas entidades que efectivamente estén generando proyectos,
28 incluye factores que permiten medir la eficiencia, la eficacia y la calidad en la
29 ejecución de los proyectos tramitados; en este caso estaríamos valorando
30 cuatro aspectos fundamentales en la gestión de proyectos, que sería el hecho
31 de que tengan costos incrementales menor o igual al 5%, si bien sabemos que
32 puede haber incrementos en los costos de los proyectos, la idea es que sean en
33 montos poco significativos.

34 Aquel proyecto que viene y dice que tiene un presupuesto de dos mil y termina
35 costando cinco mil, evidentemente es un proyecto que no se tramitó de manera
36 eficiente, puesto que no se hizo una adecuada estimación de los costos reales o
37 no se analizaron los vicios ocultos o, en fin.

Entonces para que se gane la entidad este máximo de seis puntos, los dos puntos correspondientes, el proyecto si subió de costos tuvo que haber sido de una cantidad como máximo del 5%.

Por otro lado, se castigará también quitándole los dos puntos, aquellos proyectos que tengan plazos adicionales superiores al 25%, en este caso de nuevo, si teníamos un proyecto que va a durar 10 meses, pero que termina durando 3 años, evidentemente no se estarán ganando estos dos puntos, de hecho, los plazos no se deberían de alargar más allá de un 25%, caso contrario, no se considera que sea favorable el desempeño de la entidad en la tramitación de su proyecto. También se evaluará la sustitución de familias... igual estas escalas nosotros las valoramos con datos reales, para verificar que estuvieran relativamente a acertadas en función de lo que se observa en la realidad, en el caso de sustitución de familias consideramos que para que se ganen en este punto, tienen que tener una sustitución en de familias en promedio entre los todos los proyectos que tramiten menor o igual al 20%, de nuevo, la idea es que la sustitución de familias en un proyecto sea la menor posible, de manera que se demuestre que cuando el proyecto se presenta al Banco ya viene bien analizado en términos de costos, plazos y las familias beneficiarias también y además, se va a valorar la calificación de calidad mayor o igual al 90%.

Esa es una calificación que emite el Departamento Técnico del Banco y en la medida en que esa calificación, como promedio de las calificaciones realizadas a lo largo del desarrollo del proyecto de mayor a 90, estaría obteniendo el puntaje correspondiente que son acumulativos y como máximo alcanzarían un 6%.

En este caso, obviamente hay entidades que tramitan varios proyectos, entonces estos puntajes estarían obteniéndose como un promedio ponderado de las calificaciones que obtienen en todos los proyectos de vivienda, que mantengan en ejecución durante el periodo que se está evaluando.

Por último, en FOSUVI tenemos la emisión y atención de recomendaciones, que en este caso se valora si se han emitido recomendaciones y cómo ha sido su atención por parte de la entidad, en el lapso analizado en materia de gestión y administración de recursos de FOSUVI. En este caso se estarían considerando las recomendaciones que emite la propia dirección FOSUVI, si es que ha detectado alguna debilidad en la gestión de los de los recursos del bono; también las recomendaciones que emite la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas en las visitas que hace la Auditoría Interna o Externa y también las observadas por la Oficialía de Cumplimiento.

En este caso, el puntaje máximo al alcanzar es de cinco puntos, si se hicieron visitas de supervisión, de auditoría y demás, y no se emitieron ningún tipo de

1 recomendaciones a la entidad, la entidad obtiene cinco puntos porque quiere
2 decir que se le verificó su proceso, se verificó lo que está haciendo, todas sus
3 actividades dentro del Sistema y no se emitieron recomendaciones, lo que quiere
4 decir que está operando de manera óptima; si se emiten recomendaciones y
5 fueron atendidas en tiempo y forma, de los cinco puntos estar obteniendo tres; y
6 si tiene reporte de recomendaciones incumplidas, estaría obteniendo 0% de ese
7 máximo de cinco puntos.

8 Pasaríamos al tercer componente, que es la valoración de recursos FONAVI, que
9 en este caso valoramos, como vimos al principio cinco temas, el monto del
10 financiamiento que nos solicitó la entidad con respecto a lo que el Banco está
11 dispuesto a ofrecerle, que vale cinco puntos; la morosidad, si es que tiene
12 operaciones con el Banco; si tiene morosidad en las operaciones; la capacidad
13 de pago, que esta es una de las que pesa más; el índice de eficiencia del FONAVI,
14 que lo vamos a ver en detalle también, que valora aspectos de aportación de
15 garantías, calidad y la oportunidad de la información remitida del expediente de
16 crédito, la oportunidad en la colocación de los recursos que le desembolsamos
17 y otros; y la emisión y atención de recomendaciones en temas FONAVI.
18 Igualmente, si alguno de los temas no es evaluable para el periodo que se
19 analiza, se elimina el tema, el caso, por ejemplo, de que no haya visitas de
20 supervisión en ese periodo, entonces no es que no se emitieron
21 recomendaciones, sino que simplemente no se visitó la entidad, no se sabe
22 cómo está operando, entonces el componente de emisión y atención de
23 recomendaciones no se valora y los cinco puntos se repondera de manera
24 proporcional entre los demás componentes.

25 Entonces el primer elemento que es el monto de financiamiento solicitado con
26 respecto al ofrecido, ve la relación entre el financiamiento que nos solicitó y el
27 monto que nosotros le ofrecimos y en ese sentido valora la disposición de la
28 entidad para utilizar el financiamiento ofrecido en cada periodo por parte del
29 Banco; si el Banco le ofrece, por ejemplo, a Mutual Cartago que tiene un
30 disponible de ₡4.000.000.000 (Cuatro mil millones de colones) para el año 2026
31 y la entidad no lo solicita en todo el año o nos solicita menos que el 50% de ese
32 monto, obtiene cero puntos porcentuales de este máximo de cinco; si nos solicita
33 entre el 50 y el 75% obtiene tres y si nos solicita más del 75% del monto que
34 nosotros le estamos ofreciendo, entonces alcanza los cinco puntos en este
35 apartado.

36 En materia de morosidad, evidentemente se evalúa la oportunidad en el pago
37 mensual de los créditos, se aplica una escala de calificación considerando el
38 plazo máximo observado, en este caso, si es una morosidad de 0 días de atraso,

1 obtiene el puntaje máximo; si es de menos de 30 días de cinco; y si es mayor a
2 30 días un puntaje de cero.

3 En materia de capacidad de pago, es un análisis como el que acabamos de ver
4 para Coopeuna, que analiza una serie de factores para determinar si la entidad
5 tiene capacidad de pago para atender las obligaciones con el Banco, este es un
6 informe que se hace para todas las entidades deudoras con periodicidad anual,
7 de manera que vamos a tener ahí una calificación, que es la que se genera de
8 ese modelo; si es mayor al 75%, se obtiene el puntaje máximo de quince; si el
9 nivel está o la calificación está entre el 50 y el 75, obtiene diez puntos; si alcanza
10 el nivel tres, que es entre 25 y 50, cinco puntos y si ya es nivel cuatro, ya por
11 debajo del 25% obtiene cero del puntaje asignado a ese componente.

12 Tenemos el índice de deficiencia del FONAVI, que también involucra variables
13 asociadas a la calidad y la oportunidad en la gestión de ciertos aspectos
14 establecidos contractualmente, por ejemplo, el cumplimiento del plan de
15 inversión, ese pesa un 25% del índice y es que la colocación de la totalidad de los
16 recursos esté dirigida, evidentemente, a soluciones de vivienda... además, que se
17 atienda el monto máximo de las soluciones, acordémonos que en FONAVI hay un
18 monto máximo de las soluciones que se pueden otorgar, entonces que nos estén
19 cumpliendo en ese requerimiento y además, también hay un porcentaje que
20 tiene que ser analizado hacia población joven entre 18 y 35 años.

21 Entonces ese cumplimiento de plan de inversión en términos de soluciones de
22 vivienda, monto máximo de esas soluciones y canalización hacia la población
23 joven, son los que se valoran para obtener ese primer componente del índice de
24 eficiencia; otro componente se relaciona con la oportunidad en la colocación de
25 los recursos, ese componente pesa otro 25% y es el número de días que
26 transcurre desde que el BANHVI le desembolsa los recursos de crédito a la
27 entidad, hasta que se logra su colocación en soluciones de vivienda, con una
28 escala que va entre 6 y 12 meses.

29 Siendo el óptimo 6 meses, en 6 meses esperaríamos que la entidad coloque los
30 recursos que el BANHVI le desembolsó en las soluciones de vivienda
31 correspondientes; si va hasta 12 meses, pues ahí vamos disminuyendo
32 paulatinamente la calificación hasta el 0% de este 25.

33 Tenemos también el componente de cobertura de garantías que pesa un 25% y
34 eso es que la entidad no esté cumpliendo con el porcentaje de cobertura de las
35 garantías que nos tiene que otorgar, por los créditos que el Banco le ha
36 concedido; si nos cumple con el 110% que es la norma general, entonces estaría
37 obteniendo el 25% correspondiente y en manera paulatina se castiga hasta que
38 podría obtener hasta un 0% en ese componente.

Además, valoramos la calidad y la oportunidad de la información del expediente de crédito, por normativa, los expedientes de crédito de las entidades se tienen que mantener debidamente actualizados con periodicidad al menos anual y eso implica una aportación de información bastante importante y detallada por parte de la entidad, entonces la idea es que esa aportación sea oportuna, completa y sin inconsistencias, de manera que ese componente también lo valoramos en un 25%.

Si de estos cuatro elementos, la entidad logra una calificación mayor o igual al 90, se gana los quince puntos; si está entre el 75 y el 90%, diez; entre el 50 y el 75%, cinco; y menor al 50, cero puntos.

Por último, el componente de atención de recomendaciones en temas FONAVI, que es similar al que vimos para temas FOSUVI, acá se valora la emisión de recomendaciones y su atención por parte de la entidad en el lapso que estemos analizando, pero en lo correspondiente a recursos FONAVI, y considera las recomendaciones que emite la propia Dirección FONAVI, si es que hemos observado alguna debilidad en la gestión de la entidad o bien la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas en las visitas que ejecuta, la Auditoría Interna, la Auditoría Externa o la Oficialía de Cumplimiento.

Entonces igualmente tenemos una tabla de puntajes que establece que, si no se emitieron recomendaciones a la entidad, obtiene el puntaje máximo de cinco; si se emitieron recomendaciones, pero fueron atendidas en tiempo y forma, obtiene tres puntos y si tiene recomendaciones incumplidas, obtiene cero puntos.

De estos elementos que hemos valorado, se obtiene una calificación global, la asignación de los puntajes para cada aspecto se va otorgando conforme corresponden a cada entidad y en aquellos casos en que no corresponde evaluar en una entidad un aspecto específico, se procede con la ponderación hacia los casos correspondientes, se obtiene el puntaje global y se le asigna el nivel de desempeño a cada entidad.

Obviamente, hay un proceso de interpretación de resultados para identificar evolución y en los últimos años esto va a ser un proceso que se va a hacer anualmente, vemos si una entidad va mejorando, si va más bien deteriorándose a lo largo del tiempo y cómo se posiciona dentro del Sistema, y además esos resultados van a ser un insumo para la toma de decisiones y la definición de acciones y mejoras, así como para la asignación de recursos en los procesos el banco determine.

La aplicación de modelo se estaría realizando en el primer semestre de cada año, la Dirección FONAVI estaría coordinando la aplicación según las siguientes actividades: Recopilación de información, obviamente requerimos información

de la dirección FOSUVI, también de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, de la Auditoría Interna, de la Oficialía y Cumplimiento; también procedemos a la calificación de los factores considerados en el modelo para cada entidad, asignando los puntajes y realizando las repercusiones que correspondan; procederíamos al análisis de resultados identificando fortalezas y oportunidades de mejora y se haría la comunicación de resultados a la Gerencia General y a la Junta Directiva, también según sea determinado pueden dirigirse los resultados a las entidades como retroalimentación sobre su desempeño y para promover a la opción de acciones de mejora en su gestión.

Hicimos un ejercicio de validación del modelo con datos del 2024, que era el que teníamos cerrado a diciembre 2025, este ejercicio lo hicimos el año pasado, por lo tanto, no teníamos todavía el año 2025 debidamente completo y estos fueron los resultados que obtuvimos.

Tenemos la entidad autorizada; la gestión de fondos BANHVI es el primer elemento que valorábamos, que habíamos dicho que valía 10 puntos y hay entidades que van a obtener 10 si gestionan FONAVI y FOSUVI; hay entidades que van a obtener solo cinco, por ejemplo, Scotia que no hace bonos, solo hace intermediación financiera y hay entidades que iban a obtener cero que son las que están inactivas, de Asebaston hacia abajo, estas entidades en el primer componente obtienen cero, o sea, no están haciendo ni FONAVI ni FOSUVI, de ahí en adelante no se valora nada más, son entidades inactivas.

Por otro lado, para las entidades que gestionan recursos FOSUVI, se hizo la valoración... acordémonos que esto tenía una puntuación máxima de 45, de esos 45 hay entidades como Mutual Cartago que tuvo 38; Coocique con 38, de ahí en adelante tenemos 31, 26, 22, 25 y entidades con tres como Coopeande 7, que aclaro, en el año 2024 estaba incipiente en la función de recursos FOSUVI, ya para el 2025 probablemente sería muy diferente el resultado de esta entidad, pero este es el resultado con datos a ese periodo, que era una prueba para valorar si el modelo daba calificaciones razonables.

Por otro lado, tenemos las puntuaciones que se obtuvieron con la gestión de recursos FONAVI, que en este caso igual teníamos un puntaje máximo por alcanzar de 45, en este caso tenemos entidades con 40 puntos, con 30, 35, 25 y entidades como Banco Cathay con 20, por debilidades en algunas partes de su gestión.

Acá obtuvimos la puntuación total, que es haciendo las ponderaciones en los casos que corresponda, obtenemos la puntuación con la que se evalúa, la calificación total y, por lo tanto, el nivel de desempeño.

1 Entonces nos dieron tres entidades por encima de 85, que es el nivel que
2 establecimos como excelente, que fueron Coopenae, Mutual Cartago y Grupo
3 Mutual.

4 Después tuvimos varias en aceptable, en realidad aquí Coocique también debió
5 haber estado como excelente, acá se corrió la escala; de 85 hacia abajo
6 tenemos aceptable hasta 70 que ahí nos cayeron Scotia, Coopeande, Banco
7 Popular, Coopealianza, Coopesparta, Coopecaja.

8 Tenemos en condición regular Fundación, Coopemep, Coopeuna, Asepanduit,
9 BAC San José, Banco Cathay y Coope Grecia. Deficientes, Coope San Marcos,
10 Banco Nacional, INVU, Banco de Costa Rica, Asedemasa y Coopeande 7, y el resto
11 inactivas.

12 Ahí está el resumen de la calificación y los resultados se evidencian factores
13 sobre eficiencia operativa, ejecución presupuestaria, gestión de proyectos, como
14 vimos, atención de recomendaciones, esos son los resultados que evidencian
15 como mayores oportunidades de mejora y el mejor desempeño se observa en
16 los componentes relacionados con la colocación y administración de
17 financiamiento, la capacidad de pago y la atención de las obligaciones
18 crediticias.

19 Aquí yo en la presentación incluí algunos ejemplos por si querían ver cómo se
20 obtienen las calificaciones de algunas de las entidades, pero en realidad si
21 gustan lo podemos ver en detalle; obviamente en el anexo del documento está
22 toda la calificación que se le dio a cada una de las entidades.

23 Cuando dice no aplica por acá, como hablábamos, gestión de proyectos de
24 vivienda en el año 2024 para Coopealianza no aplicaba, no hizo proyectos de
25 vivienda en ese periodo, no hubo visita para ver si había recomendaciones, por
26 tanto, no aplica.

27 Entonces esas son las calificaciones totales, los niveles de desempeño asignados
28 y como consideraciones finales el modelo de evaluación y calificación,
29 constituye una herramienta técnica, objetiva y estandarizada para valorar la
30 gestión de las entidades del Sistema; permite fortalecer la transparencia la
31 rendición de cuentas y la comparabilidad entre entidades considerando la
32 naturaleza y el alcance de su operación; facilita a la Administración y a la Junta
33 Directiva una base objetiva para la toma de decisiones, el seguimiento
34 institucional y la asignación de recursos y promueve la mejora continua en la
35 gestión de los recursos del FONAVI y del FOSUVI, alineado al desempeño de las
36 entidades con los objetivos del Sistema; por último, contribuye además al
37 fortalecimiento integral del Sistema y al cumplimiento de su finalidad social en
38 beneficio de la población objetiva.

1 Como recomendación sería la aprobación del modelo, como decía, es una de
2 las metas establecidas en nuestro Plan Estratégico para poder iniciar con su
3 aplicación, evidentemente es una herramienta que es objeto de mejora
4 continua, en la medida en que se vaya aplicando se irán determinando las
5 posibilidades de mejorarlo, de incorporar nuevos elementos, de modificar la
6 escala de calificación, si es que se ve que hay algunos elementos que son muy
7 importantes y que tal vez no tuvieron el peso relevante asignado, pero es parte
8 del proceso de mejora continua que se estaría aplicando para esta herramienta.
9 Básicamente, esa es la presentación, cualquier consulta con mucho gusto.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo, muchas gracias. Quería saber si hay
11 alguna pregunta para esta propuesta... Mauricio, por favor.

12 **Sr. González Zumbado:** Tricia, estaba viendo en la parte del bono individual, los
13 diferentes componentes que se están evaluando, pero no veo que se evalúe el
14 proceso de trámite del bono como tal, sino como ya después de la aprobación
15 del subsidio, que muchas veces más bien es lo que siempre se ha peleado del
16 tema de reducir el tiempo en que se tramitan los bonos, la famosa línea... tenía
17 un nombre, donde se establecía un tiempo para la presentación del expediente,
18 para la revisión del expediente, etcétera... hasta llegar a la aprobación del bono
19 que se da y luego viene la parte de desembolso. Entonces me parece que se
20 están considerando aspectos posteriores, pero no el tema de cuánto se dura en
21 tramitar un subsidio, ese era un caso.

22 El segundo es que no identifico claramente la normativa ahorita, pero nosotros
23 hicimos una recomendación que tenía que ver con una evaluación que se hizo
24 sobre normativa de la Contraloría y sobre la necesidad de tener un expediente
25 de seguimiento y de evaluación constante de la capacidad de las entidades,
26 para poder operar y recibir recursos públicos.

27 Yo no sé si esto formaría parte de ese documento, porque digamos que se hace
28 desde la perspectiva SUGEF, siempre que evaluamos a las entidades a las que
29 les otorgamos crédito, pero si es una entidad que solamente recibe bono,
30 entonces se hace su evaluación como entidad autorizada y hasta ahorita no
31 existía un expediente de seguimiento de que se hacen evaluaciones posteriores
32 periódicas y así estaba definido en la normativa que nosotros habíamos
33 evaluado sobre la Contraloría.

34 Entonces no sé si este me imagino que podría formar parte de esa evaluación
35 periódica que se hace sobre el funcionamiento de las entidades, no sé si se
36 considera esa normativa o no.

37 **Sra. Hernández Brenes:** Okey, sobre la primera, me voy a devolver un momentito
38 en la presentación, en la parte de componente dos de gestión de recursos
39 FOSUVI, hay como dos temáticas diferentes.

1 Uno es como estas dos primeras, que son la modalidad de los subsidios que
2 tramita y la atención de poblaciones vulnerables; ahí un poco lo que estamos
3 evaluando es qué tanto se involucra la entidad en los diferentes tipos de
4 modalidades y poblaciones que hay que atender, entonces ahí básicamente en
5 el primero vemos solamente si se enrolló las mangas y se metió en bonos
6 ordinarios, artículo 59, proyectos de vivienda, bono colectivo, lo mismo en la parte
7 de indígenas, adultos mayores.

8 Ahí lo que estamos viendo es simplemente, no es lo mismo una entidad que
9 simplemente se sienta en el mostrador a esperar que llegue alguien ahí por un
10 bono ordinario, a una entidad que, como decía, se enrolló las mangas, se fue y se
11 metió allá... no sé dónde, en los insulares, en los indígenas y además tramitó
12 bonos para personas con discapacidad, etcétera.

13 Entonces esto es como el grado de involucramiento con las poblaciones y las
14 modalidades.

15 Por otro lado, tenemos la parte del índice de eficiencia, que ese índice de
16 eficiencia sí entra a ver lo que decíamos, entra a ver la parte de revisión de
17 expedientes y ahí valora la calidad, porque entonces ve cuántos bonos fueron
18 aprobados con respecto a los presentados, porque hay unos que se devuelven y
19 entonces ahí empiezan los reprocesos, eso se califica en este índice de eficiencia
20 y en los dos componentes siguientes se valora la oportunidad que mencionabas,
21 cuánto dura la entidad desde que se presentaron los casos o más bien, desde
22 que se hace la emisión...

23 **Sr. González Zumbado:** Es correcto, es a partir de la emisión, no hay ningún índice
24 incluido de cuando la entidad empezó a tramitar el bono y cuánto dura haciendo
25 el proceso desde que la familia lo gestiona.

26 **Sra. Hernández Brenes:** Sí, esa parte no sé si se lleva aquí el cálculo la verdad,
27 más bien ahí don Walter, tal vez usted me ayuda si hay una medición ahí de ese
28 tiempo, la verdad es que el índice que nos reporta por el momento FOSUVI, lo que
29 tiene son esas dos mediciones, de la emisión a la formalización, porque yo creo
30 que antes de la emisión el tiempo también depende un poco de la familia, qué
31 tanto dure la familia en completar todos los requisitos, tal vez no está del todo en
32 manos de la entidad, así es como me lo imagino y por eso el índice de eficiencia
33 de ellos mide desde ese momento, desde que se emite hasta que se formaliza y
34 después la otra parte mide desde que se formaliza hasta que se giran los
35 recursos, hasta que se desembolsa.

36 Entonces ahí están como esas dos fases, pero sí hay una fase inicial antes de la
37 emisión, que esa sí no estaría aquí contemplada y la verdad desconozco si existe
38 esa medición en el Banco, eso con respecto a la primera.

1 La segunda parte, no Mauricio, ese expediente de seguimiento desconozco si ya
2 se está ejecutando, no sabía de su existencia y no sabría si existe una medición
3 como tal que pueda ser acá incorporada, pero lo podemos considerar en las
4 actualizaciones, por supuesto, de esta metodología.

5 **Sr. González Zumbado:** Gracias.

6 **Sra. Hernández Brenes:** Con mucho gusto.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Marisol, por favor.

8 **Sra. Castro González:** Gracias, buenas tardes. Tricia, primero felicitarlos porque
9 ya sabemos que desde hace mucho tiempo el BANHVI necesita tener por lo
10 menos para empezar un mapeo de quién está haciendo las cosas bien y dónde
11 están las oportunidades de mejora entre las entidades autorizadas y yo creo que
12 esto podría ser un buen inicio.

13 La pregunta que tengo es, al final usted se refiere a cuáles podrían ser las
14 posibles consecuencias de tener puntuaciones bajas, pero cómo realmente
15 están asociadas a los resultados, se pueden implementar sanciones o no sé,
16 recomendaciones para las entidades autorizadas que impliquen accionar
17 gestiones internas para mejorar los resultados que tengan o cuál es como la
18 propuesta, porque si no va a ser solamente un listado que tengan ustedes dentro
19 del BANHVI y no da a los resultados que creemos, que es que haya mejoras que
20 sean medibles.

21 Y lo otro, también quería referirme a ese punto que ya mencionó don Mauricio,
22 sobre las disposiciones que ha emitido la Contraloría General de la República, las
23 últimas están clarísimas; las últimas disposiciones que recibimos tanto en el
24 MIVAH como en el BANHVI es, cuáles son las sanciones y la forma de evaluar a
25 las entidades autorizadas para que garanticen que se estén administrando
26 correctamente los fondos públicos.

27 Entonces yo creo que sí sería muy importante revisarlo y asociarlo.

28 **Sra. Hernández Brenes:** Tal vez con respecto a los usos posibles de esta
29 herramienta, nosotros ahí planteamos evidentemente la canalización de
30 recomendaciones hacia las entidades y potencialmente una implicación con
31 respecto a la asignación de recursos.

32 Básicamente, es una posibilidad, como decíamos, es una herramienta para la
33 toma de decisiones, para el seguimiento institucional y para la asignación de
34 fondos, entonces la idea es que esta sea una de las herramientas fundamentales
35 a la hora, por ejemplo, de establecer los presupuestos anuales asignados a las
36 diferentes entidades.

37 La parte sancionatoria, esa sí es un poquito más delicada, desde ahí en el pasado
38 hemos tenido algunas limitaciones con respecto a este tipo de
39 implementaciones, pero sí por lo menos a nivel del establecimiento de

presupuestos y de solicitud de enmienda de algunas de las actividades que estén ejecutando, de corrección de procesos y demás, evidentemente sí sería el uso digamos más inmediato que podríamos darle a esta herramienta.

Directora Ulibarri Pernús: De acuerdo, continuamos, ¿quién me pidió la palabra aquí? Ericka, ¿vos?

Sra. Masís Calderón: Sí, señora, muchas gracias. Para referirme a eso último que comentaba doña Tricia; doña Marisol, por ejemplo, en el tema del marco preventivo y correctivo, por ahí hubo en algún momento una recomendación de la Contraloría, que se hiciera un marco sancionatorio y también uno correctivo y preventivo, que sí es el que está en uso que tenemos ahora, solamente es un marco correctivo y preventivo para las entidades autorizadas ante eventuales faltas o algún tipo de incumplimiento de este tipo.

Entonces lo que se hace es un llamado de atención o más bien como preventivo o corrección muy *light*, porque todavía no tenemos ese marco sancionatorio que es al que estamos llamando, porque no existe por ley todavía un marco sancionatorio, y que en algún momento se intentó y efectivamente no lo pudimos hacer, porque no estaba por ley, estaba por reglamento y entonces desde esa perspectiva las entidades nos pegaron el “brinco al cielo” y entonces no lo podíamos hacer porque efectivamente no estábamos apegados a la legalidad.

De momento sí se hace de manera correctiva y podría hacerse una calificación para las entidades que quieran ir ingresando al Sistema y que si efectivamente no califican con algunas de esta calificación que se está haciendo, no podrían ingresar, porque no solamente podría ser para calificar a las que ya están, sino para que también se le dé una puntuación para que cumplan con ciertos requisitos y que puedan ingresar a hacer entidades autorizadas del Sistema. Ahora, yo quería comentar también que me parecía muy interesante, doña Tricia, por ejemplo, ahí en las puntuaciones, en las evaluaciones, por ejemplo, donde ponías un porcentaje ahí de qué entidades, como decías vos, de que si se arrollan la camiseta o se arrollan las mangas, para decir que si participan en qué tipos de programas.

Para mí es muy importante y que ahora lo habíamos visto muy frecuentemente, de que no todas las entidades autorizadas después de que salió la Ley General de Contratación, no todas quieren participar, por ejemplo, lo que es Bono Comunal ni todas quieren participar en lo que es en el desarrollo de proyectos en terrenos BANHVI, más bien lejos de pensar en que para mí, por ejemplo, es más fácil y transparente subir a SICOP; las entidades autorizadas lo ven desde otra perspectiva, entonces no todas quieren hacerlo.

1 A mí me parece que eso sí sería más bien muy interesante darles una puntuación
2 más alta a las entidades que definitivamente se han arrollado las mangas y
3 quieren subir a SICOP y que quieren hacer las cosas transparentes y
4 eficientemente.

5 Entonces ahí eso sería también un mecanismo de darles mayor puntuación a las
6 entidades autorizadas que sí lo hacen, porque a mí me parece que igual son
7 entidades autorizadas del Sistema y es para que desarrollen en todos los
8 programas, porque igual nosotros somos un Banco de segundo piso, no
9 podemos hacerlo y qué pasa si nada más quieren participar en una parte del
10 programa y en otras no.

11 Eso es muy importante considerarlo y tenerlo también para lo que es la
12 evaluación y el otro que hablaba Mauricio... no sé si Mauricio se refiere a lo que
13 había sacado también a Contraloría, que era que ahora las entidades
14 autorizadas tienen que también evaluar la parte del manejo de fondos públicos
15 por parte de entes privados y que como ellos son ahora también los que
16 desarrollan y lo que hacen el pago a las empresas constructoras, es
17 importantísimo también que eso es parte del expediente que tenemos que
18 controlar y que ellos tienen que hacer ahora declaración a la Contraloría y que
19 ellos tienen que estar también al día y que tienen que hacer las declaraciones
20 en tiempo y forma, ¿por qué?, porque resulta que si ellos no presentan la
21 declaración y no presentan el reporte en tiempo, resulta que nosotros BANHVI no
22 le podemos hacer a ellos el desembolso para que ellos le paguen a la empresa
23 constructora y eso nos genera a nosotros consecuencias y también
24 consecuencias a la empresa constructora, que probablemente puede estar al
25 día, puede estar en tiempo, pero si el representante de la entidad autorizada no
26 presentó la declaración en tiempo, nosotros no le podemos hacer el desembolso.
27 Ya por ahí en algún momento se nos presentó esa circunstancia y entonces eso
28 también hay que tenerlo ahí evaluado y calificado para que también la entidad
29 autorizada se ponga las pilas en ese tema, porque eso también está ahí en la
30 directriz que sacó la Contraloría, para la evaluación de las entidades autorizadas
31 y no sé si es a eso lo que se refiere Mauricio también, dentro del expediente que
32 tenemos que tener de las entidades autorizadas y eso es, muchas gracias... que
33 también sería importante tener eso dentro de la calificación y la revisión para las
34 entidades.

35 **Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien. Walter, por favor.

36 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias, doña Eloísa.

37 Veá, esto ha sido un trabajo arduo de muchos meses; creo que es un buen inicio,
38 como decía Marisol también, toda metodología, todo proceso es perfectible y yo
39 creo que eso es un muy buen inicio, sé que aquí a unos 6 meses tal vez podemos

1 traerlo otra vez para ajustar ciertos parámetros, ajustar ciertas cosas que se van
2 a hacer conforme empezamos a evaluar, nos vamos a ir dando cuenta o vamos
3 a ir agregando otros como está diciendo Ericka.

4 Entonces yo creo que esto es un buen inicio y otro hito más, que la Administración
5 está empeñada en ir mejorando este análisis con las entidades, si a pesar de
6 que son nuestros socios comerciales, pero igual tenemos que darles calificación,
7 tenemos que meter KPIs o indicadores para poder ir las evaluando de una u otra
8 manera y como le digo, este trabajo que ha hecho Tricia en conjunto con otros
9 compañeros del Banco, me parece muy valioso y es una gran oportunidad para
10 poder salir adelante con estos temas e irlo fortaleciendo poco a poco a lo largo
11 del tiempo. Ese sería mi comentario, doña Eloísa.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias. Luis, por favor.

13 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Muchas gracias, doña Eloísa.

14 Nada más ahí aunado a los que dice Walter, completamente de acuerdo, si hay
15 temillas escuchando un poquito lo que mencionaba Ericka, si hay que tener un
16 poco de cuidado en que se quiera hacer o que se tenga la capacidad para hacer,
17 eso es un punto muy importante, porque hay entidades autorizadas que no
18 tienen la capacidad para..., no tienen un equipo tal vez tan robusto como las
19 entidades autorizadas grandes.

20 Entonces también eso hay que valorarlo y también darle un peso, porque no
21 podemos medirlas a todos por igual, ya que cada una cuenta con capacidades
22 particulares en cada uno de sus escenarios, entonces posiblemente esto nos
23 ayude.

24 También hay temas donde el peso y eso es lo que mencionaba a lo mejor Walter,
25 hay que validar esta estructura para ver como empezamos a depurarla y
26 posiblemente tener un escenario que realmente atienda a todas por igual, pero
27 con una estructura estándar en general, es un poco complicado porque
28 realmente cada una de las entidades autorizadas tiene particularidades y
29 posiblemente en una estandarización debamos tener algunos pesos diferentes
30 para atender cada una de esas necesidades.

31 Esto es obviamente fundamental porque tenemos un punto de partida en el cual
32 nos da certeza de qué es lo que nosotros necesitamos evaluar, pero obviamente
33 cada una con los pesos necesarios para que se pueda llevar un análisis concreto
34 de cada una de las particularidades que tienen las entidades autorizadas dentro
35 del Sistema.

36 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias, Luis y muy rápido, a mí me parece un esfuerzo
37 muy bueno Tricia; sin embargo, también creo que tenemos entidades
38 autorizadas que nunca podrán hacer proyectos, o sea, que nunca podrán hacer
39 una cosa u otra.

1 Entonces me parece un poco injusto que yo siendo una entidad autorizada que
2 tramite muy bien los casos individuales y que manejo muy bien el subsidio, me
3 califiquen como deficiente porque no pido préstamos al Banco y porque yo no
4 trabajo proyectos, por decir algo.

5 A mí me parece muy bien, hay que empezar con algo como dicen, pero no
6 quedarse con esa herramienta, porque definitivamente tienen que revisar y Luis
7 lo decía muy bien, o sea, tienes que darle una diferente ponderación, no las
8 puedes ponderar igual cuando estás hablando de entidades con diferentes
9 capacidades, posibilidades, personal, etcétera... y yo creo que ahí sí, Luis, hay que
10 ponerle atención a eso y tratar de ajustar lo más que se pueda porque tenemos
11 entidades que lo hacen muy bien y van a salir más calificados, no creo que les
12 vaya a gustar mucho y más si se llega a conocer su calificación y son realmente
13 eficientes, entonces insisto en ese tema. Guillermo, por favor.

14 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, yo igualmente quisiera expresarle a la
15 Administración que es importante y siempre lo hemos hablado de ver cómo
16 vamos midiendo el accionar de las entidades autorizadas, lo único es que
17 partimos y oyendo a doña Ericka, partimos de dos tesis que yo por lo menos no
18 las veo en la ley.

19 Quien tiene la obligatoriedad de desarrollar los programas de financiamiento es
20 el BANHVI, como banco de segundo piso; de la lectura de las entidades
21 financieras, lo único que dice es que efectivamente es el mecanismo para poder
22 llevar al primer piso los programas de financiamiento del Banco, sean de FONAVI
23 o sean de FOSUVI, pero no es cierto que dice que se constituyen para que
24 desarrollen todos los programas de financiamiento. Yo por lo menos quisiera que
25 doña Ericka me dijera cuál es el artículo, porque incluso ahora revisándolo con
26 esta discusión no lo encontré.

27 Se señala, por supuesto, que el FOSUVI y el FONAVI como fondos de
28 financiamiento en los programas de vivienda, en la misión que tiene el Sistema
29 Financiero Nacional de la Vivienda y a las entidades autorizadas se le señala
30 como las que tramitan efectivamente en el primer piso, porque a nosotros se nos
31 impide por ley hacerlo, las que gestionan entonces esos programas de
32 financiamiento.

33 Yo creo que es importante partir por ahí, porque efectivamente todos los que
34 estamos en esta reunión sabemos que solo se nos permite lo que nos señala la
35 normativa y en el caso de la normativa, no se debe partir del hecho de que a las
36 entidades autorizadas en el momento en que se le señala la posibilidad de ser
37 entidades autorizadas, se les exige que todos los programas de financiamiento
38 del Banco sean tramitados en sus diferentes ventanillas. Así que eso es lo primero
39 que quisiera corregir.

1 Lo segundo, por la experiencia, no solo por la normativa, sino por la experiencia,
2 como lo decía muy claramente el Subgerente Financiero, que incluso viene
3 llegando de conocer el Sistema, pero lo tiene muy claro. Hay entidades
4 autorizadas que no van a tener posibilidades ni la capacidad para ir a algunos
5 programas de financiamiento y eso efectivamente es así; hay entidades que
6 podrán tramitar bonos individuales, otras no podrán hacer proyectos, otras sí
7 pueden hacer bono individual y proyectos, otras podrán tener crédito para
8 ingresos medios, algunas no podrán tener programas de crédito, si le podemos
9 llamar así a FONAVI.

10 Así que eso es lo segundo que quisiera señalar, yo lo que sí creo es que bajo este
11 tipo de elementos, podemos ir efectivamente apostando y cuando digo
12 apostando es dando recursos presupuestarios en FOSUVI a aquellas entidades
13 que lo hagan mejor, que habrá que ponderar, que no podríamos comparar el
14 nivel de ventanillas que tienen las mutuales comparado a una cooperativa, pero
15 no por eso vamos a decir que la mutual tiene un mejor desempeño que la
16 cooperativa, así que yo creo que en ese proceso de ponderación también hay
17 que pensarlo mejor y esa es mi segunda observación.

18 Yo más creo en lo que se señalaba que el mecanismo debe ser un mecanismo
19 para... todavía por supuesto, no domino este instrumento, pero que deben de ser
20 mecanismos que permitan medir la eficiencia y la eficacia de autorizada,
21 ¿cuántos bonos desarrollan reprocesos?, ¿cuántos bonos no llegan al final a su
22 culminación?, ¿cuántos proyectos tienen efectivamente como se señalaba
23 sustituciones?, aun cuando por el trámite tan largo de los proyectos, esa
24 población termina variando mucho, pero consideraría más bien verlo de esa
25 forma, porque aquí se lo digo con toda sinceridad, lo que ocupamos es mejorar
26 la especialización de las entidades autorizadas dentro del Sistema.

27 La especialización de sus condiciones en materia de recurso humano y también
28 en materia financiera para los casos de ingresos medios con recursos FONAVI;
29 yo ahí creo que efectivamente tenemos que ir buscando ver esa eficiencia y esa
30 eficacia y termino entonces solo concluyendo.

31 Yo sé que a veces efectivamente se señala de una forma para mí muy general,
32 que las entidades autorizadas hay que sancionarlas... yo no estoy seguro
33 nosotros podamos sancionar las entidades autorizadas, porque lo que vienen a
34 tratar de hacer es abrir ventanillas que le permita al Banco tramitar sus
35 programas de financiamiento.

36 En lo que sí creo que podemos trabajar con ellas es en que ellas mejoren su
37 eficacia y su eficiencia, en materia de la especialización que tengan sus
38 estructuras de recurso humano y financiamiento, gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Muchas gracias, Guillermo. En fin, ¿quién me falta? Tricia y después Luis.

Sra. Hernández Brenes: Gracias, tal vez unas aclaraciones con respecto a algunos de los comentarios que se han realizado y acá tal vez señalar que la intención de esta metodología, por supuesto, como dijimos al principio, es que sea un instrumento general que nos permita una evaluación estándar para todas las entidades, pero que a su vez tenga la flexibilidad suficiente para hacer esas diferenciaciones, dependiendo de una entidad u otra y en ese sentido voy a devolverme acá un momentito, por ejemplo, al tema de proyectos.

En el tema de proyectos nosotros comentábamos que está el tema en el primer ítem que se valora en FOSUVI de la modalidad de los subsidios tramitados, eso vale ocho puntos y los proyectos de vivienda valen solo dos puntos, entonces una entidad que no tramita proyectos porque no tiene la infraestructura, el nivel de especialización y demás, para tramitar proyectos de vivienda... de toda la calificación lo único que pierde son dos puntos.

Después hay un apartado completo en el que se valora la gestión de proyectos, pero ya a esa entidad ese apartado no se le calificaría, entonces no perdería esos puntos, eso se hace una reponderación.

Entonces, la entidad que no tramita proyectos de vivienda, pero que, si hace bonos ordinarios, bonos de artículo 59 individuales o bono colectivo puede obtener de estos ocho puntos los seis, o sea, la mayor parte, entonces no es como un castigo tan fuerte en términos de la ponderación, porque el elemento de proyectos de vivienda que viene después, que tiene una ponderación de seis puntos, a esa entidad específica que no tramita proyectos ya no se aplicaría y estos seis puntos se repondera.

Entonces digamos que el modelo permite ir haciendo esas calibraciones, de manera que la entidad que por alguna razón no tiene la capacidad no se le castiga en la totalidad del puntaje y acá en la tabla general, ahí quisiera hacer el señalamiento, por ejemplo, vean esta columna que se llama puntuación con la que se evalúa.

Acordémonos que la escala es de 100 puntos en total, pero se van dando ponderaciones, esto no se aplica, no se le hizo supervisión, no se considera, no hace proyectos, no hace FONAVI, no se consideran los 45 puntos de FONAVI, por ejemplo, una entidad como Grupo Mutual se va a calificar sobre una escala de 90; una entidad como Banco Scotiabank se califica sobre una escala de 50, porque no hace bonos... está bien, ¿qué perdió ahí? cinco puntos nada más, perdió cinco puntos por no hacer bonos, pero el resto se califica sobre una escala de 50 y obtuvo 40; entonces la parte que hace la hace muy bien y obtuvo un 80 con una calificación aceptable.

1 Una Coopesparta es una cooperativa pequeña que tiene sus limitaciones, se
2 califica sobre una escala de apenas 44, de los cuales obtuvo 31 y obtuvo una
3 calificación aceptable también, entonces se va moldeando cada entidad con
4 esta ponderación que mencionaba yo, se le va calificando lo que le toca, nada
5 más.

6 Entonces algunas entidades se califican sobre 90, alguna podrá en algún
7 momento calificarse sobre 100, pero otras se califican sobre 44, sobre 50,
8 dependiendo de los factores que le aplican dada su naturaleza.

9 Si pierden algo, pero no es un castigo muy severo, porque la idea es hacer un
10 modelo uniforme, no es hacer ocho instrumentos diferentes y entonces ya
11 empieza el problema de a cuáles meto en cuál instrumento, sino hacer un
12 instrumento uniforme, pero que sea flexible para poder aplicar a la entidad y
13 calificarla de acuerdo con sus capacidades.

14 Entonces entidades, como decía, que tienen la capacidad de gestionar solo una
15 parte, se les califica solo sobre esa parte de su negocio, pero que eso que hacen
16 lo hagan bien, entonces ese es un poco la expectativa.

17 Y si ustedes después tal vez con mayor tiempo pueden ver el anexo donde se ven
18 las calificaciones, a nuestro criterio las calificaciones que se obtienen son muy
19 razonables en función de lo esperado... qué sé yo, por decir un INVU saca una
20 calificación baja, un Banco Nacional saca una calificación baja, porque sabemos
21 que son entidades que tramitan poquito, que al final no ejecutan todo el
22 presupuesto del año y no es por no estar haciendo intermediación financiera,
23 porque en realidad la parte de intermediación, vean que se están calificando
24 estas entidades solo sobre la parte de FOSUVI; sobre el puntaje que corresponde
25 a bonos.

26 Pero lo que pasa es que lo que estaban haciendo en bonos en ese año, al menos
27 en este periodo, no lo hicieron del todo bien, entonces por eso obtuvieron una
28 calificación deficiente... de 44 obtuvieron 21, 18, 17, 15 puntos, 8 puntos, entonces
29 es un modelo estándar que nos permite trabajar con todas las entidades y en la
30 medida en que las entidades se vayan adaptando y una entidad que no tenía
31 capacidad para hacer bonos de repente la desarrolla, puede pasar a evaluarse
32 ya con el desarrollo de proyectos también, pero permite hacer esas
33 diferenciaciones en función también de sus capacidades y de sus
34 especializaciones, como mencionaba don Guillermo.

35 El asunto es que la entidad que se especializa en solo un negocio, por lo menos
36 que lo haga muy bien, ahí le estamos calificando la efectividad y la eficiencia en
37 esa especialidad que asumió, pero un poco quería hacer esa aclaración para
38 que no quedara la impresión de que entidad que no hacía intermediación, se le
39 calificaba se le castigaba fuertemente o que no hacía bonos solo

intermediación, sino que el modelo se va adaptando en función de lo que corresponde y a las características y especializaciones de cada una de las entidades, esa era la aclaración.

Directora Ulibarri Pernús: Gracias.

Sr. López Pacheco: Doña Eloísa, nos volvimos a quedar sin quórum.

Directora Ulibarri Pernús: Estamos solo tres.

Sr. López Pacheco: Solamente.

Directora Ulibarri Pernús: Solo Lina, Guillermo y yo.

Sr. López Pacheco: Exactamente.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno entonces vamos a tener que suspender aquí, ¿verdad?

Sr. López Pacheco: Sí, señora.

Directora Ulibarri Pernús: Pura curiosidad, ¿cuántos puntos nos faltaron?

Sr. López Pacheco: Ya le voy a decir... 4 temas de TI y un informe de Comunicaciones.

Directora Ulibarri Pernús: Perfecto, de acuerdo, entonces lo vamos a dejar así. Señores, buenas noches.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 23-2026
DEL 06 DE ABRIL DE 2026

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 88-2017, del 04 de diciembre de 2017, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Coopenae R.L. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para el desarrollo del proyecto habitacional Llanuras de Canaán, ubicado en el distrito Pocora del cantón de Guácimo, provincia de Limón.

Segundo: Que Coopenae R.L. ha solicitado la aprobación de este Banco para prorrogar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto, relacionadas con el mantenimiento y la operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).

Tercero: Que mediante oficio BANHVI-DF-IN-0067-2026, del 31 de marzo de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0251-2026 del 1° de abril del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopenae R.L., concluyendo que, con base en la revisión de los argumentos señalados por esa entidad para justificar el plazo y el financiamiento adicionales requeridos, recomienda autorizar lo siguiente: a) otorgar un financiamiento adicional por la suma total de ¢21.204.235,96 para gastos fijos, mantenimiento de equipos, mantenimiento general y seguridad para la operación de la PTAR; b) ampliar el plazo del proyecto hasta el 30 de julio de 2026, para la entrega de la PTAR al AyA; c) ampliar hasta el 30 de setiembre de 2026 el plazo para la presentación del cierre técnico y financiero por parte de la entidad autorizada; y d) ampliar hasta el 30 de noviembre de 2026 el plazo para la ejecución administrativa del cierre técnico y financiero del proyecto por parte de la Dirección FOSUVI. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que con base en las justificaciones expuestas por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a la Coopenae R.L. para el referido proyecto, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-IN-0067-2026.

Por tanto, se acuerda:

1.-) Aprobar a Coopenae R.L., para el proyecto Llanuras de Canaán, un financiamiento adicional por un monto total de **¢21.204.235,96** (veintiún millones doscientos cuatro mil doscientos treinta y cinco colones con 96/100), para gastos fijos, mantenimiento de equipos y seguridad para la operación y mantenimiento de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales.

2.-) Autorizar una ampliación al plazo del citado proyecto de vivienda, según el siguiente detalle:

a) Hasta el 30 de julio de 2026, para la entrega de la PTAR al AyA.

b) Hasta el 30 de setiembre de 2026, para la presentación del cierre técnico y financiero por parte de la Entidad Autorizada.

c) Hasta el 30 de noviembre de 2026, para la ejecución administrativa del cierre técnico y financiero del proyecto por parte de la Dirección FOSUVI.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0252-2026, del 01 de abril de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0068-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto Conjunto Residencial Vistas del Miravalles, ubicado en el distrito y cantón de Bagaces, provincia de Guanacaste, y aprobado con el acuerdo N° 2 de la sesión 81-2015 del 21 de diciembre de 2015.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en cuanto a otorgar un financiamiento adicional por un monto de ¢32.253.637,32 con el fin de ejecutar las reparaciones del sistema de agua potable y garantizar la adecuada conclusión del proyecto, de conformidad con lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que por otra parte y con respecto a la situación que obliga a realizar la inversión adicional propuesta, la Dirección FOSUVI señala en dicho informe, en lo conducente, lo siguiente:

“...De acuerdo con el análisis realizado por el Departamento Técnico:

- Durante pruebas de funcionamiento del sistema de agua potable, se identificó que únicamente un 12,5% del sistema opera adecuadamente, presentándose problemas de presión y posibles fugas en la red.*
- No se logró ubicar la totalidad de las previstas, y la revisión requiere intervenciones mediante excavaciones controladas.*
- Se determinó que la solución no implica la sustitución total del sistema, sino la revisión integral y reparación de tramos específicos, mediante localización de fugas, reparación de juntas y reposición de superficies.*
- Las actividades propuestas incluyen intervenciones puntuales, sectorización de la red mediante válvulas y trabajos de reparación bajo modalidad liquidable, según ejecución real.*

Adicionalmente, el análisis técnico indica que:

- No fue posible determinar una causa única del problema.*
- La empresa actualmente a cargo de las reparaciones no corresponde a la constructora original, por lo que no se le atribuye responsabilidad directa.*
- Se recomienda realizar un análisis posterior para determinar eventuales responsabilidades, sin afectar la continuidad del proyecto...”*

Cuarto: Que esta Junta Directiva estima oportuno actuar de la forma que recomienda la Administración, en aras de resguardar los recursos públicos ya invertidos. En consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a Grupo Mutual para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos propuestos por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-IN-0068-2026. No obstante, dadas las situaciones indicadas por la Dirección FOSUVI y que se copian en el Considerando Tercero de la presente resolución, también se estima pertinente girar instrucciones a la Auditoría Interna para que revise lo actuado, a fin de determinar eventuales responsabilidades y, si corresponde, procurar la recuperación de los recursos adicionales que están siendo invertidos en el sistema de agua potable de este proyecto de vivienda.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar a Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda de Ahorro y Préstamo, un financiamiento adicional para el proyecto Vistas de Miravalles, por un monto total de **Q32.253.637,32** (treinta y dos millones doscientos cincuenta y tres mil seiscientos treinta y siete colones con 32/100), con el fin de ejecutar las reparaciones del sistema de agua potable y garantizar la adecuada conclusión del proyecto.

2) Debido a las situaciones indicadas por la Dirección FOSUVI y que se transcriben en el Considerando Tercero de la presente resolución, se solicita a la Auditoría Interna que revise lo actuado, a fin de determinar eventuales responsabilidades y, si corresponde, procurar la recuperación de los recursos adicionales que están siendo invertidos en el sistema de agua potable de este proyecto de vivienda.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 7 de la sesión 50-2023, del 23 de octubre de 2023, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Coopenae R.L. –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)– el financiamiento para el desarrollo del proyecto habitacional La Esperanza, ubicado en el distrito San Miguel del cantón de Naranjo, provincia de Alajuela.

Segundo: Que Coopenae R.L. ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir un beneficiario del citado proyecto de vivienda, debido a que actualmente los dos integrantes del núcleo familiar viven bajo el cuidado de familiares, ya que por la condición de salud que presenta la jefa de familia debe ser atendida las 24 horas, información que se respalda con el informe de visita de la entidad y la epicrisis otorgada por la CCSS.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-IN-0062-2026, del 26 de marzo de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0240-2026, del 30 de marzo del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando que el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada en el citado informe BANHVI-DF-IN-0062-2026.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la exclusión de la señora Belsy Solórzano Marín, cédula N° 2-0193-0666, como beneficiario del proyecto habitacional La Esperanza, e incluir como beneficiaria de dicho proyecto, a la familia que encabeza el señor Edicson González Rivera, cédula N° 2-0838-0860.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0241-2026, del 30 de marzo de 2026, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0060-2026 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de ASEPANDUIT para anular tres operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Segundo: Que en dichos informes, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de ASEPANDUIT, señalando que las operaciones deben ser anuladas debido a situaciones que no pueden ser corregidas, relacionadas, en resumen, con la desintegración del núcleo familiar o la venta del inmueble que había sido postulado originalmente.

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 de los respectivos bonos de vivienda, en los mismos términos planteados en el citado informe BANHVI-DF-IN-0060-2026.

Por tanto, se acuerda:

Anular, según lo recomendado por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-IN-0060-2026, las siguientes tres operaciones de Bono Familiar de Vivienda, aprobadas actuando ASEPANDUIT como entidad autorizada:

Nombre	N° de cédula	N° de Bono	N° de acuerdo	Monto (c)
--------	--------------	------------	---------------	-----------

Luis Felipe Orozco Fernández	2-0776-0066	1000507117	3 de la sesión 23-2025	13.763.485,97
Angie Espinoza Delgado	2-0788-0454	1000508117	8 de la sesión 29-2025	19.685.250,01
Erick Roberto Cruz Rojas	1-0930-0116	1000542117	1 de la sesión 36-2025	23.914.932,89

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que la Cooperativa Universitaria de Ahorro y Crédito R.L. (Coopeuna R.L.) ha presentado ante el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), solicitud formal de financiamiento por un monto de ¢2.000 millones, tramitada al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI).

Segundo: Que por medio del oficio BANHVI-DFNV-OF-0085-2026, del 27 de marzo de 2026 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0236-2026, de esa misma fecha–, la Dirección del FONAVI presenta los resultados del análisis técnico efectuado a dicha solicitud de financiamiento, concluyendo que ésta se adapta a los parámetros para el otorgamiento de créditos establecidos por el BANHVI y, por consiguiente, recomienda su aprobación, tal y como también lo resolvió el Comité de Crédito en su sesión N° 02-2026, del 27 de marzo de 2026, bajo las condiciones que se indican en el citado informe técnico de esa dependencia.

Tercero: Que una vez analizados los documentos suministrados por la Gerencia General, esta Junta Directiva no encuentra objeción en avalar en todos sus extremos la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede, como en efecto se hace en este acto, es autorizar el crédito solicitado por Coopeuna R.L. en los mismos términos señalados en el informe BANHVI-DFNV-OF-0085-2026 de la Dirección FONAVI.

Por tanto, se acuerda:

1-) Aprobar el crédito solicitado por la Cooperativa Universitaria de Ahorro y Crédito R.L. (Coopeuna R.L.), al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo en Colones del FONAVI, bajo las siguientes condiciones:

a. Tipo de financiamiento: Línea de crédito revolutiva en colones, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de crédito vigente en cada periodo.

b. Monto del financiamiento: Dos mil millones de colones (¢2.000 millones).

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

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

d. Plazo de la línea de crédito: Veinte años.

e. Plazo de los subpréstamos: Quince años.

f. Tasa de interés para subpréstamos desembolsados en 2026: Tasa básica pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales, ajustable mensualmente.

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

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

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

j. Forma de Pago: Ciento ochenta cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

k. Garantías:

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

ii- *Garantía Definitiva:* Operaciones de crédito hipotecario de primer grado, clasificadas en categorías de riesgo 1, 2 y 3 y CPH nivel 1, según el Acuerdo CONASSIF 14-21, o su equivalente en la normativa crediticia vigente de SUGEF, cedidas en garantía a favor del BANHVI en el Registro de la Propiedad, considerando la siguiente composición:

- Al menos el 55% corresponde a operaciones de crédito hipotecario no constituidas con bono de vivienda, por un monto equivalente al 110% del saldo garantizado con tales activos.

- 1 - Como máximo el 45% mediante operaciones de crédito hipotecario
2 constituidas con bono de vivienda por un monto equivalente al 120% del
3 saldo garantizado con tales operaciones.
4

5 **2-)** Como requisito indispensable para el giro de los recursos, la Entidad deberá
6 suscribir el respectivo contrato de apertura de línea de crédito, la adenda
7 asociada a cada subpréstamo y otorgar la garantía correspondiente, de
8 conformidad con lo establecido en la normativa vigente. En relación con el
9 primer aspecto, con el objeto de propiciar un mayor resguardo de los intereses
10 del BANHVI, se incorporarán al documento las *Cláusulas de Vencimiento*
11 *Anticipado y Remisión de Información al BANHVI*, contenidas en el Anexo 7 del
12 informe adjunto al oficio BANHVI-DFNV-OF-0085-2026, de manera que sea
13 factible suspender el desembolso de recursos o dar por vencida la obligación,
14 haciendo exigible su pago inmediato en caso de que la Entidad Autorizada
15 incumpla con las obligaciones derivadas del financiamiento otorgado, así como
16 si a criterio del BANHVI se presenta un deterioro en su situación financiera o en el
17 valor de las garantías otorgadas en respaldo del crédito concedido.

18 **Acuerdo Unánime.-**

19 *****
20
21
22
23

Grettel Vega Arce
Presidente

Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.