

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N.º 49-2025**

**DEL 18 DE AGOSTO DE 2025**

**(Acta grabada en soporte digital)**

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

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones; Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI con el recargo de la Subgerencia Financiera; Mauricio González Zumbado, Auditor Interno a.i.; Marco Mora Gamboa, funcionario de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; y Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal.

\*\*\*\*\*

**Asuntos conocidos en la presente sesión**

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

- 1º. Conocimiento de resolución del Consejo de Gobierno, sobre el nombramiento de miembro de la Junta Directiva. (Oficio PR-SCG-CERT-0216-2025)
- 2º. Aprobación de orden del día.
- 3º. Nombramiento del presidente de la Junta Directiva, para el resto del período 2025-2026.
- 4º. Lectura y aprobación del acta de la sesión 46-2025 del 04/08/2025.

5°. Designación de representante de la Junta Directiva en el Comité de Auditoría. (Oficio BANHVI-GG-OF-0737-2025)

6°. Solicitud de aprobación de 32 bonos extraordinarios en el proyecto La Cajeta. (Oficio BANHVI-GG-OF-0740-2025)

7°. Solicitud de aprobación de 140 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-OF-0739-2025)

8°. Solicitud de cambio de lote en dos casos del proyecto Condominio Cristal. (Oficio BANHVI-GG-OF-0731-2025)

9°. Presentación del análisis técnico y jurídico del Decreto Ejecutivo N.º 45.094, *“Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”*. (Oficio BANHVI-GG-OF-0707-2025)

\*\*\*\*\*

### **1° Conocimiento de resolución del Consejo de Gobierno, sobre el nombramiento de miembro de la Junta Directiva**

**Directora Ulibarri Pernús:** Bien, el primer punto de hoy. Vamos a empezar con el conocimiento de la resolución del Consejo de Gobierno, sobre nombramiento del miembro de la Junta Directiva; don David, le voy a pedir por favor que nos los presente y lea, si es tan amable.

**Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto, doña Eloísa, ya le voy a dar lectura. La certificación de la Secretaría del Consejo de Gobierno, certificando que en el acta de la Sesión Ordinaria número 163 del Consejo de Gobierno, celebrada el 13 de agosto de 2025; se encuentra el Artículo 4 que en los conducentes dice: Artículo 4, nombramiento del Consejo de Gobierno 4.1, nombramiento de representante del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) en la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), con fundamento en la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, reformada mediante la Ley 10538 del 2 de octubre de 2024, que dispone que la Junta Directiva del BANHVI está integrada, entre otros, por *“Jerarca del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos o funcionario público que designa el Ministerio”*, cierro comillas, y de conformidad con su transitorio único que establece que las personas directivas nombradas antes de la reforma, permanecerán en sus cargos hasta el final de sus periodos y que en caso de vacante esta se llenará conforme a la integración

prevista por la reforma; dada la renuncia del señor don Marlon Andrés Navarro Álvarez, cédula de identidad número 3-0378-0624, el Consejo de Gobierno propone el nombramiento de la señora doña Grettel Ivania Vega Arce, cédula de identidad número 2-0604-0180, Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, para ocupar la plaza vacante en la Junta Directiva del BANHVI. Acuerdo: El Consejo de Gobierno acuerda nombrar la señora doña Grettel Ivania Vega Arce, cédula de identidad número 2-0604-0180, Ministra del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), como representante del (MIVAH) en la Junta Directiva del BANHVI, a partir del 13 de agosto de 2025 y hasta el 8 de mayo de 2026. Acuerdo firme por unanimidad.

Esa es la certificación, quedaría integrada la Junta Directiva a partir de este momento.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey perfecto, muchísimas gracias, don David. Ya una vez conocida la resolución del Consejo de Gobierno, vamos a proceder con la aprobación del orden del día, porque eso es de conocimiento, básicamente.

**Sr. López Pacheco:** Sí señora, no hay que aprobarla.

\*\*\*\*\*

## **2° Aprobación de orden del día**

**Sr. López Pacheco:** Doña Lina está pidiendo la palabra

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, doña Lina, por favor.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, gracias. Como conversábamos antes de que empezáramos, a mí me gustaría que tuviéramos la oportunidad de hablar un poquito sobre este proyecto, al que yo le tengo muchísimo miedo de que se convierta en un problema muy grande, que es La Esperanza.

Tal vez que me gustaría que pasáramos Asuntos de Directores un poquito más arriba, para que podamos escuchar lo que está pasando con este tema, que nos pueda contar don Dagoberto y que nos pueda contar don Marcos y la Ministra misma, cuál es la estrategia y que en la medida de lo posible podamos colaborar un poco con esa estrategia.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, doña Lina, tenemos la posibilidad si los compañeros están de acuerdo, creo que podríamos hacerlo, ¿verdad, don David? Aunque no tengamos el nombramiento del miembro de Junta, podemos proceder con ese si los compañeros están de acuerdo y posteriormente estaríamos aprobando el orden del día; si no tenemos ningún compañero que tenga alguna otra propuesta más allá de la de doña Lina. Okey, ¿qué número estás proponiendo, doña Lina, que lo podamos pasar?

**Directora Barrantes Castegnaro:** No sé, a uno que tengamos chance de verlo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, entonces vamos a ver arriba para ver cómo estamos... no sé si te parece después de todo lo que tenga que ver con el tema, como punto nueve.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Sí, algo así, después de las aprobaciones de bonos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien, si están de acuerdo, entonces lo pondríamos como punto número nueve.

**Director Alvarado Herrera:** Estoy de acuerdo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, doña Lina.

**Directora Barrantes Castegnaro:** De acuerdo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Muy bien. Don Miguel, por favor, ¿estás de acuerdo?

**Director Arrieta Berrocal:** De acuerdo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Okey, ¿Doña Grettel vota, verdad?

**Directora Vega Arce:** Sí, en este caso yo votaría. De acuerdo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Don Julián.

**Director Arias Várelas:** Doña Eloísa, de acuerdo.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo también estoy de acuerdo.

Entonces lo subimos y procedemos a la aprobación del orden del día, que sería la que estábamos viendo... procedemos entonces a la aprobación del orden del día, don Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** Aprobada.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada.

**Director Arrieta Berrocal:** Aprobado.

**Directora Vega Arce:** Aprobado.

**Director Arias Várelas:** Aprobado, doña Eloísa.

**Directora Ulibarri Pernús:** Y yo estoy también de acuerdo.

\*\*\*\*\*

### **3° Nombramiento del presidente de la Junta Directiva, para el resto del período 2025-2026**

**Directora Ulibarri Pernús:** El tercer punto que tenemos hoy es el nombramiento del Presidente de la Junta Directiva para el resto del periodo 2025 y 2026, y escuchamos propuestas para el puesto, por favor. Don Guillermo.

1 **Director Alvarado Herrera:** Yo quisiera primero señalar que me llena de alegría, que  
2 efectivamente vuelva el Ministro Rector del sector vivienda a la Junta Directiva.  
3 Sinceramente creo que es una enorme necesidad, no solo para el Banco, sino incluso para  
4 poder desarrollar como lo dice nuestra ley, el cumplimiento de la Política Pública que se  
5 desarrolla o se prioriza dentro de una Administración. Y respetando como siempre que es  
6 el Ministro Rector el que preside la Junta, quisiera proponer a doña Grettel Vega, para que  
7 asuma la Presidencia de la Junta Directiva y conduzca la coordinación de este órgano  
8 colegiado, gracias.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Doña Lina.

10 **Directora Barrantes Castegnaro:** Coincidiendo absolutamente con don Guillermo, me  
11 alegra muchísimo que la Ministra esté incorporada al Banco, lo quisimos desde el principio  
12 del gobierno y es un motivo de enorme alegría que el Sistema esté coordinado ahora con  
13 la Rectora del Sistema sentada aquí en la Junta y, por supuesto, que también como se  
14 estila y como debe ser, la Presidencia de la Junta le corresponde a la Ministra de Vivienda.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Muchas gracias. Don Julián, por favor.

16 **Director Arias Varela:** Bueno, a mí como Ministerio, me gustaría respaldar lo que es la  
17 posición de don Guillermo y doña Lina, por supuesto, respaldar la posición de la señora  
18 Ministra, de la compañera de gobierno, primero por la rectoría y por la calidad profesional  
19 de la persona, que no hace falta aquí mencionarlo porque todos la conocemos, pero sí darle  
20 un gran respaldo por parte de este representante de gobierno en representación de este  
21 Ministerio, para que asuma la Presidencia y en lo que se le pueda colaborar, aquí estamos.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo, ¿alguien más? De mi parte, claro, estoy totalmente  
23 de acuerdo, me parece lo más correcto que la Ministra de Vivienda tome el puesto de  
24 Presidente de la Junta Directiva del Banco y de verdad, yo también en mi conocimiento es  
25 la primera vez que escucho que no llega un Ministro de Vivienda a sentarse en la Junta  
26 Directiva, hasta ahora por dicha se tomó la decisión y aquí la tenemos. Así que, si no  
27 tenemos más intervenciones, vamos a proceder a votar. Don Guillermo... perdón, Grettel,  
28 ¿usted acepta?

29 **Directora Vega Arce:** Gracias. Yo les puedo decir, por supuesto que acepto, creo que en  
30 la posición en la que me encuentro ahorita es lo menos y creo que es absolutamente  
31 necesario y por eso yo se lo había solicitado al Presidente de la República que fuera de esa  
32 manera, porque coincido, ahorita tuvimos reunión con sectores y todo el mundo me dice lo  
33 mismo, era una necesidad absoluta que el Jerarca del Ministerio de Vivienda esté en la

Junta Directiva del BAHNVI y si a ustedes les parece que sea la que presida, de acuerdo asumimos ese reto. Eso sí, no me dejen sola, con la ayuda de todos.

**Directora Ulibarri Pernús:** Para nada, creo que todos estamos de acuerdo, creo que hablo por todos de que estamos en el mejor deseo y disposición de colaborar con usted, creo que todos aquí llevamos en el corazón al Banco. Así que queremos lo mejor para el Banco y para las familias de este país y muchas gracias por aceptar. Vamos a proceder a votar. Don Guillermo, por favor.

**Director Alvarado Herrera:** Yo voy a aprobar la designación de doña Grettel Vega como Presidenta de la Junta Directiva y lo hago en firme.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobando también la designación de doña Grettel como Presidenta del BAHNVI.

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

**Directora Vega Arce:** Positivo, entonces.

**Director Arias Varela:** De mi parte, de acuerdo en firme.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo también estoy de acuerdo en firme.

Muy bien, terminanda esta votación, ahora ya doña Grettel seguiría presidiendo la Junta y la dejo ya con el resto de los de los puntos. Muchas gracias.

**Directora Presidente:** Bueno, primero que nada, tengo que agradecerles a todos los compañeros y las compañeras que postularon mi nombre para ser Presidenta, de verdad que es un reto muy grande, pero estoy convencida de que es lo más responsable, por los resultados del sector, de verdad que agradecerles a todos por la confianza y por el apoyo para esta designación. Yo lo tomaré con la mayor de las responsabilidades posibles; de verdad, muchas gracias.

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

**Acuerdo N.º 1** que se anexa a esta acta]

\*\*\*\*\*

#### **4º Lectura y aprobación del acta de la sesión 46-2025 del 04/08/2025**

**Directora Presidente:** Continuamos con el punto cuatro, lectura y aprobación del acta de la sesión 46-2025 del 4 de agosto del 2025.

**Directora Ulibarri Pernús:** Básicamente, lo que pedimos si no hay comentarios, doña Grettel...

**Directora Presidente:** ¿Pero no la van a proyectar, don David?

**Directora Ulibarri Pernús:** No se proyecta, nada más se pregunta si hay algún comentario y si no, se vota.

**Directora Presidente:** Okey, perfecto. Pensé que la proyectaban; no sé si alguien tiene algún comentario sobre el acta de referencia, si no para someter la votación de una vez.

**Director Alvarado Herrera:** Aprobada en firme.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobada en firme.

**Director Arrieta Berrocal:** Aprobada en firme.

**Directora Presidente:** Don David, ¿esta no la tengo que votar yo?

**Sr. López Pacheco:** No señora, se abstiene.

**Directora Presidente:** Me abstengo.

**Director Arias Várelas:** Aprobada en firme.

**Directora Ulibarri Pernús:** Aprobada en firme.

**Directora Presidente:** Muchas gracias, entonces aprobada en firme.

\*\*\*\*\*

#### **5° Designación de representante de la Junta Directiva en el Comité de Auditoría**

**Directora Presidente:** Designación del representante de la Junta Directiva en el Comité de Auditoría, que responde al oficio de la Gerencia General 0737.

Tengo la manita levantada de don Dagoberto, me imagino que don Dagoberto va a explicarnos; adelante por favor.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, gracias Ministra. Muy rápido, contarles que por asuntos normativos hay algunos Comités, doña Grettel, establecidos en el Banco por ser una institución claramente regulada, en los que debe integrarse a miembros de la Junta Directiva a formar parte de los mismos.

Así, por ejemplo, el Comité de Auditoría, que es el que nos ocupa hoy; estaba siendo ocupado por doña Lina y don Marlon, y ante la salida de don Marlon tenemos que nombrar a quién le sustituye.

Comité de TI, por ejemplo, actualmente nos acompaña don Miguel; en Cumplimiento nos acompaña don Julián; en Riesgos está doña Eloísa y está don Marcos Carazo; en Planeamiento Estratégico, que es de apoyo a la Administración, este no es un Comité que deba establecerse por norma, pero que por buena práctica y gobierno corporativo lo tenemos ahí, está Don Guillermo, por ejemplo... doña Eloísa también nos ha acompañado. Entonces, en el caso concreto del Comité de Auditoría, doña Grettel, tenemos que nombrar

a un representante de la Junta Directiva, ese puesto lo venía ocupando don Marlon, a mí me parece que lo lógico sería que sustituyendo usted a don Marlon, sea usted quien nos acompañe en este Comité; además, por la importancia que tiene y reviste este Comité, me parece que esa sería una alternativa y además, por el plazo que nos queda, sería conveniente que usted forme parte del mismo, salvo que la Junta Directiva disponga lo contrario.

**Directora Presidente:** Yo también coincido con Dago cuando me leí esta información, considero que es un Comité muy importante y por yo venir ingresando me gustaría realmente poder empaparme de las auditorías; yo siempre le digo a la gente que trabaja conmigo, que para mí y le digo que a diferencia de mucha gente, no les gusta mucho la figura del Auditor, yo más bien literalmente trabajo con el Auditor de la mano porque siento y estoy convencida de que nos da insumos importantísimos, y máxime en un órgano como este. Así que yo también pensaría que es bueno que sea yo quien esté en ese Comité, pero también, por supuesto, abierta a escuchar las opciones que presente el resto de los integrantes.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Únicamente para decir eso. Sí, efectivamente los representantes en el Comité, doña Eloísa y yo, y ha estado siempre el Presidente de Junta, así que por supuesto que consideramos y estoy segura de que hablo también por doña Eloísa, que quien debe incorporarse sea usted, muchas gracias.

**Directora Presidente:** Gracias, no sé si alguno... ya no veo más manitas levantadas. Sometemos a votación, don Guillermo.

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

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

**Director Arias Várelas:** Aprobada en firme.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo voy a votar positivo también.

**Directora Presidente:** Perfecto, ya estamos los que sí votan. Muchísimas gracias, reitero otra vez, creo que de nuevo es un Comité muy importante para tener todo el insumo que ellos nos van a brindar y a partir de ahí, tomar decisiones en la Junta Directiva.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Igual Ministra, después hacemos un repaso sobre los aspectos más importantes de este Comité, le ponemos en contexto de cuál es la situación actual y a partir de ahí, para que la transición no sea muy compleja, pero realmente en las sesiones del Comité, los temas más importantes son discutidos con bastante nivel de detalle, así que creo que no va a ser mayor problema.

**Directora Presidente:** Gracias Dago y además creo yo que es muy importante, que posterior a la primera sesión que yo tenga con este Comité, vengan a la Junta Directiva en pleno a presentar un informe; no sé si ya ustedes se lo han presentado, me imagino que sí con anterioridad, pero me interesaría mucho que lo hagan ahora que yo ingreso, entonces posiblemente voy a solicitar que posterior a la primera sesión traigan un informe a presentar a toda la Junta, gracias.

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

\*\*\*\*\*

### **6º Solicitud de aprobación de 32 bonos extraordinarios en el proyecto La Cajeta**

**Directora Presidente:** El punto seis, solicitud de aprobación de 32 bonos extraordinarios en el proyecto La Cajeta.

**Directora Presidente:** ¿Quién lo va a presentar, perdón?

**Sr. Muñoz Caravaca:** Lo va a presentar el ingeniero don Esteban Serrano y Mariella Salas, ya los estoy convocando para que entren.

**Directora Presidente:** Perfecto, gracias. Yo aprovecho para hacer una consulta, cuando llegan y ahí no sé, don David, cómo funcionan este tipo de consultas o comentarios, si quedan siempre en el acta de la sesión.

Me interesaría saber cuál es el procedimiento como de bloque de legalidad que tramita el BANHVI, para que un proyecto llegue a la Junta Directiva, digamos este caso, ¿quién lo aprobó?, ¿lo aprobó don Dago?, ¿lo aprobó el Director de FONAVI o FOSUVI, el que corresponda? Según el tipo de proyecto que sea, ¿lo aprobó el Jefe de Planificación? Como todo el bloque de legalidad y la serie de aprobaciones que hay de previo a que un proyecto llegue a la Junta Directiva, gracias.

[Se incorporan a la sesión los señores Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General; Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento Técnico; y Esteban Serrano Chavarría, funcionario de dicho Departamento]

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, quizás le comento, doña Grettel, bueno ya está el equipo.

Le comento primero, los procedimientos de evaluación para calificar un financiamiento al amparo del Artículo 59 y cualquier otro en los programas del fondo de subsidios para la vivienda, entra por una entidad autorizada en principio, la entidad lo postula al Banco con un análisis técnico, social, financiero, administrativo, jurídico, es recibido en el Banco, en la

Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, ahí se recibe la solicitud; tercero, esa solicitud es trasladada al Departamento Técnico para la valoración correspondiente de la perspectiva meramente técnica, es decir, plan o presupuesto de especificaciones, tipología de vivienda, análisis de costo, razonabilidad del presupuesto, cumplimiento de cualquier directriz desde el punto de vista técnico, pero al mismo tiempo pasa por diferentes unidades del Banco para revisar aspectos administrativos; la Asesoría Legal revisa la parte que corresponde al tema jurídico, presupuesto, la disponibilidad de recursos para el financiamiento y de todo eso; se genera un informe consolidado que tiene todos esos elementos, ese informe es avalado por el Director del Fondo de Subsidios para la Vivienda, posteriormente elevado a la Subgerencia de Operaciones y antes de que llegue a la Junta Directiva, por la Gerencia General para hacer la revisión de todos los insumos que están contenidos en ese informe consolidado, donde están todos estos elementos contenidos. Adicionalmente, tenemos la práctica de que un equipo interdisciplinario a nivel de la institución conoce la solicitud de financiamiento antes de que venga la Junta Directiva, incluso antes de que sea trasladada a la Gerencia General, para valorar esos aspectos, digamos que en términos generales esa es la ruta que sigue, doña Grettel, y los hallazgos, las recomendaciones, los condicionamientos, la recomendación, está contenida primero en un informe técnico que se realiza; y segundo, un informe que prepara la Dirección FOSUVI para la Subgerencia de Operaciones y Gerencia General antes de venir a la Junta Directiva. De manera que ya ha pasado por ese filtro antes de que sea conocido aquí en sesión de Junta.

**Directora Presidente:** Perfecto, pero nada más, antes de darle la palabra a los compañeros. Don Dagoberto, ¿queda todo el récord de firmas en algún documento antes de llegar aquí?

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, efectivamente, está contenido en un informe de la Dirección FOSUVI, de la Subgerencia de Operaciones y la Gerencia General antes de llegar a la Junta Directiva.

**Directora Presidente:** Tal vez ahí don Dagoberto, si pudiéramos ver como un ejemplo, no tiene que ser hoy, tal vez en la próxima sesión, de todo ese bloque de legalidad. Yo siempre trabajo mucho bajo ese esquema, más en proyectos tan grandes es importante que lo que llegue a Junta Directiva, venga con el respaldo de todas las partes, ese famoso bloque de legalidad nos protege a todos, más en un órgano de este nivel de responsabilidad, muchas gracias.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Con todo gusto. Voy a pedirle a Walter y a Mariela, aprovechando que  
2 están acá, que preparemos una breve presentación sobre esa ruta que sigue un proyecto  
3 con respaldo de cada uno de los documentos normativos, que regulan cada uno de los  
4 aspectos que revisamos, preparemos esa presentación para verla en una siguiente sesión  
5 aquí.

6 **Directora Presidente:** Perdón, olvidé la parte más importante, sin eso no funciona mucho  
7 y es que cuando venga el oficio, este caso, por ejemplo, el de La Cajeta, venga en el  
8 expediente que incluye el documento, esas hojas, esos oficios con el bloque de legalidad  
9 de todo el mundo firmado. Creo yo que es muy importante para nosotros en la Junta  
10 Directiva tener ese respaldo, o sea, dentro de la correspondencia cuando viene el informe  
11 de cada proyecto, que venga todo el bloque de legalidad y suscrito, es muy importante.

12 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, sí, está contenido un informe efectivamente, debidamente  
13 firmado por las áreas competentes, desde el área técnica hasta la Subgerencia de  
14 Operaciones. Pero sí, vamos a preparar la presentación doña Grettel e incluso creo que  
15 nos puede servir para repasar el proceso completo y eventualmente encontrar ahí, como  
16 hemos hablado ya usted y yo, sobre alguna oportunidad, principalmente de mejora.

17 **Directora Presidente:** Muy bien, muchas gracias.

18 **Directora Presidente:** Doña Eloísa.

19 **Directora Ulibarri Pernús:** Quería hacer énfasis aquí en el tema del proceso que se sigue  
20 en el Banco y los documentos que recibimos, porque todos los documentos que recibimos  
21 donde nos envían el proyecto, vienen firmados por cada parte.

22 Por ejemplo, el informe técnico viene firmado por el ingeniero que se responsabiliza y viene  
23 todo el informe, que es totalmente un análisis del proyecto, pero también viene un  
24 documento firmado por don Dagoberto donde remite el documento y por don Walter y por  
25 la Directora de la parte técnica; más bien yo siempre digo, "Ay, que montón de cartas más",  
26 porque hay que ir abriéndolas todas, y ahora me di cuenta de que ya ahora sí encuentro el  
27 técnico, porque es el que uno va a buscar para estudiarlo, pero sí mandan por cada proyecto  
28 cartas independientes, eso sí doña Grettel. Son las que estamos recibiendo y obviamente  
29 sabemos cuál es el proceso que nos acaba de explicar don Dagoberto, entonces estamos  
30 muy tranquilos realmente del proceso que ha llevado en el Banco todo un proyecto desde  
31 que entra, ahí vamos siguiéndole también la pista en los informes de FOSUVI; FOSUVI nos  
32 presenta un informe mensual y van diciendo todos los proyectos, hasta que nos llega el  
33 proyecto ya aprobado por las partes; pero sí decirle que sí, quizás en una forma diferente a  
34 lo que usted está diciendo o pidiendo, pero sí lo recibimos, gracias.

1 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muy bien, ahora sí don Walter, doña Mariella y don Esteban, ¿ya está  
2 Esteban?

3 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí señor, gracias. Ahí, doña Grettel, tal vez también como este es el  
4 primer proyecto que usted va a estar presente, normalmente aquí nos apoyamos en el  
5 ingeniero o arquitecto analista del proyecto, que es el que presenta y lo apoya. Mariella,  
6 como Jefa del Departamento Técnico y también en la parte mía, yo también de vez en  
7 cuando intervengo y también tenemos intervención por parte del asesor, el arquitecto  
8 Alejandro Jiménez, cuando vemos el tema de variable social y temas legales, hoy va a estar  
9 don Marco Mora presente por cualquier consulta legal sobre el proyecto.

10 Le cedo la palabra a Mariella y Esteban para que inicien la presentación.

11 **Sra. Salas Rodríguez:** Gracias, buenas tardes a todos; mucho gusto doña Grettel, mi  
12 nombre es Mariella Salas y soy la jefa del Departamento Técnico. Como bien lo acaba de  
13 explicar don Walter, hoy estamos con la presentación del proyecto La Cajeta, para solicitud  
14 de financiamiento.

15 Me dicen si pueden verlo ya en modo presentación, permítanme aquí que tengo que  
16 configurar así.... nada más me confirman si ya lo pueden ver en pantalla completa. Perfecto,  
17 me van a ver viendo para la otra pantalla en la cámara, porque tengo doble pantalla y aquí  
18 es donde tengo la presentación.

19 No sé si ya nos acompaña Esteban Serrano, es el ingeniero que hizo el análisis del  
20 proyecto, específicamente nosotros tenemos dos equipos de trabajo en el Departamento  
21 Técnico, unos que son los analistas que ven la parte previa y otros que ven los procesos  
22 de inspección; Esteban pertenece a la fase de análisis y es toda esa parte previa  
23 documental antes de que la Junta Directiva otorgue el financiamiento al proyecto, ¿Don  
24 Esteban, ya estás con nosotros?

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya casi está por acá, ya está conectado. Adelante, don Esteban.

26 **Sr. Serrano Chavarría:** Primero que nada, buenas tardes, mi nombre es Esteban, soy  
27 analista del Departamento Técnico del BANHVI y el proyecto que traemos hoy a  
28 presentación se llama La Cajeta. El proyecto se ubica en Cutris de San Carlos, Alajuela, en  
29 este caso son 32 soluciones habitacionales las que vamos a presentar, el monto total del  
30 proyecto ronda los ₡899.000.000 (ochocientos noventa y nueve millones de colones), el  
31 monto promedio por solución son ₡28.100.000 (veintiocho millones cien mil colones), y el  
32 tiempo de duración de ejecución del proyecto, incluyendo el proceso constructivo y la  
33 formalización, son 15 meses. En este caso, tenemos lo que es el desarrollador y la entidad  
34 autorizada y este proyecto va a ser desarrollado por la empresa Grupo Las Rosas, la

entidad autorizada es Coopenae, la empresa constructora, desarrolladora en este caso es una empresa que cuenta con más de 36 años de experiencia en lo que es el desarrollo de proyectos inmobiliarios, proyectos también que ha construido en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en este caso el proyecto Las Rosas de Pocosol primera etapa, que son 140 soluciones, esto fue en el 2015; luego construyó Las Rosas de Pocosol etapa II, que esto fue en el 2021, que fueron 35 soluciones habitacionales; luego estuvo el proyecto Amapolas que se ubica en Parrita, que fueron 37 soluciones habitacionales, esto fue en el 2024, recientemente finalizado y tienen proceso de trámite en lo que es el Sistema, el proyecto Residencial Castillos de Nazareth, que son 95 soluciones habitacionales que está en proceso de revisión y está en construcción también en proceso constructivo, Las Rosas de Río Jiménez en Guatuso de Alajuela, que son 82 soluciones habitacionales.

En este caso el representante legal de la empresa es don José Mario Jara Alvarado, han tenido experiencia el grupo Las Rosas en lo que son entidades como Grupo Mutual, Banco Popular, Coocique, entre otras y en este caso tramitando este proyecto con Coopenae.

Luego tenemos un poco del contexto y entorno de lo que es el proyecto, el proyecto es en el distrito de Cutris, en el cantón de San Carlos, en la provincia de Alajuela, la dirección exacta sería de la escuela de La Cajeta, 250 metros norte; distancias con respecto al centro de población, en este caso el proyecto se ubica alrededor de 4 a 5 kilómetros de lo que es el centro de Boca Arenal, donde podemos encontrar todo lo que son los servicios y equipamiento urbano completo, con las necesidades de lo que es una comunidad, en este caso tenemos el Ebais de Boca Arenal que se ubica a 4.4 kilómetros, la escuela La Cajeta que se ubica a 250 metros del proyecto, tenemos una iglesia que se ubica a 250 metros del proyecto, a 5 kilómetros tenemos plazas y parques desde los 250 metros a los 5 kilómetros que sería en Boca Arenal, tenemos la Policía que sería 4.7 kilómetros, el servicio de bus alrededor de los 500 metros de lo que es el proyecto y el comercio que se ubica desde los 450 metros a los 5 kilómetros que sería en el centro de Boca Arenal.

Aquí tenemos un poco de lo que es la vista general de donde se ubica nuestro proyecto, acá tenemos, en el pin rojo, donde se ubica el proyecto de La Cajeta, aquí hay una ampliación de la ubicación; tenemos, con el pin blanco y el azul, lo que es la iglesia que se ubica a 250 metros y la escuela a 250 metros; acá tenemos a la izquierda lo que es el centro de Boca Arenal, donde encontramos todo lo que son los servicios, plaza, Ebais, escuelas, iglesias, liceos, plazas de deportes, en fin... todo lo que corresponde al equipamiento urbano de un centro urbano.

1 Acá tenemos un poco lo que es la descripción del proyecto, como les comenté  
2 anteriormente, corresponde a 32 soluciones habitacionales en lotes terraceados con  
3 topografía plana, los lotes se encuentran frente a calle pública, ya segregados, al frente  
4 tienen lo que es una calle en lastre de regular estado, cuenta con las siguientes obras de  
5 infraestructura; tenemos el sistema eléctrico, el tendido completo, postes, iluminación y  
6 transformadores; tenemos previstas de agua y el sistema de vocación pluvial ya aprobado  
7 por la Municipalidad correspondiente y él mismo ya cuenta con tragantes, cabezal de  
8 desfogue y un pozo pluvial.

9 En el proyecto se construirán alrededor de 32 viviendas en sistema de mampostería integral  
10 en bloques de concreto, los terrenos contarán con servicio de agua potable gestionado y  
11 operado por la asada de Boca Arenal y el servicio eléctrico corresponde a la Cooperativa  
12 de Electrificación Rural de San Carlos (Coopelesca), dado que el suelo no posee una  
13 capacidad de infiltración para una solución convencional, el proyecto contará con drenajes  
14 de longitudes mayores y una solución adicional por medio de camas filtrantes, que más  
15 adelante les estaré comentando que corresponde a camas filtrantes de evapotranspiración  
16 con tubería perforada.

17 Adicionalmente, todo cumple con la normativa vigente y las condiciones de sitio fueron  
18 verificadas por el Departamento Técnico.

19 Algunas características generales de lo que serían las viviendas, tenemos que 29 viviendas  
20 van a ser de dos dormitorios de 42 metros para núcleo regular, dos viviendas van a ser de  
21 tres dormitorios para núcleo numeroso que corresponden a 50.25 metros cuadrados y una  
22 vivienda va a ser para una persona adulta mayor con un área de 49 metros cuadrados; el  
23 sistema constructivo va a ser en mampostería de bloques de concreto, cimientos en placa  
24 corrida combinado con losa flotante, tendrá estructura de techos en RTG y cubierta en HG  
25 número 28, cielos internos en PVC y ventanas de marcos de aluminio; algunas  
26 características adicionales tenemos que las canoas y bajantes van a ser en PVC, precintas  
27 de fibrocemento, lava pies y aspersores en lo que son duchas, inodoro y lavatorio  
28 económico, lujado en el área de ducha a 1.8 metros, también se contará con fregadero de  
29 acero inoxidable y pila de lavar de una batea, trampa de grasas para lo que es el sistema  
30 de evacuación de aguas residuales y el sistema pluvial va a contar también con cajas de  
31 registros y bajantes.

32 Aquí tenemos un poco lo que es el diseño de sitio, como pueden ver vamos a contar con  
33 una calle interna que da de frente a los lotes, a los 32 lotes que son los que estamos

1 tramitando en este momento, tenemos un área que corresponde a lo que es el área pública  
2 y en el fondo tenemos un área que fue donada a la asada de Boca Arenal.

3 Acá tenemos algunas fotografías de lo que son los lotes para construir, tenemos una calle  
4 interna como lo pueden ver acá, tenemos lo que es algunas fotografías de lo que es la  
5 canalización de aguas pluviales, lo que es el tragante pluvial, lo que tenemos el cabezal de  
6 desfogue, el canal zampeado, tenemos lo que es la calle enfrente de los lotes que  
7 corresponde también a una calle asfaltada, en lo que es la calle principal que pasa al frente  
8 de lo que va a ser el desarrollo de los lotes.

9 Con respecto a las plantas arquitectónicas o distribuciones arquitectónicas de las viviendas,  
10 como mencioné anteriormente, tenemos casas de dos dormitorios, como lo que sería el tipo  
11 A, tenemos casas de tres dormitorios que serían el tipo C y una única vivienda para adulto  
12 mayor que sería la tipo B. Como les comenté anteriormente, este proyecto va a tener una  
13 solución diferente en lo que es el tratamiento de aguas residuales, debido a la poca  
14 infiltración que tienen los terrenos, se sectorizó para lo que es la optimización de costos,  
15 también lo que es la inversión del presupuesto público; en este caso tenemos 13 viviendas  
16 que van a contar con tanque de fibra de vidrio de fosa séptica y van a contar con drenajes  
17 de 23 a 25 metros lineales, eso serían 13 viviendas con drenajes de 23 y 25 metros lineales  
18 y, por otro lado, vamos a contar con 19 viviendas que son las que van a contar con una  
19 cama filtrante, que es la que vemos acá en el croquis abajo en la derecha, en la esquina  
20 inferior, donde tenemos camas filtrantes de 6 por 6, son alrededor de 36 metros cuadrados  
21 de camas filtrantes, donde se va a distribuir todo lo que son las aguas residuales, para un  
22 mejor manejo de las mismas, en este caso a esto lo vamos a llamar "Camas de  
23 evapotranspiración", y va a ser el manejo de las aguas residuales en este caso del proyecto.  
24 Aquí tenemos con respecto a los lotes urbanizados y el mecanismo que se utilizó es el que  
25 normalmente hacemos en el Departamento Técnico, recibimos lo que es la opción de venta  
26 por parte del dueño de los lotes, son 32 soluciones habitacionales, tenemos 32 opciones  
27 de venta, tenemos 32 montos de la entidad autorizada, en este caso 32 avalúos y tenemos  
28 32 razonabilidades que genera el Departamento Técnico, de las cuales lo que se realiza es  
29 que se escoge el valor menor de los tres, como pueden ver en este ejercicio que realizamos,  
30 en el lote uno, la opción de venta, el valor del avalúo y el valor del Departamento Técnico;  
31 el valor menor corresponde al el avalúo de la entidad autorizada, por eso lo tenemos acá  
32 en verde.

En lo que fue el segundo lote, tenemos la opción de venta, tenemos el avalúo de la entidad autorizada y tenemos el valor del Departamento Técnico, en este caso coincide en que el valor menor de los tres es el avalúo de la entidad autorizada.

En lo que corresponde al tercer y cuarto lote, como podemos ver el valor menor correspondió al valor que indicó el Departamento Técnico, por tanto, el valor recomendado fue el del Departamento Técnico y así sucesivamente con los 32 lotes... por lo tanto, el valor final que ustedes ven acá abajo, que corresponde a ₡287.000.000 (doscientos ochenta y siete millones de colones), no coincide con ninguno de los otros tres valores propuestos por los tres documentos que se valoran, tanto la opción de venta, el avalúo de la entidad, como el Departamento Técnico tuvieron valores diferentes, pero la combinación de los tres nos da que el valor a financiar o recomendado en este caso para la compra de los lotes es de ₡287.000.000 (doscientos ochenta y siete millones de colones), le leo acá, dice, "El valor recomendado final para el terreno corresponde a un monto de ₡287.000.000 (doscientos ochenta y siete millones de colones), el cual resulta de una combinación entre los avalúos presentados por la entidad autorizada, la opción de venta ofrecida por el propietario y el análisis de razonabilidad de precio realizado por el Departamento Técnico del BAHNVI.

Este fue el valor determinado conforme el procedimiento institucional establecido, el cual implica seleccionar el valor menor entre los tres valores considerados, con el fin de asegurar la razonabilidad de precios y la eficiencia en el uso de los recursos públicos", en este caso, los datos del propietario sería que el propietario del terreno es Leyar de Santa Rosa S.A. Limitada, la cédula jurídica es 3-102-446829, el representante legal es don Luis Fernando Solís Leitón, tenemos el número de identificación, tenemos que el total de lotes son 32 lotes y el área total de los lotes a comprar sería de 7,138 metros cuadrados. Descripción de las obras faltantes, como pudimos ver en las imágenes o en las fotografías de los lotes a desarrollar, pudimos constatar que había algunas obras pendientes, en este caso las especifico a continuación, lo cual es permitido por la normativa vigente del BAHNVI y quedarían pendientes a construir durante el proceso constructivo de las viviendas; en este caso serían aceras, cordón y caño, las rampas de acceso, el acabado de la calle pública que en este caso va a ser de asfalto también, el equipamiento de los juegos infantiles, la señalización vial y muros de retención en algunos de los lotes, que más adelante les mostraré la ubicación.

Aquí tenemos lo que es el costo de esas obras pendientes, en este caso cada una tiene un monto establecido, calculado y definido también por el propietario, en este caso son

1 ₡80.900.000 (ochenta millones novecientos mil colones), nosotros en el análisis del  
2 proyecto definimos que había que obviamente generar una retención, para que estas obras  
3 se tuvieran que construir y como en muchos otros proyectos que también se han aprobado,  
4 se genera una retención del 1.5 del total de las obras pendientes, en este caso nos estamos  
5 asegurando de que el proyecto quede totalmente acabado y con las obras totalmente  
6 terminadas; en este caso, a la hora de hacer la recepción de estas obras que están  
7 pendientes, obviamente se tiene que contar con el visto bueno tanto de la recepción de la  
8 Municipalidad, como del Departamento Técnico del BANHVI, asegurándonos que  
9 obviamente la inversión quede totalmente en el proyecto como tal, en este caso, el monto  
10 total de retención es de ₡121.600.000 (ciento veintiún millones seiscientos mil colones),  
11 para un porcentaje del 42.28% del total de los lotes, o sea, esto es lo que vamos a retener  
12 del monto total que en la diapositiva anterior le mencioné del monto total de los lotes, sería  
13 el 42.28%.

14 Acá tenemos también la ubicación de lo que es el desfogue de las aguas pluviales, tenemos  
15 que las aguas pluviales van hacia el frente de los lotes, en este caso por la topografía de  
16 los lotes a desarrollar, aproximadamente la mitad de las aguas pluviales van a ir hacia el  
17 frente donde ya tenemos la estructura municipal, donde ya tenemos también el permiso de  
18 desfogue y la otra mitad de los lotes van a tener lo que son la canalización de las aguas  
19 pluviales hacia el fondo de la finca, donde ya tenemos también el permiso de desfogue,  
20 tenemos ya construido lo que son los pozos pluviales y tenemos el cabezal de desfogue y  
21 el pozo pluvial ya construido, en el tema de la canalización de aguas pluviales, ya se tiene  
22 un diseño como tal de la canalización.

23 Acá tenemos lo que es el monto de las viviendas, en este caso tenemos tres tipos de  
24 viviendas, la A, B y C; en este caso la A, se subdivide en lo que son tres viviendas de 42  
25 metros cuadrados, la vivienda A inicial tenemos que es la que se va a construir con dos  
26 dormitorios y va a tener la solución de manejo de aguas residuales por medio de CETI, que  
27 es la cama de evapotranspiración que les comenté anteriormente, en este caso el valor,  
28 como pueden ver, es de 42 metros cuadrados debido a esta solución; en este caso la de  
29 42 metros cuadrados con CETI, nos costaría ₡18.251.000 (dieciocho millones doscientos  
30 cincuenta y un mil colones), la vivienda de 42 metros cuadrados con 25 metros de drenaje,  
31 nos costaría ₡16.870.000 (dieciséis millones ochocientos setenta mil colones), la vivienda  
32 estándar también de dos dormitorios, pero en este caso con 23 metros lineales de drenaje,  
33 nos costaría ₡16.854.000 (dieciséis millones ochocientos cincuenta y cuatro mil colones),  
34 en cantidad serían 18 soluciones habitacionales de 42 con CETI, serían 7 soluciones

1 habitacionales de 42 con 25 metros lineales y serían 4 soluciones habitacionales con 23  
2 metros lineales de drenaje. Luego tenemos lo que son las viviendas de adulto mayor, en  
3 este caso sería 1 sola solución de 49 metros cuadrados, para un monto total de  
4 ₡19.666.000 (diecinueve millones seiscientos sesenta y seis mil colones). Luego tenemos  
5 las viviendas de núcleo numeroso, en este caso igual divididas en las que llevan CETI y las  
6 que son con drenaje convencional, en este caso sería una y una, y el monto total la de CETI  
7 sería con ₡20.956.000 (veinte millones novecientos cincuenta y seis mil colones), y la de  
8 drenajes de 23 metros lineales de drenaje, serían ₡19.631.000 (diecinueve millones  
9 seiscientos treinta y un mil colones), para un total de 32 soluciones habitacionales y un  
10 monto total de ₡574.000.000 (quinientos setenta y cuatro millones de colones).

11 Acá tenemos lo que es una comprobación, lo que normalmente nosotros revisamos. En  
12 estas soluciones habitacionales pueden parecer que la solución habitacional por monto  
13 unitario sea un poquito elevado; sin embargo, como ustedes pudieron ver en lo que es la  
14 compra de los lotes, el valor recomendado fue menor a lo que solicitaba tanto la entidad  
15 autorizada como el propietario, en este caso se usaron desvalorizantes, debido a que las  
16 viviendas requieren varias actividades que llamamos nosotros “no usuales”, solicitadas por  
17 el profesional responsable, debido al estudio de suelos realizado; en este caso tenemos  
18 mejoras en lo que es los cimientos, tenemos una sustitución de 60 centímetros en lo que  
19 es la solución de cimentación, tenemos una acera perimetral, tenemos zacate para el  
20 manejo de erosión, también tenemos lo que son repellos internos para evitar el tema de  
21 capilaridad.

22 En fin, tenemos una serie de actividades que nosotros llamamos no usuales, diferentes a  
23 lo que normalmente tramitamos en el Sistema, que corresponden a valores adicionales a  
24 una solución habitacional, en este caso tenemos que a la hora de hacer la comprobación y  
25 quitarle a ese valor de solución final los costos adicionales, nos dan dentro de los  
26 parámetros establecidos en el BANHVI; en este caso ninguno de los valores de las  
27 viviendas supera los ₡305.000 (trescientos cinco mil colones) por metro cuadrado que se  
28 determinó en el Departamento Técnico como valor financiable, como pueden ver, todas nos  
29 están dando que están dentro de los valores ₡304.000 (trescientos cuatro mil colones),  
30 ₡304.900 (trescientos cuatro mil novecientos colones)... ₡276.000 (doscientos setenta y  
31 seis mil colones), en las soluciones que tienen mayor área, ₡297.000 (doscientos noventa  
32 y siete mil colones) en la de 50.25 metros cuadrados y ₡299.000 (doscientos noventa y  
33 nueve mil colones) en la de 50.25 metros cuadrados, pero con drenaje de 23.

1 Acá tenemos lo que es el plan de inversión general, tenemos que en total el costo del  
2 proyecto tenemos ₡899.000.000 (ochocientos noventa y nueve millones de colones), la  
3 construcción de las 32 viviendas sería por ₡574.000.000 (quinientos setenta y cuatro  
4 millones de colones), la compra de los lotes sería por ₡287.000.000 (doscientos ochenta y  
5 siete millones de colones), la fiscalización sería por ₡3.969.000 (tres millones novecientos  
6 sesenta y nueve mil colones), el kilometraje por ₡1.024.000 (un millón veinticuatro mil  
7 colones), los gastos de formalización por 11 976 000 y la variable social en este caso por  
8 ₡20.421.000 (veinte millones cuatrocientos veintiún mil colones).

9 Aquí tenemos lo que es la representación por porcentaje de lo que equivale cada una de  
10 las actividades que mencioné anteriormente, para las viviendas un 63.86%, el terreno  
11 corresponde a un 31.98%, la variable social en 2.27%, gastos de formalización 1.33%,  
12 fiscalización 0.44% y 0.11% para lo que es el kilometraje.

13 En lo que es el cronograma, en este caso tenemos distribuido de la siguiente manera,  
14 tenemos 3 meses para lo que es el plazo de firma de contratos y formalización de  
15 operaciones, plazo de ejecución de las viviendas y conclusión de las obras de  
16 infraestructura faltantes sería para 8 meses, el plazo de liberación de retenciones sería de  
17 3 meses y el cierre técnico financiero sería de 2 meses, para un total de 15 meses para lo  
18 que es el plazo de gestión del proyecto.

19 Acá abajo lo que tenemos es el tema de la disponibilidad y requisitos, tenemos lo que es el  
20 acuerdo municipal de recepción de áreas públicas, la propiedad se encuentra en nombre  
21 del municipio bajo el folio 2-618536-000 con un área de 724 metros cuadrados; la  
22 disponibilidad eléctrica, como les comentaba anteriormente, fue otorgada por Coopelesca  
23 y está vigente en la misma e igual ya el sistema eléctrico está construido en lo que es el  
24 proyecto; y la disponibilidad potable, la misma fue actualizada el 25 de febrero del 2025 y  
25 se encuentra vigente.

26 Acá tenemos un poco lo que fueron los riesgos y mitigaciones que logramos determinar en  
27 el proyecto, voy a mencionar algunos e igualmente los mismos se encuentran también  
28 dentro de los anexos del expediente digital del proyecto, si tienen gusto en revisar lo que  
29 es también la matriz como tal, pero algunos de ellos, por mencionar algunos, por ejemplo,  
30 abandono de las viviendas, este sería en temas de beneficiarios, la mitigación que hemos  
31 ido determinando es el seguimiento continuo, criterios claros de elegibilidad y aplicación de  
32 lo que es la variable social; como pueden ver, hay muchos que ya se han mitigado también  
33 por el tema de curva de aprendizaje que hemos tenido a través del tiempo y que hemos ido  
34 logrando determinar y dándole la mitigación correspondiente.

1 Luego tenemos, por ejemplo, esta que es la que normalmente se presenta en proyectos S-  
2 02, que son las obras pendientes; en este caso una de las mitigaciones es aplicar  
3 retenciones económicas como lo hemos generado en este proyecto, que es del 42%; exigir  
4 cronogramas verificables, que también contamos con los cronogramas correspondientes y  
5 reforzar lo que es la supervisión técnica, en este caso, BANHVI y entidad autorizada.  
6 Algunas acciones preventivas claves, lo que es la fiscalización y la valoración también de  
7 nuestros inspectores de calidad en el proyecto como tal, en los protocolos de sustitución de  
8 beneficiarios, la gestión anticipada de permisos, las contingencias climáticas que también  
9 son importantes y como les comentaba la supervisión reforzada.

10 Acá tenemos algunos proyectos que se han tramitado similares a La Cajeta, inclusive con  
11 condiciones no tan ideales para un proyecto como tal, sin embargo, que han salido con  
12 éxito en el Sistema; este es un proyecto llamado Amapolas que fue tramitado en diciembre  
13 del 2021, este proyecto coincidentemente fue construido también por Las Rosas, no  
14 presentado por Las Rosas, pero sí construido... como pudieron ver las fotos anteriores y  
15 estas son las fotos ya del proyecto terminado, que también contaba con obras pendientes  
16 como también lo que era el afinamiento de los terrenos, rellenos, rampas, aceras, cunetas  
17 de concreto que le hacían falta, juegos infantiles, cajas de registro de agua potable, le  
18 faltaban hidrantes, tenían temas con mantos de oración, le faltaba el recubrimiento de  
19 taludes entre la calle y la acera, le faltaban muros de retención, en fin, tenían obras  
20 pendientes como el proyecto que estamos presentando el día de hoy y que al fin de cuentas,  
21 fue construido con mucho éxito y en su momento con coincidencia de que el mismo  
22 desarrollador, que es el que está presentando La Cajeta, fue el que construyó el proyecto  
23 Amapolas.

24 Aquí algunas fotografías adicionales de cómo quedó el proyecto al final; acá tenemos otro  
25 proyecto que también fue construido bajo el mismo sistema, en este caso fue el proyecto  
26 Ámbar en Parrita, este fue en noviembre del 2022, como pueden ver la calle tampoco  
27 contaba con asfalto, habían algunos tramos de aceras, algunas cunetas, pero le faltaban  
28 todavía acabados, contaba con el sistema eléctrico ya construido, como en este caso es  
29 nuestro proyecto el día de hoy y así es como están quedando las viviendas o cómo  
30 quedaron las viviendas en ese momento; en este caso también hacían falta lo que eran las  
31 rampas, el equipamiento de juegos infantiles, el acabado de la calle pública, las obras  
32 pluviales también estaban pendientes y como pueden ver son proyectos que también han  
33 culminado con éxito, aquí algunas fotografías adicionales de lo que son las viviendas  
34 actualmente.

Y le cedo la palabra a mi compañero Alejandro.

**Sr. Jiménez Elizondo:** Gracias, Esteban. Aquí estamos viendo de entrada el tema de localización, no sé si eso estaba contemplado dentro del análisis técnico o si pasamos directamente al tema de variable social, porque ahí también lo repaso un poco, hay un par de diapositivas más de la parte técnica.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo no lo vi en el documento, vi que eran 32 familias, pero no las distancias.

**Sr. Jiménez Elizondo:** Sí, estaban en el documento, pero si no avancemos una diapositiva por favor.

**Sra. Salas Rodríguez:** Tal vez, ahí para aclarar, esta es la parte administrativa de la Dirección FOSUVI, no hay problema, yo lo voy a exponer; no lo vemos en Técnico directamente porque nosotros no vemos las familias, sino que lo que vemos son más que todo los tipos de vivienda que se construyen, pero no hay ningún problema, yo la puedo presentar esta diapositiva.

Esto lo que analiza es la procedencia actual de donde están ubicadas las 32 familias con respecto al proyecto, tenemos 20 familias en este momento que representan el 62.50% entre 1 kilómetro y 8 kilómetros del proyecto, 11 familias entre 9 y 12 kilómetros del proyecto que representan el 34.40, una familia entre los 13 y los 16 kilómetros que representan el 3.10%. Esto ya representa el total de las de las 32 familias y esta imagen que vemos aquí en la parte inferior derecha, todos estos pincitos amarillos es la georreferenciación de la ubicación de todos los núcleos familiares y esto es la caracterización de esas familias, tenemos el 90% 29 viviendas que son núcleos familiares típicos, esto quiere decir que es de cuatro miembros o menos; tenemos 2 viviendas que representan el 6.25% de núcleos numerosos y 1 vivienda de adulto mayor. Me van a disculpar, pero me agarró tos.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Si gusta, continúo yo aquí doña Mariella, veo que te afectaste un toquecito, tal vez aquí con ayuda Marco Mora, pero voy a leerlo yo, cualquier cosa, cualquier consultica ahí Marco me apoya. Por parte de la Asesoría Legal de la entidad autorizada, se remite el criterio legal firmado por la licenciada doña Marianela Mora y la licenciada doña Katia Mora, con fecha 12 de agosto de 2024, indicando que los gravámenes que afectan los lotes del proyecto corresponden a las impuestas sobre la finca antecedente 2-145280, al momento de inscripción mediante la información posesoria.

La finca madre no ha sido objeto de constantes traspasos habiéndola adquirido la actual propietaria en el año 2017; siguiente diapositiva, por favor.

1 Por su parte, el Gerente General de Coopenae, el licenciado don Adrián Álvarez mediante  
2 el oficio COOP-VS-UTP-184-2024 el 19 de agosto, dice que se remite junto a ese oficio el  
3 estudio legal del proyecto La Cajeta, ubicado en el distrito San Carlos, cantón de Cutris en  
4 provincia de Alajuela, dicho estudio fue realizado por la licenciada doña Marianella Mora y  
5 la licenciada doña Kathya Mora, ambas asesoras legales de la entidad autorizada. “El  
6 suscrito como Jerarca representante de Coopenae, manifiesta que acoge dicho criterio legal  
7 del proyecto La Cajeta, el cual se elaboró al tenor de lo establecido en el acuerdo de Junta  
8 Directiva”.

9 Aquí tenemos lo que son obligaciones sociales, también se hizo el estudio, tanto la entidad  
10 autorizada indicó que se cumplió con la aplicación de la política Conozca a su Cliente, según  
11 normativa por la aplicación de la Ley 8204, mediante oficios firmados por el Oficial Adjunto  
12 de Cumplimiento de la entidad autorizada, el licenciado don Johnny Fernando Mora Ruiz y  
13 el detalle es en estos dos oficios, que para la empresa Las Rosas de Poco Sol S.A. cédula  
14 jurídica 3-101-628349 y con validez hasta el 31 de mayo de 2026; también tenemos con el  
15 oficio COOP-VS-UTP-112-2025 para la empresa Leyar de Santa Rosa SyB LTDA, que es  
16 la propietaria del terreno, cédula jurídica 3 -102-446829 y también tiene una validez hasta  
17 el 12 de junio de 2026.

18 Okey, ahora sí ya le cedo la palabra a Alejandro.

19 **Sr. Jiménez Elizondo:** Muchas gracias, don Walter. Para dar un poco de contexto en  
20 términos de variables social, el documento también es presentado a este Banco con una  
21 revisión previa de la entidad autorizada que es la responsable de la aprobación técnica de  
22 los criterios de implementación de la variable social y al Banco es remitido para su  
23 valoración en términos de cumplimiento de la normativa existente y de la propuesta de  
24 financiamiento, para su financiamiento adecuado en términos de lo que implica su  
25 integración con el proyecto; lo que se presenta aquí es un resumen de un informe que se  
26 ha hecho llegar a todos los miembros de Junta en conjunto, con todo el anexo de  
27 documentos que contiene, además del documento general que se presenta el Gestor Social  
28 del proyecto para valoración del Banco.

29 En este caso ya hemos establecido algunos criterios básicos en términos del proyecto que  
30 estamos revisando, la entidad autorizada, la empresa y agregamos a la empresa Pangea,  
31 que es la empresa que le brinda servicios de gestión social a la empresa desarrolladora,  
32 que es la contratante de la misma; ha establecido un costo de ₡16,052,342.76 (dieciséis  
33 millones cincuenta y dos mil trescientos cuarenta y dos colones con setenta y seis  
34 céntimos), que se complementa con el monto que la entidad autorizada solicita para la

fiscalización del proyecto y da el monto que vimos antes de alrededor de ₡20,000,000.00 (veinte millones de colones), para términos de variable social en financiamiento y tiene un plazo de 27 meses para su implementación, que corresponde a los 15 meses del periodo constructivo del proyecto, más 12 meses posteriores en los cuales se formaliza las soluciones de vivienda, las personas van a vivir al proyecto y se les da también un proceso de acompañamiento en ese proceso de ir a vivir en su nuevo proyecto, con un nuevo estilo de vida y además de generar vínculos de integración con respecto a lo que plantea el proyecto. En términos generales, el documento como tal cumple con los requisitos y con la normativa que el Sistema Financiero ha dispuesto para la implementación de planes de acompañamiento social y vamos a destacar en esta presentación algunos puntos que resaltan y que son importantes de conocer por parte de la Junta Directiva con respecto al proceso. Si gustan pasamos a la siguiente.

En términos de diagnóstico, el documento presenta un muy buen diagnóstico que se solicitó reforzar en algunos puntos, recomendaciones que fueron acatadas, valga recordar que estos documentos vienen al Banco también previo a su presentación y reciben una serie de recomendaciones que también son acatadas en pro de buscar llegar a la Junta Directiva de la mejor forma posible, presentó un contexto territorial adecuado en el que ya vimos que se analiza la relación, la cercanía y las conexiones de este punto específico, con una serie de servicios y equipamientos urbanos en los alrededores del proyecto, que ya lo analizamos previamente, hace un análisis de las características demográficas y sociales del grupo beneficiario con un especial énfasis en los procesos que se llevaron a cabo con participación de la comunidad y que permitieron ir develando algunas de las características que esta población presenta, un análisis de actores también que no solamente se limita a identificar qué actores hay en el entorno, sino que también especifica cómo esos actores pudiesen articular con este proceso de gestión social para reforzar las dinámicas relativas al proyecto, un análisis de necesidad y riesgos que se hacen en conjunto con la comunidad, lo cual es positivo para lograr identificar realmente qué impacto podría tener el proyecto como tal y una planificación en este primer diagnóstico que permite identificar cómo las acciones se articulan con la planificación y cronograma del proyecto.

Aquí podemos ver un poco de las actividades a las que les hacía referencia en términos de las familias ya participando, para reforzar no solamente los criterios de participación, que son importantes dentro de la lógica que hemos dispuesto en el Banco para la implementación de este tipo de dinámicas, sino para poder dar insumos que retroalimenten la definición del proceso y aquí vemos claramente parte de ese análisis que se hizo, en el

que se especifica el punto donde se está desarrollando La Cajeta, como una zona en crecimiento o consolidación en articulación con esta vía principal que conecta con el centro de Boca Arena, a una distancia adecuada y que como podemos ver tanto hacia abajo, hacia el sur como hacia el norte del proyecto ha empezado a generar una serie de pequeños poblados que se consolidan alrededor de la calle y que en particular, este ya cuenta con equipamiento como una iglesia y una escuela, relativo a este pequeño asentamiento que sería reforzado por el proyecto y los habitantes que vendrían a vivir a este punto; además de eso, el documento presenta un análisis de las condiciones de recepción de los centros educativos, específicamente de la escuela de La Cajeta para recibir a nueva población que estaría viniendo a la zona y que no es usuaria de este proyecto ya, y tenemos también verificación de la directora de la escuela de que tienen las condiciones y los espacios adecuados para poder recibir esa población y que además les sería beneficioso tener un incremento en la población, esto les permitiría generar mayores recursos para la implementación de acciones con respecto a la escuela.

Quiero hacer énfasis o detenerme un momento en el tema del arraigo, que lo vimos un poco antes ya en términos de la disposición de la familia, pero que es importante que veamos cómo se abordó también desde el punto de vista del análisis social.

Se establece, ya lo habíamos visto antes, que hay un porcentaje más o menos del 35 o 37% de la población del proyecto en términos de que son solamente 32 familias, que está fuera el rango de 8 kilómetros recomendable dentro de la normativa para la atención de esos puntos; lo que hemos estado trabajando es tratar de entender cuando hay casos que se salen de ese margen de recomendación, cuál es la realidad social del entorno en el que estamos trabajando para identificar si existe una justificación adecuada para poder incluir a algún porcentaje de población que se salga de este rango de manera específica y poder valorar las acciones independientes; en esos términos el documento presenta un análisis detallado y extenso con respecto a las condiciones de estas familias, que se especifica en varios puntos, algunos de ellos es las condiciones de tenencia de estas familias, verifica que la mayoría de estas familias que están fuera de este rango están alquilando o están en viviendas prestadas que no cumplen con condiciones adecuadas para la habitación de estas familias, incluyendo términos de hacinamiento y precariedad en algunos puntos específicos de las que están poblando, específicamente en las familias que están más cerca del centro de Boca Arenal, que si bien serían trasladadas a una zona que está a un rango de 5 kilómetros de este gran centro urbano, estaría teniendo una mejora importante no

solamente en términos de sus condiciones de tenencia, sino en la del dejar de pagar alquileres muy altos que se están dando en esta zona específica.

Además de todo este análisis que se hace y que ya lo vamos a ver un poco más adelante que también se hace en términos de las condiciones de vida, se adjunta al documento del plan de acompañamiento social, un criterio de aplicación o no aplicación de normativa en el que dice que por los tiempos en el que este documento entró al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, quedó fuera del rango de aplicación de la normativa de Población Objetivo, que trabaja el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; adjunta un criterio de la empresa que también ha sido elevado a la Asesoría Legal, en el que se les ha solicitado un criterio al respecto de esta afirmación y me corrige mi compañero don Marco, pero ha sido positiva en términos de identificar que esto es así. Adelante, don Marco.

**Sr. Mora Gamboa:** Sí, tal como lo menciona don Alejandro, nosotros analizamos el tema de la vigencia del transitorio, el Reglamento de Población Objetivo, de población beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del Artículo 59, más conocido como población objetivo, fue aprobado en el acuerdo 7 de la sesión 68-2023 del 21 de diciembre del 2023 y fue publicado el 12 de enero del 2024; sin embargo, el propio Reglamento decía que su vigencia comenzaba a regir 3 meses posterior a su publicación en La Gaceta, siendo que se publicó en el mes de abril del año 2024, su vigencia o su validez jurídica comenzaría a regir hasta el mes de octubre y este proyecto entró al Sistema el 27 de agosto del 2024. Por lo tanto, se encontraba entre ese transitorio de los proyectos que se presentaban hasta 6 meses después de su publicación y su entrada en vigor, que sería de abril a octubre, se encontraba en ese rango de los 6 meses; por lo tanto, el Reglamento de Población Objetivo como tal, no se le podría aplicar la retroactividad de la norma porque estaríamos ante un ejercicio anticonstitucional; nosotros en la Asesoría Legal estamos validando el dictamen jurídico de la empresa constructora y ese criterio lo estaría firmando la asesora legal en los próximos días, en un oficio que le va a dar respuesta directamente al constructor y que será trasladado también a la Junta Directiva.

**Sr. Jiménez Elizondo:** Gracias, don Marco. Más allá de esto, creemos que el documento hace un esfuerzo también importante por verificar esas condiciones, por dar entender cómo esas condiciones implican acciones específicas en el proceso de acompañamiento social y validarlas en una propuesta, entonces esto en términos de arraigo nos parecía que era importante poder abarcarlo.

Aquí vemos un poco del análisis que se hizo en términos de visitar algunas de estas viviendas que estaban fuera de ese rango de atención e identificar las condiciones en las

que estaban viviendo, identificando condiciones, como les decía, de malas condiciones o precariedad de la vivienda, hacinamiento en términos de algunas habitaciones y condiciones difíciles de accesibilidad. Además, se hizo un análisis de la conectividad de este punto con los diferentes centros existentes a los alrededores a través de transporte público, identificando una accesibilidad importante, además con una frecuencia de alrededor de algunos de estos de 30 minutos a 1 hora de frecuencia de servicios de transporte público y el análisis que se hizo con respecto a los costos de alquileres en la zona específica de Boca Arenal.

El documento presenta una propuesta de capacitación comunitaria que es adecuada con respecto a lo que la normativa exige; además, articula con el modelo de acompañamiento social desarrollado por el Ministerio de Vivienda, utilizándolo como base para poder proponer una serie de acciones que, además, ya va un poco en la línea de lo que hemos discutido de generar alternativas para los proyectos de escala pequeña como esta, en términos de la capacidad de aplicar alguna de las acciones de formación y empieza a combinar estos talleres o estas acciones con espacios públicos, o espacios interactivos, o espacios de encuentro comunitario, para que los mismos espacios o las mismas dinámicas se presten tanto para actividades formativas como para actividades de integración comunitaria, lo cual es muy positivo porque permite bajar un poco los costos en términos de que el porcentaje de acceso a recursos que tienen proyectos de escala pequeña, no es el mismo que tienen proyectos de mayor escala. Además, en términos de organización comunitaria, presenta todo un esquema de formación y capacitación para la estructura de gobernanza comunitaria y además define el procedimiento y la estructura que tendría está con un Comité Comunitario General, que tendría la estructura que estamos viendo de una presidencia, vicepresidencia, secretario, tesorería, fiscales y vocales; además de un eje comunicador que estaría permeando todo el tema de comunicación con la comunidad y este esquema estaría complementado con una serie de subcomités a cargo de los mismos miembros del Consejo Comunitario, que estarían enfocados en seguridad comunitaria, ambiente y sostenibilidad, deporte y recreación y el desarrollo de proyectos comunitarios. Además de esta estructura que busca consolidar una serie de acciones, propone una dinámica o un grupo, desarrollado para brindar estrategias o brindar herramientas de emprendimiento a mujeres de la comunidad, en pro de ese mismo análisis que se hace inicialmente en el diagnóstico y que evidencia un porcentaje importante de mujeres que evidenciaron la necesidad en el diagnóstico de tener capacidad con respecto a sus capacidades de generar alternativas económicas y todas estas actividades o toda esta

estructura se complementa con una planificación de actividades que se da a lo largo, tanto de la etapa II como de la etapa III, que corresponde a la integración de estos grupos en dinámicas, en estructuras de formación y en proyectos comunitarios que les brindarían oportunidades para desarrollarse, establecer herramientas y consolidar herramientas durante el proceso.

Ahora, pasando a la etapa tres, que son los últimos 12 meses del proceso, es la etapa tal vez más débil dentro del documento, se les hizo la observación en la revisión que se hizo; no obstante, seguimos recalcando que esa debilidad probablemente tenga que ver con la lectura que se está haciendo del documento de la guía de diseño e implementación de los planes de acompañamiento social y que ya hemos evidenciado que esa es una de las acciones que estamos buscando reforzar en esa redacción de la guía de implementación; no obstante, a pesar de que establece una serie de espacios para consolidación comunitaria, para revisión de información que se haya presentado durante la etapa anterior y además una estructura de evaluación, se les hizo la solicitud de que ampliaran algunas de las actividades que sean contempladas en la etapa II para que se ampliaran en términos de cronograma hasta la etapa III y esto se pueden denotar a la hora de hacer la lectura del resto del documento, que hasta las etapas finales están consideradas muchas de las acciones que estaban en la etapa anterior y a pesar de que no se reflejan en el texto de la etapa III, sí a nivel de planificación están desarrolladas a lo largo de todo el proceso de implementación y acompañamiento; por lo tanto, hemos dado por buena esa posibilidad de reforzamiento o ese intento de reforzamiento de la etapa III.

Y para cerrar, hay un análisis presupuestario de lo que presenta la propuesta, hace una solicitud de financiamiento que corresponde al 1.82% del costo total del proyecto, que corresponde a ₡16,026,659.00 (dieciséis millones veintiséis mil seiscientos cincuenta y nueve colones), como lo habíamos detallado previamente; esto supera el umbral tradicional que hemos establecido por acuerdo de Junta Directiva de un 1.5, pero no supera el umbral ampliado que hemos definido del 2% para casos que presenten una justificación adecuada de requerimiento de incremento de presupuesto y este como tal, presenta una justificación en la que define que por el tamaño del proyecto como tal el porcentaje al que tienen acceso para implementación de todas las actividades, no les alcanza para lo que están proponiendo y en términos de lograr llevar a cabo las disposiciones, han subido a 1.82%.

Eso es una de las disposiciones que hemos también tomado en cuenta para el desarrollo de una propuesta de planes de acompañamiento social, para proyectos de escala pequeña que pronto será presentado también a esta Junta; en complemento con esa propuesta de

financiamiento, se definió un 0.5% del costo total del proyecto para fiscalización de la entidad autorizada, ese sí está en el margen de lo que la Junta ha definido para el proceso de fiscalización y a pesar de que es un monto que la entidad autorizada consideraban pequeño para lograr la fiscalización de todo este proceso de 27 meses; se les hizo la aclaración de que este monto o este proceso tenía el objetivo de reforzar el proceso de acompañamiento que era responsabilidad de las entidades autorizadas y que, por tanto, no necesariamente debía de adecuarse a este monto que la Junta habilita o que el Banco habilita para poder financiar o apoyar este proceso de acompañamiento y fiscalización, y, por tanto, ellos podrían complementarlo con sus propios recursos o sus propias dinámicas. Además de eso, se hace un análisis de los rubros que están contemplados en el proceso de acompañamiento social, identificando que la misma Junta ha definido rubros esenciales, rubros no esenciales, pero justificables y rubros no permitidos para el proceso de acompañamiento social. En este caso se identificaron algunos rubros no esenciales que vienen con su adecuada justificación, según lo que hemos podido analizar, como algunos refrigerios básicos que se planificaron dentro de la estructura para algunas actividades específicas, algunos gastos que podría representar la participación de actores externos dentro del proceso de acompañamiento, algunos gastos operativos como alquileres y un rubro de gastos para movilización específica enfocado en condiciones particulares de algunos miembros de la comunidad o actividades específicas que requieran movilización. Además de eso, se complementa con un cronograma de desembolsos que articula adecuadamente con la planificación del plan de acompañamiento social y las acciones definidas ante este análisis.

En la recomendación de la Gerencia y del equipo que analiza la parte social, es que se dé aprobación del plan de acompañamiento social del proyecto La Cajeta, muchas gracias.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Entonces ya para ir cerrando, las recomendaciones según la verificación técnica que acaban de exponer Esteban y Alejandro y por la parte administrativa de la Dirección FOSUVI, recomienda autorizar el financiamiento para la compra de los lotes urbanizados y construcción de esas 32 soluciones habitacionales, en amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por un monto total para la ejecución de las obras por la suma de ₡899,318,585.30 (ochocientos noventa y nueve millones trescientos dieciocho mil quinientos ochenta y cinco colones con treinta céntimos), y para las familias que se detallen en el anexo uno de la presente solicitud en el proyecto dominado La Cajeta, actuando como entidad autorizada Coopenae y la empresa Las Rosas

de Poco Sol S.A. cédula jurídica 3-101-628349 como desarrolladora del proyecto, monto que está compuesto:

A- Compra de 32 lotes por un monto promedio de ₡8,988,406.83 (ocho millones novecientos ochenta y ocho mil cuatrocientos seis colones con ochenta y tres céntimos) cada lote, para un monto total de ₡287,629,018.57 (doscientos ochenta y siete millones seiscientos veintinueve mil dieciocho colones con cincuenta y siete céntimos).

B- La construcción de 32 viviendas, en un total del valor de las construcciones de estas viviendas asciende a ₡570,297,711.11 (quinientos setenta millones doscientos noventa y siete mil setecientos once colones con once céntimos); vivienda de 42 metros cuadrados con núcleo regular asciende a ₡514,043,802.94 (quinientos catorce millones cuarenta y tres mil ochocientos dos colones con noventa y cuatro céntimos), vivienda 49 metros cuadrados de persona adulto mayor por un monto de ₡19,666,215.50 (diecinueve millones seiscientos sesenta y seis mil doscientos quince colones con cincuenta céntimos) y vivienda de 50.25 metros cuadrados que es correspondiente a un núcleo numeroso, para un total de ₡40,587,692.67 (cuarenta millones quinientos ochenta y siete mil seiscientos noventa y dos colones con sesenta y siete céntimos).

C- Gastos de formalización de las 32 operaciones por un monto promedio por solución de ₡374,274.83 (trescientos setenta y cuatro mil doscientos setenta y cuatro colones con ochenta y tres céntimos), para un monto total de ₡11,976,794.67 (once millones novecientos setenta y seis mil setecientos noventa y cuatro colones con sesenta y siete céntimos).

D- La fiscalización de inversión de las 32 viviendas por un monto total de ₡3,969,914.71 (tres millones novecientos sesenta y nueve mil novecientos catorce colones con setenta y un céntimos);

E- Kilometraje de la fiscalización de las 32 viviendas por un monto de ₡1,024,000.00 (un millón veinticuatro mil colones)

F- El financiamiento para la implementación del plan de acompañamiento social por la suma total de ₡20,421,146.24 (veinte millones cuatrocientos veintiún mil ciento cuarenta y seis colones con veinticuatro céntimos), según el detalle a continuación para lo que es el plan de acompañamiento social, gastos administrativos imprevistos son ₡16,026,659.04 (dieciséis millones veintiséis mil seiscientos cincuenta y nueve colones con cuatro céntimos), ya incluye el IVA, lo que representa el 1.82 del costo total del proyecto y la fiscalización de la entidad autorizada por un monto de ₡4,394,487.27 (cuatro millones trescientos noventa y cuatro mil cuatrocientos ochenta y siete colones con veintisiete

céntimos), lo que representa el 0.5% del costo total del proyecto. Eso sería yo creo, no sé si quedó una diapositiva más ahí, Esteban. Listo, eso sería.

**Directora Presidente:** Doña Eloísa, por favor, adelante.

**Directora Ulibarri Pernús:** Sí, gracias. En la parte técnica tengo unas preguntas y algo en la parte social. Fijate que estaba viendo y quería preguntar, con respecto a ese sistema de tratamiento que se le está aplicando a las viviendas cuya longitud de drenaje es muy alto, ahí me corrigen si no lo entendí bien, le dan un tratamiento de agua negra especial en un espacio de 6 por 6, entendí, ¿ese sistema lo hemos probado antes?, ¿cómo funciona?, ¿funciona bien? Estaba pensando que además de ese lugar, cuando estábamos hablando de Ivannia en su momento, Grettel, que es un proyecto que está en Limón, pensábamos en toda la problemática que tiene percolación, esos terrenos y que también me imagino son tan malos como estos, ¿será posible aplicar ese mismo sistema ahí en Ivannia y si lo conocemos ya funcionando? Sería eso, Esteban.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez, Esteban, me permite contestarle lo del tema de Ivannia. Doña Eloísa, en Ivannia se hicieron pruebas de infiltración y desgraciadamente en Ivannia no hay manera, ni siquiera las camas de evapotranspiración funcionan.

También exploramos la posibilidad de hacer biojardinerías, tampoco funcionó; porque ahí el nivel freático está prácticamente superficial, desgraciadamente en Ivannia no resulta ninguno de estos sistemas, ya le doy la palabra a Esteban, pero esta sí es una recomendación directa del laboratorio que hizo las pruebas de infiltración, con eso se estaría logrando el debido tratamiento de las aguas, saliendo de los tanques sépticos. Adelante, Esteban, para tratar de ampliar un poquito más esta parte.

**Sr. Serrano Chavarría:** Claro, doña Eloísa. Efectivamente como podemos ver en la presentación, ahí creo que son alrededor de 18 o 19 viviendas que van a contar con camas de evapotranspiración; efectivamente, como les comenté anteriormente, la zona en particular de San Carlos o esta Zona Norte de nuestro país tiene esa particularidad de que la capacidad de infiltración es poca en los lotes; por lo tanto, hay que buscar medidas alternativas... en este caso, las camas de evapotranspiración efectivamente fueron usadas también en el proyecto Las Rosas de Pocosol, hasta el momento no tengo conocimiento de alguna denuncia, ni ningún problema con respecto al sistema como tal.

Pensaría que es una buena opción para este tipo de suelos donde la capacidad de infiltración no nos permite usar drenajes convencionales.

**Directora Ulibarri Pernús:** Yo había leído, no sé si entendí mal, que la capacidad de infiltración era casi nula o nula.

1 **Sr. Serrano Chavarria:** Sí, mayor a 24 centímetros por minuto. Entonces, en estos casos  
2 en particular, prácticamente lo ideal es usar medidas alternativas o sectorizar, como lo  
3 hicimos en este proyecto, donde prácticamente es nula la capacidad de infiltración, porque  
4 ya sobrepasa el límite permitido para usar sistemas convencionales, la cama de  
5 evapotranspiración resulta útil y en aras de optimizar los recursos públicos también.

6 **Directora Presidente:** Gracias, veo la manita de don Guillermo levantada. Don Guillermo,  
7 adelante, por favor.

8 **Director Alvarado Herrera:** Gracias. Yo tengo seis observaciones, que quisiera las fueran  
9 apuntando y me pudieran contestar. El primero, por la situación que vivimos con respecto  
10 a la mayor cantidad de proyectos que los que podemos aprobar este año, revisando el  
11 último informe de redistribución del FOSUVI de hace un mes, don Walter, el proyecto estaba  
12 en color amarillo y había muchos proyectos en color verde, así que quisiera saber por qué  
13 llega primero o a qué se debe, si en el informe de redistribución del FOSUVI que conocimos  
14 se nos señalaba por parte de la Administración, estaba en color amarillo.

15 El segundo, quisiera ir al gráfico donde se señalaba por GPS el tema de los beneficiarios y  
16 si Alejandro me lo permite, quisiera pedirlo que lo pudiera proyectar.

17 **Directora Presidente:** Perdón, nada más interrumpo un segundo. Doña Eloísa escribe que  
18 se quedó sin electricidad también, ¿cómo hacemos, don David? ¿Podemos continuar o hay  
19 que esperar?

20 **Sr. López Pacheco:** No, si don Guillermo le da la palabra para que ella termine... porque  
21 me entiendo que no había terminado.

22 **Directora Presidente:** Sí, pero no se puede conectar ella, entiendo. Dice, "Se fue la  
23 electricidad", lo escribió.

24 **Sr. López Pacheco:** Sí, el Reglamento establece 45 minutos de ausencias, podría ser que  
25 ya en ese plazo sigue.

26 **Directora Presidente:** Bueno, entonces adelante, gracias.

27 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, Ministra. Gracias, don Alejandro, aprovechando que  
28 la Ministra está aquí y retrayéndonos como se hizo al Reglamento de Beneficiarios, si  
29 pueden poner Ministra usted en su computadora el área del gráfico donde están los puntos  
30 de donde son los beneficiarios, quisiera señalar que efectivamente ese Reglamento que fue  
31 trabajado junto al MIVAH, lo que se pretendía era no tener lo que hoy nos muestra ese  
32 gráfico; efectivamente, si usted ve una buena proporción, creo que dos, cuatro, seis, siete  
33 familias, radican en un sitio urbano muchísimo más grande de a donde lo estamos llevando

1 que está a mano derecha, si usted lo ve e incluso... sobre esa misma calle arriba que no  
2 dice el nombre del lugar, hay dos, cuatro, seis, siete familias que están más cerca de Boca  
3 Arenal que el proyecto La Cajeta y efectivamente lo que se trataba era de no solo no tener  
4 el desarraigo, sino de poder construir proyectos donde la demanda fuera igual que la oferta,  
5 por problemas que ya habíamos identificado dentro del Sistema y aprovecho que usted  
6 está, doña Grettel, para poder explicarlo porque este es efectivamente un proyecto que si  
7 está en el plazo que ha señalado Legal, era lo que no se pretendía que se hiciera.

8 Si ustedes lo ven ahí, las familias tanto de la parte superior como de las que residen en los  
9 alrededores de Boca Arenal, este era un proyecto para estar en Boca Arenal, donde incluso  
10 hay más servicios que lo que hay en La Cajeta, porque aparte de tener escuela e iglesia y  
11 algo de comercio, por supuesto por las gráficas señaladas por don Antonio [con este  
12 nombre se refiere al Ing. Esteban Serrano], la mayor cantidad de servicios se encuentran  
13 en Boca Arenal, no solo de primaria, sino de salud, de seguridad y otros que vimos ahí, yo  
14 por eso quisiera preguntarle a Legal que nos dice que nos traerán un criterio legal por  
15 escrito, ¿si efectivamente se documentó, como lo dice el transitorio? Que aun cuando el  
16 proyecto está en proceso de maduración, se realizó la solicitud de financiamiento antes de  
17 los 6 meses en que regía con su publicación el Reglamento, esa es mi segunda pregunta.  
18 La tercera, don Walter, en la discusión que hemos tenido con respecto a los S-02 y que  
19 muy acertadamente usted señalaba que ya no estábamos aceptando proyectos híbridos y  
20 que queríamos seguir efectivamente a que fueran lotes constituidos, estábamos de acuerdo  
21 en que habían algunas obras que para que no se dañaran en el proceso constructivo o  
22 incluso se los robaran, permitiríamos desarrollarlos durante el proceso constructivo; lo único  
23 es que aquí estoy viendo aparte de lo típico que es el asfaltado de la calle para que no se  
24 dañe en el proceso constructivo, la acera y el cordón de caño, los juegos infantiles en el  
25 área pública correspondiente, yo veo aquí obras de constitución de lotes y me recuerdo que  
26 usted señalaba que la idea era que el Sistema no tuviera proyectos híbridos, sino lotes  
27 constituidos y el que más me deja con observación, es que algunos lotes necesitan de  
28 muros de retención y esos muros se presentan para desarrollarse posteriormente, si  
29 efectivamente esos lotes para constituirse necesitaban de muros de contención, debían  
30 estar claramente ya realizados en la búsqueda de que no hubiera riesgos de ningún tipo.  
31 La cuarta pregunta para don Antonio [Esteban], y es con respecto al desfogue pluvial, y ahí  
32 te rogaría poner la lámina porque señalabas que un desfogue va hacia la calle y otro va  
33 hacia la parte trasera, pero viendo las fotos, comprendiendo por supuesto que yo no he

1 construido ni la casa de un perro como lo he señalado aquí, pero sí he aprendido estos  
2 temas que ustedes siempre nos traen y en las fotos yo no vi...

3 **Directora Presidente:** Creo que se nos está quedando sin señal.

4 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, no le estamos escuchando la consulta a don Guillermo.

5 **Directora Presidente:** Sí, no sé don David, si nos podemos comunicar con él vía telefónica  
6 para decirle que está con problemas, mientras tanto podemos ir avanzando con otras  
7 personas que tienen la manita levantada me parece. Don Mauricio, adelante, por favor.

8 **Director Arias Várelas:** Perdón, supongo que don Marco tiene la mano levantada para  
9 responderle a don Guillermo.

10 **Director Alvarado Herrera:** Perdón, ya regresé porque aquí también falló el fluido eléctrico,  
11 ¿me escuchan?

12 **Directora Presidente:** Ya ahora sí le estamos escuchando.

13 **Director Alvarado Herrera:** Perdonen, pero también aquí se fue la electricidad, recuerden  
14 que vivo a la vuelta de doña Eloísa y como que alguien está jugando con la luz de mi pueblo.  
15 Decía que, en el desfogue hacia atrás, yo lo que observé de las fotografías es que es una  
16 zona de campo, fincas y no me quedó claro los permisos respectivos para poder desfogar  
17 hacia la parte de atrás y quisiera Antonio [Esteban], me pudieras ampliar eso.

18 Voy a la quinta, en el tratamiento de aguas residuales, siguiendo con la pregunta de doña  
19 Eloísa, con este sistema de las camas de evapotranspiración, recuerdo no solo un proyecto  
20 en Guápiles, que estoy tratando de acordarme que teníamos un sistema, también Guápiles  
21 presentaba problemas de infiltración como este proyecto y teníamos un sistema aprobado  
22 para la construcción del proyecto y el ingeniero del AyA lo señaló cuando estaba el proceso  
23 constructivo, que él no iba a aceptar ese sistema y quisiera entonces preguntar a la Jefa  
24 del Departamento Técnico, a la DT, si ese sistema se ha consultado con el AyA su  
25 aprobación para no tener la problemática que tuvimos en ese proyecto de Guápiles, ahorita  
26 me recuerdo el nombre, donde tuvimos incluso que parar el proyecto mientras arreglamos  
27 el problema del tratamiento de las aguas residuales? Esas serían mis seis preguntas,  
28 Ministra, gracias.

29 **Directora Presidente:** Gracias a usted, le iba a pedir a Dago que tal vez nos ayude a  
30 designar a las personas que puedan responderle cada una de las seis preguntas a don  
31 Guillermo.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señora, con mucho gusto, yo voy a referirme ahora al final, siempre  
33 hago un resumen, doña Grettel, pero podemos ir en este orden. La primera, Walter y  
34 Mariella respecto al tema de la planificación que habíamos mostrado a la Junta Directiva de

este proyecto que aparecía en amarillo, básicamente, Mariella, muy puntual, ¿por qué estaba en amarillo y qué cambió desde ese momento hasta la fecha, para que haya llegado en esta posición? Y aclarar que un proyecto en amarillo, en verde o en rojo no significa que van en ese orden, significa que, para el momento del análisis de la distribución, presentaban situaciones pendientes que perfectamente pueden hacer que varíen en el orden, pero doña Mariella, quizás pueda explicar puntualmente en qué estábamos para el momento del análisis de la redistribución y cómo se resolvió.

**Sra. Salas Rodríguez:** No hay ningún problema, en ese momento cuando hicimos el análisis, evidentemente clasificamos los proyectos en verde, amarillo y rojo; los proyectos verdes eran los que ya tenían informe técnico completo y que estaban ya en fases más avanzadas del análisis, los proyectos amarillos eran los que todavía estaban en análisis en el Departamento Técnico y los rojos en análisis en el Departamento Técnico pero con muchas más observaciones.

Los verdes que don Guillermo preguntó específicamente, habían muchos más verdes y porque esos no los han visto todavía, los verdes eran casos indígenas y casos de islas, que a pesar de que les falta y todavía les sigue faltando, es una subsane nada más de la entidad autorizada; a la fecha no lo han terminado de subsanar, hay algunos grupos que se están quedando rezagados y este proyecto atendió todas las observaciones, pudimos culminar el informe técnico y por eso es que lo estamos presentando el día de hoy.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, gracias, Mariela.

Además, recordar que a la Junta Directiva le presentamos, cuando hicimos la redistribución, cuáles eran los criterios más importantes para esa clasificación; era una clasificación meramente administrativa de índole administrativa, repito, para efectos de las estimaciones en el uso de los recursos dada la limitación que teníamos en el Artículo 59 y esto es vivo, puede cambiar de un momento a otro; incluso hay proyectos que para aquel momento estaban en verde y surgió alguna situación muy particular y hace que cambie el orden.

No obstante, el portafolio sigue siendo exactamente lo mismo, a excepción de todos aquellos proyectos que ingresaron posterior al 31 de julio, tal y cuál lo habíamos señalado claramente en las sesiones en las que discutimos la redistribución presupuestaria; el portafolio sigue siendo el mismo y, como hemos dicho, van avanzando los que van cumpliendo con los requisitos correspondientes; bien, esa es la primera.

¿La segunda es si está documentado el tema de la fecha de ingreso para saber si el proyecto está dentro o no del Transitorio de población objetivo?, esa la puede responder Walter y Marco lo puede apoyar también.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, efectivamente ya hubo un análisis y un criterio por parte de la Asesoría Legal, que fue lo que explicó ahora también Marco, ya tenemos un criterio positivo que sí, ellos hicieron el análisis, revisaron los plazos, revisaron la línea de tiempo y a este proyecto no le aplica el transitorio que tiene el Reglamento de Población Objetivo; no le aplica. Sin embargo, vuelvo a recalcar lo que dijo Alejandro, la empresa hizo todo lo necesario para poder cumplir con este criterio de población objetivo dentro del PAS y ellos justificaron y analizaron familia por familia, que son 32 familias, los casos que estaban por encima los 8 kilómetros y justificaron cada una de estas familias, a pesar de que no les aplicaba el Reglamento. No sé, Marco, tal vez si reiterás el análisis y el detalle que tienen ustedes.

**Sr. Mora Gamboa:** Con mucho gusto, don Walter. Tal vez para reiterar los tiempos, tenemos que el 21 de diciembre del 2023 mediante el acuerdo 7 de la sesión 68 se aprobó el Reglamento. Este Reglamento tuvo su publicación oficial en el Diario Oficial La Gaceta el 12 de enero del 2024; sin embargo, este Reglamento tenía entre sus indicaciones y postulados que entraba a regir a partir de 3 meses de su publicación en La Gaceta, lo que nos da como fecha de entrada en vigor el 12 de abril del 2024 y este Reglamento a su vez tenía un Transitorio; el Transitorio indicaba que los proyectos que ingresaran al Sistema dentro de los 6 meses siguientes a su entrada en vigencia, es decir, el 12 de octubre del 2024, no iban a ser sujetos a la aplicación de ese Reglamento.

Dentro de los documentos que nos pasó el FOSUVI para el análisis de este criterio, tenemos que el proyecto como tal ingresó al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda el 27 de agosto del 2024, que es la fecha de ingreso como tal al Sistema, por lo tanto, como les mencionaba anteriormente, hay un principio de irretroactividad de la norma que es de rango constitucional y este principio nos dice que ninguna norma puede ser aplicada retroactivamente en perjuicio de los administrados. Es por ello que nosotros, desde la Asesoría Legal, hemos realizado un criterio que será firmado cuando la Asesora Legal ingrese al Banco de su periodo de vacaciones, que sería el próximo jueves, en el cual indica que el proyecto cumple con este Transitorio del Reglamento y no se le tiene que aplicar como tal las disposiciones.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, don Marco. Creo que don Guillermo alzó la mano otra vez, me imagino que por la pregunta uno, don Guillermo.

**Director Alvarado Herrera:** No, por los dos puntos, voy a aprovechar el segundo. Primero lo que quisiera es reiterar que lo señalado por el Gerente lo tengo absolutamente claro, el amarillo y el verde o el rojo eran mecanismos que se hicieron en la evaluación, para ver qué

tan cumplidos tenía ya todos los procesos de revisión, lo que quería era comprender por qué incluso no sé si la Ministra ahorita le pasará, pero don Dagoberto ya lo sabe que hay constructores y desarrolladores deseosos de ingresar su financiamiento de su proyecto en el año 25 y quería nada más decir, don Dagoberto, que pregunté por lo que explicó doña Mariella, que es que los que están en verde, es cierto, mayoritariamente son islas y zonas indígenas, todavía no concluyen el proceso de evaluación, que tienen cositas que subsanar y por tal motivo entró este proyecto en amarillo porque terminó de subsanar sus temas.

Solo quiero aclarar eso para no dejar dudas, espero haber aclarado don Dago.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, estamos clarísimos, sí, señor.

**Director Alvarado Herrera:** En el segundo, el Transitorio señala que aquellos proyectos que estén en proceso de maduración, pero que hayan desarrollado la solicitud de financiamiento, por lo que respondió don Marco, comprendo que cuando ya ingresó al sistema del Banco, ¿ese es el proceso de solicitud de financiamiento? Pregunto, don Dagoberto.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Efectivamente, a partir del momento en que ingresa a trámite del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, incluye a las entidades autorizadas, ¿así es, Marco?

**Sr. Mora Gamboa:** Sí señor, inclusive dentro de los documentos que nosotros revisamos también vimos que el FOSUVI, el 7 de julio del 2025, remitió un oficio de devolución de proyecto para una serie de subsanaciones y estas subsanaciones ya entraron el 27 de agosto del 2024 y fueron asignados al analista como tal el 29 de agosto del 2024, por lo tanto, ya el proyecto cumplía con una serie de requisitos para la aprobación de financiamiento como tal.

**Director Alvarado Herrera:** Perfecto, Marco, solo preguntaba para aclarar; todos los puntos son de aclaración, pero como está la Ministra ingresando, era nada más señalarle que por supuesto los proyectos se presentan ante el Primer Piso, para su análisis de razonabilidad técnica y financiera, y entonces la solicitud de financiamiento que señala el Transitorio, es que la entidad hubiese subido dentro del sistema que estaba ya en proceso de estudio, evaluación y análisis, y que la fecha que señala don Marco.

Yo nada más quiero decir que si el proyecto venía a aprobación de Junta, me parece que el criterio legal tuvo que haber estado también ya en blanco y negro, gracias.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, gracias don Guillermo.

Para todos los efectos, desde el punto de vista jurídico, es válido lo que ha expresado Marco como Asesor Legal en esta sesión y, por lo tanto, aquí está consignado el criterio legal y

también ya acordamos que lo formalicen como corresponde, el tema lo analizamos en mi grupo de trabajo una vez que Ericka se reincorpore, pero bueno, podemos darla por recibida la observación para que así conste en el expediente sin ningún problema, don Guillermo. La tercera tiene que ver con el asunto de obras pendientes por la naturaleza del programa de financiamiento; esa la puede responder Esteban perfectamente y Mariella le puede apoyar; yo solo quiero mencionar cuatro cosas muy puntuales, cuando estamos haciendo análisis de operaciones de esta naturaleza en este programa y con estas características, básicamente valoramos tres cosas puntuales... bueno, cuatro cosas puntuales.

La primera, es un levantamiento de las obras que están pendientes. La segunda, se hace un análisis, por supuesto, de la complejidad de las obras de las que estamos hablando, no es lo mismo que nos falte una acera o nos falte un cordón, a que nos falte todo el sistema de agua potable o una planta de tratamiento como hemos discutido en otros momentos, es decir, la complejidad de las obras dada su naturaleza. Lo tercero tiene que ver con una estimación del valor de esas obras, que ya lo mostró Esteban durante su presentación, un poco más de ₡80,900,000.00 (ochenta millones novecientos mil colones), en estimación y por supuesto analizar la razonabilidad de lo que se propone o se estima como costo para la terminación de esa obra. Y número cuatro, el establecimiento de una medida de mitigación como es una garantía y hemos estimado para este caso concreto, que después ver la naturaleza, el tipo de obra, la complejidad y la estimación que 1.5 veces debe cubrir esa garantía las obras pendientes. Con base en eso la recomendación es, por supuesto, manejando bien los riesgos a los que podría uno exponerse en este tipo de casos y por último, tal vez esto ahora Mariella lo puede aclarar, pero la necesidad de construir un muro en uno o algunos de los lotes, no es contradictorio con la modalidad del S-02, porque esos muros y esa construcción que se requiere entre uno y otro lote, o entre los lotes esquineros y la calle principal, responde a una situación natural de la topografía del terreno; perfectamente uno puede tener un terreno totalmente urbanizado, pero que dentro de las obras del presupuesto de la vivienda hay que incluir esas obras, es decir, si no fuera así solo podríamos construir proyectos en Guanacaste, donde las condiciones del suelo son 100% planas o por lo menos en su gran mayoría, o esperar que el inversionista haga de previo esas obras, lo cual no resultaría muy razonable, tratándose de un asunto de seguridad jurídica y por último, son obras que desde el punto de vista técnico son razonables y fueron valoradas.

Entonces, dicho esos cuatro o cinco aspectos, Esteban, quizás puedes hacer un repaso rápido de las obras que tenemos, la naturaleza y la complejidad que esto implica para

1 poderlo catalogar como un riesgo manejable, como una obra manejable para el Sistema y  
2 con base en la garantía que tenemos, estimamos que es posible proceder. Adelante, don  
3 Esteban.

4 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, efectivamente como lo indicaba don Dagoberto, se sugirieron  
5 todas las medidas de mitigación haciendo retenciones hasta de un 1.5% del total del costo  
6 de las obras pendientes en este caso.

7 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perdón, Esteban, 1.5 veces del costo.

8 **Sr. Serrano Chavarría:** Correcto. Estamos hablando que de ₡80,000,000.00 (ochenta  
9 millones de colones), estamos pasando a ₡121,000,000.00 (ciento veintiún millones de  
10 colones), como puede ver casi al 50% de lo que cuestan los lotes, la venta de los lotes  
11 como tal, pensamos que la mitigación está bastante cubierta en este caso y hablando  
12 específicamente lo que son los muros de contención, como podemos ver en la imagen, son  
13 algunos de los lotes.

14 En este caso en específico, estos muros de retención vienen con un documento por parte  
15 del profesional responsable donde indica que se está utilizando el estudio de suelos en su  
16 diseño inclusive, y como decía don Dagoberto, son parte de la topografía que tenemos en  
17 los lotes que se nos están vendiendo, difícilmente vayamos a encontrar lotes totalmente  
18 planos, si no es un tema de suelos, es un tema de topografía y si no creo que cuando nos  
19 ofrecen un lote ideal, es porque ya se ha hecho una intervención como tal; en este caso en  
20 particular lo que se está ofreciendo para mitigar esta situación, es que la construcción de  
21 estos lotes se hagan en paralelo con la misma construcción de las viviendas y como  
22 pudimos ver en las otras dispositivas que presenté proyectos con naturaleza similar,  
23 inclusive también habíamos en su momento tramitado proyectos con muros faltantes, esta  
24 no es la primera vez, no es el primer proyecto en el cual tenemos muros de contención.

25 No es el ideal, sin embargo, como les indiqué anteriormente, donde tengamos lotes con  
26 topografía totalmente plana, posiblemente encontremos situaciones de problemas de  
27 evacuación de aguas pluviales, por ejemplo; entonces, ya el problema no van a ser los  
28 muros de retención, si no va a ser la solución pluvial, la cantidad de metros lineales de  
29 tubería para evacuar esas aguas pluviales, los pozos pluviales, las pendientes que nos dan  
30 en evacuación de aguas pluviales, si no son muros es el sistema sanitario.

31 En fin, el tema de por qué muros o por qué no, es un tema de topografía y son situaciones  
32 que ya se nos han presentado en otros proyectos y que de buena manera se ha  
33 solucionado, también es importante comentar que además de la inclusión en los pendientes  
34 del tema de los muros, también se hizo una desvalorización de lo que son los lotes, o sea,

no es solamente que se incluyó como una obra pendiente, sino que si ustedes pueden ver en mi informe, en lo que es el valor final promedio del costo del lote urbanizado, ronda a los ₡8,988,000.00 (ocho millones novecientos ochenta y ocho mil colones), es un lote urbanizado así como lo escuchan, tenemos señalización, vamos a tener asfalto, vamos a tener evacuación de aguas pluviales, aceras, cordones, vamos a tener juegos infantiles; en fin, estamos hablando de que va a ser un lote totalmente urbanizado en ₡8,988,000.00 (ocho millones novecientos ochenta y ocho mil colones), cuando en proyectos en otras ubicaciones, ronda de los ₡12,000,000.00 (doce millones de colones) a ₡15,000,000.00 (quince millones de colones), un lote urbanizado.

Entonces, como pueden ver hay una desvalorización del lote como tal en el monto total promedio que estamos comprando y por eso es por lo que se están incluyendo inclusive estos muros y se le está generando una retención adicional, sí está en la desvalorización y si se incluyó en el análisis la inclusión de estos muros de contención.

**Director Alvarado Herrera:** Gracias, Antonio [Esteban]. Primero quisiera señalar dos cositas, la primera, por supuesto, yo no aspiro a que en todos los lugares del país haya lotes planos, comprendo lo que dice don Antonio [Esteban], que en muchos lugares hemos construido con terraceo y con muros, así que no... mi inquietud no iba por ese lado e incluso estoy claro que las retenciones son una garantía para mitigar cualquier riesgo en la constitución de los lotes. Mi pregunta más bien iba don Walter, porque de mi experiencia en visitas que incluso la hice con él a Hojancha, vimos que una de la problemática que tuvo el proceso constructivo, era que los lotes no estaban consolidados, que no estaban constituidos e incluso ese día hicimos efectivamente, si se pudiera llamar así, un *mea culpa* de que aprobáramos ese S-02 sin constitución de los lotes; algunos porque quedaban muy abajo de la calle que permitió el fraccionamiento simple que tuvo que tener rellenos y otros que a nivel de calle tuvieron serios problemas por piedras. Mi pregunta más bien iba en el sentido de tratar de aclarar siempre lo que a mí me comentan y lo que aquí incluso se discute, don Walter, en este caso por qué sabiendo también el tema de Hojancha y que lo que se pretendía era que el S-02 fuera realmente un S-02, ¿por qué no se le pidió al constructor que los lotes estuvieran constituidos? Yo no creo que vaya a haber ningún proceso de construcción que esta empresa no vaya a desarrollar, incluso si falla están las garantías; el tema es que en algún momento escuché decir, "Vamos a ir a un S-02 real", ese es el punto.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señor. Perfecto. Walter te referís, por favor y yo cierro.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Tal vez ahí una aclaración, don Guillermo. Hojancha fue un proyecto  
2 de hace 10 años, no lo conozco yo sinceramente, pero voy a referirme al tema del S-02.

3 **Director Alvarado Herrera:** Don Walter me equivoqué de nombre, perdonen que ya los  
4 años me hacen cometer..., al que fuimos vos y yo era Horquetas. Por favor, todo lo que  
5 decía de Hojancha era Horquetas.

6 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfecto, don Guillermo, la pregunta está muy buena. Vean,  
7 precisamente se acuerdan de la nota que había mandado a decir, “No más proyectos  
8 híbridos”, cuando yo me refería a proyectos híbridos, eran los proyectos que habían entrado  
9 en su momento, cuando era un S-02, pero venía ahí con una planta de tratamiento, no se  
10 sabía si era un S-01, si era un S-02, uno de esos proyectos tuvo que devolverse y hacerse  
11 como un S-01 que es Creciendo Juntos y el otro al final de cuentas se aprobó con muchas  
12 observaciones, con muchas retenciones y con muchas garantías que fue precisamente Las  
13 Rosas; ustedes fueron muy enfáticos en que los proyectos de S-02 tenían que cumplir con  
14 todos los servicios y una de las cosas que se discutió mucho en el proyecto anterior era que  
15 lo que había era una capacidad hídrica y no una disponibilidad de agua, por ejemplo.

16 En este caso sí tenemos todos los servicios públicos, qué no tenemos aceras, no tenemos  
17 las calles constituidas... eso es correcto; a mí me gustaría que los proyectos de S-02 de  
18 ahora en adelante sigan siendo así, incluso vean que recientemente aprobamos que está  
19 en el puro centro de Orotina, que es Villa Real; éste, a pesar de que era para mí el S-02  
20 más puro que hemos aprobado, aun así no tenía el acabado de carpeta asfáltica, entonces  
21 siempre hay cositas que están ahí pendientes que las dos directrices que se han firmado  
22 anteriormente, que todavía están vigentes, son las que permiten hacer estas excepciones  
23 y este es un caso típico también; sin embargo, aquí podemos ver que es un proyecto que  
24 ya está debidamente conformado, ya está terraceado, ya tiene sistema pluvial instalado,  
25 tiene servicios eléctricos, tiene las cometidas de agua potable y ya tiene la disponibilidad  
26 tanto eléctrica como de agua.

27 Basados en estas dos circulares que todavía están vigentes y que ya inclusive esta semana  
28 Mariella y yo vamos a reunirnos ahí con la Gerencia General para ver el tema de la  
29 sustitución de esas dos circulares por una actualización, yo creo que estaríamos ya  
30 ajustando el tema de los S-02 para que los proyectos vengan con mejores acabados, pero  
31 ha sido un tema que hemos estado trabajando intensamente para poderlo tener a punto.  
32 Volviendo al tema de acá, como les digo, aquí cumple con todos los servicios básicos,  
33 dispone de agua, tiene ya las tuberías, tiene desfogues fluviales, tiene electricidad, lo que  
34 hace falta y para eso se le está dando una retención de 1.5 veces del valor, va a ser el tema

1 de las aceras, las calles y los juegos infantiles, tal vez ahí quien está manejando la  
2 presentación pongamos otra vez las imágenes de precisamente un proyecto que esta  
3 misma desarrolladora tomó, con los mismos acabados iniciales y cómo quedó estos  
4 acabados al final.

5 Esos eran los acabados iniciales de Amapolas, fue desarrollado por esta misma empresa y  
6 esos son los acabados finales de Amapolas. Como podemos ver, si bien es cierto no es lo  
7 ideal, pero por lo menos la empresa logró responder en este y en otro proyecto también de  
8 esta manera y otras empresas también han estado haciendo lo mismo en Parrita, que es el  
9 proyecto Ámbar, donde el proyecto se tomó de una manera así, totalmente sin urbanizar a  
10 tenerlo totalmente urbanizado a pesar de ser un S-02. Con eso nosotros estamos mitigando  
11 de alguna manera los riesgos con pretensiones fuertes, que equivalen a 1.5 veces el tema  
12 y además de eso hicimos análisis de la responsabilidad de la empresa y la empresa ha  
13 cumplido en los proyectos que ha estado presentando aquí en el sistema. No sé si con eso  
14 le respondo, don Guillermo.

15 **Director Alvarado Herrera:** No, lo comprendo. El tema, don Walter, es que no solo dice  
16 cordón de calle, aceras, juegos infantiles, como siempre lo hemos hecho y aprobado,  
17 incluida incluso la carpeta asfáltica de la calle; el tema es que está ahí también incluida la  
18 constitución de los lotes y esa fue mi pregunta, si los oficios desarrollados a las entidades,  
19 lo que buscaba era tener lotes ya claramente constituidos con servicios, ahora esa es mi  
20 pregunta, ¿por qué este a proyecto la constitución de los lotes no se les pidió?

21 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Y constitución en qué sentido, don Guillermo? Porque los lotes  
22 están ya plenamente terraceados, están segregados, tienen los servicios de agua, servicios  
23 de electricidad disponibles.

24 **Director Alvarado Herrera:** Hay sustitución de terreno, según lo que leí en el informe  
25 técnico de FOSUVI y hay muros de contención para poder efectivamente constituir los lotes,  
26 una cosa es eso y otra cosa es que las obras puedan tener problemas en el proceso  
27 constructivo.

28 Entonces, a eso me refería, ahí tiene el cuadro que habla de las retenciones y de los  
29 procesos que van a quedar pendientes e incluye retiro de terreno, sustitución y también  
30 muros; si don Antonio [Esteban] lo pasa para atrás porque en esto yo apoyé a la  
31 Subgerencia de Operaciones, cuando dijo e incluso a dos constructores se los tuve que  
32 decir, que me pidieron reunión para ver sus proyectos, porque vos no estabas aprobando  
33 los proyectos en esa terminación.

Entonces, solo quiero saber por qué no se le pidió la constitución de los lotes, como incluso lo vimos vos y yo en Horquetas, la necesidad de que el otro estuviera constituido.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Necesito aclarar eso, don Guillermo, porque primero yo no apruebo proyectos o no, los únicos que aprueban aquí los proyectos es la Junta Directiva, yo en ningún momento le he dicho a un desarrollador, “Yo no le voy a recibir a usted los proyectos”, sí hemos hecho análisis técnicos con el Departamento Técnico de proyectos que cuando vienen ni siquiera tiene una conformación de carretera, por ejemplo, o de calle. Eso sí, yo les he dicho, “Vea, esos proyectos no pueden ir así a aprobación a Junta”, porque no hay nada, o sea, eso era un potrero, si estamos hablando de un proyecto específico, que es lo que yo me acuerdo en este momento y eso es más bien para traerles a ustedes un producto totalmente desarrollado. Este proyecto es totalmente distinto.

**Director Alvarado Herrera:** Ese proyecto que hablas era en San Carlos, efectivamente y esas personas me pidieron reunión después de estar con vos y no me recuerdo ahora dónde era el otro proyecto, pero vamos a lo mismo, habíamos quedado o pensé yo que los lotes tenían que estar constituidos.

En este caso don Antonio [Esteban] plantea en su informe, no sé por qué no lo proyecta, las obras pendientes y en las obras pendientes hay obras para la constitución de los lotes.

**Sr. Muñoz Caravaca:** Don Guillermo, tal vez le voy a hacer la palabra a Mariella y a Esteban, para que ellos le amplíen esta parte de lo que usted habla de constitución de terreno, tal vez para que ellos le puedan aclarar un poquito más este tema. Adelante, doña Mariella.

**Sra. Salas Rodríguez:** Gracias, don Walter. Don Guillermo, la constitución del terreno o la conformación del terreno para nosotros consiste en que el terreno tiene que estar en el nivel natural de terraza, donde se va a ubicar la vivienda y que esa terraza tiene que ya estar limpia y toda la parte orgánica limpia, esto quiere decir que ya no puede haber todo lo que es vegetación e inclusive el mismo estudio de suelo dice, “Hay una capa orgánica de 20 centímetros, 15 centímetros, etcétera, que tiene que removerse”; así nosotros consideramos que ya el lote está apto para construir, terraceado y con toda esa capa orgánica finalizada, ¿el terraceo qué quiere decir? Que ya están constituidas, como decir la parte más planita para que todos me entiendan, donde vamos a asentar la casa, el desarrollo de los muros de contención evidentemente, como lo decía don Dagoberto, es una obra importante, pero que inclusive nosotros la financiamos dentro de nuestras casas; recordemos que hay bonos Artículo 59 y hay un programa específico para construcción de muros, esto nos da a nosotros la puerta a nivel de normativo, de que el muro puede estar

1 inclusive incluido dentro del presupuesto, que eso fue también algo que don Dagoberto  
2 mencionó hace algunos momentos cuando hizo referencia al asunto.

3 Entonces, ¿qué queremos decir con esto? En este caso los muros no están incluidos en el  
4 costo de las casas, están dentro de las obras que se le están exigiendo al vendedor de las  
5 propiedades que constituya y ese monto nosotros lo estamos reteniendo para garantizarnos  
6 de que el dueño, el propietario construya esos muros. No tienen nada que ver con la  
7 conformación de los terrenos ni el terraceo, ni nada de las otras condiciones que le acabo  
8 de mencionar, sino que son obras específicas que hay que desarrollar en algunos sectores,  
9 simplemente también para darle más capacidad de soporte a la vivienda cuando se vaya a  
10 construir, porque una cosa es tener los terrenos así solitos y otra cosa es ya asentar la  
11 vivienda, y entonces empieza a haber una serie de cargas sobre el suelo y necesitamos  
12 esa construcción de esos muros; por eso viene relacionado más que todo al uso que le  
13 vamos a dar a la propiedad y a la construcción en sí de la casa.

14 El aspecto de los rellenos tampoco es un tema de los lotes, si no es un aspecto propiamente  
15 de la vivienda y de la cimentación, el estudio suelo dice que bajo los cimientos tiene que  
16 haber un mayor desplante y que tiene que haber una capa de relleno mucho más grande,  
17 que la que normalmente se pide o se desarrolla en un modelo de diseño simplificado. Esto  
18 quiere decir que nosotros tenemos que rellenar una capa más grande de lastre bajo los  
19 cimientos para que la vivienda se apoye muchísimo, eso tampoco tiene que ver con que el  
20 terreno esté habilitado o no, simplemente es una situación particular ya de la cimentación  
21 de la casa; esos aspectos de rellenos que usted ve en nuestros informes técnicos tienen  
22 que ver más con esa parte, con la de cimentación de la casa, que de una habilitación o no  
23 este del terreno, porque esos rellenos también van a depender de las obras que usted vaya  
24 a construir, el vendedor me va a vender un terreno, pero si yo voy a construir una casa  
25 prefabricada, es un peso y tiene un tipo de cimentación y posiblemente el relleno sea  
26 diferente, a que si yo voy a construir ahí una torre de cuatro pisos, ese relleno y esa  
27 cimentación también va a ser diferente.

28 Por eso esas obras tienen que ver más con el desarrollo de la vivienda, que la habilitación  
29 del lote como tal, no sé si con eso le respondo.

30 **Director Alvarado Herrera:** Sí, me respondió absolutamente. Entonces, la constitución del  
31 lote es el terraceado [ininteligible] sustitución del terreno, y muros no están contemplados  
32 en el S-02 porque son contemplados en el proceso constructivo de la casa.

33 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, señor.

**Director Alvarado Herrera:** Y bueno, entonces Horquetas estuvo bien aprobado como un S-02, gracias.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias don Guillermo, gracias Mariella. Y vamos a las últimas, la cuatro y cinco tienen que ver con el desfogue, quizás eso puede también aclararlo Esteban, tal vez Esteban si vamos a la lámina, expliquemos bien Esteban, por favor, ¿a quién responde técnicamente el desfogue? En palabras sencillas.

Dos, ¿dónde están ubicadas las obras para realizar el desfogue?

Tercero, aclarar si se requieren o no obras adicionales para hacer el desfogue por el tipo de proyecto del que estamos hablando.

Cuarto, Esteban, me gustaría que aclares lo referente al tema de la seguridad jurídica, es decir, cómo se constituye el espacio que va a ser utilizado para las obras de desfogue, básicamente servidumbre y cualquier otra cosa.

Entonces, Esteban, si aclaramos esos cuatro elementos aprovechando ahí la diapositiva que tiene en pantalla, adelante.

**Sr. Serrano Chavarría:** Sí, efectivamente, el tema del desfogue corresponde a la topografía del terreno.

Acá como podemos ver el diagrama que tenemos acá en la pantalla, tenemos que un porcentaje de lotes va a ir hacia el frente, del cual ya tenemos igual los permisos de desfogue que se van a conectar a la red pluvial existente de la Municipalidad y tenemos un porcentaje de lotes que va hacia el fondo del lote, donde se encuentra el área donada a la asada y se cuenta con un yurro; ahí cuando se desarrolló la urbanización como tal, porque esto ya es una urbanización entregada a la Municipalidad, ya es pública, por ende el tema del manejo de aguas pluviales ya debería tener un control de por sí ya con la Municipalidad, no es algo que nosotros vamos a llegar a inventar, sino que ya ellos determinaron a dónde se podían conectar estas aguas pluviales, porque ya la urbanización como tal fue tramitada. En este caso, que le hagan falta algunas obras que están pendientes de construir, es un tema ya residual para nosotros, porque nosotros estamos tramitando aquí lotes ya urbanizados y ya segregados por el mismo gobierno local, por ende, ya la solución de las aguas pluviales ya es un tema que fue tramitado en su momento; por lo tanto, como ustedes pueden ver o como vieron en imágenes de la lotificación, hay ya en sitio construcción de pozos pluviales, tenemos un pozo pluvial también de conexión a lo que es el yurro que pasa por la finca, ya hay una conexión construida de un pozo pluvial donde la red de agua interna de los lotes, del porcentaje prácticamente de la mitad que se conecta hacia el fondo de la lotificación, se conecta a los pozos tragantes y van conectados a un cabezal de desfogue

que se conecta al yurro, con el cual ya también fue tramitado en su momento y se contaba con el permiso de desfogue.

Como podemos ver, aquí están las imágenes, tenemos el cabezal de desfogue, que es la foto que queda a la derecha en la esquina superior, tenemos el cabezal de desfogue, la conexión al yurro, tenemos también acá el tanque pluvial, tenemos la tapa donde indica AyA, tenemos aquí ya el tanque abierto, donde pueden ver que ya también son elementos que fueron en su momento recibidos por la Municipalidad y tenemos los pozos pluviales ya con rejilla, que son parte de la urbanización como tal; por la topografía como pueden ver por la ubicación de las terrazas, que hay algunas terrazas que tienen ahí algunas diferencias de nivel, los lotes de la entrada están en una zona más baja, los lotes del centro casi que están a nivel y ya al fondo de la lotificación vuelven a ver algunos de niveles en las terrazas, es porque la topografía tiene como una cierta curvatura en el centro de la lotificación, el tema de lo que es el manejo de las aguas pluviales en teoría ya debería ser un tema superado y entregado a la Municipalidad, sin embargo, al no haber cordones, caños y demás, son obras que están pendientes y por ende quedan como pendientes en el trámite del proyecto, pero no así la conexión de las aguas pluviales a sus respectivos puntos de desfogue, que ya fueron autorizados por la Municipalidad.

**Director Alvarado Herrera:** Gracias, don Antonio [Esteban], me quedó claro. Aún cuando efectivamente veía las obras en las fotos aéreas, si tenés ahí la anterior donde tenías la foto aérea, uno no registra en la foto aérea de la calle que ese sistema al que se conecta esté sobre esa calle, pero bueno, si ya como vos me decís está claro que la Muni ha aceptado esos puntos con esas obras, me doy por haber respondido la inquietud que tenía porque si ves en estas fotos aéreas, la verdad yo no registro ahí ningún sistema pluvial, pero bueno.

**Sr. Serrano Chavarría:** Don Guillermo, disculpe, recordemos que luego de la aprobación del proyecto, la firma de contratos queda condicionada que nosotros revisemos los permisos de construcción, los mismos tienen que ser otorgados por la misma Municipalidad local, eso nos da de paso certeza de que todas las obras ya fueron tramitadas, que las mismas viviendas cuentan con su respectivo permiso de desfogue y está legalmente constituido cualquier elemento que vaya a intervenir en la construcción. Aun así, con la aprobación del proyecto contamos con la tramitación del permiso constructivo, que viene posterior a la aprobación del proyecto.

**Director Alvarado Herrera:** Sí, lo tengo claro, solo quería salir de la duda porque por más que observé las fotografías en tu informe técnico, veía esas obras, mismas que explicaste

no veía ni detrás, ni adelante en la calle el proceso del alcantarillado para ambos desfuegos, pero si eso está claro, ya me lo explicaste, está claro, si querés pasamos ya al último punto.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto y la última Esteban, creo que también puedes encargarte, tiene que ver con el sistema de disposición de aguas residuales y particularmente el tipo CETI.

**Sr. Serrano Chavarría:** Sí, correcto. Tal vez Mariella me puede apoyar más adelante. Creo que don Guillermo hace referencia a un proyecto que fue tramitado en Guápiles o en Limón por ahí, que se llama Astúa Piri, que en su momento, si no me equivoco, fue tramitado, pero en este caso fue con biojardineras, una solución diferente a la que se está proponiendo en este caso, por esa situación en particular el AyA no lo iba a recibir y era por un tema particular de que luego las viviendas se iban a conectar a una red sanitaria de planta tratamiento, era un sistema intermedio que luego iba a pasar a ser conectada a una planta de tratamiento, pero es esas biojardineras sí es un sistema totalmente diferente a las camas de evapotranspiración que se están proponiendo en este proyecto en específico.

Las mismas tienen una conformación, es una cama filtrante por así decirlo, es una distribución con tres tubos, como lo pueden ver en la imagen, que son perforados y que distribuyen todo lo que es toda la materia en toda la cama filtrante; en este caso tenemos 10 centímetros más o menos de lo que es en la superficie, que es de material orgánico o ya tierra como tal; luego tenemos 10 centímetros de arena fina; luego tenemos de 5 a 10 centímetros de agregados y posteriormente tenemos de 20 a 40 centímetros de grava que es al final de donde se ubican los tubos y al final tenemos 10 centímetros de arena fina.

En total aproximadamente la profundidad de esa cama filtrante anda alrededor de los 70, 75 centímetros, de 6 por 6 sería la cama filtrante en su totalidad, para tener alrededor de 36 metros cuadrados de cama filtrante, es una solución totalmente diferente a una biojardinera como tal, tanto en su conformación, en su funcionalidad y estructura como tal, para que lo tengamos a ahí, es una solución totalmente diferente a la que se utilizó en Astúa Piri.

**Director Alvarado Herrera:** Yo comprendo que efectivamente es diferente, incluso es claro que se llaman diferentes. La problemática más bien de lo que nos pasó en Astúa Piri es lo que estoy tratando de adelantar, es no vivirla y es si efectivamente conocemos que el AyA este sistema de tratamiento de aguas residuales, no se nos va a poner igual que en Astúa Piri con temas. Entonces, la pregunta era muy similar a la que decía doña Eloísa, ¿si el AyA efectivamente tiene este proceso de tratamiento de aguas residuales aprobado?

**Sra. Salas Rodríguez:** Lo primero que quiero, para que logren entender el sistema, es como tener un drenaje... porque vean que se ven las tuberías y hay un campo de infiltración, la diferencia es que no va tan profundo como va un drenaje, sino que va más superficial, como dijo don Esteban, estamos hablando de 60, 70 centímetros.

En cambio, en un drenaje nosotros tenemos más bien un hueco mucho más profundo en donde el fondo del tubo a veces va hasta de 1 a 1,20 metros de profundidad, al final podríamos decir que es como unas líneas de drenaje construidas más hacia la superficie del terreno, porque la idea es que no solo no se filtre, sino que también se evapore, esa es un poco la diferencia e igual que en los drenajes tiene un área, un campo de infiltración que no puede ser tapado, igual aunque los drenajes vayan mucho más superficiales, esa parte no puede ser tapada nunca, igual sucede con esto, a diferencia de las biojardineras que son espacios mucho más reducidos con plantas y demás, en donde funciona un poquito diferente. Al final la química es muy parecida, pero el funcionamiento como tal del sistema, su construcción y el área son diferentes, eso es lo primero que quería aclarar.

Lo segundo que quiero aclarar es que recordemos que estos son casos individuales, entonces no tramitamos permisos ante el AyA, esto se tramita ante el Ministerio de Salud, que es la solución sanitaria individual que se proyecte.

En Astúa Piri teníamos que ir a la AyA, porque había una red de alcantarillado sanitario a la cual nosotros íbamos a desfogar el efluente que tuvieran esas biojardineras y había que tener toda una recepción de todo ese sistema de alcantarillado sanitario que el AyA iba a recibir. En este caso eso no funciona, esto es como tener nosotros en nuestra propia casa un tanque séptico y un drenaje convencional o un drenaje como estos en donde no entra en sí a dar permisos o autorizaciones el AyA, sino que es el Ministerio de Salud y en ese entendido, estos sistemas son completamente aceptables, además, el AyA ya de por sí en el último reglamento autoriza que inclusive para sus plantas de tratamiento se hagan campos de infiltración, que son muy parecidos a estos y nosotros ahorita tenemos un proyecto en donde el AyA, el efluente de la planta de tratamiento lo aceptó con un campo de infiltración que es Vistas del Golfo, también la normativa del AyA ha ido cambiando. Astúa Piri fue hace bastantes años y ya la normativa cambió en el 2022, y ya permite otras alternativas de infiltración, también el AyA, para aspectos de tratamientos que ellos manejan. Como repito, este no es para que el AyA lo maneje porque es un tratamiento individual, pero si ya lo podemos extrapolar a que ya ellos inclusive aceptaron campos de infiltración para plantas de tratamiento, estaríamos hablando de algo parecido.

**Director Alvarado Herrera:** Gracias, doña Mariella, me quedó claro.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, doña Mariella y don Guillermo, dijo seis preguntas, pero una se le fue el internet y quedamos en cinco, don Guillermo, entonces no sé si quiere plantear la sexta o avanzamos porque tenemos otras personas pidiendo el uso de la palabra, sugiero, Ministra.

**Directora Presidente:** Por favor, don Guillermo, si es un tema muy urgente, por supuesto no le negamos la posibilidad de hacer la consulta, pero sí ocupamos avanzar. Usted nos dice, por favor.

**Director Alvarado Herrera:** Vieran qué torta, yo ya analicé con la parte técnica todo lo que tenía, me equivoqué de números, gracias.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Okey, gracias don Guillermo, gracias por las preguntas y a los compañeros por atenderlas, creo gracias que estamos listos.

**Directora Presidente:** Gracias. ¿Creo que don Mauricio tiene la manita levantada?

**Sr. González Zumbado:** Es correcto, dos preguntas puntuales. Una estaba muy relacionada con lo que preguntó don Guillermo con respecto al tema de la sustitución de terreno, sin embargo, dentro de la exposición que hizo don Esteban señala que se consideró a la hora de ver la razonabilidad del precio del terreno, los ajustes que tienen efecto por los temas de costos no usuales del proyecto. Viendo los cuadros, los costos no usuales en este proyecto andan entre el 25 y el 30% del valor de las de las soluciones habitacionales, o sea, cada vivienda tiene un costo adicional de un 25 a un 30% por los costos individuales; específicamente con el tema que tiene que ver con los terrenos, me queda todavía la duda de que adquirir terrenos listos para construir, implique tener que hacer los temas de sustituciones y todas las medidas que hay que tomar, en cuyo caso creo que se debería considerar dentro del aspecto de cuánto voy a pagar yo por esos terrenos.

En el tema de la razonabilidad, se supone que estaban considerados esos aspectos y estamos hablando de que se pasó de ₡291.000.000 (doscientos noventa y un millones de colones) a ₡287.000.000 (doscientos ochenta y siete millones de colones) más o menos, se le bajaron ₡4.000.000 (cuatro millones de colones) al costo que tenía originalmente las opciones de venta, pero solamente entre los tres costos no usuales que tenemos en el corte y relleno, que es la sustitución de terreno, el tener que utilizar a lozas flotantes y el sistema de tratamiento de aguas residuales que se considera como costos adicionales, estamos hablando de ₡67.200.000 (sesenta y siete millones doscientos mil colones) como mínimo, ahí ni siquiera estoy considerando el valor del sistema especial que se está utilizando, yo no sé si fue que ya dentro del precio original de venta de los lotes, ¿ya se estaban considerando esas limitaciones o si realmente estamos adquiriendo un proyecto o un S-02

1 con terrenos que tienen un montón de costos adicionales?, porque en realidad los terrenos  
2 no se están adaptando a un lote urbanizado completo para ir a sembrar una vivienda en  
3 ellos, porque vamos a tener que hacer inversiones adicionales muy altas para poder  
4 tenerlos; esa es mi primera duda.

5 Y la segunda, hay una línea entre los costos no usuales que no encontré el detalle de cuál  
6 es la justificación, que es el tema del sistema eléctrico, que son como ₡344.000 (trescientos  
7 cuarenta y cuatro mil colones), para cada caso que suma como ₡11.000.000 (once millones  
8 de colones), más o menos; esas eran mis dos consultas muy puntuales.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, don Mauricio. Mariella, creo que podemos aclarar esto, quiero  
10 que seamos bien precisos, Mariella, para que no quede la duda de si pasar de 291 a 287  
11 es por esos castigos, porque no es ahí claramente, es en la valoración que se ha hecho.  
12 Eso es simplemente acatando una norma que dice que usamos el valor más bajo, creo que  
13 debes explicar bien cómo se hace un avalúo y en qué momento es que se consideran las  
14 obras faltantes, como ahora lo mencionaba Esteban, para que por favor a don Mauricio le  
15 podamos responder.

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, esta situación ya nosotros la hemos también comentado en  
17 sesiones y proyectos anteriores cuando hablamos un poco de las valoraciones de los  
18 terrenos, cómo hace la entidad autorizada un avalúo y cómo hacemos nosotros una  
19 razonabilidad de costos y es importante tomar en consideración que esto se hace vía  
20 mercado; eso es lo primero, ¿qué quiere decir?, para eso se hace un sondeo de cuánto  
21 están costando las propiedades cercanas a la zona y se hace con una metodología  
22 específica, pero para que todos me entiendan... un promedio, pero no es así, hay una  
23 metodología y unas fórmulas, pero para que me puedan entender todos es más o menos  
24 así; y se dice, "Bueno, si los lotes de a la par cuestan tanto, éste que tiene estas  
25 características cuesta tanto", dentro de esas características hay que analizar todos los  
26 aspectos, se revisan cómo es que va a quedar el lote, cuáles son los servicios que tiene,  
27 cuáles son las condiciones de suelo y en este caso sabemos que estos lotes tienen una  
28 condición particular de previo, porque ya sabemos, tanto la entidad autorizada como  
29 nosotros, que estos lotes presentan ese problema de infiltración y que además a la hora de  
30 hacer las cimentaciones hay que hacer unos rellenos adicionales, y esto entonces dentro  
31 de la valoración, hay unos factores específicos que hacen que el lote se desvalore, ya de  
32 por sí dentro de la razonabilidad que se hace por parte nuestra y dentro del avalúo que  
33 presenta la entidad autorizada, esto ya está desvalorizado y muy probablemente las  
34 opciones de compra venta también incluyan ese aspecto porque son cosas que también

1 conoce el propietario, el propietario también no puede pretender vender un lote a un nivel,  
2 sabiendo que hay que hacerle obras y hay que ajustar algunas cosas. Importante también,  
3 dentro de ese análisis de razonabilidad que hacemos nosotros, ya yo lo he explicado  
4 también en otros proyectos, el Departamento Técnico maneja un costo por metro cuadrado  
5 urbanizado, porque también hacemos proyectos S-01, entonces nosotros más o menos  
6 sabemos cuánto cuesta urbanizar un lote sin pensar en el terreno en verde, sino meramente  
7 obras de urbanización y estos lotes a ₡9.000.000 (nueve millones de colones), rondan muy  
8 por ahí el costo de urbanización, solo de urbanización sin contar terreno en verde, inclusive  
9 nosotros hemos llegado a decir que para nosotros un lote urbanizado de 210 metros  
10 cuadrados anda entre los ₡12.500.000 (doce millones quinientos mil colones), y aquí  
11 estamos hablando de lotes de ₡9.000.000 (nueve millones de colones).

12 Entonces sí hay una desvalorización importante con respecto a las condiciones primarias  
13 del terreno en verde, adicionales a las obras que ya de por sí va a tener los lotes finalmente  
14 ya construidos, es por eso que se obtiene ese precio y después ese precio no puede ser  
15 lineal, no es que yo lo sumo de un lado o lo quito de un lado para sumarlo del otro, así no  
16 funciona, pero sí es importante que sepan que eso se castiga y se castiga en el monto del  
17 terreno, porque sabemos que son obras que tenemos que desarrollar.

18 Voy a poner un ejemplo, cuando vamos a ir a comprar una casa, esta casa si hay que  
19 pintarla, si hay que hacerle arreglos a la instalación eléctrica, igual, uno dice y negocia,  
20 “vean señores, esa casa usted no me la puede vender en lo que me está vendiendo, porque  
21 tengo que hacerle estas y estas cosas”, entonces el valor de la propiedad baja. Igual  
22 sucede con los lotes; cuando ya empezamos a decirle “no, es que este lote yo tengo que  
23 hacer este tipo de sistema de infiltración y además yo tengo que rellenarlo, usted no me lo  
24 puede vender en eso”, todo eso es parte del análisis que se hace y por eso es que los lotes  
25 tienen el precio que tienen de ₡9.000.000 (nueve millones de colones).

26 Con respecto a las obras pendientes de urbanización, sí, este proyecto tiene monto  
27 importante en obras pendientes de urbanización y por eso es que se está haciendo la  
28 retención de casi el 50% del costo de los lotes, que ese también es un monto importante y  
29 adicionalmente tenemos las obras que se están reconociendo dentro del presupuesto de  
30 las viviendas como costos no usuales que también llamamos, que son todas estas, el tema  
31 de los CETIS, el tema de los drenajes convencionales que son más largos, lo que hablaba  
32 Esteban ahora de la acera perimetral, todas esas son particularidades que tienen las  
33 viviendas, las cimentaciones que ya expliqué yo, toda la parte de los rellenos que tienen

que tener, son por esas condiciones que tiene el suelo y que por eso es que se trajo abajo el precio en la valoración.

No sé si con eso le aclaro, Mauricio.

**Sr. González Zumbado:** Sí, correcto. El otro es el tema del sistema eléctrico de la obra adicional, ese sería el otro.

**Sra. Salas Rodríguez:** Perdón, ¿cuál sistema eléctrico? ¿De cuál obra adicional?

**Sr. González Zumbado:** Hay una obra adicional, dentro de los costos no usuales hay una línea que dice sistema eléctrico por ₡344.000 (trescientos cuarenta y cuatro mil colones) más o menos por vivienda.

**Sra. Salas Rodríguez:** Okey, eso es porque hace poco cambió el Código Eléctrico, y el Código Eléctrico ahora exige que cada vivienda tenga algunos elementos adicionales dentro del sistema eléctrico, y nosotros todavía dentro de los parámetros que tenemos establecidos, no hemos hecho ese cambio.

Yo tengo un parámetro con el sistema eléctrico viejo y teniéndole que obligar a la casa a tener algunos elementos en la obra eléctrica adicionales, entre esos hay unos supresores de picos que es un elemento que permite que cuando se ha visto que hay cambios de voltajes ahí en la electricidad, no se vayan a dañar los electrodomésticos, sino que este aparato sea el que responda a eso, ese supresor de picos en el mercado anda alrededor de ₡80.000 (ochenta mil colones), nada más ese elemento; entonces, hay una serie además que hay que hacer algunas modificaciones en cableado y hay otro tipo de aspectos que están haciendo que la casa suba alrededor de hasta ₡500.000 (quinientos mil colones), la implementación del nuevo Código Eléctrico.

Sobre esto quiero hacer como un paréntesis, ya nosotros lo tenemos eso analizado y muy próximamente estaremos haciendo el ajuste, porque hay que ajustar bonos ordinarios y hay que volver a ajustar 59 por esta situación.

**Directora Presidente:** Gracias, Mariella, ya le iba a dar la palabra a doña Eloísa.

**Directora Ulibarri Pernús:** No, tranquila, ya he esperado así que no hay problema. Yo voy a ser muy rápida. Lo que yo quería pedir, don Dagoberto, por favor, es que nosotros ya hace bastantes meses conversamos sobre el tema del S-02 y la situación de su falta de ciertas obras.

Se hizo toda aquella discusión, duramos tiempos y precisamente para aprobarle un proyecto a este mismo señor que va a ser este mismo proyecto, aquel de Limón, Las Rosas de Río Jiménez. Entonces, en ese momento, don Dagoberto, nosotros acordamos que ustedes nos presentarían una propuesta de qué obras deben tener y qué obras podrían ser

1 faltantes; vieras que yo te voy a pedir que hagamos esto ya más rápido, yo creo que ya  
2 llevamos muchos meses desde eso y no lo tenemos, y esto nos ha llevado hasta a una  
3 discusión, un montón de temas y todo alrededor de ese mismo tema, algunos, otros no,  
4 pero quisiera un compromiso de parte de la Administración y tuya, Dagoberto, de  
5 presentarnos esta propuesta que ya habíamos pedido hace rato y que yo creo que ya es  
6 suficiente tiempo para que nos las presenten.

7 Lo otro que quería conversar era en la variable y esto ya para Alejandro. Alejandro, en este  
8 tema fíjate que vos tenés toda la razón, no es lo mismo un proyecto grande que un proyecto  
9 pequeño, eso lo hemos hablado, pero también esto es un S-02 que es muy diferente a un  
10 S-01 y debe haber, me parece a mí... bueno, nosotros tenemos S-01 chiquitos y S-01  
11 grandes y vamos a tener S-02 pequeñitos y S-02 grandes; este es uno pequeño de 32  
12 familias y mi pregunta es, ¿si ya han avanzado con respecto a este tema de establecer las  
13 reglas del juego para un S-02?, que por cierto, las familias son propietarias desde el  
14 principio, entonces no es lo mismo un S-01 que la gente no es propietaria, que podría hasta  
15 cambiar en el proceso a estos que son S-02 que las familias se formalizan y unas des  
16 formalizadas son parte del grupo y muy rápido hay que formalizar, las que también me  
17 gustaría conocer cuál es el tiempo entre la hora de aprobar y el tiempo de que tengamos  
18 las familias formalizadas, porque ya los planos existen, o sea, formalizarlas con el tema de  
19 que aprobemos el proyecto y cuánto le vamos a pagar a la persona, ya la gente se puede  
20 formalizar y no recuerdo cuántos meses tenemos para eso.

21 Pero en todo caso yo quisiera saber si se han puesto a ver esas diferencias, porque un S-  
22 02 grande, que pueden ser de pronto 150 familias, o 100, o lo que sea, va a ser muy  
23 diferente su variable social a un S-02 como este chiquitito, que también lleva su variable  
24 social y donde estamos viendo más o menos qué es lo que deben tener. Yo quisiera que  
25 me respondieran esas dos preguntas, por favor, gracias.

26 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, doña Eloísa, voy yo con la primera. Efectivamente, el tema  
27 de modificar las famosas directrices del 2013 lo habíamos hablado, esto fue asignado a los  
28 equipos técnicos y me informaba Walter que esta semana va a estar terminado ese análisis.  
29 Yo tengo que revisarlo, por supuesto, ustedes saben que no les voy a traer nada a Junta si  
30 no lo he chequeado, aspiro a tenerlo yo esta semana para que ustedes lo conozcan la otra,  
31 yo tengo el tema super claro y vamos a ver la propuesta técnica.

32 Eso por ahí y sobre el otro tema, Alejandro, creo que podés responderle a doña Eloísa.

33 **Sr. Jiménez Elizondo:** Sí, en efecto, doña Eloísa. Éste, como otra cantidad importante de  
34 procesos que estaban pendientes de actualización en el proceso de variable social, que

sabemos que ha requerido, ha tenido una evaluación constante y ha identificado una serie de espacios de mejora, es uno de los que estaba contemplado en el plan de acción que presentamos a finales de marzo y se ha avanzado en todos los que se han definido como ejes estructurales. No obstante, todavía no tenemos en este particular una propuesta para presentar a Junta Directiva; tenemos el compromiso de que en un plazo de 15 días íbamos a presentar un nuevo informe con el cumplimiento de las acciones del plan anterior, los que estaban pendientes y nuevas acciones que se habían contemplado; trataremos de que en este plazo tengamos ya propuestas listas en estos dos ejes, tanto vivienda en casos de planes de acompañamiento social de proyectos pequeños, como las divisiones o las particularidades que podrían tener, no solamente S-01 y S-02, sino S-05 y otras tipologías o dinámicas de presentación de proyectos que hemos contemplado que requieren su particularidad, tenemos el compromiso de lograr avanzar en esa línea.

**Directora Ulibarri Pernús:** Alejandro, ahí te quería recomendar que escucharas, quizás te podás hacer una reunioncita ahí con gestores sociales y con inspectores sociales para ver ese tema, porque nosotros podemos pensar muchas cosas, pero ellos son gente que están en la práctica, están en el campo y me parece que podría alimentarte con alguna información interesante para ver cómo trabajar estos grupos, como te digo son S-02, tener bien claro los pequeños, tienen su particularidad y los grandes van a tener su particularidad, sobre todo porque son familias que ya son formalizadas y me imagino que terminando las casas la gente se pasa; es una dinámica sumamente diferente a un S-01 nuevo, pero te recomendaría que hables con ellos que son gente que conoce el tema bastante.

**Sr. Jiménez Elizondo:** Sí, hablamos mucho con ellos en todas las sesiones de preparación que tenemos para presentar los planes de acompañamiento social y diferentes acciones, nos han presentado también una serie de oficios y de consultas que nos dan luz de hacia dónde donde podríamos iniciar los procesos de modificación, pero como saben es una gran cantidad de temas y hemos estado tratando de priorizar los que nos urgen en términos de poder aprobar los procesos y tener claridad sobre el uso de los recursos; pero estos también son de gran importancia y trabajamos en esa línea.

**Directora Ulibarri Pernús:** Claro, y por último hay que tomar en cuenta que tenemos también llave en mano, un proyecto llave en mano y cómo tenemos que tirar línea para efecto de la variable social, si no nos vamos a encontrar con algunos problemas, pero bueno, yo sé que vos sos consciente de eso y estás claro, gracias.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señora. Gracias, Alejandro. Efectivamente estamos claros, doña Eloísa; gracias por la pregunta y en el siguiente informe de seguimiento sobre variables

1 sociales ya vamos a abordar esos temas en orden y con la planificación que hay y para  
2 responderle sobre cuándo vamos a formalizar, ustedes vieron en la presentación de don  
3 Esteban, 3 meses en total; no obstante, la proyección es un mes para que, de aprobarse el  
4 proyecto, se tramiten los permisos de construcción ante de la Municipalidad, creemos que  
5 un mes es razonable, suficiente y el mes siguiente para dar la formalización, quiere decir  
6 que en los siguientes 2 meses, doña Eloísa, lograríamos eso.

7 En ese mismo plazo se puede ir trabajando todo lo que refiera a contratos y cualquier cosa  
8 que haya que firmar, naturalmente, el plazo más largo es el de la Municipalidad para los  
9 permisos de construcción, pero yo espero que en esta Municipalidad que ha tenido tanta  
10 apertura, ojalá podamos incluso acortar un poquito el plazo para no necesitar los 3 meses  
11 que en total están establecidos acá.

12 **Directora Ulibarri Pernús:** Okey. Perfecto, gracias.

13 **Sr. Hidalgo Cortés:** Con mucho gusto, doña Eloísa, y creo que ya no hay más consultas,  
14 por lo tanto, podríamos ir a la recomendación, no es necesario, Walter y Mariella, hacer  
15 lectura completa de la recomendación, creo que ya lo habías pasado.

16 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ya habíamos planteado la recomendación.

17 **Sr. Hidalgo Cortés:** Parece que sería someterlo a consideración en la votación, Ministra.

18 **Directora Presidente:** Sí, gracias don Dagoberto. Yo creo que es importante ver la  
19 discusión que se ha dado amplísima en este proyecto, no sé si es bueno que ya conocido  
20 el proyecto el día de hoy podamos votarlo, es como mi propuesta inicial. Sin embargo, no  
21 sé si habrá otras posibilidades, podremos votarlo el jueves por una razón, porque tenemos  
22 el jueves posiblemente mayor cantidad de Directivos y a mí me gustaría, como se ha dado  
23 tanto tema con respecto al proyecto, me gustaría contar con el criterio de los demás  
24 Directores, pero esto es una sugerencia. Voy a darle primero la palabra a don Julián para  
25 después hacerle de nuevo la propuesta. Adelante, don Julián.

26 **Director Arias Varela:** Sí, muchas gracias, Ministra. Yo tenía un tema y no es específico  
27 de este proyecto como tal, pero me parece que es un buen ejemplo, creo que lo había  
28 llevado las primeras semanas a las sesiones y es que a nosotros nos están pasando, don  
29 David yo sé qué hace un gran esfuerzo por pasarnos la información, pero se nos pasa un  
30 sábado, sábado a esas horas en la noche y el margen que tenemos nosotros para revisar  
31 la información es muy corto, nosotros en la mañana todos los lunes tenemos reuniones de  
32 seguimiento aquí en el MEIC donde la señora Ministra se sienta con sus dos Viceministros,  
33 Oficial Mayor y todos los Directores durante 2, 3 horas a hacer la planeación de temas,  
34 seguimiento de pendientes y demás; y el margen para poder revisar la información que es

1 compleja, larga y demás, se resume a, o se revisa domingo o se revisa domingo, nada más  
2 porque el margen del lunes es muy corto y en el caso de nosotros que incluso en algún  
3 momento podríamos llegar a tener algún apoyo institucional para que alguien lo revise, es  
4 domingo... tampoco.

5 Normalmente, las Juntas Directivas lo que hacen es enviar la información 24 horas antes y  
6 24 horas antes eso quiere decir que nosotros se nos debería estar mandando la  
7 información, ojalá jueves en la tarde, tarde noche, para tener por lo menos el transcurso del  
8 viernes para dedicar a la información, los fines de semana y demás; eso es un tema  
9 complejo, yo estuve revisando las cosas y ustedes lo saben, yo llevo 4 meses en la Junta  
10 Directiva o 3 meses, no sé y hay cosas que todavía a uno se le quedan, el apoyo es  
11 importante y a mí me parece que se nos esté enviando la información tan tarde y de nuevo  
12 no es un tema a la persona, es un tema a la forma en la que se hace, no es lo correcto.

13 Incluso para el mismo descanso del Secretario de la Junta, don David está los sábados a  
14 qué horas revisando, haciendo y enviando y tampoco está bien; yo en este caso específico  
15 comparto el tema de poder votar los jueves para hacer una mejor revisión de la información  
16 como tal, pero sí hago una solicitud que se considere el hecho de que la información, por  
17 favor, se nos presente con un margen razonable de tiempo para que nosotros podamos  
18 hacer la revisión de cada uno de los documentos que se nos envían y definitivamente ese  
19 margen no es un sábado en la mañana, un sábado en la tarde, un sábado en la noche para  
20 tener sesión los lunes a las 3 de la tarde. Gracias.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Muy bien, me parece bien, don Julián.

22 **Directora Presidente:** Sí, yo creo que es bueno, porque me consta la trabajada que se da  
23 don David para mandarnos la información, pero sí también es cierto, porque yo también lo  
24 viví ayer que toca revisar todo el domingo y a veces es mucha la información que llega para  
25 hacerla un solo día. Imposible que el lunes uno pueda tener tiempo de revisar y son temas  
26 muy delicados, reitero, no sé si les parece que ya avanzamos en la presentación del  
27 proyecto, los compañeros que no pudieron sumarse hoy, ya revisaron también la  
28 información, algunos de ellos me dijeron, pero tenían algunas dudas u observaciones  
29 también.

30 Yo creo que podemos abrir la próxima sesión con este tema tal vez, reitero, aprovechando  
31 que ya hoy se expuso y que los compañeros han podido leer la información, entrar de una  
32 vez con las dudas u observaciones que ellos tengan y hacer la votación. Me parece que es  
33 lo correcto honestamente y tomando también el punto de vista de don Julián, así ya con la

1 presentación de hoy, más unos días más, podemos tener más claro, más tiempo para votar.  
2 No sé qué les parece, eso sería lo que estaría proponiendo.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Desde la Administración totalmente de acuerdo, Ministra y don Julián,  
4 estamos 100% de acuerdo. Imagínense si don David se pega una trabajada el fin de  
5 semana o en la noche para preparar, lo que tiene que trabajar el equipo técnico para montar  
6 todo lo que mandamos; a mí me parece que es correcto y sobre todo para que la Junta  
7 tenga el espacio suficiente, como bien dice don Julián, para chequear con calma e incluso  
8 hacer alguna consulta sobre la marcha, que también se vale que si algo no queda claro,  
9 tengan espacio para mostrarlo, estoy totalmente de acuerdo y podemos arrancar el jueves  
10 con este punto, no hay problema.

11 **Director Arias Varela:** Y que quede claro que es por la situación, no es a las personas a  
12 las cuales les agradezco y les reconozco, pero yo no tengo duda que don David también  
13 debería estar descansando un sábado.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Totalmente de acuerdo.

15 **Directora Presidente:** Absolutamente, se lo merece igual que todos los demás, pero yo sí  
16 quiero dejar o aprovechar más bien en este caso para hablar un temita.

17 Yo creo que cuando estamos hablando de proyectos que implican una cantidad enorme de  
18 recursos y por ende una responsabilidad muy grande, es bueno que esté la mayoría de los  
19 Directivos y que haya habido suficiente tiempo realmente para leer la información. Los  
20 demás puntos de la agenda son puntos que uno pudo haber leído la información de una  
21 manera más rápida y que tal vez no generen tanta duda o discusión, pero los proyectos en  
22 específico sí tienen como esa característica; tal vez eso también lo voy a ver con don David,  
23 voy a ver cómo podemos acomodar las agendas de forma que cuando se presenten  
24 proyectos podamos trabajarlos de esa manera, sin que implique jamás atrasos, porque  
25 necesitamos que las cosas fluyan definitivamente.

26 Más bien, hablando de que las cosas fluyan, también creo y ha sido una discusión riquísima,  
27 eso no lo pongo en duda, pero creo que también por cuestiones de eficacia vamos a tener  
28 que poner como un tiempo estipulado para la intervención de cada persona, porque si no  
29 se nos van a ir las sesiones discutiendo un tema. Vean hoy este, y es importantísimo, pero  
30 no avanzamos, creo que podemos revisar algunos aspectos ahí, oportunidades de mejora  
31 en la estrategia que hay detrás de la agenda. Doña Eloísa, adelante, por favor.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, gracias. Ministra, quería decirte que hoy estamos seis  
33 miembros de siete, es un superavance porque normalmente no estamos nunca los siete, le  
34 entiendo perfectamente lo del tiempo y la necesidad de estudiar, eso estoy totalmente de

1 acuerdo; quizás uno porque es técnico, ingeniera y eso, uno se lee esos documentos con  
2 más facilidad, los comprende mejor, etcétera... y siempre le quedan dudas, que conste,  
3 como ha visto. Pero quería comentarle que por número de miembros hoy estamos más bien  
4 a *full* casi, solo nos falta un miembro de Junta por aquello de su preocupación de la  
5 necesidad de que estemos la mayoría o todos.

6 **Directora Presidente:** Creo que sería una buena práctica.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, la práctica es buena, ahí lo importante es que todos nos  
8 apuntemos a asistir, pero cuesta mucho, le cuento... bueno, esto lo va a ver poco a poco  
9 en cada sesión, normalmente somos seis o cinco, siete muy eventualmente; sería eso, nada  
10 más, quería aclararle por aquello de la práctica aquí en la Junta, gracias.

11 **Directora Presidente:** Okey, en este caso entonces voy a someter a votación para ver si  
12 están de acuerdo, en que ya avanzamos en toda la presentación y que lo votemos el jueves  
13 para que la persona que faltó hoy también tenga esa posibilidad de votar o atender sus  
14 dudas y además todos tengamos la posibilidad de leer un poquito más si es necesario sobre  
15 esto. Entonces, lo someto a votación para iniciar el jueves con este punto en la agenda para  
16 la votación.

17 **Director Alvarado Herrera:** Yo efectivamente no tengo problema, la verdad entre más  
18 Directores participemos y evacuemos dudas, mejor respaldados doña Grettel, vamos a  
19 estar porque, como usted lo señala, a diferencia de los casos individuales, un proyecto nos  
20 deja a esta Junta Directiva nada menos y nada más que comprometidos por 1.000, 2.000 o  
21 a veces hasta ₡3.000.000.000 (tres mil millones de colones).

22 **Directora Presidente:** Estamos hablando de mucho dinero por el que somos responsables.

23 **Director Alvarado Herrera:** Así es, pero por dicha el análisis viene de la entidad, después  
24 pasa a la Administración y por supuesto tenemos la necesidad nosotros de ver y  
25 efectivamente hacer el control y la supervisión.

26 **Directora Presidente:** Y finalmente reiterar además un punto adicional y es que todos  
27 tenemos especialidades diferentes, eso también nos ayuda mucho en tener el punto de  
28 vista de los diferentes Directivos, porque cada uno tiene especialidades, en este caso falta  
29 Marcos, por ejemplo y Marcos tiene mucha experiencia en esto. Así que me parece que es  
30 un criterio muy válido el que nos pueda dar. Entonces, sometámoslo a votación, por aquí  
31 me dicen que el orden es el siguiente para que sea más fácil, don Guillermo.

32 **Director Alvarado Herrera:** Ya lo voté afirmativo.

33 **Directora Presidente:** Perfecto, gracias. Don Marco.

34 **Directora Barrantes Castegnaro:** No está. Voy yo, aprobado.

1 **Directora Presidente:** Don Miguel.

2 **Director Arrieta Berrocal:** Aprobado.

3 **Directora Presidente:** De mi parte aprobado también. Don Julián.

4 **Director Arias Várelas:** Aprobado.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado, de acuerdo.

6 **Directora Presidente:** Listo, muchísimas gracias, queda aprobado. Don Dagoberto, son  
7 las 6:17 y creo que estamos bastante atrasados en agenda. Don David, usted nos podría  
8 proyectar un momentito la agenda para ver, yo creo que tenemos que priorizar algunos  
9 puntos de la agenda; a mí particularmente me interesa muchísimo el tema de Cristal, porque  
10 Cristal es un proyecto que está listo ya para inaugurar, posiblemente, o más bien la meta  
11 es inaugurarlos ahora en el mes de setiembre. Entonces no quisiera tener ningún tipo de  
12 atraso. Ese es un tema que también voy a traer aquí a la Junta, el tema de tomar un acuerdo  
13 respecto a la necesidad de analizar o más bien hacer una lista de los proyectos que están  
14 a punto de salir y darle prioridad a solucionar los temas o los problemitas que tengan y que  
15 estén siendo cuellos de botella. No sé, me da la impresión de que Cristal es uno de esos,  
16 pero según el orden de la agenda seguiríamos con el punto siete, que es el de los 140  
17 casos individuales de bono extraordinario, después estaría el proyecto Cristal, esos dos  
18 temas me parece que son sumamente importantes y me parece que el decreto también.  
19 Adicionalmente don Dago, usted me dice cuáles otros puntos de la agenda usted ve  
20 necesarios que queden hoy.

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esos tres me parece que son rápidos, los dos primeros de los tres que  
22 usted señaló son muy rápidos, el decreto nos puede llevar un poquito más de tiempo y a mí  
23 me parece que sería bueno sacar lo de legitimación de capitales, son dos informes muy  
24 puntuales, muy concretos de Rita que los hemos estado sosteniendo un poquito; si  
25 pudiéramos sacar eso, genial y si no, los tres que usted mencionó; y lo demás puede  
26 esperar.

27 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el  
28 **Acuerdo N.º 3** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión los funcionarios Jiménez  
29 Elizondo, Salas Rodríguez y Serrano Chavarría]

30 \*\*\*\*\*

31  
32 **7° Solicitud de aprobación de 140 bonos extraordinarios individuales**

33

1 **Directora Presidente:** Iniciemos con el punto siete, por favor, los 140 casos individuales  
2 de bono extraordinario.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Bien, adelante, Walter, gracias.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Doña Grettel, esto es una solicitud de aprobación de 140 bonos  
5 extraordinarios individuales, Artículo 59 por un monto de ₡2,530,635,836.97 (dos mil  
6 quinientos treinta millones seiscientos treinta y cinco mil ochocientos treinta y seis colones  
7 con noventa y siete céntimos).

8 Eso yo creo que desde que yo trabajo acá, es la mayor cantidad de bonos que se está  
9 presentando para aprobación, dichosamente gracias al esfuerzo que se ha hecho, dirigido  
10 inclusive por el mismo don Dagoberto en aras de agilizar y priorizar los temas de Artículo  
11 59 en el Departamento de Análisis y Control, hemos logrado tener estas cantidades de esta  
12 manera, para ir un poquito más rápido, nada más voy a empezar la presentación; esas son  
13 las entidades autorizadas que están presentando esta semana y esa es la distribución en  
14 todo el país de los bonos que se están considerando para su aprobación.

15 Empezamos con Coopeande, ₡97,609,025 (noventa y siete millones seiscientos nueve mil  
16 veinticinco colones), son 5 casos de compra de lote y construcción, 5 de extrema necesidad;  
17 luego del Grupo Mutual Alajuela tenemos 77 casos por un monto de ₡1,389,900,744.97  
18 (mil trescientos ochenta y nueve millones novecientos mil setecientos cuarenta y cuatro  
19 colones con noventa y siete céntimos, son 58 casos de compra de lote y construcción, 2 de  
20 compra de vivienda existente y 17 casos de construcción en lote propio, lo que es el Artículo  
21 59 aplicándose a 62 casos en extrema necesidad, 1 caso segundo bono, lo que es la  
22 construcción de casas en Bambú, que eso son proyectos muy viejos que tuvieron problemas  
23 y 14 casos de adulto mayor.

24 Luego tenemos de Coopealianza, 15 casos por ₡254,094,908 (doscientos cincuenta y  
25 cuatro millones noventa y cuatro mil novecientos ocho colones), esto corresponden a 8  
26 casos de compra de lote y construcción, 7 casos de construcción de lote propio, 9 casos de  
27 extrema necesidad y 6 de adulto mayor.

28 Luego seguimos con Coopeande número 7, son 2 casos con ₡42,617,685.99 (cuarenta y  
29 dos millones seiscientos diecisiete mil seiscientos ochenta y cinco colones con noventa y  
30 nueve céntimos), 2 casos de compra de lote y construcción y 2 casos de extrema necesidad;  
31 luego tenemos de INVU, 5 casos por un monto de ₡99,882,576 (noventa y nueve millones  
32 ochocientos ochenta y dos mil quinientos setenta y seis colones), 2 casos de compra de  
33 lote y construcción, 3 casos de compra de vivienda existente, 5 son de extrema necesidad.

1 Luego continuamos con Fundación Costa Rica Canadá, igual tenemos 5 casos por  
2 ₡102,542,992 (ciento dos millones quinientos cuarenta y dos mil novecientos noventa y dos  
3 colones), 4 de compra de lote y construcción, 1 de construcción en lote propio, 4 casos de  
4 extrema necesidad y 1 de adulto mayor;

5 Continuamos con Coopesparta, son 6 casos por un monto de ₡100,706,488 (cien millones  
6 setecientos seis mil cuatrocientos ochenta y ocho colones), 2 de compra de lote y  
7 construcción y 4 en la construcción en lote propio, 3 de extrema necesidad y 3 de adulto  
8 mayor.

9 Luego Coopecaja, tenemos 4 casos por ₡56,888,604 (cincuenta y seis millones  
10 ochocientos ochenta y ocho mil seiscientos cuatro colones), los 4 casos son de compra en  
11 lote propio y de adulto mayor; tenemos Coopeuna, 2 casos por ₡41,570,726.71 (cuarenta  
12 y un millones quinientos setenta mil setecientos veintiséis colones con setenta y un  
13 céntimos), 1 caso de construcción en lote propio, 1 caso en compra de vivienda existente  
14 para tener 1 caso en adulto mayor y 1 caso de emergencia, vivienda declarada inhabitable;  
15 tenemos de Asepanduit, 2 casos por ₡46,500,104 (cuarenta y seis millones quinientos mil  
16 ciento cuatro colones), 2 casos de compra de lote y construcción y 2 casos de extrema  
17 necesidad; del Banco Popular tenemos 12 casos por un monto de ₡232,612,980  
18 (doscientos treinta y dos millones seiscientos doce mil novecientos ochenta colones), 9  
19 casos de compra de lote y construcción, 1 caso de compra de vivienda existente, 2 casos  
20 de construcción en lote propio, para esto se reflejan 9 casos de extrema necesidad y 3 de  
21 adulto mayor; de Coocique tenemos 2 casos por monto de ₡26,238,002 (veintiséis millones  
22 doscientos treinta y ocho mil dos colones), y es 1 caso de compra de lote y construcción, 1  
23 caso de construcción en lote propio, 1 caso de extrema necesidad y 1 caso segundo bono.

24 Finalizamos con Mucap, con 3 casos por un monto de ₡39,465,995.63 (treinta y nueve  
25 millones cuatrocientos sesenta y cinco mil novecientos noventa y cinco colones con sesenta  
26 y tres céntimos), es 1 caso de lote y construcción, 1 caso RAMT y 1 caso de construcción  
27 en lote propio, lo que lo mismo se articula en 1 caso de adulto mayor, 1 caso de segundo  
28 bono y 1 caso de segundo bono por discapacidad, por la vivienda que está en mal estado.  
29 Eso serían todos los casos, doña Grettel, los 140 casos por un monto de ₡2,530,635,836.97  
30 (dos mil quinientos treinta millones seiscientos treinta y cinco mil ochocientos treinta y seis  
31 colones con noventa y siete céntimos).

32 **Directora Presidente:** Bueno, felicidades es una cantidad enorme, esto es una muy buena  
33 noticia.

Doy entonces un espacio para preguntas, si alguien tiene alguna duda, alguna pregunta. No vemos preguntas, creo que es algo que viene muy respaldado por las entidades autorizadas y revisado por toda la Gerencia. Don Dago, ¿usted tiene algún comentario al respecto?

**Sr. Hidalgo Cortés:** No señora, ningún comentario.

Para la siguiente sesión vamos a hacer una presentación específica sobre la estrategia para sacar la cola de casos Artículo 59 individual que tenemos, todavía hay algún rezago a falta de contenido presupuestario, pero bueno, vamos a desarrollar la otra parte de este plan que ya iniciamos, pero eso lo voy a presentar en una siguiente sesión, por ahora podemos continuar.

**Directora Presidente:** Perfecto, don Dago. Yo ahí lo que pediría es, tal vez volviendo al tema de que hay que cacarear lo que se hace, es que de esto saquemos algún comunicado para darlo a conocer, esto es una muy buena noticia.

Lo sometemos a votación. Don Guillermo, adelante, por favor.

**Director Alvarado Herrera:** Aprobados en firme.

**Directora Presidente:** Después sigue don Marco que no está. Doña Lina.

**Directora Barrantes Castegnaro:** Aprobados en firme con un comentario, que es que me alegra muchísimo que estemos ya entrándole a compra de vivienda porque eso es darle a la gente una solución inmediata, así que me alegra muchísimo que estemos haciendo eso.

**Directora Presidente:** Eso es un muy buen punto, perdón doña Lina, gracias; para el comunicado Dago, eso es un muy buen punto a poner en ese comunicado.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señora, totalmente de acuerdo con usted.

**Directora Presidente:** Don Miguel.

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

**Directora Presidente:** En mi caso de acuerdo en firme.

**Director Arias Várelas:** De acuerdo en firme.

**Directora Ulibarri Pernús:** De acuerdo en firme.

**Directora Presidente:** Perfecto, votado positivo, en firme, muchísimas gracias a todos.

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

**Acuerdo N.º 4** que se anexa a esta acta]

\*\*\*\*\*

**8º Solicitud de cambio de lote en dos casos del proyecto Condominio Cristal**

**Directora Presidente:** Dijimos que Cristal, solicitud de cambio de lote en dos casos del proyecto Condominio Cristal

**Sr. Muñoz Caravaca:** Eso es una solicitud sencilla, es prácticamente una permuta lo que estamos haciendo. Es una solicitud del señor don Geovanni Josué Cascante Araya, de cédula 1-1869-0385, se le asignó la casa F-4 según el acuerdo 1 de la sesión 44-2023 del 3 de octubre de 2023. Sin embargo, solicita ser trasladado al lote B-11, esto dado que ambos son del mismo monto; el dueño del lote B-11 es el señor don José Leonel Torres Quesada. La permuta es que el señor don Geovanni Josué dice que el lote F4 está en el tercer nivel y que a él se le dificulta un poco, entonces se puso de acuerdo con el señor don Leonel Torres y con la entidad autorizada y ambos accedieron en hacer el cambio de lugar, además de que el señor don Leonel Torres dice que le queda mejor el tercer piso porque ahí se puede concentrar mejor para su trabajo remoto, ambos convinieron y este es el asunto, nada más hacer una corrección de cambio, nada más de una permuta entre ambos departamentos y ambos clientes están de acuerdo en hacerlo, eso sería doña Grettel.

**Directora Presidente:** Muchas gracias, primero no sé si alguien tiene alguna duda, no veo manitas levantadas, ¿algún comentario u observación? Todo bien pareciera ser, entonces sometemos a votación, don Guillermo.

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

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

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

**Directora Presidente:** De mi parte, de acuerdo firme.

**Director Arias Várelas:** De acuerdo, en firme.

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

**Directora Presidente:** Perfecto, muchísimas gracias. Esto también es otra muy buena noticia porque de verdad queremos inaugurar este proyecto, es un proyectazo, muchísimas gracias.

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

\*\*\*\*\*

**9º Presentación del análisis técnico y jurídico del Decreto Ejecutivo N.º 45.094, “Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo**

**de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"**

**Directora Presidente:** Continuamos con el decreto, vamos con el tema de la propuesta o más bien el análisis técnico y jurídico del decreto ejecutivo 45.094, que es el del lineamiento para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Esto había sido algo también muy promovido por la exministra, doña Ángela, yo estaba de Viceministra, así que lo conozco, adelante, por favor.

[Se incorpora a la sesión el señor Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General]

**Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, ya está Alejandro con nosotros, vamos a hacer un repaso de este nuevo decreto. Primero vamos a hacer un repaso también de antecedentes, me parece relevante y hay una línea ahí de tiempo que nos interesa discutir y, por otro lado, ver qué es lo que establece este nuevo decreto y también lo referente a un plazo que se da para reglamentar algunos detalles del mismo.

Como bien saben, el decreto 43,713, el anterior había incorporado algunos cambios en el Sistema, pero principalmente había dejado sin efecto también lo que era la famosa directriz 27 que funcionó por muchos años.

Entonces, Alejandro, vamos a la presentación; yo no creo, Ministra, que ese tema lo terminemos hoy porque es bastante amplio, pero arranquemos la discusión y creo que el jueves podemos darle continuidad.

**Directora Presidente:** Sí, perfecto, porque creo que tal vez si lo dejamos para el jueves nos va a demorar mucho tiempo también, avancemos un poquito hoy.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Muy bien, entonces Alejandro, vamos a la presentación.

**Sr. Jiménez Elizondo:** Perfecto, nada más les agradezco que me indiquen si estamos viendo la presentación... perfecto, como bien decíamos, el nuevo decreto 45.094 del MIVAH, lineamientos para la definición del territorio y poblaciones objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Más que un análisis concreto del decreto en su punto de vista técnico y jurídico, lo que vamos a hacer es un repaso de la situación actual que tiene este decreto, las modificaciones que se implementaron con respecto al anterior y el procedimiento o algunas recomendaciones que tenemos desde la Gerencia, sobre al respecto de la gestión y el

tratamiento del proceso para concretar el documento; es un poco lo que definíamos aquí como objetivo.

En términos generales, abarcar o ver la aplicación en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda del decreto, destacando su alcance, los principales cambios respecto al decreto, los plazos y responsabilidades asignadas tanto al MIVAH como al Banco Hipotecario de la vivienda.

Tenemos una línea del tiempo de antecedentes que es importante que tengamos claro con respecto a cómo se manejó o se ha manejado este tema a lo largo de esta administración. Como bien sabemos, la directriz 27, que era la que por bastante tiempo había regido el quehacer técnico de la dotación de vivienda a través del Artículo 59 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, fue derogada con la publicación del decreto 43.713 en el mes de noviembre del año 2022; llega al Banco como tal después de su publicación y es analizado por nuestro Departamento, lo cual lleva a presentar una serie de informes a la Junta Directiva que hace que en primera instancia pueda tomar un acuerdo, que es que al documento no tener un transitorio y presentar algunas dudas válidas con respecto a su aplicabilidad en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, se dispone a través de ese acuerdo dar un plazo de 6 meses para posponer la aplicación del decreto con el objetivo de aclarar todas esas tramitaciones que se estaban requiriendo y aclaraciones con respecto a la aplicación del decreto.

Para el mes de febrero del año siguiente se presentaron los informes técnicos, jurídicos y legales de nuestros equipos a la Junta Directiva con el objetivo de que les permitiera tener las herramientas para, ya sea habilitar la aplicación del decreto o definir una línea de acción con respecto a los puntos en donde no seguía sin haber claridad con respecto a su aplicabilidad.

Para el mes de marzo, se llegó a un segundo acuerdo de Junta Directiva en el cual se acuerda la aplicación parcial del decreto 43.713 y se remite al Ministerio de Vivienda una serie de solicitudes de aclaración con las cuales se pretendía lograr alcanzar un punto de acuerdo, mediante el cual se le diera aplicación a algunos de los puntos en donde no existía o no seguía habiendo claridad con respecto a la forma de aplicación en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y algunos criterios de legalidad que existían en torno al proceso de tramitación y publicación del decreto.

Ante esa situación, el Banco es invitado en el mes de abril a establecer algunas mesas de trabajo que se extendieron desde el mes de abril hasta el mes de mayo, en donde remitimos al Ministerio de Vivienda una serie de observaciones, tanto por escrito como durante las

sesiones con respecto a la necesidad de aclaración de algunos puntos y los criterios que se creía o se consideraba que se debían tomar en cuenta, muchos de los cuales fueron tomados en cuenta para la publicación del decreto que hoy recibimos para su análisis.

En octubre del año anterior se llevó a consulta pública una nueva versión del decreto. Esta consulta pública se dio mediante la página web del Ministerio de Vivienda, no fue informada mediante otros medios ni al Banco, ni a otros interesados como las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; por lo tanto, no estuvimos al tanto de ese proceso y no se realizaron observaciones al respecto durante ese proceso. En marzo del siguiente año, del 2025, se da una firma del decreto como tal, el 45.094 que lleva a su publicación oficial en La Gaceta en el mes de julio del año presente.

Todo este procedimiento nosotros realmente nos damos cuenta mediante la publicación del decreto, pues no estábamos al tanto del procedimiento que se había llevado para la oficialización del documento; días antes en una reunión se nos había informado de que estaba pronto a llevarse a cabo el proceso de firma del documento y el mismo fue solicitado por parte de la Gerencia durante el mismo mes de julio, para poder ser analizado con respecto a su versión final.

La publicación del decreto como tal, del 45.094, deroga y sustituye al 43.713 y establece unos nuevos lineamientos para la definición de los territorios y la población objetivo, además de otros puntos específicos que se articulan en el documento y vemos que su vigencia es a partir de la publicación del documento en La Gaceta.

En términos de aplicación, uno de los comentarios o de las observaciones que se tomaron en cuenta dentro de este proceso, fue el hacer exclusivo para el Artículo 59 la aplicación de los criterios, ya sea individual o colectivo o proyecto como lo tratamos, en esta medida se tomó en consideración esa observación, tal cual trabajaba la directriz 27, dado que muchas de las observaciones que tenía el decreto anterior correspondía con la incapacidad de articular las acciones que se estaban contemplando en el decreto, con el bono ordinario o el proceso de tramitación de bono ordinario y las limitaciones presupuestarias y técnicas que esto tenía. Por dicha en esta nueva versión vemos que ya hay una especificación con respecto a la aplicación en el Artículo 59. Al igual, a diferencia del decreto 43.713 (cuyos anexos estaban incorporados dentro del decreto, al menos dos de ellos y, por lo tanto, requerían de una reforma del decreto para cualquier actualización o modificación del instrumento), en esta nueva versión se extraen todos los anexos técnicos y se convierten en normativa complementaria que puede ser desarrollada a cómo se establece en algunos de estos casos, actualizada o ajustada con mayor flexibilidad por las instancias

1 responsables, en este caso, de cada uno de los puntos que establece el decreto que se  
2 deben definir; eso lo vemos claro en el artículo 9 del decreto.

3 A pesar de lo anterior, hay algunos criterios técnicos que se mantienen dentro del decreto  
4 que buscan definir unos ejes de acción para la ejecución de los recursos, a pesar de que  
5 su forma de aplicación no está plenamente definida en el decreto, lo que busca es que estos  
6 ejes dirijan algunas de las acciones que están contempladas en la documentación que el  
7 mismo decreto define.

8 ¿Cuáles son algunas de esas acciones? Bueno, que las tipologías de viviendas  
9 seleccionadas sean seleccionadas por criterios de ubicación y ahí el decreto define muy  
10 claramente cuáles son algunos de estos criterios, lo cual deberá de tomarse en cuenta a  
11 futuro en la aplicación del decreto para la definición de esas tipologías, que ha definido la  
12 documentación o la nueva normativa que deben de instaurarse; el fomento de procesos  
13 participativos en formatos individuales y proyectos para la definición de esas tipologías;  
14 la promoción de soluciones de vivienda con previstas para crecimiento horizontal o vertical,  
15 que como se especifica es una promoción, no queda claro exactamente cómo se  
16 promovería esto y si esta necesidad de tener previstas de crecimiento limita la definición de  
17 materiales o tecnologías constructivas que no tengan esa posibilidad; preferencia de  
18 tecnologías constructivas sostenibles y adecuadas a las zonas de intervención. De igual  
19 forma define que es una preferencia, por lo que se deberá definir cómo se aplicaría esa  
20 preferencia en términos del Sistema; hay una promoción de la cesión de áreas públicas en  
21 proyectos de vivienda; igual volvemos al tema, busca promover que la cesión de áreas  
22 públicas sea una práctica instaurada en la definición de proyectos, donde se tendrá que  
23 definir el cómo se promueve y bajo qué criterios; la integración de proyectos de vivienda en  
24 el entorno urbano, en articulación con el artículo 38 de la Ley de Planificación Urbana, que  
25 ese sí lo tiene bastante claro en cuanto a su definición y la utilización de sistemas  
26 constructivos sismorresistentes y duraderos, adecuadamente comprobados y articulados  
27 con la normativa nacional. Esos son básicamente los criterios técnicos que el mismo decreto  
28 define para su reglamentación.

29 Hay una serie de responsabilidades, la mayoría de ellas para el Ministerio de Vivienda, en  
30 la cual le solicita definir en un plazo de 6 meses los siguientes documentos: criterio de  
31 priorización de los cantones, distritos o comunidades en los que se ubicarán los proyectos  
32 de vivienda del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (esto imagino que articulado  
33 con una estrategia para que se puedan priorizar de igual forma en términos de definición  
34 de los recursos en el Sistema Financiero Nacional para la vivienda); criterios de selección

de terrenos para la ejecución de proyectos habitacionales en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al aspecto ya hemos hecho saber a las partes técnicas que desde el Banco también hemos trabajado en una definición de algunos criterios más técnicos con respecto a la definición de terrenos y nos han informado que lo que ellos también están buscando es un tema de definición de terrenos, más allá de lo técnico del terreno, sino que en términos de su ubicación; lineamientos y recomendaciones para las tipologías de vivienda que deberán ser utilizadas en el desarrollo de los proyectos de vivienda del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el pasado documento este tema de tipología hacia un especial énfasis en el tema de tipología indígena, para el cual habíamos hecho la observación de que con el abordaje que se le estaba dando, requería de un proceso de consulta oficial a las poblaciones indígenas, en este documento ya no sale tal cual, pero mantenemos el comentario de que cualquier tema que implique definición de tipologías para poblaciones indígenas deberá ser sometido a la consulta correspondiente y metodología de priorización para la atención de asentamientos informales.

Ahora, ¿qué responsabilidades define para el Banco Hipotecario de la Vivienda? Bueno, la definición y aplicación de un Reglamento de Población Objetivo para la definición de criterios de elegibilidad, en este caso sí deja al Banco la aplicación del Reglamento que ya tenemos trabajado de Población Objetivo, que como bien lo hablamos previamente, fue desarrollado también en articulación con el Ministerio de Vivienda; hay medidas de control y fiscalización del cumplimiento de la normativa que regula el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y una evaluación integral de la ejecución de los proyectos de vivienda en el Sistema, incluida la valoración de su impacto social.

Este documento, a diferencia del documento anterior, define dos transitorios, el anterior no tenía un transitorio como bien lo dijimos al principio, lo cual dificultó un poco el tema de su aplicación. En este caso mantiene dos transitorios, el primero de ellos es la nueva aplicación a proyectos que no hayan ingresado aún en el momento de la publicación de este decreto, a su proceso de tramitación de planos en APC; esto es muy claro, básicamente hasta el momento de la publicación de La Gaceta, todo lo que haya entrado a APC después de esa publicación, deberá de aplicar los lineamientos que este decreto define.

De igual forma, define un segundo transitorio que es el plazo de 6 meses para el Ministerio de Vivienda, que se cumplirían en enero del año 2026, en el cual deberá de hacer publicación, divulgación y elaboración de toda la documentación que el documento contempla como responsabilidad del Ministerio de Vivienda. Hay un tema de comunicación que preocupa al Banco Hipotecario de la Vivienda en términos de la forma en la que se ha

abordado este procedimiento, debido a que a lo largo del proceso, desde las mesas técnicas que mantuvimos entre abril y mayo del mes anterior, no hemos recibido una documentación oficial, por lo menos de los siguientes procesos, su proceso de tramitación para la firma y publicación del actual decreto; no recibimos información al respecto de la publicación de la consulta pública, de manera que esto permitiera la publicación del documento o la organización de algunas observaciones; tampoco la notificación formal de su publicación en La Gaceta, de la cual fuimos informados por parte del Departamento Legal de la institución; ni del establecimiento de un mecanismo claro para definición de los criterios técnicos pendientes que deberán desarrollarse en este plazo de 6 meses, en caso de que se esté contemplando participación del Banco o de las entidades autorizadas del Sistema, como entes ejecutores de los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En esa línea, contemplando todo lo anterior, hemos definido una serie de acciones que proponemos implementar desde la Administración y es la presentación de un informe técnico jurídico de aplicabilidad del decreto 45.094, a vista de las nuevas consideraciones que el mismo implica con respecto el decreto como tal y sus anexos técnicos, los cuales habían sido objeto de muchas de las observaciones de nuestro Departamento Técnico y que ahora, en vista de que aplican exclusivamente para el Artículo 59, tendremos que ver si requieren de algunas observaciones complementarias. Además, solicitar al Ministerio de Vivienda la incorporación del Banco y las entidades autorizadas en el proceso de definición y validación de la normativa complementaria, mediante un canal oficial de coordinación estratégica como parte activa y coordinada del tema de aplicación de los recursos del Sistema y la importancia de que todas las partes estemos no solo al tanto, sino que podamos retroalimentar los procesos que se pretenden aplicar, además del corto tiempo que se tiene para poder complementarlos.

En tema de comunicación se propone requerir al Ministerio de Vivienda la emisión de una comunicación formal dirigida a las instancias y entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, informando sobre la publicación del decreto y aclarando la línea de acción para garantizar su implementación; al tiempo que debe establecer un mecanismo de seguimiento a lo interno del Banco, para el seguimiento y trazabilidad que permita al Banco dar continuidad a su revisión al proceso de aplicación del decreto y sus componentes.

Esa sería la presentación con respecto al decreto, temas de implicaciones que tiene y las acciones propuestas por la Administración, muchas gracias.

**Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, Alejandro.

**Directora Presidente:** Gracias Ale, le damos la palabra a don Guillermo.

1 **Director Alvarado Herrera:** Gracias Ministra, empecemos primero por las cosas positivas.  
2 Yo agradezco que la Ministra doña Ángela y usted hayan resuelto el tema de un acuerdo  
3 que tomamos nosotros en mayo del 2023, cuando entramos en un análisis del decreto  
4 43.713. Le agradezco porque debo de comentarle que debido a que no teníamos todavía  
5 respuesta del MIVAH, le pedimos a la Administración que analizara dentro del acuerdo que  
6 había tomado la Junta Directiva y la necesidad de que los constructores tuvieran reglas  
7 claras para poder madurar sus proyectos, nos dijeran qué podíamos ir aprobando y qué no,  
8 porque para nosotros el acuerdo que adoptamos en mayo 2023 no tenía un perjuicio de  
9 corto plazo porque tenía un transitorio, pero el problema lo tuvimos cuando los proyectos  
10 que estaban contemplados en ese transitorio ya habían sido aprobados y los constructores  
11 nos pedían las reglas del juego para el proceso de maduración y tal vez le explico, Ministra,  
12 que este Sistema se mueve precisamente por la preinversión del sector privado en materia  
13 de su maduración de los proyectos.

14 Entonces, todo esto lo explico para efectivamente empezar agradeciendo que ya tenemos  
15 un documento del MIVAH. Yo tengo tres cositas que quisiera pedir; el primero es que yo  
16 me leí el decreto y tengo dudas de legalidad y técnicas, incluso como la directriz 27 está  
17 derogada y el decreto 43.703 está derogado, hay aspectos de carácter técnico que hay que  
18 revisar a fin de poder, como le decía Ministra, tener las reglas claras para poder señalarle  
19 al sector privado, en la búsqueda de que puedan continuar con ese proceso de maduración  
20 y nosotros no tengamos problemas a futuro, o de que el Sistema se pare, o de que nos  
21 lleguen proyectos que al fin y al cabo todavía no tenemos algunas decisiones en materia  
22 de costos.

23 Lo segundo son algunos temas de legalidad que incluso discutimos en el proyecto de ley  
24 de creación del MIVAH y por eso lo primero que quisiera pedirle a la Administración, es que  
25 nos puedan remitir el criterio técnico y legal, don Dagoberto, para poder entrar en el análisis  
26 de las observaciones de la Administración y que nosotros incluso también podamos analizar  
27 observaciones que podamos tener, tanto técnicas como legales.

28 El segundo Ministra, yo creo importante, viendo que usted ha ingresado hoy, yo creo  
29 importante que tengamos también fuera de la Junta, un análisis que nos permita  
30 contextualizar el acuerdo adoptado referente al 43.713 y por qué ese acuerdo fue tan largo,  
31 por qué tocaba temas técnicos y temas de legalidad. El tras anterior Presidente de Junta,  
32 Viceministro de Vivienda, don Roy, tuvo la oportunidad con nosotros de tener una sesión  
33 de valoración del decreto que dieron paso a la aprobación por unanimidad en mayo del  
34 2023 y creo importante que podamos tener, Ministra, una reunión que podamos abordar

1 todos los temas porque me parece necesario después de yo leer el decreto, que  
2 lastimosamente la Administración nos señaló, que igualmente fue inconsulto al BANHVI,  
3 tengamos que entrar en algún análisis que usted pueda comprenderlo mejor ahora que está  
4 en este lado de la acera; espero haberme explicado, pero si no lo podríamos mañana  
5 conversar.

6 Y lo tercero, incluso lo que le planteé yo a la entonces Ministra, yo creo que es bueno, doña  
7 Grettel, bajo esa discusión poder discutir los alcances del proyecto de ley de la Asamblea  
8 Legislativa para poder abordar, ojalá, desde el sector vivienda y no dejarles las discusiones  
9 solo a la Asamblea Legislativa, el poder avanzar en algunos temas que tenemos  
10 observaciones técnicas y legales, pero principalmente las legales y en materia de  
11 constitucionalidad. Espero haberme explicado, agradezco la presentación de la  
12 Administración, pero quisiera entrar ahora en el análisis técnico y legal formal, ampliándolo  
13 ojalá en alguna reunión con usted, para ahora que está a este lado de la acera pueda  
14 comprender mejor algunos de los aspectos que discutimos con don Roy, cuando se conoció  
15 el decreto e incluso que abordan el tema de la ley. Y lo último, motivarla, doña Grettel,  
16 usted con esa energía, con esa juventud, a que no le dejemos solo a la Asamblea  
17 Legislativa, como le dije a la exministra, no le dejemos solo a la Asamblea Legislativa la  
18 discusión de lo que va a ser el MIVAH, sino que pudiéramos dentro del sector poder  
19 conversar sobre eso. Perdón que me alargué, gracias.

20 **Directora Presidente:** Gracias, don Guillermo. Para referirse a la primera consulta, don  
21 Dagoberto.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señora, con gusto. Efectivamente, nos hemos planteado para que  
23 en 15 días tengamos el análisis técnico y jurídico terminado, como lo planteaba don  
24 Alejandro ahora en las recomendaciones finales, justamente para abordar los temas de  
25 fondo en esas dos líneas que señala bien don Guillermo. Entonces, eso lo vamos a  
26 presentar efectivamente de esa manera.

27 Hoy queríamos poner en contexto a la Junta Directiva de algunas cosas que el decreto  
28 resuelve, que nos parece también bastante positiva después de la problemática que  
29 tuvimos con la versión del 2022, que no fue sometida a consulta, específicamente lo que  
30 refiere a Población Objetivo, lo que refiere a la no aplicación de las disposiciones de este  
31 decreto a las operaciones de bono ordinario, que también fue toda una discusión y que se  
32 resuelven con esta versión y al hecho de que se excluyen del texto propio, del contenido,  
33 del cuerpo del decreto, todo lo que refiere a aspectos técnicos, las especificaciones ya a  
34 mayor nivel de detalle que habíamos dicho no es conveniente que esté en un decreto,

1 porque es algo que está cambiando con alguna frecuencia y debería ser más bien un  
2 complemento al decreto mismo; eso por lo menos se resuelve, coincido con don Guillermo  
3 en que tengamos esa discusión en conjunto, para valorar los aspectos de fondo y sobre  
4 todo de cara al plazo que existe para la reglamentación del nuevo decreto. Mientras tanto,  
5 nos va a tocar seguir navegando, como hemos hecho mientras esto estaba pendiente,  
6 analizando cada caso de manera particular e incorporando los aspectos que en el espíritu  
7 del decreto nosotros seguimos compartiendo como aspectos de Población Objetivo, como  
8 la ubicación de los terrenos y todo lo que refiere al tema de tipologías y así lo hemos tenido  
9 que estar trabajando durante todo este tiempo, ya que esto estaba pendiente.

10 A mí me parece un avance importante, sí creo que tenemos que socializarlo, como también  
11 hemos expuesto en esta presentación, puesto que el nivel de socialización para la  
12 publicación de este decreto no fue quizás a mayor detalle, pero bueno, entiendo que  
13 podemos corregirlo en esta discusión, así que lo tenemos así planteado y en ese plazo  
14 vamos a presentar el informe técnico y jurídico.

15 **Directora Presidente:** Listo, perfecto. Para responder a la tercera observación de don  
16 Guillermo.

17 Don Guillermo, sí, en efecto; me parece que de hecho podríamos para el jueves hacer una  
18 presentación a la Junta Directiva del proyecto de ley de la Ley Orgánica del MIVAH; me da  
19 la impresión y yo pensé que lo conocían, don Dagoberto lo conoce, yo le pedí su criterio  
20 hace muy poquitos días, de hecho; pero me da la impresión de que la Junta Directiva  
21 también debería de conocerlo, podríamos hacer una pequeñita presentación. Ya está muy  
22 avanzado a nivel legislativo, pero es bueno que ustedes estén absolutamente informados  
23 de lo que vaya a pasar.

24 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señora, efectivamente eso le va a llegar a la Junta esta semana,  
25 con lo que revisamos el día jueves, Ministra, ya tenemos un criterio por lo menos inicial,  
26 esta semana la Junta lo va a recibir en texto sustitutivo tal cual se planteó, para que igual  
27 cuando nos llegue en consulta formal desde la Comisión, como nos va a llegar, ya la Junta  
28 está enterada de los principales cambios que tiene. Por lo menos de la versión que vi y que  
29 me compartieron la semana pasada, me parece que muchos de los temas de fondo, que  
30 eran relevantes, ya fueron subsanados, pero lo vamos a discutir aquí en la sesión de Junta,  
31 lo tengo considerado.

32 **Directora Presidente:** Les cuento que hoy justamente tuve reunión con ACENVI, ellos lo  
33 vieron y quedaron fascinados con el texto sustitutivo también, eso es un buen filtro también,

1 porque ahí tenemos representación de todo lado. Don Dagoberto, ¿vos cómo tenías  
2 pensado presentarlo? ¿Ustedes o yo y nuestra abogada?

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** En conjunto, creo que lo podemos hacer en conjunto; me parece que  
4 podríamos, doña Grettel, abordarlo en dos líneas.

5 Primero, nosotros podemos hacer un resumen de las observaciones que habíamos hecho  
6 desde la Administración y esta Junta Directiva; y después el equipo del Ministerio me parece  
7 que puede referirse a los cambios que se han incorporado en el texto sustitutivo, creo que  
8 esa sería la mejor forma de abordarlo para ver las dos vertientes.

9 **Directora Presidente:** Okey, listo. Vemos la agenda del jueves y lo definimos ahí entonces,  
10 gracias.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, y ya tengo el cuadro comparativo listo, entonces es cuestión  
12 nada más de espacio de agenda y lo vemos, sin problema.

13 **Directora Presidente:** Excelente, entonces de una vez, don David, metámoslo en la  
14 agenda del jueves, gracias. Don Guillermo, ¿volvió a levantar la manita o se le quedó la  
15 manita de antes?

16 **Director Alvarado Herrera:** No, nada más quería contestar su pregunta, conocemos el  
17 proyecto que se dictaminó en la Asamblea Legislativa, que debo confesarle que nos  
18 sorprendió porque habíamos sido consultados por una versión anterior inicial, que por  
19 supuesto, no era igual el texto que se conoció en la Comisión, pero agradezco que ya hayan  
20 avanzado en ver las observaciones y tener un texto sustitutivo, estaré ansioso de que me  
21 lo puedan mandar para poder entrar en el análisis, a mí que me gustan esas cosas porque  
22 algún día también desarrollaba acciones en la Asamblea Legislativa, gracias.

23 **Directora Presidente:** Perfecto, muchas gracias don Guillermo. Okey, doña Eloísa,  
24 adelante.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Es un minuto, yo también quisiera Dagoberto, si nos mandas el  
26 texto sustitutivo porque conocemos el anterior, los comentarios y todo que se le hicieron,  
27 pero si doña Grettel dice que ya lo presento a ACENVI, quiere decir que ya hay un texto  
28 sustitutivo y probablemente hasta una presentación, pero mándenlo por favor para irnos  
29 leyendo y ya cuando vayamos a hacernos la presentación, vamos a estar mejor informados,  
30 gracias.

31 **Directora Presidente:** Realmente es muy cortito, y realmente lo que refiere al BANHVI es  
32 mínimo.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Dos o tres artículos, efectivamente, son dos a tres artículos los que  
34 más refieren al Banco, pero listo, con gusto, doña Eloísa y a todos se lo hacemos llegar.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Gracias.

2 **Directora Presidente:** Bueno, ya no veo más manitas levantadas.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Quería hacer una preguntita.

4 **Directora Presidente:** Adelante.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Las sesiones de Junta, porque yo no tengo ningún problema  
6 en lo que duren, por mí puede durar todo lo que sea, ¿vamos a tenerlas ahora de 4 horas?

7 **Directora Presidente:** No lo hemos definido, les cuento un poquito cómo quiero trabajar;  
8 yo sé que ya está el Reglamento, ahí me leí el Reglamento Operativo que me pasó doña  
9 Ericka y demás, pero sí quería trabajar como una propuesta de acuerdo con algunos temitas  
10 de logística de la agenda, de los tiempos de intervención, podemos definir ahí también un  
11 poco el tema de la cantidad de horas; yo creo que después de 4 horas captar la atención  
12 de la gente es casi misión imposible; no sé usted la experiencia cómo ha sido. **Directora**

13 **Ulibarri Pernús:** Yo aguanto todas las horas que quiera, no se preocupe, pero yo sí creo  
14 que 4 horas está bien. Nosotros estábamos con 3 horas, por eso me llamó la atención, digo,  
15 “mira qué vacilón, no se acaba la sesión”, y es que claro, era una hora más.

16 **Directora Barrantes Castegnaro:** Mejor que sean 4, en 3 no nos da tiempo de nada.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Exacto, yo siempre creí lo mismo, pero donde manda capitán,  
18 por lo menos en ese tema, que era imposible para ellos, para nuestro compañero hacerlo,  
19 entonces, no, no tengo ningún problema, está perfecto para mí y veamos a ver sus  
20 sugerencias.

21 **Directora Presidente:** Don Guillermo, adelante.

22 **Director Alvarado Herrera:** Nada más aclarar Ministra, que por nuestra parte no hemos  
23 tenido o no tendríamos problema de que sean 4 horas. Tal vez debo sí aclararle que el  
24 tema de las 3 horas provino de la solicitud en ese entonces de tres viceministros que tenían  
25 muy ajustado siempre el horario; así que lo aclaro para que ustedes lo puedan conversar y  
26 yo no tengo problemas de que sean de 4, gracias.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Grettel, otra cosita rápida, nosotros hacemos seis sesiones,  
28 pero en mi caso y sé que de los compañeros que estábamos desde el principio no tenemos  
29 ningún problema de tener más sesiones si es necesario para poder sacar los casos, todos  
30 los temas del Banco y que estemos pura vida. Así que, si es necesario una séptima, una  
31 octava, una novena, lo que sea. Yo sé que le da un ataque aquí a Hidalgo.

32 **Sr. Hidalgo Cortés:** Doña Eloísa, también hay que trabajar para preparar, no es solo las  
33 sesiones así que tenemos que equilibrar, pero se hacen todas las necesarias cuando haya  
34 cosas.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** También he hablado de una sesión que deberíamos de ver  
2 temas estratégicos, donde realmente la Administración no tiene que preparar mucho,  
3 básicamente es conversar de ciertos temas, tirar una línea y que la Administración agarre  
4 por ahí va, vaya y genere, pero que no tenga que ser tanto documento preparado de no sé  
5 cuántas páginas y todo eso, porque claro la Administración dura horas y horas preparando  
6 estos documentos.

7 Entonces cosas mucho más simples para poder trabajar temas estratégicos del Banco, pero  
8 esa siempre ha sido mi posición, gracias.

9 **Directora Presidente:** Perfecto, vamos a valorar qué es lo más conveniente y tomamos  
10 acción al respecto, ¿creo que estamos entonces? Bueno, muchísimas gracias a todos, que  
11 descansen y nos vemos el jueves.

12 \*\*\*\*\*

13  
14 Siendo las diecinueve horas con siete minutos, se levanta la sesión.

15 \*\*\*\*\*

16

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA****JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESIÓN ORDINARIA N.º 49-2025****DEL 18 DE AGOSTO DE 2025****ACUERDO N°1:****Considerando:**

**Primero:** Que según lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N°1 de la sesión 33-2025, del 02 de junio de 2025, el señor Marlon Navarro Álvarez venía ocupando el cargo de Presidente de este Órgano Colegiado.

**Segundo:** Que el señor Navarro Álvarez ha renunciado a su puesto en esta Junta Directiva, y por consiguiente corresponde designar a la persona que asumirá dicha responsabilidad a partir de esta fecha y por el resto del período legal correspondiente.

**Tercero:** Que se ha propuesto a la señora Grettel Vega Arce como candidata para ocupar la presidencia de esta Junta Directiva; y siendo acogida esta moción en forma unánime por los miembros de este Órgano Colegiado, lo procedente es efectuar el respectivo nombramiento.

**Por tanto, se acuerda:**

Nombrar a la señora Grettel Vega Arce como Presidente de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, a partir de esta fecha y por el resto del período legal correspondiente.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ACUERDO N°2:****Considerando:**

**Primero:** Que de conformidad con lo resuelto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 12 de la sesión 58-2023, del 20 de noviembre de 2023, el señor Marlon Navarro Álvarez venía representando a este Órgano Colegiado –junto a otros miembros de esta Junta Directiva– en el Comité de Auditoría de este Banco.

**Segundo:** Que debido a la renuncia del señor Navarro Álvarez, debe nombrarse un nuevo representante de esta Junta Directiva en el citado Comité, tal y como lo hace ver la Gerencia General en el oficio BANHVI-GG-OF-0737-2025, del 14 de agosto de 2025, aludiendo a la necesidad de garantizar el correcto desempeño de las funciones de dicho comité, en aras de la eficiencia y continuidad de los servicios del Banco.

**Por tanto, se acuerda:**

Designar a la Directora Grettel Vega Arce, a partir de esta fecha y por el resto del período legal correspondiente, como representante de esta Junta Directiva en el Comité de Auditoría del BANHVI.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ACUERDO N°3:**

Dar por conocidos los informes presentados por la Gerencia General con el oficio BANHVI-GG-OF-0740-2025, de fecha 14 de agosto de 2025, relacionados con la solicitud para el financiamiento de 32 soluciones habitacionales en el proyecto de vivienda La Cajeta, ubicado en el distrito Cutris del cantón de San Carlos; y se programa la resolución de dicha solicitud de financiamiento para la sesión extraordinaria que celebrará esta Junta Directiva el próximo jueves 21 de agosto.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ACUERDO N°4:**

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0739-2025, del 14 de agosto de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-SGO-OF-0361-2025 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Asepanduit, Coopeuna,

R.L., Coopeande No.7, R.L., Coocique, R.L., Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Coopecaja, R.L., Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Coopeande No.1, R.L., Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, Coopesparta, R.L., Banco Popular y de Desarrollo Comunal, Coopealianza, R.L. y Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para financiar ciento cuarenta operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

**Tercero:** Que conocida la información suministrada por la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado oficio BANHVI-SGO-OF-0361-2025.

**Por tanto, se acuerda:**

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

| Entidad Autorizada: ASEPANDUIT |               |            |         |                |                      |                       |                     |                              |                    |
|--------------------------------|---------------|------------|---------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
| Jefatura de Familia            | Cédula        | Folio Real | Cantón  | Propó-sito (*) | Costo de terreno (€) | Costo de vivienda (€) | Aporte familiar (€) | Gastos de formaliza-ción (€) | Monto del Bono (€) |
| Villalobos Acosta Flor Maria   | 2-0608-0858   | 418224-000 | Zarcero | CLC            | 10.000.000,00        | 14.700.000,00         | 46.103,65           | 461.036,54                   | 25.114.932,89      |
| Torrez Midence Karla Mayela    | 155825-870130 | 116489     | Bagaces | CLC            | 9.626.000,00         | 11.340.000,00         | 35.463,54           | 354.635,40                   | 21.285.171,86      |

| Entidad Autorizada: COOPEUNA, R.L. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| Jefatura de Familia                                                   | Cédula        | Folio Real   | Cantón         | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|----------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| González<br>González Nidia                                            | 2-0254-0406   | 344287 - 000 | San Carlos     | CLP           | No aplica            | 13.950.000,00         | 123.694,37          | 412.314,56                  | 14.238.620,19      |
| Calderón Díaz<br>Grettel                                              | 1-1276-0983   | 3-244361-000 | Cartago        | CVE           | No aplica            | 27.000.000,00         | 142.331,36          | 474.437,88                  | 27.332.106,52      |
| <b>Entidad Autorizada: COOPEANDE NO.7, R.L.</b>                       |               |              |                |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                                   | Cédula        | Folio Real   | Cantón         | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Jarquín Alfaro<br>Ivannia María                                       | 7-0166-0128   | 486255       | Guatuso        | CLC           | 4.940.000,00         | 14.940.538,66         | 63.698,37           | 636.983,72                  | 20.453.824,01      |
| Sánchez Duarte<br>María del Socorro                                   | 155820-328334 | 632976       | Guatuso        | CLC           | 6.000.000,00         | 11.760.000,00         | 173.092,28          | 576.974,25                  | 18.163.881,98      |
| <b>Entidad Autorizada: COOCIQUE, R.L.</b>                             |               |              |                |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                                   | Cédula        | Folio Real   | Cantón         | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Picado Picado<br>Lester Noé                                           | 8-0128-0928   | G-258231-000 | Nicoya         | CLC           | 5.238.680,00         | 11.340.000,00         | 144.225,79          | 513.318,39                  | 16.938.002,87      |
| Hernández<br>Vargas Ulises Raúl                                       | 2-0293-0520   | 284131       | Orotina        | CLP           | No aplica            | 9.300.000,00          | 305.975,93          | 305.975,93                  | 9.300.000,00       |
| <b>Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo</b>        |               |              |                |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                                   | Cédula        | Folio Real   | Cantón         | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Solano Mora<br>Olger Antonio                                          | 1-1184-0913   | 703155-000   | Acosta         | CLC           | 8.000.000,00         | 12.600.000,00         | 265.995,63          | 531.991,25                  | 20.865.995,63      |
| Hernández<br>López Jeannette de los Ángeles                           | 9-0106-0433   | 74163        | Pococí         | RAMT          | No aplica            | 9.300.000,00          | 300.000,00          | 300.000,00                  | 9.300.000,00       |
| Rojas Agüero<br>Juan Ramón                                            | 1-0352-0026   | 300901       | Los Chiles     | CLP           | No aplica            | 9.300.000,00          | 300.000,00          | 300.000,00                  | 9.300.000,00       |
| <b>Entidad Autorizada: COOPECAJA, R.L.</b>                            |               |              |                |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                                   | Cédula        | Folio Real   | Cantón         | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| José Méndez<br>Salazar                                                | 6-0149-0107   | 0            | Coto Brus      | CLP           | No aplica            | 13.950.000,00         | 116.636,15          | 388.787,18                  | 14.222.151,03      |
| Cascante<br>Quirós Carmen                                             | 1-0189-0930   | 257319       | Coto Brus      | CLP           | No aplica            | 13.950.000,00         | 116.636,15          | 388.787,18                  | 14.222.151,03      |
| Castro Arbulola<br>Teresa                                             | 2-0237-0795   | 206666       | Puerto Jiménez | CLP           | No aplica            | 13.950.000,00         | 116.636,15          | 388.787,18                  | 14.222.151,03      |
| Zamora<br>Jiménez Trinidad Aurea de Jesús                             | 6-0112-0702   | 251340       | Corredores     | CLP           | No aplica            | 13.950.000,00         | 116.636,15          | 388.787,18                  | 14.222.151,03      |
| <b>Entidad Autorizada: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO</b> |               |              |                |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                                   | Cédula        | Folio Real   | Cantón         | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Jiménez Alvarez<br>Joseline                                           | 7-0280-0658   | 7-69596-000  | Guácimo        | CVE           | No aplica            | 25.000.000,00         | 178.992,34          | 596.641,12                  | 25.417.648,78      |

| Torres Araya Olimpia                                                            | 6-0074-0170 | 1-531742      | Alajuelita    | CLC           | 5.767.358,49         | 15.046.496,71         | 219.900,57          | 733.001,91                  | 21.326.956,54      |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| María Paula Campos Rojas                                                        | 3-0496-0833 | C-242246-000  | Cartago       | CVE           | No aplica            | 25.000.000,00         | 57.572,85           | 575.728,52                  | 25.518.155,67      |
| Castro Navarro Johanna del Carmen                                               | 1-1098-0606 | 597452        | Naranjo       | CVE           | No aplica            | 22.494.801,90         | 56.564,04           | 565.640,38                  | 23.003.878,24      |
| Acuña Jiménez Ana Virginia                                                      | 1-1004-0005 | SJ-574891-000 | Desamparados  | CLC           | 2.215.936,92         | 2.400.000,00          | 72.853,94           | 72.853,94                   | 4.615.936,92       |
| <b>Entidad Autorizada: COOPEANDE NO.1, R.L.</b>                                 |             |               |               |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                                             | Cédula      | Folio Real    | Cantón        | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Retana Barrantes Grettel                                                        | 7-0204-0857 | 121781        | Siquirres     | CLC           | 7.822.200,00         | 13.560.000,00         | 65.994,99           | 659.949,90                  | 21.976.154,91      |
| Rojas Alvarado Rocío Patricia                                                   | 7-0200-0786 | 121778        | Siquirres     | CLC           | 7.500.000,00         | 11.760.000,00         | 61.166,60           | 611.666,00                  | 19.810.499,40      |
| Núñez Madrigal Kristel Yulieth                                                  | 6-0386-0525 | 164127        | Pococi        | CLC           | 6.375.000,00         | 11.760.000,00         | 59.100,82           | 591.008,19                  | 18.666.907,37      |
| Gamboa Salas José Martín de La Trinidad                                         | 7-0058-0492 | 121780        | Siquirres     | CLC           | 7.821.000,00         | 11.760.000,00         | 185.268,11          | 617.560,36                  | 20.013.292,25      |
| Aguilar Madrigal Jacqueline Lucía                                               | 1-1369-0394 | 603298        | Pérez Zeledón | CLC           | 4.945.000,00         | 11.760.000,00         | 187.359,40          | 624.531,33                  | 17.142.171,93      |
| <b>Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá</b> |             |               |               |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                                             | Cédula      | Folio Real    | Cantón        | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Valverde Valverde Leonel                                                        | 1-0340-0680 | 7-153647-000  | Pococi        | CLP           | No aplica            | 15.189.000,00         | 134.604,05          | 448.680,18                  | 15.503.076,13      |
| Obando Torres Santos Severino                                                   | 5-0107-0692 | 179997        | Pococi        | CLP           | 8.126.000,00         | 13.721.660,10         | 318.931,35          | 637.862,70                  | 22.166.591,45      |
| Cordero Luna Vianey Lilliana                                                    | 3-0347-0788 | 391353        | Upala         | CLC           | 7.427.000,00         | 12.729.619,87         | 179.908,15          | 599.693,84                  | 20.576.405,56      |
| Carmona Montano Marisela                                                        | 7-0178-0437 | 196101        | Pococi        | CLC           | 9.270.000,00         | 12.729.619,87         | 61.882,79           | 618.827,88                  | 22.556.564,96      |
| Jiménez Obregón Xiomara Alejandra                                               | 6-0311-0015 | 274075        | Sarapiquí     | CLC           | 7.474.000,00         | 13.721.660,10         | 60.521,59           | 605.215,86                  | 21.740.354,37      |
| <b>Entidad Autorizada: COOPESPARTA, R.L.</b>                                    |             |               |               |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                                             | Cédula      | Folio Real    | Cantón        | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Peña Sánchez Olga María                                                         | 6-0095-1095 | 212008        | Puntarenas    | CLP           | No aplica            | 14.700.000,00         | 221.603,19          | 443.206,38                  | 14.921.603,19      |
| Atencio Miranda Ninci Valeria                                                   | 6-0466-0839 | 266585        | Corredores    | CLC           | 6.000.000,00         | 13.230.000,00         | 47.110,99           | 471.109,88                  | 19.653.998,89      |
| Cubillo Mora José Rafael                                                        | 6-0149-0139 | 237751        | Puntarenas    | CLP           | No aplica            | 14.700.000,00         | 221.603,19          | 443.206,38                  | 14.921.603,19      |
| Granados Fernández María Elena                                                  | 2-0184-0971 | 638159        | San Ramón     | CLP           | No aplica            | 14.700.000,00         | 132.961,91          | 443.206,38                  | 15.010.244,47      |

| Mejicano Cambrero Emérita                                        | 2-0282-0769   | 318524       | San Ramón     | CLP           | No aplica            | 14.700.000,00         | 138.089,29          | 460.297,63                  | 15.022.208,34      |
|------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------|
| Duarte Martínez Reina Deyanera                                   | 155805-865801 | 266637       | Nandayure     | CLC           | 8.500.000,00         | 12.348.000,00         | 140.927,36          | 469.757,85                  | 21.176.830,50      |
| <b>Entidad Autorizada: BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL</b> |               |              |               |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                              | Cédula        | Folio Real   | Cantón        | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Chacón Castro María Reina                                        | 1-1227-0557   | 11676-000    | San José      | CVE           | 13.181.800,00        | 10.210.200,00         | 192.081,69          | 640.272,30                  | 23.840.190,61      |
| Hernández Quirós Gilbert                                         | 5-0280-0517   | 235550       | Puntarenas    | CLC           | 6.000.000,00         | 11.760.000,00         | 295.116,88          | 590.233,75                  | 18.055.116,88      |
| Solís Céspedes Cecilia del Rosario                               | 1-0460-0267   | 185365       | Pococi        | CLC           | 7.056.000,00         | 13.928.068,51         | 198.212,90          | 660.709,66                  | 21.446.565,27      |
| Jiménez Matarrita Alexander                                      | 5-0442-0818   | 235547       | Puntarenas    | CLC           | 6.000.000,00         | 11.760.000,00         | 258.025,63          | 516.051,25                  | 18.018.025,63      |
| Araya Hernández Viviana                                          | 7-0235-0916   | 195054       | Pococi        | CLC           | 7.800.000,00         | 12.729.619,87         | 323.066,46          | 646.132,92                  | 20.852.686,33      |
| Chavarría Carrillo Gina Eugenia                                  | 5-0352-0696   | 235692       | Puntarenas    | CLC           | 6.000.000,00         | 11.760.000,00         | 55.023,38           | 550.233,75                  | 18.255.210,38      |
| Cortez Cortez Michael Arnoldo                                    | 7-0394-0335   | 278199       | Sarapiquí     | CLC           | 7.902.085,31         | 12.737.097,75         | 307.000,58          | 614.001,16                  | 20.946.183,64      |
| Ramírez González Joseph Harold                                   | 7-0210-0859   | 193647       | Pococi        | CLC           | 8.329.000,00         | 12.771.947,09         | 61.684,40           | 616.844,02                  | 21.656.106,71      |
| Valle Obregón Sylvia del Carmen                                  | 6-0422-0112   | 240616       | Puntarenas    | CLC           | 6.172.000,00         | 11.760.000,00         | 59.339,21           | 593.392,10                  | 18.466.052,89      |
| Gutiérrez Baltodano Genovevo Daniel                              | 6-0065-0950   | 267014       | Nandayure     | CLP           | No aplica            | 13.866.047,41         | 147.533,86          | 491.779,53                  | 14.210.293,08      |
| Mora Barquero Huber del Carmen                                   | 6-0378-0481   | 275425       | Sarapiquí     | CLP           | No aplica            | 15.429.187,76         | 52.500,15           | 525.001,46                  | 15.901.689,07      |
| Campos Oviedo Mario Omar                                         | 1-0693-0889   | 130962       | Pococi        | CLC           | 7.710.000,00         | 12.807.440,57         | 193.894,18          | 646.313,94                  | 20.969.860,33      |
| <b>Entidad Autorizada: COOPEALIANZA, R.L.</b>                    |               |              |               |               |                      |                       |                     |                             |                    |
| Jefatura de Familia                                              | Cédula        | Folio Real   | Cantón        | Propósito (*) | Costo de terreno (¢) | Costo de vivienda (¢) | Aporte familiar (¢) | Gastos de formalización (¢) | Monto del Bono (¢) |
| Valverde Hernández Vera Nydia                                    | 1-0338-0250   | 000          | Coto Brus     | CLP           | No aplica            | 14.553.000,00         | 137.265,09          | 457.550,31                  | 14.873.285,22      |
| Arroliga Padilla Carolina                                        | 2-0739-0821   | 2-622044-000 | San Carlos    | CLC           | 6.554.974,00         | 12.348.000,00         | 271.653,41          | 543.306,81                  | 19.174.627,41      |
| Muñoz González Reina de los Angeles                              | 5-0397-0642   | P-234649-000 | Puntarenas    | CLC           | 5.200.000,00         | 12.348.000,00         | 51.842,61           | 518.426,10                  | 18.014.583,49      |
| Dávila González Karina                                           | 155810-846724 | 1-708391-000 | Pérez Zeledón | CLC           | 6.000.000,00         | 11.760.000,00         | 155.703,08          | 519.010,27                  | 18.123.307,19      |
| Córdoba Arguedas María Nidia                                     | 1-1233-0761   | 698885       | Pérez Zeledón | CLC           | 7.000.266,00         | 13.440.000,00         | 60.768,00           | 607.680,01                  | 20.987.178,01      |
| Ureña Martínez Luis Diego                                        | 1-1898-0928   | 744831       | Pérez Zeledón | CLC           | 8.200.000,00         | 12.600.000,00         | 173.867,69          | 579.558,95                  | 21.205.691,27      |

|                                                                |                   |                       |                  |                                |                                 |                                  |                                |                                              |                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------|
| Viquez Vásquez<br>Cenobio<br>Concepción                        | 6-0091-<br>0775   | 244120                | Buenos<br>Aires  | CLP                            | No aplica                       | 14.000.000,00                    | 221.751,50                     | 443.503,00                                   | 14.221.751,50                 |
| Acuña Medina<br>Noemi del<br>Socorro                           | 6-0240-<br>0002   | 203900                | Coto<br>Brus     | CLC                            | 6.000.000,00                    | 12.348.000,00                    | 159.934,83                     | 533.116,10                                   | 18.721.181,27                 |
| Barrantes<br>Cordero Emilso<br>Ramón de<br>Jesús               | 5-0123-<br>0194   | 215164                | Coto<br>Brus     | CLP                            | No aplica                       | 13.860.000,00                    | 131.984,02                     | 439.946,72                                   | 14.167.962,70                 |
| Arguedas<br>Badilla Jesús<br>Alberto                           | 1-0512-<br>0391   | 251027                | Buenos<br>Aires  | CLP                            | No aplica                       | 14.000.000,00                    | 221.751,50                     | 443.503,00                                   | 14.221.751,50                 |
| Flores García<br>Ervin Antonio                                 | 8-0144-<br>0624   | 668481                | Pérez<br>Zeledón | CLC                            | 5.100.000,00                    | 14.000.000,00                    | 55.622,05                      | 556.220,50                                   | 19.600.598,45                 |
| Cordero Araya<br>Efraín                                        | 3-0159-<br>0856   | 742087                | Pérez<br>Zeledón | CLP                            | No aplica                       | 12.768.000,00                    | 123.662,32                     | 412.207,74                                   | 13.056.545,42                 |
| Corrales Durán<br>Rafael Efraín<br>del Rosario                 | 1-0429-<br>0212   | 678727                | Pérez<br>Zeledón | CLP                            | No aplica                       | 14.000.000,00                    | 221.751,50                     | 443.503,00                                   | 14.221.751,50                 |
| Robles Sequeira<br>Mervin                                      | 1-1070-<br>0317   | 227903                | Coto<br>Brus     | CLC                            | 3.504.000,00                    | 12.348.000,00                    | 145.910,40                     | 486.368,00                                   | 16.192.457,60                 |
| Rojas Alemán<br>Maricel Alicia                                 | 6-0360-<br>0804   | 260033                | Coto<br>Brus     | CLC                            | 5.100.000,00                    | 11.760.000,00                    | 50.248,40                      | 502.484,02                                   | 17.312.235,62                 |
| <b>Entidad Autorizada: GRUPO MUTUAL ALAJUELA – LA VIVIENDA</b> |                   |                       |                  |                                |                                 |                                  |                                |                                              |                               |
| <b>Jefatura de<br/>Familia</b>                                 | <b>Cédula</b>     | <b>Folio<br/>Real</b> | <b>Cantón</b>    | <b>Propó-<br/>sito<br/>(*)</b> | <b>Costo de<br/>terreno (¢)</b> | <b>Costo de<br/>vivienda (¢)</b> | <b>Aporte<br/>familiar (¢)</b> | <b>Gastos de<br/>formaliza-<br/>ción (¢)</b> | <b>Monto del<br/>Bono (¢)</b> |
| Molina Solís<br>Yarlin Layrett                                 | 7-0276-<br>0659   | 10095                 | Matina           | CLC                            | 4.200.000,00                    | 12.810.000,00                    | 56.933,96                      | 569.339,60                                   | 17.522.405,64                 |
| Cindy Natalia<br>Espinoza<br>Quesada                           | 7-0210-<br>0510   | 193705                | Siquirres        | CLC                            | 2.985.000,00                    | 12.810.000,00                    | 55.290,57                      | 552.905,66                                   | 16.292.615,09                 |
| Yesenia<br>Rugenia Ruiz<br>Méndez                              | 7-0164-<br>0840   | 173511                | Siquirres        | CLC                            | 8.000.000,00                    | 12.810.000,00                    | 188.456,08                     | 628.186,94                                   | 21.249.730,86                 |
| Arguedas<br>Morales Yorleni                                    | 6-0415-<br>0035   | 157663                | Corredores       | CVE                            | No aplica                       | 17.500.000,00                    | 58.074,60                      | 580.745,96                                   | 18.022.671,36                 |
| Chaves Zamora<br>German Felipe<br>de Jesús                     | 4-0114-<br>0195   | 271391                | Sarapiquí        | CLP                            | No aplica                       | 15.189.000,00                    | 161.086,03                     | 536.953,44                                   | 15.564.867,41                 |
| Cortés Arce<br>Miguel                                          | 2-0226-<br>0634   | 637922                | San Carlos       | CLP                            | No aplica                       | 13.910.451,49                    | 149.648,49                     | 498.828,29                                   | 14.259.631,29                 |
| Gómez Soza<br>Verónico                                         | 155801-<br>974131 | 0                     | San Carlos       | CLP                            | No aplica                       | 15.180.000,00                    | 179.832,71                     | 599.442,36                                   | 15.599.609,65                 |
| Granados<br>Arroyo Anyel<br>Melissa                            | 1-1636-<br>0845   | 196567                | Pococí           | CLC                            | 5.572.000,00                    | 15.250.000,00                    | 65.922,82                      | 659.228,22                                   | 21.415.305,40                 |
| Mena Ramírez<br>Yolanda                                        | 1-0401-<br>1101   | 178744                | Matina           | CLP                            | No aplica                       | 15.645.000,00                    | 305.627,15                     | 611.254,30                                   | 15.950.627,15                 |
| Mora Silva<br>Daneyi de los<br>Ángeles                         | 6-0415-<br>0245   | 240647                | Osa              | CLC                            | 5.500.000,00                    | 11.000.000,00                    | 168.607,35                     | 562.024,50                                   | 16.893.417,15                 |
| Morales<br>Sandoval<br>Dionisia                                | 6-0114-<br>0088   | 603574                | Río Cuarto       | CLC                            | 8.000.000,00                    | 13.440.000,00                    | 172.140,00                     | 573.800,00                                   | 21.841.660,00                 |
| Soto Jiménez<br>Teodora                                        | 2-0335-<br>0037   | 187719                | Buenos<br>Aires  | CLP                            | No aplica                       | 13.950.000,00                    | 216.500,00                     | 433.000,00                                   | 14.166.500,00                 |
| Yuseng Vanesa<br>Ulate Rivera                                  | 7-0218-<br>0371   | 196719                | Talamanca        | CLC                            | 2.800.000,00                    | 17.262.000,00                    | 66.266,80                      | 662.668,00                                   | 20.658.401,20                 |
| Abarca Cordero<br>Alice Blanca                                 | 1-0505-<br>0865   | 699957                | Pérez<br>Zeledón | CLP                            | No aplica                       | 13.950.000,00                    | 133.680,00                     | 445.600,00                                   | 14.261.920,00                 |

|                                            |                   |                      |                  |     |               |               |            |            |               |
|--------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------|-----|---------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Calvo Cortés<br>María Luisa<br>Antonia     | 5-0170-<br>0168   | 742812               | Pérez<br>Zeledón | CLC | 4.400.000,00  | 13.440.000,00 | 275.050,00 | 550.100,00 | 18.115.050,00 |
| Dávila Dávila<br>Mirian del<br>Carmen      | 155821-<br>167616 | 184642               | Pococi           | CLC | 7.050.000,00  | 12.810.000,00 | 169.665,00 | 565.550,00 | 20.255.885,00 |
| Durán Vega<br>Angie Paola                  | 1-1538-<br>0551   | 81516                | Pococi           | CLC | 5.000.000,00  | 12.810.000,00 | 57.475,02  | 574.750,16 | 18.327.275,14 |
| Esquivel<br>Fernández<br>Rebeca            | 7-0198-<br>0685   | 183396               | Guácimo          | CLC | 6.000.000,00  | 12.785.660,24 | 179.307,73 | 597.692,42 | 19.204.044,93 |
| Flores Rayo<br>Jenny del<br>Socorro        | 2-0745-<br>0049   | 273899               | Sarapiquí        | CLC | 4.036.000,00  | 12.810.000,00 | 54.550,80  | 545.507,97 | 17.336.957,17 |
| Gatica Jirón<br>Oscar Maguiver             | 8-0157-<br>0284   | 561742               | San Carlos       | CLC | 5.370.000,00  | 13.950.000,00 | 60.150,76  | 601.507,58 | 19.861.356,82 |
| Meza Caballero<br>Karen Patricia           | 8-0144-<br>0219   | 147882               | Puntarenas       | CLC | 8.195.000,00  | 11.760.000,00 | 62.974,35  | 629.743,46 | 20.521.769,11 |
| Ortega Díaz<br>Claudia<br>Vanessa          | 155818-<br>298707 | 611270               | Puriscal         | CLC | 12.500.000,00 | 11.760.000,00 | 48.578,00  | 485.780,00 | 24.697.202,00 |
| Pérez Guzmán<br>Ovidio de los<br>Angeles   | 9-0056-<br>0033   | 170462               | Guácimo          | CLP | No aplica     | 14.591.400,00 | 210.300,00 | 420.600,00 | 14.801.700,00 |
| Contreras<br>Rosales Erika<br>Vanessa      | 6-0459-<br>0061   | P-<br>244188-<br>000 | Golfito          | CLC | 5.000.000,00  | 11.760.000,00 | 57.107,53  | 571.075,27 | 17.273.967,74 |
| Chacón Monge<br>Bienvenida                 | 1-0623-<br>0142   | 1-<br>453885-<br>000 | Pérez<br>Zeledón | CLP | No aplica     | 14.272.797,86 | 135.510,00 | 451.700,00 | 14.588.987,86 |
| Sandí Monge<br>Yessica Pamela              | 7-0302-<br>0939   | 7-69926-<br>000      | Pococi           | CLC | 6.021.000,00  | 12.810.000,00 | 184.503,71 | 615.012,36 | 19.261.508,65 |
| Vargas<br>Fernández<br>Gelen               | 6-0426-<br>0308   | 7-<br>179769-<br>000 | Pococi           | CLC | 4.862.000,00  | 12.176.300,00 | 57.852,81  | 578.528,08 | 17.558.975,27 |
| Zúñiga Jiménez<br>Cristina                 | 7-0175-<br>0573   | 7-<br>172672-<br>000 | Pococi           | CLC | 3.500.000,00  | 12.810.000,00 | 56.555,00  | 565.550,00 | 16.818.995,00 |
| Umaña Chaves<br>Fidel                      | 1-0441-<br>0936   | P-<br>260921-<br>000 | Coto Brus        | CLP | No aplica     | 14.129.595,76 | 240.376,32 | 480.752,63 | 14.369.972,08 |
| Rojas Chacón<br>Elionor                    | 2-0271-<br>0187   | 126823               | Tilarán          | CLP | No aplica     | 13.950.000,00 | 259.600,00 | 519.200,00 | 14.209.600,00 |
| López Vásquez<br>Regino Antonio            | 155810-<br>124918 | 192781               | Pococi           | CLC | 5.320.000,00  | 14.640.000,00 | 308.838,02 | 617.676,03 | 20.268.838,02 |
| Morri Jiménez<br>Christopher<br>Hendrix    | 7-0302-<br>0777   | 7-<br>169019-<br>000 | Pococi           | CLC | 6.550.000,00  | 12.810.000,00 | 199.417,84 | 664.726,12 | 19.825.308,28 |
| Ortiz Brenes<br>Julio Enrique              | 1-0443-<br>0566   | P-<br>206097-<br>000 | Buenos<br>Aires  | CLP | No aplica     | 13.950.000,00 | 251.663,76 | 503.327,51 | 14.201.663,76 |
| Suárez<br>Calderón<br>Andrea Paola         | 6-0483-<br>0883   | P-<br>245295-<br>000 | Corredores       | CLC | 4.200.000,00  | 11.760.000,00 | 58.555,00  | 585.550,00 | 16.486.995,00 |
| Ugarte Bustos<br>Isabel Cristina           | 5-0347-<br>0659   | G-<br>231602-<br>000 | La Cruz          | CLC | 5.000.000,00  | 11.550.000,00 | 56.603,75  | 566.037,48 | 17.059.433,73 |
| Rodriguez<br>Araya<br>Jacqueline<br>Teresa | 4-0207-<br>0437   | L-75143-<br>000      | Guácimo          | CLC | 3.000.000,00  | 14.650.000,00 | 51.478,00  | 514.780,00 | 18.113.302,00 |
| Sandoya<br>Sánchez<br>Esteban Jesús        | 6-0436-<br>0428   | P-<br>234894-<br>000 | Corredores       | CLC | 5.076.000,00  | 11.760.000,00 | 61.247,08  | 612.470,82 | 17.387.223,74 |

|                                                      |                 |                      |                  |     |               |               |            |            |               |
|------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|------------------|-----|---------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Meza Vargas<br>Raúl Alberto                          | 3-0146-<br>0040 | 3-<br>217407-<br>000 | Cartago          | CLP | No aplica     | 13.950.000,00 | 170.459,37 | 568.197,90 | 14.347.738,53 |
| Viquez Artavia<br>Reina<br>Esperanza                 | 6-0334-<br>0423 | 146389               | Coto Brus        | CVE | No aplica     | 12.000.000,00 | 138.148,54 | 460.495,12 | 12.322.346,58 |
| Berrocal Agüero<br>Geisel Adriana                    | 7-0206-<br>0195 | 195055               | Pococi           | CLC | 7.500.000,00  | 12.810.000,00 | 48.378,00  | 483.780,00 | 20.745.402,00 |
| Araya Brenes<br>Sharon de los<br>Ángeles             | 3-0533-<br>0391 | 271915               | Turrialba        | CLC | 4.000.000,00  | 11.340.007,83 | 162.299,66 | 540.998,88 | 15.718.707,05 |
| Barrantes<br>Hernández José<br>Gabino del<br>Carmen  | 6-0129-<br>0473 | 21767                | Pococi           | CLP | No aplica     | 12.720.000,00 | 152.964,59 | 509.881,98 | 13.076.917,39 |
| Castro Corrales<br>Verónica                          | 1-0456-<br>0664 | 582578               | Pérez<br>Zeledón | CLP | No aplica     | 13.950.000,00 | 149.949,87 | 499.832,90 | 14.299.883,03 |
| Mora Castillo<br>Christian<br>Francisco              | 6-0371-<br>0886 | 259202               | Puntarenas       | CLC | 4.135.000,00  | 14.000.000,00 | 182.678,46 | 608.928,19 | 18.561.249,73 |
| Valverde<br>Cascante<br>Alondra                      | 6-0475-<br>0993 | 1-<br>698657         | Pérez<br>Zeledón | CLC | 7.600.000,00  | 10.898.083,70 | 188.140,83 | 638.140,83 | 18.948.083,7  |
| Quirós<br>Rodríguez Ana<br>Lucía                     | 7-0173-<br>0315 | 126217               | Guácimo          | CLC | 7.500.000,00  | 12.720.000,00 | 60.712,64  | 607.126,44 | 20.766.413,80 |
| Sánchez Díaz<br>Susy María                           | 3-0422-<br>0239 | 266842               | Turrialba        | CLC | 8.000.000,00  | 11.340.070,54 | 144.534,00 | 481.780,00 | 19.677.316,54 |
| Solano Rojas<br>Alejandra                            | 1-1641-<br>0669 | 7-<br>178541         | Guácimo          | CLC | 6.500.000,00  | 12.810.000,00 | 145.734,00 | 485.780,00 | 19.650.046,00 |
| Sánchez<br>Alvarado<br>Lizbeth Johana                | 7-0169-<br>0290 | 7-<br>120446         | Matina           | CLC | 6.500.000,00  | 12.810.000,00 | 182.590,81 | 585.547,37 | 19.712.956,56 |
| Pérez Medina<br>Anayansi                             | 2-0771-<br>0564 | 7-<br>190039         | Pococi           | CLC | 5.000.000,00  | 12.810.000,00 | 168.385,81 | 554.612,37 | 18.196.226,56 |
| Cambroner<br>Fernández<br>Patricia de los<br>Ángeles | 1-1141-<br>0476 | 1-<br>724705         | Pérez<br>Zeledón | CLC | 6.000.000,00  | 11.760.000,00 | 58.836,09  | 588.360,85 | 18.289.524,77 |
| Alvarado<br>Gómez Noé<br>David                       | 2-0630-<br>0037 | 2-<br>578714         | Guatuso          | CLC | 4.325.000,00  | 13.969.430,42 | 100.000,00 | 590.550,00 | 18.784.980,42 |
| Paniagua Suazo<br>Magda Irene                        | 7-0219-<br>0200 | 193635               | Pococi           | CLC | 5.000.000,00  | 15.555.000,00 | 66.479,32  | 664.793,24 | 21.153.313,92 |
| Mendoza<br>Zamora Selena<br>María                    | 7-0307-<br>0386 | 180327               | Pococi           | CLC | 4.000.000,00  | 12.600.000,00 | 58.005,52  | 580.055,20 | 17.122.049,68 |
| Guzmán<br>Chaves Juan<br>José                        | 7-0114-<br>0522 | 1-<br>660301         | Pérez<br>Zeledón | CLC | 3.390.000,00  | 21.462.610,00 | 64.785,07  | 647.850,71 | 25.435.675,64 |
| Castillo<br>Matamoros Gina<br>Gabriela               | 1-1475-<br>0333 | 7-<br>162716         | Pococi           | CLC | 7.500.000,00  | 12.810.000,00 | 68.217,05  | 682.170,50 | 20.923.953,45 |
| Calvo<br>Rodríguez<br>Arellys Elena                  | 6-0326-<br>0490 | 6-80899              | Puntarenas       | CLC | 7.554.690,00  | 12.810.000,00 | 64.317,47  | 643.174,74 | 20.943.547,27 |
| Padilla Madrigal<br>Ángel                            | 2-0249-<br>0305 | 266090               | Sarapiquí        | CLP | No aplica     | 14.591.400,00 | 148.802,97 | 496.009,91 | 14.938.606,94 |
| Gutiérrez<br>González<br>Wendy Melina                | 2-0740-<br>0755 | 2-<br>500921-<br>000 | Grecia           | CLC | 10.000.000,00 | 12.300.000,00 | 357.921,05 | 715.842,10 | 22.657.921,05 |
| Sequeira Picado<br>Alondra<br>Jeacqueline            | 5-0407-<br>0781 | 5-<br>204965         | Bagaces          | CLC | 6.000.000,00  | 11.760.000,00 | 57.912,65  | 579.126,52 | 18.281.213,87 |

|                                                                                         |                   |              |                  |     |                                                                                                                 |               |            |            |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Salazar Jirón<br>Angélica<br>Dayana                                                     | 7-0264-<br>0980   | 7-<br>194708 | Guácimo          | CLC | 7.500.000,00                                                                                                    | 12.271.228,37 | 200.773,69 | 669.245,63 | 20.239.700,31 |
| Rojas Pérez<br>María Cristina                                                           | 7-0190-<br>0805   | 7-<br>113808 | Pococi           | CLC | 5.400.000,00                                                                                                    | 12.176.300,00 | 58.184,71  | 581.847,10 | 18.099.962,39 |
| Rodríguez<br>Saballo Wenster<br>Lily                                                    | 7-0285-<br>0888   | 7-<br>183796 | Pococi           | CLC | 7.000.000,00                                                                                                    | 12.600.000,00 | 66.795,15  | 667.951,45 | 20.201.156,31 |
| Ramírez Alfaro<br>Emilia Celina                                                         | 1-1160-<br>0216   | 7-<br>189859 | Pococi           | CLC | 6.500.000,00                                                                                                    | 12.810.000,00 | 148.734,00 | 495.780,00 | 19.657.046,00 |
| Navarro Mora<br>Laura Gabriela                                                          | 2-0693-<br>0049   | 2-<br>581630 | Naranjo          | CLC | 8.000.000,00                                                                                                    | 12.797.677,20 | 65.105,61  | 651.056,13 | 21.383.627,72 |
| Jirón Obando<br>María Elena                                                             | 1-1542-<br>0311   | 7-75068      | Guácimo          | CLC | 7.016.000,00                                                                                                    | 12.810.000,00 | 63.298,92  | 632.989,25 | 20.395.690,33 |
| Batista Pérez<br>Gabriela de los<br>Ángeles                                             | 5-0425-<br>0389   | 5-<br>242739 | Nandayure        | CLC | 3.540.000,00                                                                                                    | 11.340.000,48 | 159.570,66 | 531.902,19 | 15.252.332,01 |
| Báez Vásquez<br>Marielos Ibeth                                                          | 155851-<br>929811 | 2-<br>607808 | San Carlos       | CLC | 5.000.000,00                                                                                                    | 12.810.000,00 | 60.000,00  | 489.780,00 | 18.239.780,00 |
| Madrí Picado<br>José Ramón                                                              | 1-0494-<br>0330   | 688973       | Pérez<br>Zeledón | CLP | No aplica                                                                                                       | 15.120.562,63 | 264.783,77 | 529.567,53 | 15.385.346,40 |
| Vásquez<br>Morales Iliana<br>Lisbeth                                                    | 6-0475-<br>0292   | 6-<br>244537 | Corredores       | CLC | 5.758.440,00                                                                                                    | 11.760.000,00 | 59.055,00  | 590.550,00 | 18.049.935,00 |
| Vilchez<br>Barrantes Angie<br>Paola                                                     | 6-0411-<br>0436   | 6-<br>234449 | Puntarenas       | CLC | 5.960.000,00                                                                                                    | 11.340.000,00 | 57.862,77  | 578.627,68 | 17.820.764,91 |
| Córdoba<br>Chavarría Roy<br>Martín                                                      | 2-0457-<br>0887   | 2-<br>398284 | Orotina          | CLP | No aplica                                                                                                       | 9.300.001,06  | 501.398,28 | 468.397,22 | 9.267.000,00  |
| Salazar Araya<br>Victor Manuel<br>César                                                 | 7-0067-<br>0573   | 258170       | Turrialba        | CLP | No aplica                                                                                                       | 13.500.000,00 | 278.383,50 | 556.767,00 | 13.778.383,50 |
| Brenes Masís<br>Alfonso<br>Sebastián                                                    | 3-0461-<br>0437   | 232435       | Oreamuno         | CLC | 11.400.000,00                                                                                                   | 12.810.000,00 | 225.796,28 | 752.654,25 | 24.736.857,98 |
| Gómez Gómez<br>Josué Emanuel                                                            | 3-0554-<br>0540   | 232435       | Oreamuno         | CLC | 11.400.000,00                                                                                                   | 12.810.000,00 | 376.327,13 | 752.654,25 | 24.586.327,13 |
| García Olmos<br>Verónica                                                                | 6-0455-<br>0309   | 122899       | Golfito          | CVE | No aplica                                                                                                       | 16.000.000,00 | 132.165,00 | 440.550,00 | 16.308.385,00 |
| Cuernavaca<br>Castillo Joselyn<br>Andrea                                                | 1-1570-<br>0703   | 636544       | Upala            | CLC | 5.500.000,00                                                                                                    | 11.760.000,00 | 48.778,00  | 487.780,00 | 17.699.002,00 |
| (*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda<br>CVE: Compra de vivienda existente |                   |              |                  |     | CLP: Construcción de vivienda en lote propio<br>RAMT: Reparación, ampliación, mejoras y terminación de Vivienda |               |            |            |               |

1

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

5

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

9

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

4  
5 **5)** En el caso del subsidio tramitado por Asepanduit, a favor de la señora Torrez Midence  
6 Karla Mayela, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización,  
7 firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los  
8 documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

9  
10 **6)** En el caso del subsidio tramitado por Coopeuna, R.L., a favor de la señora Calderón Díaz  
11 Grettel, será responsabilidad de la Entidad Autorizada verificar que la opción de compra-  
12 venta se encuentre vigente cuando se realice la formalización.

13  
14 **7)** En el caso del subsidio tramitado por Coopecaja, a favor de la señora Castro Arburola  
15 Teresa, deberá demolerse la construcción existente.

16  
17 **8)** En el caso del subsidio tramitado por el INVU, a favor de la señora Torres Araya Olimpia,  
18 deberá demolerse la construcción existente y, además, el BANHVI realizará la retención del  
19 financiamiento otorgado a esta operación en el proyecto Juan Rafael Mora por ₡  
20 5.767.358,49 y cuyo trámite individual fue aprobado mediante acuerdo N° 11 de la Sesión  
21 55-2022 del 10/10/2022.

22  
23 **9)** En el caso del subsidio tramitado por Coopeande No.1, R.L., a favor de las señoras  
24 Retana Barrantes Grettel, Rojas Alvarado Rocío Patricia la opción de compra-venta debe  
25 estar vigente previo a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá  
26 cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital  
27 (Laserfiche).

28  
29 **10)** En el caso del subsidio tramitado por la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica –  
30 Canadá, a favor del señor Valverde Valverde Leonel, se debe cargar el presupuesto firmado  
31 por el perito, junto con los documentos de la formalización.

32  
33 **11)** En el caso del subsidio tramitado por Coopealianza, R.L., a favor del señor Ureña  
34 Martínez Luis Diego, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización,

firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

**12)** En el caso del subsidio tramitado por Coopealianza, R.L., a favor del señor Flores Garcia Ervin Antonio, será responsabilidad de la Entidad Autorizada verificar que la opción de compra-venta se encuentre vigente cuando se realice la formalización.

**13)** En el caso de los subsidios tramitados por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de las señoras Contreras Rosales Erika Vanessa, Zúñiga Jiménez Cristina y Ugarte Bustos Isabel Cristina, será responsabilidad de la Entidad Autorizada verificar que la opción de compra-venta se encuentre vigente cuando se realice la formalización.

**14)** En el caso del subsidio tramitado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de la señora Araya Brenes Sharon de los Ángeles, la opción de compra-venta debe estar vigente previo a la formalización, firmada por las partes y la entidad autorizada deberá cargar el documento junto con los documentos de formalización en el expediente digital (Laserfiche).

**15)** En el caso de los subsidios tramitados por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a favor de los señores Barrantes Hernández José Gabino del Carmen y Córdoba Chavarría Roy Martín, deberá demolerse la construcción existente.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ACUERDO N°5:**

**Considerando:**

**Primero:** Que mediante acuerdo N° 1 de la sesión 44-2023, del 02 de octubre de 2023, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para el desarrollo del proyecto habitacional Condominio Cristal, ubicado en el distrito San Nicolás del cantón y provincia de Cartago.

**Segundo:** Que Grupo Mutual ha solicitado la autorización de este Banco para cambiarles el lote a dos familias beneficiarias del citado proyecto habitacional, debido a que, según lo

señalado por la entidad autorizada, el señor Geovanni Josué Cascante Araya, a quien se le asignó inicialmente la vivienda F-4, ha solicitado el intercambio de vivienda al señor José Leonel Torres Quesada (a quien se le asignó la vivienda B-11), debido a que ha experimentado que el vivir en un tercer piso le es de mucho beneficio para concentrarse en las horas de estudio que realiza de manera virtual. Por su parte, el señor José Leonel Torres Quesada consideró el cambio como positivo, dado que prefiere movilizarse, él con su familia, en la planta baja.

**Tercero:** Que por medio del oficio BANHVI-DF-OF-0721-2025, del 11 de agosto de 2025 – el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0731, del 13 de agosto del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y recomienda autorizar los cambios requeridos por dicha Mutua.

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar los citados ajustes que propone la Dirección FOSUVI a las condiciones del financiamiento del proyecto habitacional Condominio Cristal, en los mismos términos que se indican en el informe BANHVI-DF-OF-0721-2025.

**Por tanto, se acuerda:**

Autorizar el cambio de lote a dos familias beneficiarias del proyecto habitacional Condominio Cristal, de conformidad con lo indicado por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0721-2025 y según el siguiente detalle:

| Beneficiario: <b>Geovanni Josué Cascante Araya</b> |                  |                    |                  |                  |                    |
|----------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Asignación original                                |                  |                    | Nueva asignación |                  |                    |
| N° de vivienda                                     | Tipo de vivienda | Monto del Bono (¢) | N° de vivienda   | Tipo de vivienda | Monto del Bono (¢) |
| F-4                                                | Vivienda típica  | 36.638.325,73      | B-11             | Vivienda típica  | 36.638.325,73      |

| Beneficiario: <b>José Leonel Torres Quesada</b> |                  |                    |                  |                  |                    |
|-------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Asignación original                             |                  |                    | Nueva asignación |                  |                    |
| N° de vivienda                                  | Tipo de vivienda | Monto del Bono (¢) | N° de vivienda   | Tipo de vivienda | Monto del Bono (¢) |
| B-11                                            | Vivienda típica  | 36.638.325,73      | F-4              | Vivienda típica  | 36.638.325,73      |

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*