

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N.º 51-2025

DEL 25 DE AGOSTO DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las quince horas con veintitrés minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Guillermo Alvarado Herrera, Julián Arias Varela, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús.

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.; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

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

Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; y Miguel Arrieta Berrocal, Director.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Aprobación de orden del día.
2. Lectura y aprobación de las actas de las sesiones 47-2025 del 07/08/2025 y 48-2025 del 11/08/2025.
3. Presentación de resultados del estudio del Manual de Puestos.
4. Guía para presentar asuntos ante la Junta Directiva.

5. Continuación de análisis sobre la solicitud de aprobación de 32 bonos extraordinarios en el proyecto La Cajeta. (Oficio BANHVI-GG-OF-0740-2025)
6. Solicitud de aprobación de 27 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-OF-0759-2025)
7. Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira y Venado. (Oficio BANHVI-GG-OF-0760-2025)
8. Moción de la Presidencia de la Junta Directiva con respecto al trámite de soluciones de vivienda del Programa de Emergencia para la Reconstrucción Integral y Resiliente de Infraestructura (PROERI).
9. Propuesta de la Gerencia con respecto al proceso de escogencia del Subgerente Financiero.
10. Tema confidencial de la Junta Directiva.

1° Aprobación de orden del día

Sr. López Pacheco: La propuesta no se acostumbra a leerla, nada más si alguno tiene alguna propuesta de modificación o si se aprueba.

Directora Presidente: Perfecto, sí; yo tengo unas mociones que presentar, compañeros y compañeras, en la aprobación del orden del día justamente, tengo dos mociones, ¿verdad, Diana? Dos temitas que nos interesa presentar y también le iba a pedir a don Dagoberto que presentara también la moción para llevar lo de la Gerencia Financiera también e incluirlo dentro de los primeros puntos de la agenda.

Entonces, entiendo que ya doña Diana le presentó a don David las dos mociones más; la de don Dagoberto, ¿vos se la puedes enseñar a don David?

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, claro, ¿de una vez, Ministra?

Directora Presidente: De una vez.

Sr. Hidalgo Cortés: Tiene que ver con el procedimiento de nombramiento del Subgerente Financiero; como ustedes recuerdan, el 11 de agosto se presentó por parte de la Administración el informe sobre la evaluación que se hizo a los 10 candidatos que postularon su nombre para ocupar esta plaza.

Dentro de los aspectos que se revisaron, primero estaba el cumplimiento de las condiciones establecidas en el procedimiento de escogencia por idoneidad; es el primer aspecto que abordó el informe de la Administración. Segundo, el cumplimiento de los requisitos

1 definidos en normas puntuales como la Ley 7052, la normativa legal y reglamentaria
2 aplicable al puesto y la normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras,
3 relativa a los requisitos de idoneidad para ocupar esa plaza.

4 El análisis se hizo sobre 10 candidatos, de los cuales 8 terminaron presentando la
5 documentación correspondiente y, por lo tanto, una vez valorados los ocho candidatos que
6 sí presentaron la información, se presentaron los resultados correspondientes, tanto a lo
7 que refiere a los requisitos propios del procedimiento, las prohibiciones establecidas en la
8 Ley 7052, lo relativo a la política conozca a su empleado y otros aspectos como las
9 competencias laborales y personales de las que fueron también objeto cada uno de los
10 candidatos; lo que corresponde es tomar un acuerdo para efectos de definir la fecha de
11 entrevista para los candidatos que la Junta Directiva estime conveniente, que si fuera por
12 el resultado de esta revisión, los que aparecen en una condición de cumple, pues serían 3,
13 excepto que la Junta quiera valorar algún otro de los que estaban con cumple parcial. En
14 principio a mí me parece que deberían de ser los 3 que cumplen y lo que procede entonces
15 es tomar acuerdo y convocar las entrevistas para Subgerente.

16 **Sr. López Pacheco:** ¿La idea es incorporar ese tema dentro del orden del día e igual que
17 las otras dos mociones suyas?

18 **Directora Presidente:** Pero las tres yo pediría que se incorporen muy al inicio del orden del
19 día, porque son temas importantes.

20 **Sr. López Pacheco:** Tal vez junto con la guía, si le parece.

21 **Directora Presidente:** Perfecto, ¿después del punto cuatro?

22 **Sr. López Pacheco:** Sí.

23 **Directora Presidente:** Okey, además de eso, no sé si alguna otra persona tiene alguna...

24 **Sra. Masis Calderón:** Doña Grettel, yo nada más, por cuestiones de forma en cuanto al
25 tema de la sesión, la señora Viceministra y la compañera, nada más cuando hay que
26 presentarse hay que indicar nada más que si están en condición de invitadas y quiénes son
27 las que están, nada más hay que indicar para que conste en el acta quiénes son y que
28 están en condición de invitadas.

29 **Sra. Castro González:** ¿Hago la aclaración? Buenas tardes, estoy en condición de
30 invitada, soy Marisol Castro González, Viceministra de Planificación del MIVAH.

31 **Sra. Araya Rodríguez:** Buenas tardes, Diana Araya en condición de invitada, Asesora
32 Legal de la señora Ministra doña Grettel Vega.

Sr. López Pacheco: Muy bien, tengo por ahí los dos temitas; las mociones de la Presidencia de la Junta Directiva y la propuesta de la Gerencia con respecto al proceso de escogencia del Subgerente Financiero.

Directora Presidente: Perdón, nada más lo otro que me interesaba mucho para no seguir atrasando ese proyecto, es también subir el del proyecto La Cajeta, don Dagoberto, ¿proyecto La Cajeta está en cuál punto?

Sr. Hidalgo Cortés: Siete, en este orden siete, estaban en cinco.

Directora Presidente: Okey, creo que al siete sí podríamos verlo, es que mi sospecha de esta agenda tan amplia puede ser que no sea cubierto, entonces abarcar las cosas que son importantísimo sacar y tenerlo en los primeros puntos.

No sé si hay alguna otra objeción, alguna observación a la aprobación del orden del día; no habiendo objeciones se somete a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Directora Presidente: Aprobada.

Director Arias Varela: Aprobada.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobada.

Directora Presidente: Gracias.

2° Lectura y aprobación de las actas de las sesiones 47-2025 del 07/08/2025 y 48-2025 del 11/08/2025

Directora Presidente: Vamos al punto dos, lectura y aprobación de las actas de las sesiones 47-2025 del 7 de agosto del 2025 y 48-2025 del 11 de agosto del 2025.

Don David, ¿usted la presenta o tampoco se presenta, nada más se somete a votación?

Sr. López Pacheco: No señora, si no hay observaciones se aprueba.

Directora Presidente: ¿Alguna objeción? Si no para someter a votación, ¿don Julián?

Director Arias Varela: ¿Yo estuve en alguna de las dos?

Sr. López Pacheco: Ya le digo don Julián, 47 ausente don Julián y 48 sí estuvo.

Directora Presidente: Si no hay alguna otra objeción lo sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobadas.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobadas.

Directora Presidente: Aprobadas.

1 **Director Arias Varela:** Me abstengo la 47 por no estar y aprobada 48.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobadas.

3 *****

4
5 **3° Presentación de resultados del estudio del Manual de Puestos**

6
7 **Directora Presidente:** Punto tres, presentación de resultados del estudio de manual de
8 puestos.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, se va a incorporar con nosotros el consultor externo y doña
10 Margoth creo que también está.

11 **Directora Presidente:** Yo aprovecho, mientras que el consultor viene, para dos
12 indicaciones. Primero, no se recibió la documentación de respaldo a la Junta Directiva sobre
13 este tema.

14 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, hoy doña Grettel, de la presentación podría surgir cualquier
15 observación, comentario que le quieran agregar en el informe; el informe lo van a recibir
16 justo hoy mismo.

17 **Directora Presidente:** Gracias, yo nada más voy a pedirle apoyo a don David, para ver si
18 es posible lograr que contemos con 15 minutos por parte de cada expositor como máximo,
19 para poder hacer la agenda más fluida, más que hoy tenemos como 25 puntos de agenda,
20 ¿usted me ayuda, don David?

21 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto.

22 [Se incorporan a la sesión las señoras Margoth Campos Barrantes, Directora
23 Administrativa; y Hellen Godínez Jiménez, encargada del Área de Recursos Humanos; así
24 como el señor Omar Bermúdez Méndez, representante de la empresa Bermúdez Méndez
25 y Asociados S.A.]

26 **Sra. Campos Barrantes:** Buenas tardes, para las señoras que nos visitan, mi nombre es
27 Margoth Campos, Directora Administrativa, mucho gusto; me acompaña Hellen, Encargada
28 de Recursos Humanos y don Omar Bermúdez de la Firma Bermúdez y Asociados, empresa
29 que fue responsable de hacer el estudio que vamos a presentar en este momento; adelante
30 doña Hellen o don David, por favor.

31 Tal vez nada más para ubicarnos un poquito en el contexto, la Contraloría General de la
32 República había realizado un estudio acá en el Banco, en lo que tiene que ver con
33 contratación de personal. Producto del estudio que habían realizado, habían emitido una
34 disposición que nos llamaban a hacer una actualización y revisión del manual de puestos

de la Institución; había solicitado que se presentara una estrategia de manera que se detallara cuál era el mecanismo que la Administración iba a adoptar para atender esta disposición de la Contraloría.

Para esos efectos, la Junta Directiva aprobó la estrategia que planteamos, que era la contratación de una empresa experta en este tipo de trabajos, para que realizara el estudio y la actualización que nos está solicitando la Contraloría General de la República. Para esos efectos salimos con una contratación por medio de SICOP y buscamos la contratación de una empresa que hiciera el estudio integral de los puestos que tiene la organización, producto del estudio integral de los puestos, la definición del nuevo manual de puestos, el ajuste de la escala salarial de acuerdo con la nueva relación de puestos que iba a tener el Banco a partir de ese estudio y también solicitamos que nos presentaran, o nos propusieran, alguna estrategia que le permitiera a la organización disponer de un mecanismo para poder determinar la suficiencia del personal de la institución; salimos con esa contratación, el trabajo fue contratado a Bermúdez y Asociados, y precisamente estos fueron los trabajos o los productos que se contrataron a esta empresa.

Dentro del alcance del trabajo que se hizo luego del estudio que realiza Bermúdez y Asociados, con el objeto de poder determinar el tema de la escala salarial de la organización, también incluimos esta posibilidad de proponer una nueva escala salarial a la organización.

Dentro de los objetivos o las mejoras que buscamos alcanzar con el nuevo manual de puestos, están las que se les presentan en la pantalla, donde buscamos además de estandarizar la forma en la que están diseñados los diferentes puestos del Banco, buscamos incorporar algo que es estrictamente necesario actualmente, que es la incorporación de las competencias de necesarias para llevar a cabo los diferentes puestos y esa es la línea que tiene el trabajo que finalmente presenta la empresa que fue contratada para ese trabajo. Doña Hellen nos presenta ya un poquito más en detalle algunos de los resultados que van a ser ampliados por don Omar.

Sra. Godínez Jiménez: Con respecto a lo que fue el trabajo que se presentó en ese momento y el trabajo que en este caso se nos muestra por parte del Consultor, podemos observar en este caso a nivel de la cantidad de plazas, fueron 136 plazas, en este caso se disminuyen 49 plazas en este caso, ¿por qué? por un tema de un nivel, más que todo jerárquico, se mantienen a nivel igual de esta estructura 73 plazas, ahí viene el porcentaje, que son 53% y 49 bajan, 73 se mantienen y 14 en este caso aumentan o suben de puesto de acuerdo a nivel jerárquico.

Los caminos, en este caso que se deben de seguir, posteriormente a lo que es la aprobación del manual, viene lo que es la implementación, una vez que ya ustedes puedan validar, ver y se dé la actualización y la aprobación, se hace la implementación ya formal, lo que es la comunicación en este caso del nuevo manual, se hace una revisión de los procesos, lo que son políticas, procedimientos a nivel de Recursos Humanos, se ve la optimización de lo que es la estructura salarial, que también está pendiente la política salarial en este momento y también analizar el tema de cultura, clima, porque todo va vinculado con este también tema, eso nos ayuda en eso y de ahí, como le digo, todo va vinculado y alineado a todo lo que es normativa y en este caso auditoria, todo es como un conjunto.

En este caso, dentro de las conclusiones que nosotros traemos, sí es necesaria la actualización del manual, dado que estamos hablando de que el manual anterior tenía más de 20 años, lo cual es importante tener un manual completamente actualizado acorde también con lo que es la parte competitiva, todo lo que es el mercado también que en este momento nos enfrentamos, es importante tener el manual actualizado.

Pese a todo, la organización en realidad o la situación organizativa dentro del Banco no es tan crítica, viendo y haciendo el análisis completo tampoco estamos tan críticos, pero sí es importante y en este caso sí es necesario implementar la herramienta para medir lo que son las cargas de trabajo, lo cual esto nos permite poder en este caso evaluar en sí la situación actual de todo el personal y poder posteriormente tomar decisiones, si se requiere personal, si estamos bien; esta es una herramienta que también es parte del producto que el Consultor nos trajo en este caso con su trabajo.

Esto básicamente es nuestra presentación y continuamos con don Omar, que en este caso es el que nos ayudó.

Sr. Bermúdez Méndez: Buenas tardes a todas y a todos, mi nombre es Omar Bermúdez; nosotros realizamos este estudio ya hace varios meses, para decirlo de alguna forma y el proceso consistió en hacer un estudio de la totalidad de los puestos de la institución, y se construyó un manual estandarizado y actualizado.

Cuando decimos estandarizado y actualizado, es que nos fuimos al principio realidad, fuimos a recoger la información de cada uno de la totalidad de los puestos, no se hizo muestra; cada persona llenó un instrumento, ese instrumento fue revisado por la jefatura con el objetivo de ver si había omisiones, porque cuando se hace un estudio de estos puestos no hay tarea huérfana, aunque no la hagan, cuando va a llenar el instrumento se supone que la hacen y además de esto, me estoy brincando mucho de proyección para no irme de los minutos.

1 Ese manual tomó en cuenta la estructura organizacional, ese manual lo homologamos, ese
2 nuevo manual se homologó con el mercado; cuando hablamos que se homologó con el
3 mercado, es que se tomó una encuesta salarial bastante robusta que hay en el país, el seis
4 y llamémosle, comparamos cada uno de los puestos con lo que se está pagando en el
5 mercado.

6 El mercado tiene varios segmentos, empresas financieras no estatales y entidades
7 financieras, cogimos un segmento con el cual el Banco venía trabajando y comparamos el
8 puesto con el mercado, y esto es como cuando uno va al médico, el resfriado, el nivel de
9 fiebre no es del Banco, no hay un nivel, llamémosle, de no competitividad del Banco como
10 Banco, porque como lo hicimos puesto por puesto; entonces cogimos, por ejemplo, el
11 puesto de Auditor y se comparó con el mercado, el puesto de profesional tres, un
12 Coordinador y se coordinó con el mercado y así no fuimos yendo cada uno, y el resultado
13 es distinto.

14 Hay puestos que están muy bien con el mercado, como hay puestos que están requetemal
15 para decirlo coloquialmente, ¿decir que el Banco está mal? No, hablemos después de los
16 puestos en cuestión para poder hablar, qué tan bien o qué tan mal está.

17 Muy bien, lo que ustedes tienen ahorita es el manual propuesto, nosotros desarrollamos un
18 puesto de Operador de equipo móvil, el Banco no requiere más de 1 Operador, 1 Auxiliar
19 de Oficina trabajador especializado, 2 niveles de técnico, 4 niveles de profesional,
20 Profesional 1, 2, 3 y 4, el Banco tiene 7 hoy, Profesional Jefe 1, Profesional Jefe 2, a la
21 jefatura llamémosle que se sintetizaron en dos niveles, Auditor, Subgerente y Gerente.

22 Esta es la estructura que generó el estudio, a la derecha tiene la cantidad de puestos que
23 según nosotros son el resultado del estudio del puesto, a raíz de esto, la distribución de los
24 puestos se sintetizó en 15 niveles jerárquicos, además de eso, cada especificación
25 Profesional 1, Profesional 2, por ejemplo para tomar un ejemplo, se logró precisar las
26 diferencias entre un Profesional 1 y un Profesional 2, el manual dice en qué se diferencia
27 un 2 de un 1, en qué se diferencia un 3 de un 2, un 4 de un 3... hoy esa diferencia no existe.
28 Además de eso, cada una de estas clases de puestos y así lo pidió el cartel, así lo pide la
29 ley de empleo público, así lo piden los sistemas más novedosos, se jerarquizó en función
30 de puntos, cada puesto tiene un puntaje, por ejemplo, factor dificultad en todos los puestos
31 está y tiene un puntaje, tiene rango de puntaje que me permiten diferenciar; lo cual nos lleva
32 a la segunda columna, puntos.

33 Esos puntos es una expresión cuantitativa de cómo se explican el puesto, ¿para qué sirven
34 los puntos? Bueno, sirven para varias cosas, uno coge un libro de texto universitario y le

1 dice que sirve para definir salarios, primera mentira del libro, teóricamente sí, ¿ayuda? Sí,
2 pero no es determinante, ayuda cuando el mercado no es claro, pero me permite también
3 comparar puestos distintos, por ejemplo, si yo quiero comparar Profesional Jefe 1,
4 Profesional Jefe 2 y ahí podemos ver cuáles son las diferencias, no solo por el organigrama,
5 eso tiene como valor agregado el estudio.

6 Estos estudios tienen 3 resultados generales, puestos que no sufren ningún cambio en
7 materia y clasificación, yo soy Profesional 1 y quedo Profesional 1, ahí no hay ningún
8 cambio, en materia de clasificación no hay cambio, pero puedo ser Profesional 7 y pase a
9 ser Profesional 4, claro que hay un cambio hacia abajo; hay cambios y llamémoslo así,
10 donde hay una... podríamos decir una disminución de la categoría, una disminución de la
11 jerarquía del puesto, ¿por qué? porque si pasamos de 7 niveles profesionales a 4, algo
12 pasa.

13 Hay 49 plazas que efectivamente y no son solo profesionales, hay de todo tipo, donde hay
14 lo que se llama técnicamente una reasignación hacia la baja y eso pasa en el sector privado,
15 público, hoy, ayer y siempre, y está resuelto, técnica y legalmente hay solución a ese
16 problema; y hay 14 plazas que sufrieron al revés, que sus deberes y responsabilidades no
17 eran las que tenía, era otra de otro nivel superior también, podríamos decir que la
18 enfermedad se traduce, 73 plazas no sufrieron ningún cambio, 49 plazas sufren un cambio
19 hacia la baja, 14 plazas sufren un cambio hacia arriba.

20 Bueno, esto es una explicación del mismo, lo que acabo de exponer porcentualmente
21 hablando; aquí trato yo de sintetizar, en la primera columna tenemos el manual actual, en
22 la segunda el manual propuesto y la cantidad de plazas, estas son la cantidad de puestos
23 oficiales dos, entendemos Profesionales 2 en esta institución, algunos Profesionales 2
24 pasaron a Profesionales 1, ¿cuántos? Tres plazas y así sucesivamente, ¿cómo pasa al
25 contrario? Hay puestos donde más bien es hacia arriba, aquí están los ejemplos.

26 Luego hay otro proceso que se hizo, no hay que confundir la clasificación con la materia
27 salarial, cuando yo les hablo de que suben y bajan es la combinación de dos elementos, la
28 clasificación y la homologación, donde nosotros, como les dije al inicio, homologamos los
29 puestos al mercado y el mercado no generó, llamemos varias posiciones, ¿en qué posición
30 del mercado quiere ubicarse el BANHVI? Generalmente, esto se expresa en materia
31 percentiles, hicimos tres escenarios, tres segmentos... nos comparamos con el sistema
32 financiero privado y financiero público, el percentil 35, 40, 45 y 50, ¿por qué? Porque al
33 puesto hay que ponerle salario, usted no puede venir a hablar de puesto sin salario, son
34 dos caras de la misma moneda; efectivamente se hicieron estos escenarios y se propuso

al final un percentil 35, pero para llegar al 50 en forma evolutiva, no de un solo golpe y se propuso una política salarial de cómo implementar este proceso, eso fue uno de los resultados.

Acá ya me lo voy a brincar porque fue lo que expliqué, más o menos fue un proceso metódico donde se pasaron varios instrumentos para recolectar la información y ahorita, ¿qué tenemos?, tenemos un manual de puestos entregado, tenemos segmentadas la estructura ocupacional claramente, hay deberes y responsabilidades, hay requisitos que se modificaron, hay competencias que se modificaron y se definió con claridad los indicadores de defecto, proceso e impacto para homologar el manual al sistema de valoración del desempeño y la vigencia de este quedará en manos de ustedes.

Mi recomendación es que efectivamente del momento en que la Administración Superior toma la decisión de implantar el manual, empiezan a surgir derechos, derechos del pueblo de Dios, de los 150 y resto de empleados; pero también hay mecanismos para efectos de manejar esto, pero no hay la menor duda que un instrumento de estos lo ideal es que vaya acompañado con estructuras salarial.

A nosotros no nos correspondió diseñar la estructura, sí hacer propuestas, se hicieron tres propuestas y ya la Administración tomará la decisión, ¿preguntitas, comentarios, preocupaciones?

Sr. Hidalgo Cortés: Muchas gracias, don Omar.

Directora Presidente: Yo quería nada más pedirle si podíamos volver a la diapositiva, a la de la recomendación, ¿tenía una de recomendaciones si no me equivoco?

Sr. Bermúdez Méndez: Resultados de la escala salarial.

Directora Presidente: Sí, que ahí salió que, de hecho, no teníamos una política salarial.

Sr. Bermúdez Méndez: Okey, nosotros proponemos una política salarial porque a nuestro criterio, ustedes no tienen una política salarial, ¿por qué digo yo que no tienen una política salarial?, porque sin entrar en el debate, no hay la menor duda que una política salarial de salario global permite maximizar el presupuesto; el presupuesto actual con una política de salario global único o de mercado, permite contratar personas de la calle con un nivel, llamémosle distinto, competitivo, pero si me voy con una política salarial de salario base más pluses, que dicho sea de paso, todo el sistema financiero del país, público y privado, todo ya la política de salario base más pluses la dejó. Si respeta derechos adquiridos, por ejemplo, el Banco Nacional tiene una política salarial mixta, tiene salario base más pluses, respeta los derechos adquiridos de aquellas personas que están ahí, pero no contrata nadie con salario base más pluses, no contrata nadie, contrata con salario único, eso es una

política; vamos con el Banco Costa Rica, lo mismo; vamos con el Banco Popular, lo mismo. Entonces no hay la menor duda que una política salarial reta a mantener varios regímenes salariales internos, ¿y eso es malo? no, eso es lo más normal del mundo.

Por ejemplo, la Autoridad Reguladora de Servicios Públicos tiene cinco estructuras salariales internas, ¿usted sabe lo que es administrar cinco estructuras? es complejísimo, ¿por qué? porque hay derechos adquiridos, hay conflictos colectivos ganados, llamémosle, resoluciones judiciales que ganaron los empleados para un grupo y así nos vamos ya. Ustedes sí tienen una, ¿cuál? el salario base más pluses, van a buscar un informático lo que tiene serios problemas; van a buscar un experto en manejo de datos y estoy seguro de que tienen problemas, pero con el mismo presupuesto en esa misma plaza con una política de salario global, ya se vuelve a flexible, por ejemplo, ¿por qué? porque ya tiene un monto; claro, hay que construir el salario global, hay que construir el salario de mercado.

Nosotros en la propuesta construimos una propuesta de salario de mercado, a eso me refiero que no hay política, entonces alguien me puede decir, “No, don Omar, si hay política, pagamos salario base más pluses, pagamos prohibición, pagamos dedicación”, sí, para el siglo pasado.

¿Se requiere un manual de puestos para construir una política salarial? no me lo están preguntando, pero hago la pregunta y la respondo. Lo ideal es que sí, porque vean, ustedes tienen 7 niveles de profesionales y ya técnicamente se está demostrando que son 4; hay que tomar decisiones, tienen 20 años de no tomarlas.

Tomarla significa que un 40% de la planilla rebaja, pero no se le puede rebajar el salario... tampoco, por ejemplo, y esto es recién, tiene 4 meses, Banco de Costa Rica está en un proceso de reestructuración, quitó jefaturas, quitó coordinadores, quitó regionales, simplificó aquello, le pregunta la de Recursos Humanos al Banco Costa Rica, porque el Banco no tenía una política cómo manejar las relaciones hacia abajo; le pregunta a la Procuraduría y la Procuraduría le respondió, “Bien, tenemos 50 años de tener esto, ¿por qué me pregunta a estas alturas esto?”, así es como se resuelve esto.

El Servicio Civil lo tiene resuelto desde mediados del siglo pasado, ¿y cómo se resuelve? Si Omar pasa de Profesional 4 a Profesional 2, pasa de ₡2.000.000 (dos millones de colones) a ₡1.800.000 (un millón ochocientos mil colones), hipotéticamente hablando; bueno, hay 6 meses, hay un pago de prestaciones parciales y así es como se resuelve, ¿tiene dolor el proceso? Sí, tiene dolor... pero también con el mismo presupuesto se vuelven competitivos de la noche a la mañana, como hay otros que le sube, ¿preguntitas?

Directora Presidente: Entonces primero, porque por allá alguien también levanto la manita, pero creo que doña Eloísa primero. Doña Eloísa, adelante.

Directora Ulibarri Pernús: Buenas tardes, para entenderle por qué hasta en el sector privado uno hace ciertas cosas y lo lleva, entonces en el sector público es muchísimo más complicado para hacer cosas. Estoy entendiendo, porque el planteamiento, no he visto el documento, pero bajo lo que estoy entendiendo resulta que tenemos alguien que es un Oficial 5 y según lo que usted nos indica y pasaría a ser Profesional 3.

Sr. Bermúdez Méndez: Unos cuantos, así es.

Directora Ulibarri Pernús: Hay como 49, imagínese 49 casi siendo casi la mitad.

Pero digamos, resulta que eso uno lo hace y se le baja el salario menos, eso no se puede hacer, eso legalmente no se lo permite hacer a uno, porque una persona no puede bajarle uno el salario, lo más es mantenerle el salario, quizás le puedo cambiar de nombre, no sé; pero yo no puedo a alguien que está ganando ₡1.500.000 (un millón quinientos mil colones), pasarlo a ₡1.300.000 (un millón trescientos mil colones), eso es ilegal.

Entonces, cómo usted nos plantea hacer, eso es lo que está planteando usted aquí, un manual de puestos donde eso se daría, ¿cómo?

Sr. Bermúdez Méndez: ¿Cuál es su nombre, perdón?

Directora Ulibarri Pernús: ¿Mi nombre? Eloísa.

Sr. Bermúdez Méndez: Doña Eloísa, está muy equivocada, ¿se pueden bajar salarios en empresas privadas y públicas? Sí, claro, sí se puede y lo vengo diciendo, desde el siglo pasado se puede, pero no es porque a don Edgardo se le ocurra, no es que don Edgardo llegue y me le dice, "Pasas de tres a dos porque a mí me da la gana", por supuesto que no, hay un debido proceso, se tiene que demostrar técnicamente que ya el Profesional 4 tiene que tener estas características y las tiene; y se abre un debido proceso, primero tiene que justificarse técnicamente, es más, hay N cantidad... voy a poner otro ejemplo radical, pero más radical.

El Ministerio de Salud hace varios años, porque veo que la mayoría tenemos una edad que nos podemos acordar, prestaba servicios en forma directa y de un momento a otro llegó una reforma del sector salud y dice, "Ministerio de Salud, usted va a ser rector. Usted no va a prestar ningún servicio", ¿y qué? Se demostró técnicamente, se hicieron los estudios técnicos y efectivamente pasa; el Banco Nacional, ahorita en este momento, está haciendo una reforma de todo el proceso digital y reestructuró.

Entonces, doña Eloísa, la premisa, ¿se pueden bajar salarios? Sí, pero hay que seguir el debido proceso; primero, hay que hacer un estudio técnico que demuestre que pasamos de

7 niveles a 4, y se demuestra porque eso es lo que acabamos de hacer; dos, ahora sí, don Dagoberto tiene este instrumento, ¿y él escoge quiénes son los que bajan? no, él no escoge, el trabajador tiene derechos; don David que es el Secretario de Junta Directiva tiene un conjunto de deberes y responsabilidades que le están asignados y los conoce, de hecho y de derecho, el manual recogió esos deberes y responsabilidades y los llevó al manual y dijo, “No sé, equis”, entonces llega Recursos Humanos, cuando va a implantar el manual le comunica, “Vos pasás de Profesional 1 a Profesional 3, o de 3 a 1 a partir de tal fecha, y pasas de tal salario a tal salario, y se abre un periodo de 6 meses, porque así lo dice la normativa técnica en el sector público, se abren 6 meses para que lo podamos ubicar como 4 que era, ¿por qué pasó de 2 a 4 en el ejemplo? No, más bien al revés de 4 a 2; se abren 6 meses a partir del momento en que empieza la implantación, asumamos que se abra en febrero 2026, 6 meses para que Recursos Humanos lo pueda dejar como 4. Okey, llegamos a los 6 meses y no se pudo, entonces se abren 2 opciones, no lo invento yo, lo dice el estatuto del Servicio Civil, lo ratifica la Procuraduría y la Ley de Empleo Público lo que vino a quitar, porque antes estos casos le pagaban un mes por cada año, entonces si vos teníais 25 años, te pagaban 25 meses... ahora no, la Ley del Empleo Público dice no, no más de 8 meses. Entonces llega y se le dice, “¿Qué querés? que te liquidemos totalmente y te vayas para tu casa”, Sí, pum, le pagamos todo, esa es una o la otra es, le pagamos la cesantía por la diferencia, si ganaba ₡2.000.800 (dos millones ochocientos colones), ahora va a ganar ₡2.000.000 (dos millones de colones), se le pagan ₡800.000 (ochocientos mil colones) por la diferencia, eso es legal técnicamente, en la empresa privada lo que pasa es que no lo saben hacer, nada más llega el jefe y váyase, te pago; en el sector público el Banco no tiene normativa para resolver este problema, le pasó lo mismo que el Banco Costa Rica, no tiene normativa, aplica la del Servicio Civil. Antes el mundo era más justo, entre comillas, decía la normativa, “Como se te va a bajar ₡800.000 (ochocientos mil colones), vamos a hacer un asunto presupuestario. Tu salario va a decir ₡200.000 (doscientos mil colones), mientras te pensiones y todo, va a quedar sobrevalorado en ₡800.000 (ochocientos mil colones)”, no se bajaba, esa era la forma en que resolvieron; llegaron 10 empleados de Migración mal asesorados y se fueron a la Sala y le dijeron, “Los ₡800.000 (ochocientos mil colones), siguen siendo mi salario”, ¿qué dijo la Sala?, “No chiquito, el presupuesto no lo puede manejar así el sector público. A usted se le pagan ₡2.000.000 (dos millones de colones) y los ₡800.000 (ochocientos mil colones), se liquidan”, salieron trasquilados y salió muchos trasquilados a futuro.

Entonces, en la Administración Pública había lo que se llamaba “la bolsita”, sobrevaloración, donde al estilo público nos acomodábamos; llegó la Sala y dijo, “No señor, usted está violentando los principios del presupuesto”. Sí se puede, con el dolor del alma, se lo digo porque yo sé que no es nada bonito que me bajen el salario; el Banco Nacional lo hace todos los días, ahí ya es normal aquello; el Banco de Costa Rica lo está empezando a hacer.

Directora Presidente: Perdón, qué pena porque la conversación es interesantísima, pero tenemos que avanzar.

Sr. Bermúdez Méndez: Yo no soy abogado, pero puedes consultarle a un abogado y te lo va a decir, y como ustedes van a salir aquí buscando el nombre mío, porque es obvio que lo hagan, yo asesoro instituciones y asesoro a gremios.

Entonces, no es que no esté claro en qué lado estoy, yo estoy en el lado técnico, pero ya esto está hecho.

Directora Presidente: Gracias. Don Guillermo, por favor.

Director Alvarado Herrera: Tres cositas rápidas; lo primero, cuando dicen que vieron o compararon con el mercado, quisiera saber cómo definieron ese mercado; el segundo, cuando hicieron el análisis de esas personas que algunas suben y otras bajan, ¿lo hicieron con base en las funciones actuales que ellos desarrollan y lo que después quedó como su manual? No con el manual anterior, viendo que hacían funciones superiores o inferiores, esa es la segunda pregunta, no sé si me expliqué. Y la tercera, cuando se refiere a los pasos próximos, la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas no incorporó las entidades de carácter público no estatal, aun cuando comprendo que algunas entidades financieras bancarias estatales fueron a ese modelo, entonces, quisiera si usted también me amplía con base en eso, que es una realidad que incluso lo consultamos en esta institución y era claro que la ley no nos aplicó, lo cual tampoco quiere decir que nosotros estemos fuera de las normas del sector público, pero específicamente eso, gracias.

Sr. Bermúdez Méndez: Muy bien, primero, efectivamente nosotros levantamos, como le dije, los deberes y responsabilidades bajo los principios de realidad en ese momento, muy importante, en ese momento y con base en eso construimos el manual; el manual sigue vigente porque fue construido, lo que puede trabajando en Junta Directiva cuando levantamos el manual y hoy ya no está en Junta Directiva, hoy está en Financiero, Recursos Humanos va a tener que ser muy cuidadoso cuando vaya a comunicarlo, porque es el conjunto de las responsabilidades, va a tener que homologar de nuevo con el manual.

Director Alvarado Herrera: ¿Pero ese análisis fue con base en su funcionalidad actual?

1 **Sr. Bermúdez Méndez:** Fue analizado base en la funcionalidad del momento en que se
2 hizo.

3 **Director Alvarado Herrera:** Sí, porque conociendo la Administración Pública pudo haber
4 pasado que alguien entró de Profesional 1 y le dieron más recargo de funciones, pero, al
5 fin y al cabo, lo primero que hay que ver es si la persona efectivamente tiene que guardar
6 las funciones del manual o es requerido por la institución el ir a la segunda, ese es el punto
7 que estoy tratando de aclarar.

8 **Sra. Campos Barrantes:** Perdón, don Guillermo, el insumo que utilizamos para ese análisis
9 fue con la asesoría de la empresa, un formulario que se pasó a todos los funcionarios que
10 se les pidió que detallaran puntualmente todas las labores y todo lo que tienen acá, ese
11 insumo que es lo que estaba haciendo el funcionario en ese momento, ese fue confrontado
12 con el manual y de ahí salió.

13 **Sr. Bermúdez Méndez:** Una clasificación completa, integral, debe ser; toma la decisión la
14 Junta Directiva aquí a partir del 1 de febrero de 2026, llega a Recursos Humanos y va a
15 implantar el manual.

16 Lo primero que tiene que decir es, "Mire Omar Bermúdez, su clasificación se basa en este
17 instrumento, el que vos levantaste en [ininteligible] aquí está"; dos, "aquí tiene el manual
18 para que compare", porque es público, aquí nada es secreto, "y usted se queda Profesional
19 2, queda igual". Entonces yo ya tengo instrumentos para poder apelar, vean que se abre un
20 debido proceso.

21 **Director Alvarado Herrera:** Sí, la primera está contestada en base a las funciones que
22 ellos dijeron que actualmente desarrollan.

23 **Sr. Bermúdez Méndez:** Ahora, la implantación se tiene que hacer con base en el principio
24 de realidad también.

25 Ahora viene la segunda, el mercado, nosotros cogimos las 15 categorías, con la nueva
26 versión del manual nos sentamos con los expertos del Price Waterhouse; primero
27 identificamos el sector, "La Secretaria Ejecutiva en el BANHVI hace esto, esto y esto, le
28 pedimos estos requisitos, este es el contexto, ¿con qué se homologa? Ah, con tal".

29 **Director Alvarado Herrera:** Pero en esa homologación, ¿Cuál fue el mercado que se usó?

30 **Sr. Bermúdez Méndez:** El mercado fue el segmento de entidades públicas.

31 **Director Alvarado Herrera:** ¿Solo públicas o también privadas?

32 **Sr. Bermúdez Méndez:** Las dos. Muy bien, llega usted y lo compara y puede que no
33 encontremos homologación, como hubo casos donde no se encontró, porque aquí es muy
34 específico algunos puestos.

Director Alvarado Herrera: Claro, ¿pero sí fue a la banca pública y a la banca privada?

Sr. Bermúdez Méndez: Correcto, ¿qué pasa con aquellos que no se encontró? ¿Cómo construimos el salario? Con el sistema de puntos y ahí hacemos [inintendible] ahí yo le respondo la segunda.

La tercera, Banco Nacional, Banco Costa Rica, Banco Popular, ninguno le afecta la ley de empleado público, como a este Banco, ninguno; pero sí se dieron cuenta de que teniendo salario de mercado se maximizaba el presupuesto, ¿por qué? [inintendible], Profesional 3, 30 años de dedicación y provisión, tiene un salario total de ₡4.000.000 (cuatro millones de colones) presupuestado y el salario global es de ₡3.000.000 (tres millones de colones), no hay nada y me voy a buscar al mercado un individuo con salario base, donde toda la muchachada, porque ya somos una generación que no es con anualidades, prefiere el salario de mercado para ser competitivo.

Entonces, mirá, aquí la discusión no es a mi criterio, no es sí la ley nos cobija o no nos cobija, de sobrada razón no nos cobija.

Aquí lo que tenemos que hacer es maximizar el presupuesto, hacer competitivo el Banco con el mínimo de inversión, ese es el tema a discutir y respetar el derecho adquirido.

Director Alvarado Herrera: Sí, lo preguntaba porque creo que el Popular tiene la misma naturaleza jurídica nuestra, no sé el Banco de Costa Rica y Nacional, pero por lo menos quería saber el tema de si ustedes habían analizado que somos una entidad de carácter público, ya me contestó cuál debe ser el análisis y termino nada más; esta es una institución que ha querido desarrollar un proceso de reestructuración y no lo hemos logrado, en modernización o revisión de su estructura, nada del estudio que se desarrolló entró en ese análisis.

Sr. Bermúdez Méndez: Respetamos la estructura actual, no se modificó.

Director Alvarado Herrera: Okey, muchas gracias. Gracias, Ministra.

Directora Presidente: Gracias, creo que son las únicas consultas que tenemos.

Sr. Hidalgo Cortés: Tengo un comentario, con don Omar ya estamos.

Sr. Bermúdez Méndez: Muchas gracias, disculpe la frialdad pero es mejor.

Director Alvarado Herrera: No, lo bueno es que quedó a nuestra disposición.

Sr. Hidalgo Cortés: Muy rápido, nada más este tema ha sido un tema de bastante tiempo, la última actualización que se hizo del manual de puestos, creo que lo dijo doña Margoth ahora, fue en 2001, entonces el primer objetivo que perseguíamos con esto era justamente actualizar nuestro manual de puestos.

1 Pero no solo actualizar nuestro manual de puestos, sino hacer un ejercicio en todas y cada
2 una de las plazas, para ajustarlo, como dijo don Omar, al principio de realidad, el que está
3 haciendo la gente, porque teníamos la problemática de que en muchos casos teníamos
4 algo en el papel, pero las personas están haciendo otras funciones, eso suele ocurrir en
5 todas las empresas, nos pasa eso y creo que ese es un segundo objetivo también
6 importante.

7 Se recurrió un trabajo uno a uno, cada quien llenó un formulario, dijo cuáles eran las
8 funciones que estaban realizando en la realidad, independientemente de lo que decía el
9 manual de puestos anterior, y luego la jefatura validó de que efectivamente fuera de esa
10 manera, ese era un segundo punto.

11 Tercero, en algún momento pensamos si vamos solo a la actualización del manual de
12 puestos o lo emparejamos a una política salarial. Es claro, al no existir una política salarial
13 lo conveniente que es llevar ambos instrumentos e implementarlo, de manera que en los
14 próximos 2 meses vamos a traer, que eso sí sería de aprobación de la Junta Directiva, la
15 política salarial y les adelanto que prácticamente la propuesta seguramente va a ser, que
16 vamos a tener que mantener vigentes dos modelos, porque va a ser muy difícil eso de
17 ajustar salarios, se puede, pero el debido proceso es lento, somos una organización son
18 relativamente pequeñas; yo creo que al final de cuentas lo que vamos a llegar es tener dos
19 modelos diferentes, [ininteligible], y los que quieran hacerlo por su cuenta, efectivamente.
20 Yo creo que eso es por ahí va a ir, pero bueno, vamos a terminar de trabajar en la política
21 salarial para revisarlo, pero ya esto es un gran paso porque tenemos ya documentado lo
22 que realmente están haciendo las personas y además es un instrumento, es una
23 herramienta, es un insumo para cuando vayamos al tema de modernización, esto hay que
24 tenerlo claro, eso es muy importante, así que me parece que es un paso importante después
25 de tantos años y sobre todo que nos pone en su justa dimensión, las funciones que están
26 desarrollando todos y cada uno de los empleados y así sabremos exactamente en qué
27 relación de jerarquía, como decía don Omar, vamos a ir ubicando las plazas; esto es claro,
28 tiene que ser gradual, porque si no genera mucha discusión, hay que hacerlo en orden, ir y
29 comunicarlo muy bien, y sobre todo tener las reglas del juego bastante claras para efectos
30 de las nuevas contrataciones en adelante. Así que vamos a trabajar en eso para que en los
31 siguientes 2 meses veamos, algo más detallado con la política salarial.

32 **Directora Presidente:** Perfecto, ¿alguna otra pregunta?

Directora Ulibarri Pernús: Una pregunta. Don Dagoberto, estamos hablando de que necesitamos un manual de puestos actualizado, pero no lo tenemos, ¿o ya lo tenemos, el manual de puestos actualizado?

Sr. Hidalgo Cortés: No, con esto ya está.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, es que esto fue para ver los salarios.

Sr. Hidalgo Cortés: El manual de puestos ya está, ya lo entregaron.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Pero las personas están relacionadas con su manual de puestos? Fulanito, con esto.

Sr. Hidalgo Cortés: Todo el mundo ya.

Directora Ulibarri Pernús: Perfecto, porque nosotros habíamos esperado eso del manual de puestos, ¿te acordás?

Sr. Hidalgo Cortés: Después en Junta lo compartimos, listo.

Director Alvarado Herrera: Bueno, vuelvo a repetir cuando se nos habló de esta contratación, a mí me hubiera gustado que esto se hubiera hecho en el proceso de modernización institucional, que era efectivamente cuando revisáramos la estructura y viéramos las necesidades.

Sra. Campos Barrantes: Por el tema de la Contraloría fue que lo tuvimos que adelantar.

Director Alvarado Herrera: Sí, pero ahora entiendo que tenemos que entrar a analizar si bajo este esquema se desarrolla una nueva política en materia salarial, se ajusta entonces el manual de puestos al estudio que se ha desarrollado y yo por lo menos lo leeré en la búsqueda de que efectivamente podamos actualizar; ahí el problema es que tenemos en cierre un proceso de modernización contratado, y el último tema del proceso de modernización es ajustar la estructura efectivamente en sus necesidades de recursos humanos y su pago, gracias.

Directora Presidente: Nada más esto es la presentación del resultado, ¿no hay que tomar acuerdo?

Sr. López Pacheco: No, señora.

Directora Presidente: ¿Estamos entonces con ese tema? Yo iba a hacer la solicitud de que se trabaja en la política salarial, como entiendo que el manual de puesto ya está y la política salarial también, ¿la van a presentar?

Sr. Hidalgo Cortés: Hay una propuesta y la vamos a presentar, porque hay que hacer unos cálculos de en cuál percentil nos ubicamos, hicimos un par de ejercicios, es probable que nos ubiquemos para arrancar en el 35. Pero bueno, lo vamos a ver aquí en una presentación.

1 **Directora Presidente:** Lo que si podemos es tomar un acuerdo, para ver cuando lo podría
2 presentar.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Nos lleva dos meses, más o menos, la política salarial con todos los
4 números y proyecciones la política salarial.

5 **Directora Presidente:** ¿Tomamos un acuerdo? Un acuerdo que se presente en un plazo
6 de dos meses, sería en octubre, la propuesta por parte de la Administración de la política
7 salarial y tal vez como algún informe de la aplicación del manual de puestos también, para
8 ya tener claro como quedó el manual de puestos.

9 **Sr. López Pacheco:** Se somete a votación.

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

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

12 **Directora Presidente:** Aprobado en firme.

13 **Directora Ulibarri Pernús:** Aprobado, pero en firme no podemos.

14 **Director Alvarado Herrera:** No, ahora que viene don Julián le da aprobación en firme.

15 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
16 **Acuerdo N.º 1** que se anexa a esta acta y se retiran de la sesión las funcionarias Campos
17 Barrantes y Godínez Jiménez]

18 *****
19

20 **4º Guía para presentar asuntos ante la Junta Directiva**
21

22 **Directora Presidente:** Okey, el siguiente punto, guía para presentar asuntos ante la Junta
23 Directiva, que fue uno de los que yo presenté.

24 Una de las cosas que quiero trabajar con el apoyo de ustedes y de la Administración, don
25 David y doña Ericka, es tratar de ordenar la Junta Directiva, su funcionamiento lo máximo
26 posible para que sea más eficiente, digamos, las sesiones anteriores, por ejemplo, recuerdo
27 que el día de que nos presentaron el proyecto La Cajeta duramos como 2 horas solamente
28 en las atenciones de las consultas de un miembro de la Junta, que me parece
29 superimportante que se planteen las dudas y las observaciones sobre cada punto, pero no
30 podemos durar 2 horas en un punto.

31 Ayer le decía a Dagoberto que una agenda de 17, 20 puntos es ya de por sí imposible de
32 cumplir y si a eso le ponemos 2 horas, 1 hora con 40 minutos a cada tema, no vemos ni 5
33 temas; la idea entonces es, trabajamos nosotras junto con doña Diana la abogada, que
34 tiene mucha experiencia en Juntas Directivas, en toda la vida ha estado en Juntas

Directivas, en una forma de agilizar un poco y cómo agilizar la presentación de asuntos ante la Junta Directiva.

Es esta guía, que ya la Viceministra la va a exponer y ahí tienen el documentito, por supuesto que como no la enviamos con los tres días de disposición que enviar, hoy no estaríamos votando, sino que hoy sería para conocimiento de la propuesta y la someteríamos a votación en la siguiente sesión, pero lo que sí quiero es ir aprovechando las primeras sesiones de mi Presidencia de la Junta, para ir trayendo propuestas de cosas que nos ayuden a ser más ágiles toda la operación de la Junta Directiva.

Adelante, por favor, doña Marisol.

Sra. Castro González: Gracias, doña Grettel.

Como ya les anticipó doña Grettel, el objetivo de esta guía para la presentación de asuntos ante la Junta Directiva, es que exista un orden y buscamos que la Junta sea mucho más ágil, que sea mucho más sencillo para ustedes los Directores tomar los acuerdos y que sea mucho más claro; solamente aclarar que como punto número 2 en los objetivos es cumplir con ordenado en los artículos 21 y 27 inciso B de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI y el 11 del Reglamento de Funcionamiento de la Junta Directiva, que establece que tanto las Sesiones Ordinarias como las Extraordinarias deben convocarse con tres días de anticipación, eso es muy importante, por lo menos salvo que se haga durante el curso de una sesión y haya consenso de la totalidad de los miembros. Y por último, lo que buscamos con esta guía es garantizar el respaldo técnico, legal y/o financiero en todos los asuntos que se someten a conocimiento de esta Junta.

Entonces, la propuesta es que cada tema que se presente en esta Junta Directiva tenga una fecha con un número de oficio, que tenga un resumen ejecutivo; en ese resumen ejecutivo va el nombre del documento, el resumen del documento presentado que se puede resumir en unos 300 o 400 caracteres aproximadamente.

En el punto tres que se señale cuál es la prioridad, si es un tema que tiene que verse definitivamente en esa Junta Directiva o que puede esperar, si es alta, media o baja y una justificación de por qué, que tenga un bloque de legalidad, que esto consideramos que es muy importante, que tenga el criterio legal, técnico y/o financiero debidamente firmado por el superior jerárquico de cada unidad; ahí se marca para que sea muy fácil acceso y conocimiento.

En el punto cinco, que tenga una recomendación de acuerdo para la Junta Directiva, creemos que esto es elemental porque esto va a facilitar para don David la redacción, pero además va a facilitar para ustedes que sea una Junta Directiva que vea los puntos de una

1 forma más rápida, que haya un considerando, que es una pequeña justificación de por qué
2 se sugiere que haya un “por tanto”, y ahí se redacta la propuesta de acuerdo.

3 Y luego un punto seis, que se marque cuál es el tipo de acuerdo, que si es un acuerdo por
4 generalidades, ahí pusimos 11 rubros por rendición de cuentas, por planificación de
5 estrategia, por control interno, por dirección y supervisión, por asuntos relacionados con
6 programas de financiamiento, con asuntos sobre entidades financieras, sobre políticas
7 financieras del Sistema, o bien que sea por asuntos relacionados con el otorgamiento de
8 una condición de entidad financiera; asuntos relacionados con informes de unidades y
9 otros, y específica; y además adjuntar los documentos que ustedes consideren que tienen
10 que revisarse para ese punto específico.

11 Por último y haciendo eco de la propuesta que estamos haciendo, hemos incorporado una
12 propuesta de acuerdo para este punto que, bueno, está compuesto por cinco argumentos
13 o cinco puntos específicos; uno es que se aprueba la guía, pero ya sabemos que no la
14 enviamos antes, entonces que se aprueba la guía para la presentación de asuntos ante la
15 Junta Directiva presentada por la Ministra doña Grettel Vega Arce; se instruye a la Gerencia
16 que se comunique y haga acatamiento obligatorio para todas las personas funcionarias del
17 Banco, la guía para la presentación de asuntos ante la Junta Directiva y a la vez se les
18 comunique que cada expositor contará con 15 minutos para exponer; se instruye a la
19 Gerencia General para que gire instrucciones a todas las personas funcionarias del Banco
20 que tengan que presentar asuntos para conocimiento de esta Junta, lo realicen a más tardar
21 los días miércoles antes del mediodía ante el Secretariado General de Junta Directiva, bajo
22 el apercibimiento de que no se recibirán documentos que no sean presentados antes del
23 día y la hora indicada, esto también le va a facilitar muchísimo la excelente gestión que
24 hace don David; y se instruye a la Gerencia General para que vele por el cumplimiento de
25 los plazos establecidos en este acuerdo y no agenden en el orden del día asuntos que no
26 sean presentados a más tardar los días miércoles antes del mediodía; además, se apoya
27 la Presidencia con el conteo de tiempo de los 15 minutos de exposición brindados a cada
28 expositor y se instruye la Gerencia General para que verifique que todos los asuntos
29 sometidos a conocimiento de esta Junta, cuenten con el aval de la Gerencia mediante oficio
30 formal, así como con los criterios técnicos, legales y financieros que corresponden.

31 Esa es la propuesta, gracias también a la licenciada doña Diana Araya que colaboró en la
32 construcción de esta propuesta.

33 **Directora Presidente:** Perfecto, gracias. Ahí nada más, lo reitero, por supuesto que como
34 lo trajimos hoy les daría, por supuesto, unos días para que puedan revisarlo y demás, y los

1 sometemos a aprobación en la próxima sesión. No sé si hay quien tiene alguna consulta,
2 observación. Adelante.

3 **Sra. Masís Calderón:** Sí, yo quisiera hacer algunas observaciones, por supuesto, me
4 parece genial, sin embargo, también aquí hay acuerdos de Junta Directiva, me parece que
5 por aquí ya había en algunas oportunidades que se había tomado incluso por
6 recomendación de la Auditoría y de esta Asesoría Jurídica también que se habían hecho
7 recomendaciones en su momento, de que los documentos de que venían a la Junta
8 Directiva debían de ser enviados con anticipación, porque eso no es un tema nuevo de esta
9 Junta Directiva ni otra Junta Directiva, obviamente todos hemos estado socializados con el
10 tema de las Juntas Directivas, sabemos cuál es el manejo de este tema.

11 Entonces, siempre se había instruido de que se enviara con cierta antelación para
12 conocimiento de los miembros de la Junta Directiva también el tema de lo que va a estar
13 agendado, para que también los miembros de la Junta Directiva tuvieran conocimiento de
14 qué era o qué se iba a presentar, tuvieran el tiempo de leer la información de lo que se iba
15 a presentar y que fuéramos más vigentes de presentar formal acá, porque la idea es que
16 aquí se hiciera una presentación muy sucinta del tema y que ya los miembros de la Junta
17 Directiva nada más vinieran a hacer aquí consultas, las dudas puntuales de esa
18 presentación.

19 Entonces quien viniera a hacer una presentación acá, los miembros de la Junta vinieran
20 nada más a decir, "Tengo una duda del punto tal, de la página tal, del tema...", y por ahí me
21 parece que tanto tal vez don David que tiene una biblioteca mental acá de los acuerdos que
22 se habían dicho, que igual había un acuerdo en la información señalada que esta Junta
23 hacía.

24 Y también siempre se había hablado que la participación de todos los miembros de la Junta
25 Directiva y también de la Administración que vinieran aquí a hacer presentación, fuera
26 controlada, porque si no, no nos daba tiempo tanto a los que presentamos como a los que
27 intervienen los mismos miembros de la Junta Directiva, siempre decíamos incluso los
28 abogados que nosotros hacemos los tribunales para hacer conclusiones, el juez nos hace
29 una intervención controlada, porque si vamos a hacer conclusiones de media hora no nos
30 lo permite; entonces que el Presidente de la Junta Directiva, siempre estaba llamado a
31 hacer una intervención para que los miembros de la Junta pudieran hacer participaciones
32 controladas.

33 Esta Asesora en sus oportunidades, siempre hicimos observaciones en esa línea y en su
34 momento también Auditoría hizo observaciones, eso para que ustedes también tomen nota

que con instrucciones también de la Administración y de Gerencia General, nosotros hicimos esas aprobaciones en su momento y me parece que por ahí hubo acuerdos también de la Junta Directiva.

Directora Presidente: Gracias, ya le doy la palabra a don Walter.

Ahí tal vez lo que nos corresponde, don Dagoberto y don David, posterior a que ya esto se haya aprobado, ser muy estrictos en el cumplimiento, si ya hubo en su momento acuerdos y demás, pero no se respetan, de nada nos sirven; entonces ahí lo que sí tiene que hacerse es ser muy estrictos en el cumplimiento de todos los procesos, desde la elaboración de la agenda con 3 días de anticipación para que la podamos estar enviando los viernes a la mañana cuando hay Junta Directiva los lunes, hasta en recibir la documentación por parte de los departamentos a cargo con la anticipación que dice ahí.

Yo creo que esto es muy importante, aunque uno a veces entre tanta carrera se lo salte y demás, pero es muy importante porque ustedes saben que esto tiene repercusiones inclusive legales, el no envío de la información en tantas horas antes de la Junta Directiva, el llegar a hacer una Junta Directiva sin los miembros hayan podido leer la documentación y demás, se presta para apelaciones, para un montón de temas de auditoría, por supuesto. Don Walter.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, doña Grettel.

Aprovecho que están haciendo este esfuerzo, también como a mí me toca la parte que más puntos se ven aquí en Junta que es FOSUVI, FOSUVI ocupa que el 70% tal vez u 80 de los temas que se ven acá, para nosotros sería también de gran valor que al entregarse con los días de anticipación que están pidiendo ustedes, que también nosotros podemos recibir una retroalimentación por parte de los directivos antes de la sesión de Junta, ¿para qué? para que el día que lleguemos a la presentación, vengamos prácticamente con unas observaciones que ustedes han solicitado y hacer exposición, para decir, "Estas son las dos que tenían ustedes, nos las enviaron el jueves o el viernes de la semana anterior, el lunes se la estamos dando acá", esto para agilizar también y para que no exista la incertidumbre que a veces sucede acá, porque yo lo voy a hacer franco, doña Grettel, a veces uno sentado ahí, uno se siente como portero, está atajando penales que por cualquier lado le sale una duda de lo más mínimo hasta lo más complejo y que uno tiene que, si bien es cierto, uno ha estudiado el tema, pero uno también es ser humano y a veces uno no logra tal vez satisfacer a cabalidad la duda en su momento.

Entonces si a nosotros nos dan ese espacio de darnos una retroalimentación anterior a la presentación del proyecto o el tema a desarrollar entre ustedes, nosotros podríamos

perfectamente venir mejor preparados y dar más efectivo y más rápido en la respuesta a las dudas que tiene, sería una de las observaciones que tendré yo, ya que estamos haciendo este esfuerzo para trabajar mejor.

Directora Presidente: Tomemos nota de este, Diana, para incorporar eso que me parece bastante importante, gracias don Walter. Doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, hay que estudiarlo, verlo y comentar esto, pero me faltaba ver aquí donde, por ejemplo, directores tenemos un espacio actualmente, ¿dónde vamos a poner aquí la intervención de los directores que tienen temas particulares para conversar en la Junta? Amén de las preocupaciones o inquietudes que puedan tener de los temas planteados.

El otro tema era los temas, por ejemplo, Gerencia, Auditoría Interna, ellos tienen un espacio también, ¿dónde los encuentro?

Directora Presidente: Tal vez, doña Eloísa, eso no es el orden del día, eso es como el procedimiento que se tiene que aplicar para traer los temas.

Directora Ulibarri Pernús: El orden de la temática, por eso digo, ¿dónde está ellos?

Directora Presidente: No, es que eso es aparte del orden del día.

Sra. Araya Rodríguez: Sí, como dice la Ministra, eso no es la guía, la guía es de don David, eso es un documento que digamos yo le presento a Junta un tema como este que trajimos, la propuesta de guía, entonces yo me baso en eso lo que tengo que aportar en la Junta; don David va a recibir esa guía junto con toda la documentación que la unidad le envíen. Esa guía es como un resumen para ustedes de todo.

Directora Presidente: Eso no es el orden del día, no es la agenda de la sesión. Eso es la guía de lo que se tiene que presentar para traer un tema a la Junta.

Directora Ulibarri Pernús: Todavía no lo entiendo sinceramente.

Directora Presidente: No sé si sea bueno tal vez, doña Diana, que le des una nueva explicación.

Directora Ulibarri Pernús: O quizás ustedes trajeron algo con esos temas.

Sra. Castro González: Tal vez regresemos otra vez a la anterior. Si me permite, doña Eloísa, el objetivo es que cada tema que se ha traído a la Junta Directiva, ya sea por la Administración o por los Departamentos Técnicos, tenga este tipo de orden; esta guía le va a permitir a don David enviarle a ustedes como miembros directores, un documento mucho más puntualizado, para que ustedes tengan un resumen rápido de qué se trata cada punto que se va a ver y ya luego don David lo incluye dentro de una presentación cuando ya se presenta en Junta Directiva y así ya cuando ustedes lo ven en Junta, ya siguen la agenda

de don David con esos temas, pero ya ustedes han tenido este resumen de los temas, que les van a facilitar muchísimo tomar decisiones.

Directora Presidente: Perdón, doña Marisol, como bien lo indica en el documento, cuando se va a traer un tema entonces tiene que venir el nombre del documento, el resumen ejecutivo, marca en la prioridad que se considera debe tener, el bloque de legalidad; el bloque de legalidad es lo que les hablaba de todas las firmas que tiene que venir, no sé, viene el proyecto de La Cajeta, un resumen ejecutivo de cinco líneas en qué consiste, la prioridad, en este caso alta, bloque de legalidad, viene con la firma de Legal, viene con la firma del Departamento Técnico, viene con la firma del Departamento Financiero, la recomendación del acuerdo, se recomienda aprobar o se recomienda... una propuesta de acuerdo, ahí viene la tipología de acuerdos que hay, en el punto seis son todos los tipos de acuerdos que hay y los archivos adjuntos.

Cada documento va a venir como con una carátula, le va a hacer muchísimo más fácil un poco la vida a don David y es más ordenado todo, viene ya la propuesta de acuerdo y demás, agiliza un poco la cosa.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, entiendo que esto es una guía para el Secretario, la presentación de documentos y para que nos presente don David cuando hay un acuerdo.

Directora Presidente: En realidad la Administración, las unidades quien vaya a presentar, por ejemplo, viene el proyecto de La Cajeta, el proyecto de La Cajeta viene del departamento, no sé quién lo va a presentar, digamos que viene de FOSUVI, FOSUVI llena la carátula y se lo presenta a don David, ya don David les remite a todos los miembros de la Junta la documentación adjunta y la carátula.

Don Mauricio y después Dagoberto.

Sr. González Zumbado: Dos observaciones muy rápidas. Están planteando la presentación de los documentos para las Sesiones Ordinarias, también están las Extraordinarias, no solo sería los miércoles, sino posiblemente también los lunes antes de medio día, sería.

Directora Presidente: Sí, ese es un punto importante, ¿cuántas horas de anticipación es la que se tienen que cumplir?

Sra. Araya Rodríguez: Según lo que dice la ley son tres días.

Directora Presidente: En los lunes a medio día para tener para jueves.

Sr. González Zumbado: Y la otra es que al final dice que se instruya a la Gerencia General para que verifique que todos los asuntos sometidos al conocimiento de la Junta, cuenten con su aval de la Gerencia General en el ejercicio formal, así como con los criterios técnicos

legales y financieros; no necesariamente todos los temas que vienen aquí, vienen avalados con la Gerencia y pongo el ejemplo de los temas de Auditoría, no necesariamente tiene que ir, entonces sería los temas de la Administración.

Directora Presidente: Ah sí, en cuanto a eso sí. Listo, ¿alguna otra pregunta?

Sr. Hidalgo Cortés: Primero, respecto al espíritu de este esfuerzo, lo comparto 100%, porque de verdad que las sesiones de Junta hay que ordenarlas, yo en eso comparto 100%, lo he señalado muchas veces aquí en la sesión de Junta de que hay que ordenar la discusión y no solo para salir rápido, hay que ordenar la discusión para no caer en línea de co-administración y para enfocar en los temas estratégicos que son competencia de la Junta Directiva, entonces me parece que el espíritu está, okey.

Promover mayor orden y planificación, totalmente de acuerdo, eso me parece que de por sí es responsabilidad, esto es como decir que hay que hacer, lo que tenemos que hacer, eso todos lo sabemos desde que estamos aquí sentados, pero me parece muy bien.

Sin duda mejora y le puede generar mayor valor a la discusión que tengamos de los temas, en eso estoy total totalmente de acuerdo, sobre los temas del tiempo de revisión de la información a la Junta Directiva, ya la Gerencia ha emitido formalmente instrucciones claras al personal, no una vez, varias veces, para tener tiempos máximos de revisión de la información, etcétera... naturalmente no se cumple en todas las ocasiones y esto creo que va a fortalecer también las decisiones que ya hemos impulsado.

Yo creo que hay que agregar algunas cosas adicionales, como, por ejemplo, es bueno reiterar y dejar aquí evidencia también de la necesidad, de que todos los miembros de Junta Directiva van a tener también que hacer un esfuerzo, si reciben los documentos a tiempo para estudiar, para leerla y para tener preparado las sesiones de Junta Directiva.

Aún más, yo les voy a contar. En un trabajo anterior mío, se hacía un resumen ejecutivo de cada tema presentado y pasábamos directo a las consultas, a las preguntas y directo; la Administración no hacía presentaciones como las que hacemos aquí, pero eso sí, con la condición de que la Junta reciba la documentación temprano, si la recibe tarde eso no es factible.

A mí me parece que eso también sería bueno indicarlo y sobre la guía, me parece bien, el punto uno, el nombre del documento esto es un asunto de forma y es por sí todos los documentos van señalados con eso, ya que eso hoy lo hacemos; un resumen ejecutivo del documento presentado, me parece superbien, eso es razonable; los informes nuestros, ya tienen un resumen muy claro de que se trata, pero bueno, nada cuesta ponerle nombre, resumen ejecutivo y agregarlo, eso me parece que no es problema; lo de la prioridad

considerada, eso no lo agregamos expresamente, me parece sencillo de agregar, así que no veo absolutamente ningún tema; el bloque de legalidad, los informes que presenta la Administración ya tienen en la parte financiera, por ejemplo, viene la responsabilidad de recursos, el bloque de legalidad, parece que tenemos a la Asesoría Legal aquí presente y si se requiere criterio legal, se pregunta, yo soy de la idea que no todo requiere el criterio legal, porque si no convertimos la institución en un cuello de botella, se pregunta estrictamente si es necesario lo que procede cuando es necesario, porque si no vamos a caer en lo que fue la institución en algún momento, hasta para comprar una silla ocupamos criterio legal... hay cosas que no requieren necesariamente asesoría legal.

Entonces, lo que tenemos que hacer es indicar claramente cuándo aplica y cuándo no aplica, si es que no aplica, eso me parece bien, nos ordena mucho la cancha y podemos agregarlo bien; recomendación del acuerdo, sí también, siempre eso viene incluido en nuestros informes, sería redactarlo ahora, tal vez eso es lo nuevo; sobre el tipo de acuerdo, para que se identifique claramente en esas clasificaciones, les comento que ya existe en el sistema de registro y seguimiento los acuerdos de Junta Directiva, ya nosotros tenemos establecida una guía que define claramente cómo se clasifican los acuerdos de Junta Directiva, entonces don David, tendríamos que chequear que esto alinee, porque ya eso existe; los archivos adjuntos, don David, siempre los incorpora y sobre el tema del, por tanto, y la propuesta de este acuerdo, que por supuesto, lo vamos a revisar, todos los documentos que son remitidos a la Junta Directiva, efectivamente llevan el oficio formal de revisión de la Gerencia General con el aval cuando corresponde.

Entonces, me parece muy bien el esfuerzo, le agradezco mucho, doña Diana y al equipo, porque esto nos ayuda a reforzar lo que ya estamos haciendo y además nos ordena la cancha; yo espero que sean sesiones mucho más ordenadas, mucho más productivas, mucho más enfocadas en lo estratégico y por supuesto, que podamos avanzar.

Hay que tener flexibilidad también en muchos temas, vamos a tener que tener flexibilidad, hay asuntos que llegan y son de hoy para mañana, así que los tres días no vamos a poder cumplirlos, pero bueno, deberían ser lo de menos cuando la situación realmente lo amerite. Así que le agradezco mucho a doña Diana y a doña Marisol, a la Ministra y los que trabajan en este asunto.

Directora Presidente: Con todo gusto. Doña Ericka.

Sra. Masís Calderón: Sí, yo me iba a referir al punto de don Mauricio, donde hace referencia a lo de las Sesiones Extraordinarias, porque como lo habíamos visto en su momento también, el tema de una Extraordinaria, como lo sabe la colega, es que no hay

un día fijo porque la Sesión Extraordinaria se convoca cuando la Junta lo dice, no podemos decir que una Extraordinaria es un día fijo porque si no podría ser extraordinario; se supone que los días lunes cuando es la Ordinaria, dependiendo de la urgencia y la necesidad, la Junta Directiva señalara si va a sesionar de manera extraordinaria, qué día y qué hora, dependiendo la convocatoria ahí tendrá que remitirse ese día, por ejemplo, hoy deciden que van a sesionar esta semana, habría que definir qué día se va a hacer, miércoles, martes, jueves, viernes que día y la hora, y a partir de ahí, igual la remisión de los documentos. Entonces, ahí es lo que tendríamos que definir por la remisión de los documentos para ese día de la sesión.

Directora Presidente: Gracias. Don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias, Ministra. Yo primero quisiera decir que si los documentos con resúmenes nos llegan con mayor anterioridad, por supuesto que para mí es más cómodo, para poder valorar mi tiempo. Yo trato de leerme todas las cosas que llegan a Junta Directiva, porque incluso lo veo como una necesidad, así que si todo el ordenamiento que se busca voy, por supuesto, a analizarlo, a verlo incluso con don David para poder ver las observaciones que él tenga o comentarios, porque sí quiero decirle Ministra y la señora Viceministra creo que también lo sabe, yo valoro muchísimo el trabajo que don David ha hecho en esta institución, así que si es para ordenar todavía más, digamos que yo tengo muchísima ganancia en un esquema de este tipo.

No obstante, quiero decirle que esta Junta Directiva tenía la necesidad, por la cantidad de temas que se ven en esta Junta Directiva, por la cantidad de temas que esta Junta tiene que ver y usted lo va a ver, más con un esquema de este tipo, que los temas son muchísimos, a tal punto que la Junta Directiva siempre sesionó dos veces por semana y a veces si caía un lunes que ya no correspondía el pago de dietas, también lo hacíamos en la búsqueda de salir de los temas.

Y por ahí quería empezar, por un comentario que hizo la Dirección Legal y que incluso nosotros ya analizábamos y está en el reglamento, con respecto a los temas de las Sesiones Extraordinarias, lo primero que quisiera señalar y empiezo por ahí es que la responsabilidad nuestra es ver todos los temas; eso es lo primero, no ver los temas incluso en algunos que los vemos a veces con cuatro, cinco o seis meses y no los vemos en forma oportuna, no es conveniente en la Administración Bancaria, así que comprendíamos muy bien que esa era nuestra obligación y nuestra responsabilidad, si hay temas, hay que verlos. Después, incluso, he de comentarle que hubo una Ministra en esta institución, que empezaban las sesiones a las 5 y todavía a las 10 de la noche quería continuar y debo

1 decirle que yo a esa hora ya decía, “Perdonen, me retiro de sesión, me voy a descansar”,
2 y no porque no pudiera yo brindar eso, es porque ya uno tiene una capacidad y me
3 preocupaba todavía más la Administración, que está aquí desde las 8 o 9 de la mañana y
4 tenía todavía que tener una larga sesión; nadie puede rendir tantas horas con el mismo
5 nivel de complejidad que tienen algunos puntos de este Banco.

6 Bueno, lamentablemente por lo que usted ya conoce, Ministra, que fueron los cambios que
7 sufrió la ley con respecto a los miembros del Poder Ejecutivo, digamos que nos adaptamos
8 a una situación que conllevaba que los miembros ya designados, comprendíamos que no
9 tenían pago, cosa que siempre he señalado que yo estoy absolutamente en contra, más
10 por las responsabilidades que conllevan los acuerdos que adoptamos, pero al final, yo se
11 lo externé a varios Diputados, no fue la tesis o esa tesis no se entendió, a veces le echan
12 la responsabilidad a Casa Presidencial, otros le echan la responsabilidad a quienes
13 promovieron el proyecto, pero al final, nos amoldamos a seis sesiones y a tres horas.

14 Y entonces toco esto para decir dos cosas. La primera, yo parto y que dicha que aquí está
15 su abogada aunque, por supuesto, yo siempre veo mis temas legales, la responsabilidad
16 nuestra es abordar todos los temas aun cuando tengamos que tener las nueve sesiones,
17 el problema más bien es no conocer los datos; en el Reglamento tuvimos una gran discusión
18 en Junta Directiva y se redactó que era lo que veíamos en las sesiones de los jueves en
19 aquel entonces y una de las cosas que dijimos es, “si no salimos el miércoles”, muchos de
20 esos temas que usted dice de 14, 15, 19, 21 puntos, si le urge la aprobación a la
21 Administración, tenemos que verlos y dijimos, “partamos de ver qué temas, si no se
22 pudieron ver los lunes, veámoslos los jueves”, aun cuando fuera una labor ordinaria y no
23 extraordinaria.

24 Lo segundo, lamentablemente eso provocó algo que en las juntas directivas es un
25 problema, que antes nos daban la cena comprendiendo que venían funcionarios públicos y
26 venían funcionarios privados de sus oficinas y también que permanecían personas de la
27 Administración, que habían ingresado a las 8 de la mañana y habían almorzado a mediodía,
28 así que ahora pagamos las cositas que nos dan para tomar café en ese horario de tres
29 horas que se nos planteó y quisiera abordarlo así tan francamente como usted habló al
30 principio; nosotros, por lo menos los cuatro que no conformamos puestos de gobierno,
31 hemos estado siempre dispuestos a venir en las oportunidades que tengamos que venir,
32 en la búsqueda de cumplir con ver todos los temas. Lo segundo que quisiera señalar es
33 algo que nos ha pasado, lastimosamente, por supuesto, el ritmo de la Administración que
34 tiene que entre estudiar temas, aprobar temas, echar a andar los temas, fiscalizar los temas,

etcétera... en mi humilde opinión, creo que comprendí que no todo se podía entregar con tanta rapidez, pero eso lo analizará la Administración y lo veremos en el tiempo y, lo último, por la valoración que señaló, lo más difícil que tenemos en esta institución, digo yo, los miembros de Junta porque pecuniariamente nos hacemos cargo de esos recursos, son la aprobación de los financiamientos y en la aprobación de los financiamientos siempre ha quedado claro que hay una discusión cuando se requiere, ese es un tema que yo siempre trataré, por lo menos en mi caso, de priorizar las dudas que tengo, porque como usted lo vio en la Junta Directiva pasada, a veces aprobamos mil, dos mil, tres mil, cuatro mil o ₡5.000.000.000 (cinco mil millones de colones), e incluso en la ley que aprobó la Asamblea Legislativa quedó claro que el espíritu era la transcripción literal de las actas, en la búsqueda de que la gente pudiera saber cuál fue la discusión de los temas, por supuesto, ya se corrigió eso, se arregló en el espíritu, pero nada más quisiera hacer ver que hay que tener un equilibrio, porque esto también no solo lo leen personas del sector, las actas las ve la SUGEF, la Contraloría, y al fin y al cabo, lo que aspiran de un cuerpo colegiado es la discusión amplia. Yo por supuesto aspiro igual, a mí se me puede pasar algo, yo no soy ni ingeniero ni arquitecto y nunca he construido ni la casa de un perro, pero estoy atento cuando alguien que sabe de eso me lo dice, tampoco soy abogado, aunque yo conozco de derecho de la Administración Pública y a veces me echo hasta los pleitos de legalidad con Legal, con la Auditoría, con la Administración, hasta con miembros de Junta, porque incluso busco valorarles.

Pero lo que quiero terminar, es que hay que tener ese equilibrio de saber que hay espacio para dar esa discusión y espero haberme explicado, gracias.

Directora Presidente: Gracias, creo que ya estamos con las observaciones sobre este tema, perfecto. Siguiendo punto en la agenda fueron las mociones que yo solicité incorporar.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿No deberíamos primero aprobar los casos?

Directora Presidente: Don Dagoberto, de estos puntos, los 32 bonos, los 27, 26, La Cajeta, ¿cuáles de esos son más urgentes?

Sr. Hidalgo Cortés: En realidad todos son de aprobación, igual urgen los 32, como los 27 como los 26, todos son bonos extraordinarios y eventos prioritarios.

En tiempo, los individuales son más rápidos, los 27, después pueden seguir los 32, que ya lo hemos analizado, creo que es aclarar dudas y comentarios, y después los 26.

Directora Presidente: Entonces, yo creo que vamos a hacer, si les parece, una pequeña modificación, ¿cómo podemos proceder para ver estas dos mociones más al final? Al filo de las 6 de la tarde y ver ahorita La Cajeta, los 27 puntos extraordinarios individuales, lo de

Isla Chira y eso serían, esos 3 puntos; nada lo cambiamos para que la Junta los apruebe. Entonces, dejamos las mociones para antitos de la 6 y vamos a proceder con la continuación del análisis sobre la solicitud de aprobación de 32 bonos extraordinarios en el proyecto La Cajeta.

5° Continuación de análisis sobre la solicitud de aprobación de 32 bonos extraordinarios en el proyecto La Cajeta

[Se incorporan a la sesión la señora Mariella Salas Rodríguez, jefe del Departamento Técnico, y Esteban Serrano Chavarría, funcionario de dicho Departamento]

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, como le mencionaba anteriormente, hoy vamos a ver una breve presentación muy corta, porque ya vimos los otros temas y nada más para aclarar unos puntos o unas consultas puntuales que se habían hecho en el transcurso de la semana.

Directora Presidente: Exacto, perfecto, gracias. Adelante.

Sr. Muñoz Caravaca: Usted conoce a Esteban Serrano, quien es uno de los Ingenieros Analistas de nuestro Departamento Técnico y la arquitecta, doñas Mariella Salas, que es Jefa del Departamento Técnico.

Directora Presidente: Compañeros nada más, también para mantener un poquito la conciencia del tiempo, estamos tratando de no excedernos de 15 minutos, por favor, gracias.

Sr. Serrano Chavarría: Bueno, en realidad ya es un proyecto que es conocido por ustedes, la sesión anterior ya abundamos un poco en lo que son las características, la fiscalización del proyecto como tal.

En este caso, nada más para tema de recordatorio, son 32 bonos de vivienda, este es el diseño de sitio, como pueden ver, es una calle interna, la misma va a tener el acabado de asfalto y el valor total del proyecto son ₡899.000.000 (ochocientos noventa y nueve millones de colones), para una solución promedio de ₡28.000.000 (veintiocho millones de colones) y un plazo de ejecución de 15 meses incluyéndose lo que es la firma de contratos y formalización; la entidad autorizada en este caso es Coopenae, la empresa constructora es Las Rosas de Poco Sol; aquí tenemos un poco lo que es la ubicación del proyecto, como pueden ver acá tenemos la ubicación del proyecto de La Cajeta, uno de los sitios más

1 cercanos es el centro urbano de Boca Arenal y aproximadamente a 4 o 5 kilómetros del
2 proyecto.

3 Acá teníamos de nuevo lo que es la ubicación del proyecto, el diseño de sitio, como pueden
4 ver lo que son unas viviendas de adulto mayor, es el clip que está en color azul y las
5 viviendas de tres dormitorios, los que están señalados en rojo y el resto de las viviendas
6 son núcleo regular; aquí algunas fotografías del diseño, bueno... más bien del sitio como
7 tal, de los lotes, como pueden ver es una calle interna que tiene una calle asfaltada que
8 pasa al frente de los lotes, mucho de lo que es el diseño pluvial ya está construido y tiene
9 los permisos correspondientes; acá tenemos el tema de los lotes urbanizados, lo dejé de la
10 sesión anterior más que todo para el tema del recordatorio, que siempre vamos a tener tres
11 valores, el precio de opción de venta, vamos a tener el precio de la entidad autorizada y
12 vamos a tener el precio del Departamento Técnico, a lo que nosotros llamamos
13 razonabilidad de costos, de los tres valores obtenidos, vamos a escoger el precio menor de
14 los tres, en este caso uno por uno, en el caso del lote 1 el valor menor de los tres precios
15 correspondió al valor de la entidad autorizada, en el lote 4, por ejemplo, el valor
16 recomendado de los tres lotes es el valor que dio el Departamento Técnico y así
17 sucesivamente con los 32 lotes que tenemos en este caso; el monto total final de la mezcla
18 de todos los precios anteriores, dio como resultado ₡287.000.000 (doscientos ochenta y
19 siete millones de colones).

20 El tema del propietario ya lo habíamos visto la sesión anterior, entonces paso adelante;
21 nada más a manera recordatoria, teníamos algunas obras pendientes de construir, las
22 mismas para que se construyan contamos ya con un compromiso por parte del
23 desarrollador y las retenciones correspondientes, en este caso eran las aceras, cordones,
24 rampas, la calle interna, el asfalto y unos muros.

25 Acá tenemos en detalle lo que es correspondiente a los muros, creo que en la sesión
26 anterior se preguntó algo en relación con el tema de los muros, aquí ya lo tenemos un poco
27 más en detalle, como les comenté anteriormente, tenemos una retención aproximadamente
28 del 1.5% del total del monto de las obras correspondiente a ₡121.000.000 (ciento veintiún
29 millones de colones), el total de retención sugerido es de 42.28% del total de los lotes, nada
30 más indicar que el valor de los muros, tenemos que equivalen al 16.19% del valor del
31 terreno y al 5% del total del proyecto.

32 Entonces, aquí tenemos la ubicación de lo que son los muros, tenemos que son
33 aproximadamente 13 lotes los que se ven afectados con muros de retención, en este caso
34 los marcamos con colores e indicamos la simbología en la parte acá inferior, como pueden

1 ver, igualmente, si tienen alguna duda, consulta, lo podemos ver, ¿a qué se deben estos
2 muros? más que todo debido a la topografía del terreno y al estudio de suelos, que nos
3 recomienda estabilizar lo que es el terreno mediante lotes, importante acotar que el tema
4 del valor está incluido dentro del costo que estamos pagando en el terreno, entonces, no
5 es que es una obra adicional, sino que ya está incluida dentro del valor del terreno y se va
6 a dar totalmente acabado el proyecto con el valor que indique anteriormente.

7 Aquí tenemos lo que es el monto de las viviendas, como pueden ver tenemos el tipo de
8 vivienda, tenemos el área, monto unitario, la cantidad de viviendas por tipo de vivienda y el
9 monto total, en este caso son 32 viviendas de tipo A, tipo B y tipo C. Tipo A son viviendas
10 de 42 metros cuadrados, el tipo B son viviendas de adulto mayor y el tipo C son viviendas
11 de núcleo numeroso, el total de viviendas sería por ₡574.000.000 (quinientos setenta y
12 cuatro millones de colones).

13 Acá tenemos nada más un tema de comprobación y aquí lo que queremos dar a entender
14 es que todas las viviendas con la revisión que realizamos al interno del Departamento, todas
15 están por debajo del costo por metro cuadrado que se definió en su momento para una
16 vivienda típica, tenemos que el valor que nosotros debemos manejar que no debe superar
17 el monto de metro cuadrado, son ₡305.000 (trescientos cinco mil colones), por metro
18 cuadrado, en este caso, tanto la vivienda de 42 hasta la vivienda de 50.25, ninguna supera
19 los ₡305.000 (trescientos cinco mil colones), en este caso, ₡304.000 (trescientos cuatro
20 mil colones), ₡276.000 (doscientos setenta y seis mil colones), ₡297.000 (doscientos
21 noventa y siete mil colones) y ₡299.000 (doscientos noventa y nueve mil colones). Aquí
22 detallamos un poco lo que llamamos algunas obras específicas debido a situaciones de
23 terreno y también a recomendaciones del estudio suelos, en este caso tenemos que se
24 incluyó dentro del presupuesto de vivienda el corte y relleno de sustitución, en este caso,
25 se recomendó 60 centímetros de remoción de lo que es terreno y sustitución, y
26 adicionalmente también 60 centímetros adicionales en el perímetro de la vivienda.

27 También tenemos el sistema de cimentación, en este caso se recomienda una losa flotante
28 que tenga una resistencia de 210 kilogramos sobre centímetro cuadrado y aquí pueden ver
29 el detalle, este detalle viene también en los planos, fue incluido, incluso contamos con una
30 carta por parte del profesional responsable donde indica que los diseños se hicieron
31 siguiendo el estudio de suelos correspondiente.

32 Adicionalmente, también tenemos lo que son repellos internos y aceras perimetrales,
33 igualmente una recomendación del estudio de suelos, como pueden ver, textualmente lo
34 que indica en el estudio suelos es, "En el perímetro de la obra a construir, se debe construir

una acera de 1 metro mínimo de ancho para evitar con ello lo que son las filtraciones de agua en lo que es directamente en el área de pisos”, adicionalmente también tenemos lo que es el sistema de tratamiento de aguas residuales, que como le indiqué en la sesión anterior, nuestro terreno no es el más apto como el tema de colocación de drenajes convencionales, sino que deben ser drenajes de mayor longitud y en este caso camas de filtración, entonces, en este caso se convierte en una obra específica del terreno el sistema de tratamiento de aguas residuales.

Adicionalmente, tenemos una tapia colindante, esto en las viviendas de tres dormitorios, que según el artículo 127 del Reglamento de Construcciones, se debe colocar para evitar la visibilidad por el tema de la ventana; adicionalmente, vamos a colocar lo que es zacate, esto es más que todo para evitar lo que es la erosión en los tableros y aquí tenemos una comprobación, el valor a detalle de cada uno de los costos adicionales que les mencioné anteriormente, en este caso, corte y relleno a 60 centímetros tiene un valor unitario; tenemos la losa flotante de concreto reforzado en 210, también tenemos un valor específico; tenemos los repellos internos; el sistema eléctrico, esto debido a que se tuvieron mejoras solicitadas y por la actualización del código eléctrico.

También tenemos lo que es el sistema de tratamiento de aguas residuales, como les digo, es una situación particular y específica en nuestro lote que no tenga capacidad de filtración suficiente para usar drenajes convencionales; las aceras perimetrales, como lo mencioné anteriormente, fue una solicitud por parte del estudio de suelos y el enzacatado más que todo por el tema de erosión; costos directos más el IVA; el costo de los indirectos más el IVA y al final tenemos lo que son el total de adicionales; el total vivienda y el costo unitario ya sin los valores adicionales, que en este caso, como le mencioné anteriormente, es un tema de comprobación para ver si nuestras viviendas están por debajo del rango establecido, en este caso, los rangos establecidos que determinamos en el Departamento Técnico fue ₡305.000 (trescientos cinco mil colones), para lo que es vivienda de mampostería y ₡280.000 (doscientos ochenta mil colones), para prefabricados, en este caso las viviendas son de mampostería.

Quisimos traer una comparativa, por así llamarlo, de proyectos recientemente aprobados y que tienen situaciones similares a nuestro proyecto, en este caso tenemos Creciendo Juntos que se ubica también en San Carlos, específicamente en Pocosol, 182 metros cuadrados es el área del terreno, como le mencionaba anteriormente, monto de terreno urbanizado en este caso ₡14.000.000 (catorce millones de colones), monto de vivienda ₡14.000.000 (catorce millones de colones), otros costos ₡627.000 (seiscientos veintisiete

mil colones), y el monto total de solución, como pueden ver, son ₡29.415.000 (veintinueve millones cuatrocientos quince mil colones), y es en mampostería, es una comparación directa, en este caso, de costos aprobados anteriormente.

El Jobo 2, también un valor de ₡31.346.000 (treinta y un millones trescientos cuarenta y seis mil colones), lo dividí igual, monto urbanizado, monto de vivienda, otros costos y el área del terreno son 179; como pueden ver la comparativa con el primero que en este caso es La Cajeta, que es el proyecto que estamos comparando al día de hoy, es 223 el terreno promedio y luego también tenemos Valle Real que también lo aprobamos este año, que son 167 de metro cuadrado del lote promedio y el valor de la solución promedio anda en ₡32.900.000 (treinta y dos millones novecientos mil colones).

Entonces, como pueden ver, la idea no es una comparativa directa, pero sí para que puedan ver soluciones que hemos aprobado este año andan con valores muy cercanos, aquí lo que puede variar es el tema de ubicación y un tema de algunas características específicas que algunos proyectos puedan tener en relación con otro, aquí tenemos mampostería, mampostería, prefabricado y prefabricado, tenemos todos los sistemas para que lo puedan ver y si tener algún detalle adicional, igualmente me lo pueden indicar. También queríamos aclarar un tema en relación con el área cedida a la Municipalidad, que como ustedes sabrán, es el 10%, este año justamente tuvimos una situación particular con un proyecto llamado Ámbar, entonces hicimos la consulta directamente al INVU, y el INVU nos indicó que efectivamente sigue siendo obviamente el 10%, pero el 10% del total de los lotes a vender, o sea, el área vendible, sin incluir... justamente ellos indican, no incluye las calles como tal; es solamente agarrar el valor de los lotes que nos están vendiendo, multiplicarlo por el 10%, y obtenemos lo que es el área que se debe ceder a la Municipalidad, como lo pueden ver en el resaltado, dice, "Este cálculo no debe comprender la superficie que ocupen las vías del proyecto".

Sr. Muñoz Caravaca: Y ya con este documento cerrado, ya están recibidas por parte de la Municipalidad.

Sr. Serrano Chavarría: Exactamente, al ser un proyecto S-02, la mayoría de los que están acá saben en qué consiste el S-02, en este caso es compra de lotes ya urbanizados, ya lo que son las calles deben de estar recibidas por la Municipalidad, en este caso es solamente transferir lo que corresponde al 10% de área pública. Esto fue otra aclaración, un criterio de MIVAH.

Sr. Muñoz Caravaca: ¿Don Esteban, me permitís? Precisamente como para terminar de redondear el criterio, don José David me colaboró en hacer la consulta a los profesionales

que tiene MIVAH y efectivamente al estudiar todo el caso, el personal del MIVAH también nos manda este mensaje diciendo que en efecto se resuelve que con ese criterio en INVU, el anterior, es válido la aplicación del 10% de las áreas comunes, según como lo explicamos nosotros acá, se visualizó y analizo.

Entonces, dice que normalmente tal vez la condición que se da es cuando son proyectos no con calles públicas al frente, sino que es un proyecto verde, un S-01, ahí sí se toma el 10% del área total de la finca, quitando todo lo que son retiros de ríos y unas cosas más, en este caso al ser un proyecto S-02 ya con vía pública al frente de los lotes, lo único que se utiliza es el área pendiente de los lotes, no así el área de calles.

También es un segundo criterio que teníamos, pero ya directamente al MIVAH para terminar de redondear aclaración.

Sr. Serrano Chavarría: Okey, aquí específicamente, para no volver a leer todo el artículo y demás, nada más nos vamos a enfocar en cuánto corresponde el área vendible de nuestro proyecto en específico.

En este caso el total son 7,138, si multiplicamos eso por el 10% nos daría 713,80 metros cuadrados, en nuestro caso específico de proyecto, el total que se está cediendo a la Municipalidad son 724, eso es por un tema de geometría, que no se dieron los 713, si no se dieron 724; pero es un tema ya de distribución de lotes y demás.

Acá tenemos la cesión de lo que es el área comunal, en este caso ya tenemos lo que es el plano catastro, tenemos lo que es el informe registral y aquí tenemos la recepción por parte de la Municipalidad, igualmente toda esta es información que se encuentra en el expediente digital. Para finalizar, la recomendación, nada más vamos a repetir lo de la sesión anterior, en total el proyecto son ₡899.318.000 (ochocientos noventa y nueve millones trescientos dieciocho mil colones), distribuido de la siguiente manera, son 32 lotes, el total por los lotes son ₡287.000.000 (doscientos ochenta y siete millones de colones), la construcción de las 32 viviendas corresponde a ₡574.000.000 (quinientos setenta y cuatro millones de colones), los gastos de formalización para las 32 operaciones en total son ₡11.976.000 (once millones novecientos setenta y seis mil colones), en promedio son ₡374.000 (trescientos setenta y cuatro mil colones), la fiscalización de inversión por las 32 viviendas, en este caso, son ₡3.969.000 (tres millones novecientos sesenta y nueve mil colones), el kilometraje para las 32 viviendas corresponde a ₡1.024.000 (un millón veinticuatro mil colones), el financiamiento para lo que es la implementación del plan de acompañamiento social, en este caso son ₡20.421.000 (veinte millones cuatrocientos veintiún mil colones), distribuidos de la siguiente manera, son plan de acompañamiento social, gastos

1 administrativos e imprevistos, ¢16.000.000 (dieciséis millones de colones) y fiscalización
2 de la entidad autorizada son ¢4.394.000 (cuatro millones trescientos noventa y cuatro mil
3 colones). Eso sería el proyecto La Cajeta.

4 **Directora Presidente:** Gracias. Doña Eloísa.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, yo quiero hacer una pregunta a Walter o a don Dagoberto,
6 la parte de lo que es con respecto al S-02.

7 Nosotros habíamos establecido ya hace bastante tiempo un acuerdo en el cual indicáramos
8 cuáles son las actividades mínimas o que tiene que tener con respecto a la infraestructura
9 de un proyecto de S-02 y habíamos quedado de tener una presentación, bueno, un trabajo
10 que está asignado a la Sugerencia de Operaciones y que yo creí que ya estaba terminado,
11 pero no sé si estará o no; pero una de las cosas que nos preocupaba cuando hablábamos
12 del S-02 que es un programa en el cual básicamente es una urbanización concluida y
13 financiamiento de vivienda, obviamente más la compra de lotes urbanizados, a mí me
14 preocupa o como dice..., me ocupa, no me preocupa, me ocupa el tema de que aquí hay
15 una serie de obras no realizadas, por ejemplo, yo digo lo de los muros de los lotes que dan
16 atrás, en fin, hay varias, hay bastantes, me parece a mí, para un proyecto S-02, que debería
17 tener la urbanización más avanzada y recuerdo hace mucho tiempo porque fui parte de
18 aquellas épocas, de los que producimos que no deberían estar contruidos en el S-02.

19 Básicamente, hablamos de las aceras y el asfalto, en el entendido que eran obras que iban
20 a ser después dañadas durante la construcción, etcétera... y entonces que se nos
21 permitiera, cosa que no se permitía antes, se permitiera aprobar un S-02 sin asfalto y sin
22 aceras, pero sí con cordón de caño, con todas las otras obras; pero me parece que aquí
23 estamos fallando más.

24 Lo que quisiera preguntar es, ¿si ya tenemos ese trabajo y cuándo lo vamos a presentar, y
25 cómo hacemos en este proyecto? Que yo también siento que le faltan todavía unas obras,
26 que fue lo otro que discutimos no sé cuántos meses aquí, porque no tenía algunas obras,
27 claro, era planta de tratamiento; pero al fin y al cabo me gustaría escuchar su criterio y su
28 recomendación al respecto.

29 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, señora, con mucho gusto.

30 Efectivamente, he estado pendiente de ese tema, lo recibí en borrador el 19 de agosto, es
31 decir, mañana va a ser 8 días, lo voy a revisar en la presente semana, si está bien lo traemos
32 el lunes, si no está bien, pues lo devolveré al equipo técnico para que hagan los ajustes
33 correspondientes, ya lo tenemos en borrador, Walter y yo, Mariella nos lo entregó el 19 de
34 agosto, repito.

Entonces, está en revisión, yo esperarí que se ajuste a lo que hemos conversado para que podamos verlo la semana entrante; les adelanto que mi posición en esto va a ser bastante estricta, porque creo que las famosas directrices del año 2013, que es las que ahora vamos a enderezar, abrieron una serie de portillos innecesarios, así que lo vamos a dejar bastante estricto, si es S-02, es S-02; vamos a tratar de cerrar eso de una vez por todas, pero vamos a trabajar en el borrador, doña Eloísa, entonces espero que cumpla con lo que requerimos. y la otra semana lo traemos, cuente con eso, con mucho gusto.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, por favor. Debemos tener más claridad como Junta de si es un S-02 o si es un intermedio entre S-02. A mí me preocupa aprobar que sea un intermedio, pero debemos tenerlo claro si estamos dispuestos o no de aprobarlo así.

Sr. Hidalgo Cortés: Perfecto, antes de darle la palabra a don Walter. Cada caso es diferente, don Esteban, podemos ir a la diapositiva donde están las obras faltantes, vamos a la otra que me queda más clara que la otra, por favor. Por ejemplo, muros; los muros están señalados en línea más fuerte, Esteban en el diseño a la derecha, los muros hay muchas formas de verlo, uno podría decir, "Bueno, que los muros que estén hechos antes de adquirir la tierra", esa es una forma; otra forma es que no están los muros, se lo castigo en el valor de la tierra y lo financiamos, que esa es una segunda forma; una tercera forma es que no están los muros, hacemos la valoración en las condiciones técnicas en que se encuentra la tierra y el vendedor se compromete a hacerlo, nos deja una garantía.

Lo que quiero decir es que hay muchas formas de hacer las cosas y podemos llegar al mismo objetivo, el chiste no es las obras que están pendientes, el chiste es el riesgo por el tipo de obra que está pendiente, efectivamente no es lo mismo un muro que una planta de tratamiento, no es lo mismo un muro que el sistema de agua potable, no es lo mismo un muro que el sistema agua pluvial.

Entonces, en todos los casos lo que tenemos que hacer es un análisis de la situación del riesgo que implica la obra faltante y tener en segunda instancia la garantía suficiente para garantizarnos que se haga la obra, esa es una forma de hacer; la forma de no hacer es decir, "Está todo hecho y después financiamos", eso puede ser una forma y perfectamente es una decisión.

Por eso en la búsqueda aquellas directrices, por cierto, eran de la Gerencia, ni siquiera de la Junta Directiva del 2013, vamos a ajustar eso para evitar este tipo de cosas y tener reglas claras de juego y además tiene que haber un transitorio para que si quedó algo en el camino, pues lo analicemos a la luz; aceras pareciera razonable, igual si ustedes me preguntan a mí que si se puede o no construir en una urbanización con aceras hechas y con asfalto, mi

1 respuesta es que sí se puede construir, en el tanto y cuanto usted tenga una logística
2 constructiva y un orden adecuado, eso sí se puede.

3 La Laguna no urbanizaría ni haría condominios de lotes si eso no se pudiera, por supuesto
4 que se puede, es un tema de oportunidad, es un tema de conveniencia, es un tema de
5 momento, del tipo de proyecto que tenemos; entonces, podemos ser tan estrictos como
6 decir, "Tiene que estar completamente asfaltado", igualmente es válido, como podríamos
7 tener algún grado de flexibilidad, lo que no se vale es generar tantos portillos para que se
8 nos sigan metiendo casos, cordón de caño es lo mismo, rampas de acceso es lo mismo,
9 asfalto es lo mismo, señalización vial... igual, perfectamente podríamos decir que esté la
10 señalización vial, aunque sabemos que la vertical de pronto se la roban, llegan cortan con
11 una segueta y se va, pero también igual las reglas de juego las podemos poner nosotros
12 hasta donde queramos llegar; juegos infantiles, es claro que si usted tiene un proyecto
13 construido y coloca los juegos infantiles hay que invertir en seguridad, entonces parecería
14 razonable que no esté equipado para el momento, más o menos y eso lo vamos a ajustar.
15 Entonces, si ustedes ven las obras, ninguna de las obras es de alta criticidad, no es de
16 completitud técnica alta, es razonable, cuestan ₡80.000.000 (ochenta millones de colones)
17 y retenemos 140, 1.5 veces el valor de las obras; esa es una forma de hacerlo, la otra es,
18 también podemos tomar la decisión de decir, "No financiamos hasta que no esté
19 completamente", también se vale, las dos formas son válidas. Lo razonable es la gestión
20 del proyecto, eso es lo importante y así se podría manejar. Esteban, ¿podés ponernos una
21 imagen de un antes y un después de un proyecto con características similares?

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Lo teníamos en la presentación anterior.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** No hay problema. Esto lo hemos probado y funciona con buen control,
24 ¿tiene un nivel de riesgo? Sí, bajo lo tiene, como cualquier otro negocio en la industria
25 financiero, eso es lo que creo doña Eloísa, así que, con el reacomodo y la actualización de
26 esas normativas, yo creo que vamos a tener esto ya totalmente claro.

27 Walter, no sé si tenés algo.

28 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, nada más iba por ese lado, que nosotros aquí nos fuimos por la
29 alternativa de mitigación de riesgos con la aplicación 1.5 veces el valor de las obras
30 pendientes que tiene que desarrollar el constructor, para poder entregar todo el proyecto
31 como debe ser y la ventaja que tenemos es que ese desarrollador ya había hecho un
32 proyecto similar en Parrita que lo dejó en perfecto estado, o sea, lo agarró igual como está
33 este y se hizo la retención y en aquella época la retención era 1 a 1; ahora nosotros estamos
34 bien castigando un poquito más del 1.5, para que haya una verdadera garantía sobre las

obras pendientes, que él va a financiar y lo va a terminar de hacer en su momento, porque este monto se le castigó directamente al precio del terreno. Eso sería.

Directora Presidente: Gracias, don Walter. No sé si alguien más tiene observaciones al proyecto, ¿alguna duda? Don Dagoberto.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, yo sé que ya lo presentaron Esteban y Mariella, pero me interesa que hay cosas que queden bien claras, yo sé que ya ahí la presentamos, solo quiero que las repasemos porque son observaciones que recibimos.

Primero, respecto al porcentaje de áreas públicas que tenemos que ceder en un proyecto con estas características recibido por la Municipalidad, calle traspasada y demás, estamos claros entonces que nos aplica sobre los 32 lotes, área vendible, estamos claros, ahí tenemos el respaldo del INVU y además el apoyo del Ministerio de Vivienda que nos hizo la revisión para estar seguros, entonces eso quede claro porque es una consulta que recibimos.

Segundo, Esteban y Mariella, el costo de las losas de las viviendas que tenemos. Lo que quiero saber, puntualmente, yo sé la respuesta, pero es para que todos estemos claros, porque ya lo estudié, ¿responde ese diseño de las losas a un estudio técnico o no?

Sr. Serrano Chavarría: Así es, correcto.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, tenemos un estudio de suelos que nos dice cuáles son las características que tenemos que diseñar.

Sr. Serrano Chavarría: Exacto, inclusive dentro del expediente digital contamos con la nota del profesional responsable donde dice que él utiliza el estudio suelos para hacer el diseño formal de lo que es esta losa. Entonces, igual aquí tenemos lo que indica el estudio de suelos, igual en el expediente digital se incluye el estudio de suelos como tal e igualmente se incluye esta nota y se incluyen los planos.

Sr. Hidalgo Cortés: Naturalmente, si tuviéramos un suelo en condiciones ideales y la capacidad es distinta, evidentemente nos hubiéramos ahorrado eso, pero bueno las características de suelo dicen que esa es la característica y así hay que diseñar, y hay un profesional responsable detrás que dice esa es la solución técnica.

Directora Presidente: Don Dago perdón que interrumpa, pero justamente a mí me comentaron también que la diferencia en el valor de la losa, de la que se está utilizando y la convencional era muy alta, entonces quería ver si a ustedes podrían...

Sr. Hidalgo Cortés: Ahí es justamente donde quiero llegar doña Grettel, justamente para dejarlo claro. Esteban y Mariella ¿podemos ir a esa explicación?, que era la siguiente pregunta justamente sobre el costo de obra, respecto a una losa convencional.

1 Mariella, creo que le toca a usted explicar un poquito por qué desde el punto de vista de
2 diseño y costo esto está justificado.

3 **Sra. Salas Rodríguez:** Correcto, don Esteban lo acaba de explicar, esto no es un diseño
4 convencional, es un diseño formal y de acuerdo a las condiciones particulares, no sólo de
5 estos lotes, sino de la zona en general, estamos hablando de que son suelos muy arcillosos
6 y tienen poca permeabilidad, cuando llueve se transforman como en un jabón resbaloso,
7 entonces hay que diseñar de una manera diferente.

8 Por eso las casas tienen también acera perimetral y toda la fundación, inclusive la parte del
9 relleno se extiende, generalmente el relleno y la sustitución se hace exactamente igual que
10 la huella de la vivienda, en este caso hay que hacerla 60 centímetros más grande, entonces
11 para decirlo toda la capa de fundación es muchísimo más amplia que la huella de la
12 vivienda, es el primer punto y segundo, dentro del diseño formal no es una losa
13 convencional flotante, sino que tiene unas nervaduras, entonces para explicarlo de alguna
14 manera sencilla, debajo de cada pared en toda la longitud llevan una placa corrida y
15 después viene la losa de fundación.

16 Entonces, es lo que nosotros llamamos una losa de fundación nervada por las condiciones
17 soportantes del terreno, se tuvo que diseñar con 10 toneladas por metro cuadrado, entonces
18 la capacidad sí es bastante pobre, por eso es que se diseña de esa manera. Inclusive, la
19 sustitución de lastre es mucho más grande, estábamos hablando de 60 centímetros de
20 profundidad también, entonces eso hace que el componente completo de sustitución y de
21 la losa sean diferentes y particulares.

22 No podríamos compararla con las losas de fundación normales, que nada más viene la losa
23 de fundación, esta inclusive como les digo tiene esas nervaduras debajo de cada pared, es
24 como una combinación para que me entiendan entre losa y placa corrida, podríamos decir.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** Aquí lo importante es que la solución técnica se da acorde al tipo de
26 suelo, sin embargo, a nivel ya de solución individual, inclusive con el comparativo que puso
27 don Esteban ahí, es de los proyectos que está saliendo con el mejor precio en solución
28 individual. O sea, eso quiere decir que a pesar de que se está dando un sobre costo, por
29 decirlo de alguna manera, que no es un sobre costo es la solución técnica adecuada al
30 terreno, el precio que se logró mantener por todo, la racionalidad del terreno y todo, se está
31 generando una solución individual mucho menor que cualquier de los proyectos de la zona.

32 **Sra. Salas Rodríguez:** Es que eso lo conversamos la sesión anterior cuando hablamos de
33 la razonabilidad del costo, aquí el terreno urbanizado nos está dando en promedio nueve
34 millones y medio y estamos hablando de lotes de doscientos veinte y pico de metros.

Entonces son lotes más grandes que lo que hemos tradicionalmente aprobado en la zona y además con un precio muchísimo menor por estas condiciones, justamente. Se castigaron y entonces hubo una depreciación.

Sr. Hidalgo Cortés: Lo tercero era, Mariella y Esteban, sobre los muros, ya lo comentamos, pero hay 3 cosas concretas.

Uno, técnicamente son requeridos a criterio de nuestro Departamento Técnico por la altura, la diferencia de niveles.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, y hay que resguardar, si lo pones en los límites de propiedades, entonces realmente son críticos e importantes, lo vemos aquí contra el vecino porque hay una importante diferencia de nivel hacia la propiedad vecina y eso hay que resguardarlo.

Y en estos últimos 3 lotes entre cada una, porque al final las terrazas, aquí se logró traer un poco más plano, pero aquí sí hay diferencias de nivel importante y entonces ahí tuvimos que también generar muros.

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Y esa obra es típica en nuestros proyectos?, ¿en naturales o no?

Sra. Salas Rodríguez: Sí, en este país, correcto.

Sr. Hidalgo Cortés: ¿Quién asume el costo Mariella?

Sra. Salas Rodríguez: El costo está inmerso en el lote urbanizado, entonces no es que se esté pagando como una obra que se va a construir, sino que está dentro de la razonabilidad de lo que cuesta el lote y como no está construida, más bien nosotros la retenemos.

Sr. Hidalgo Cortés: O sea, la tiene que pagar el propietario.

Sra. Salas Rodríguez: La tiene que pagar el propietario de los terrenos y hasta que se construya, yo le libero esa parte de lo que costaban los lotes.

Sr. Hidalgo Cortés: Perfecto, ¿y tenemos la garantía correspondiente?

Sra. Salas Rodríguez: Correcto.

Sr. Hidalgo Cortés: El tema cuarto es el siguiente, Mariella, la línea adicional en el presupuesto para el sistema eléctrico, tal vez si explicamos eso con buena letra para que no quede duda, de que significa una línea adicional, tal vez Mariella hay que tener cuidado con el nombre que le pusimos, pero por qué es que estamos incluyendo un apartado de una línea adicional en el sistema eléctrico.

Sra. Salas Rodríguez: El año pasado hubo una modificación al Código Eléctrico nacional y pidió una serie de elementos adicionales para la obra eléctrica. En esa modificación se dieron 6 meses para aplicarla realmente y la aplicación se dio ahora en febrero o marzo;

entonces todos los trámites que se aprueben ante el CFIA con el APC a partir de esta fecha tienen que incluir esas modificaciones en la obra eléctrica.

¿Qué es lo que pasa?, los rangos que nosotros tenemos aquí establecidos como la vivienda típica los calculamos en septiembre del 2023 y fueron ratificados en febrero del 2024, entonces no incluyen evidentemente estos ajustes a la obra eléctrica.

Nosotros, la forma en la que le encontramos, que sabemos que tal vez no fue el término correcto, como lo que va a decir don Dagoberto, para poder incluir dentro del costo de las viviendas fue llamarle adicionales, pero en realidad no son adicionales, son obras necesarias por un cambio de la normativa nacional y entonces son requeridos, entre esos están supresores de picos y cambios en la distribución del tablero y los circuitos que ahora hay otros circuitos que van independientes y de otra forma, entonces eso incrementa lo que nosotros teníamos típicamente o que se pagaba normalmente para la obra eléctrica, entonces ese adicional por estos elementos que ronda ahorita como los trescientos cincuenta mil colones por ahí, en números redondos es lo que llamamos adicionales, pero es por esta condición, este es el primer proyecto que traemos con esta condición, los que aprobamos este año que son Jobo, Valle Real y Creciendo Juntos habían tramitado en el APC desde el año anterior, entonces no les aplicaba la normativa, tenemos este y tenemos otros los que ya tenemos en análisis que ya también vienen con este ajuste.

Sr. Hidalgo Cortés: Perfecto, y lo último doña Mariella, el tema de tratamiento de aguas residuales, cosas puntuales, ¿si técnicamente está avalado, respaldado por el estudio técnico y el diseño del profesional responsable?, y si el costo lo analizamos específicamente para determinar la razonabilidad del mismo.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, correcto y aquí inclusive fuimos un poco más allá, le pedimos al desarrollador que sectorizara para que no nos trajera, como sucede algunas veces que trae una misma solución para todos los lotes, entonces le dijimos para tratar de optimizar recursos y no trabajar con lo más crítico, sectoricemos y entonces se generaron 4 diferentes sectores en el proyecto, tenemos un sector con unos drenajes convencionales de una longitud, otro sector con el drenaje convencionales de otra longitud y otro sector que tiene el tanque séptico y ya no son los drenajes convencionales, son más bien estas camas filtrantes.

Responden a los estudios que se realizaron de infiltración de los terrenos y se sectorizó de acuerdo con la tasa crítica que daba en cada una de estas pruebas de infiltración.

Sr. Hidalgo Cortés: Se me quedó algo nada más, ¿le aplica o no le aplica la normativa de la reglamentación de tipología de terrenos a este caso?

Sra. Salas Rodríguez: No, no le aplica la tipología de terrenos, sólo aplica para los S-01, esto es un S-02.

Sr. Hidalgo Cortés: Muy bien, gracias, Mariella.

Directora Presidente: Yo tengo una consulta nada más, me preocupa un poco este monto del total adicional, o sea, cada vivienda tiene en adicionales cinco millones y medio de colones, eso es tomando en cuenta que la vivienda vale dieciocho.

Sra. Salas Rodríguez: No, la vivienda vale doce, más estos cinco es que entonces vale dieciocho, sí.

Directora Presidente: Sí, dieciocho con los cinco, o sea, esos adicionales son la mitad de la vivienda.

Sra. Salas Rodríguez: Por eso es por lo que el lote al final, si lo vemos comparativamente los en la zona pagábamos quince, dieciséis millones y aquí estamos pagando en nueve, por eso se castiga y sí, evidentemente, es lo que vale la casa para poder desarrollar las obras necesarias para poderla plantar en ese sitio.

Directora Presidente: Pero esos adicionales entonces están conformados en resumen por todo esto que viene aquí.

Sra. Salas Rodríguez: Correcto y lo que acabamos de hablar, los rellenos adicionales, la losa de fundación está nervada, el sistema diferente para la infiltración de los terrenos, las aceras perimetrales, los repellos internos y lo que acabamos de mencionar del sistema eléctrico.

Sr. González Zumbado: Yo solo quisiera saber, porque ahora me queda la duda, la semana pasada cuando se discutió este tema, se habló mucho de las obras adicionales y precisamente el tema del valor de un 30% o un 20% por encima del valor de la vivienda por obras adicionales y se dijo en aquel momento los temas de desvalorización y no sé qué de los lotes, pero aquí a mí me queda la duda si hay alguna de poder identificar claramente si en realidad eso está reflejado en alguna parte, porque cuando yo he visto los informes de valoración de los lotes, en este caso teníamos 3 comparaciones la opción de compra y venta, luego teníamos el avalúo que hace la entidad y por último la valoración que hicimos nosotros, pero hoy nos dicen que todo eso fue considerado a la hora de desvalorizar el lote y estoy claro en que son lotes que son más baratos que otros proyectos que están tal vez en zonas similares, sin embargo, no sé qué tanto o qué tan cerca están.

Ahora la duda que me queda es si realmente a la hora de poder hacer el análisis, se puede ver un documento donde digamos: okey, el valor original del lote era este y le quitamos esto y por eso pudimos llegar a los nueve millones porque compensaría de alguna manera el

adicional que le estamos poniendo a las casas. Pero ¿sí se puede identificar?, ¿no es un tema general que hoy decimos que es así, pero que no necesariamente se pueda comprobar?

Sra. Salas Rodríguez: Primero, quiero aclarar que no es un asunto matemático, yo no le sumo veinte collones a la casa y le resto veinte colones al lote.

Sí está evidenciado, primero, en los avalúos que realizan los peritos de la entidad autorizada, hay una sección donde ellos ponen el valor que le dan por metro cuadrado, después indican las desvaloraciones o si más bien hay valoraciones, porque puede ser que el terreno tenga algunas particularidades que más bien cuesta más, y ahí está incluido y después él da un valor general y después da como el valor recomendado, entonces él puede decir “el valor es de veinticinco mil el metro cuadrado y por estas desvaloraciones y esto yo al final lo dejo en quince mil”, eso está así reflejado en cada uno de los documentos de avalúo y después está también en las hojas de trabajo nuestras cuando hacemos la razonabilidad de costos.

Sr. González Zumbado: Específicamente es más por temas de esos, por el tipo de terreno, por ejemplo, hay un análisis que tiene que ver con el tipo de terreno, que me parece que es lo que está causando que sea más caro todo el tema de las viviendas.

Sra. Salas Rodríguez: Sí, correcto. Son situaciones particulares del suelo y obras que se requieren de acuerdo con las recomendaciones del estudio de suelos.

Directora Presidente: Una observación entonces al respecto, se hicieron todos los estudios de razonabilidad de costos, aquí Dago es donde yo, posiblemente vaya a ser estricta con el tema del famoso bloque de legalidad, porque vamos a ver, primero yo soy economista, no soy ingeniera, ni arquitecta, no es mi área y con más razón yo necesito tener absoluta..., no quiero que se malinterprete que yo no creo en los números, ni lo que están presentando, pero necesito tener absoluta seguridad en que lo que viene aquí, viene con el visto bueno de todo el mundo antes de que en esta Junta se vote positivo o negativo un proyecto de este tipo. Yo les voy a ser muy honesta también, yo como economista y que he trabajado muchos años en proyectos, tal vez no de construcción, pero en proyectos al fin, ver costos adicionales que representan casi un 50% del valor original de la vivienda me preocupa mucho; yo puedo entender, escuchándolos a ustedes puedo entender que todo eso es necesario, pero entonces me generan muchas dudas de cuál fue el [inintendible] se estaría comprando para este proyecto, si necesita tanto, si yo voy a hacer una casa, si yo voy a hacer mi casa y yo no quiero tener que meterle un montón de plata al terreno, entonces voy y compro un lote que sea plano y que tenga todas las condiciones ya

1 listas para construir sin tener que hacer una inversión enorme, si no entonces, yo para qué
2 compro un lote barato, pero después le voy a tener que hacer una inversión, un poco lo que
3 le comenté ahorita a Mauricio, me preocupa mucho, lamentablemente hoy don Marcos no
4 pudo estar aquí, porque está con un problema serio de la espalda y reitero, igual que lo dije
5 en la sesión anterior, que pedí no votarlo hasta que estuviera don Marcos aquí, por la misma
6 situación, porque sí es su campo de especialización y él me había dicho que tenía algunos
7 temas, que tal vez doña Eloísa como sí es su campo de expertise profesional pueda
8 comprenderlo mejor y darnos tal vez un criterio suyo profesional al respecto. Pero sí me
9 preocupa, para ser totalmente honesta, tener costos adicionales tan altos en un proyecto.
10 Entonces yo pregunto, ¿este es un proyecto que se está saliendo de la normalidad de los
11 proyectos?, porque no quiero pensar que la normalidad de los proyectos tiene costos
12 adicionales de este nivel, porcentualmente hablando, o qué será, porque si no entonces
13 aquí básicamente el monto del bono lo que me dice es que está quedando bajísimo, no sé,
14 tal vez doña Eloísa, ¿qué criterio usted tiene al respecto de este tema de los sobrecostos
15 que podría tener este proyecto?

16 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, aquí lo que yo veo es que, si vos coges esa lista, no todos
17 son sobrecostos, se metieron un montón de cosas que no son sobrecostos ahí, se pueden
18 ver los sobrecostos reales y el resto es parte del proyecto total.

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, eso es lo que yo quiero tratar de explicar, porque tal vez no se
20 ha entendido la metodología, nosotros aquí en el BANHVI, no todos los artículo 59 se
21 revisan en el Departamento Técnico, nosotros en el Departamento Técnico únicamente
22 revisamos lo que es proyectos, todos los casos individuales artículo 59 lo gestiona un
23 departamento de Análisis y Control que no tiene especialistas en el área de la construcción
24 y la ingeniería, entonces queda lo que nosotros hacemos para agilizar la revisión de los
25 analistas del DAC, en el Departamento Técnico agarramos una casa típica con diseño
26 simplificado y le estimamos un costo, entonces le decimos cuánto cuesta esa casa típica
27 con diseño simplificado, que está con las condiciones del diseño simplificado que está
28 estipulado en el código sísmico del Colegio de Ingenieros y definimos un monto.

29 Entonces ese monto ahorita, el rango para la casa de mampostería estamos hablando que
30 son trescientos cinco mil el metro cuadrado, entonces cuando yo a esa casa típica con
31 diseño simplificado la voy a ir a colocar en este terreno o en este terreno o en este otro
32 terreno, hay una serie de obras que son requeridas para el proyecto para poder desarrollar
33 esa casa que no son costos adicionales, ni son sobrecostos, simplemente son obras que
34 son requeridas, pero que no fueron contabilizadas en el diseño típico que habíamos

establecido, porque ese diseño típico es para que tengamos más o menos un rango y los muchachos del DAC puedan revisar mucho más fácil los presupuestos, porque si no entonces todos los casos tendríamos que revisarlos nosotros en el Departamento.

Entonces ellos dicen, cuando el rango va y la casa cuesta menos de trescientos cinco mil el metro cuadrado es una casa aceptable y se aprueba de esa manera, entonces nosotros lo que tenemos es..., inclusive también por recomendaciones de la Auditoría Interna, todo lo que se salga de ese parámetro que establecimos tenemos que justificarlo por aparte, entonces es ahí donde se siente que podrían ser sobrecostos o demás, pero es que en realidad no lo son y yo creo que eso también tenemos que revisarlo nosotros a lo interno para ver qué nombre le ponemos porque antes le llamábamos costos atípicos y después le llamamos costos no usuales y después le llamamos costos adicionales y no hemos encontrado la terminología para no hacer ese enredo, porque al final cuando usted lo ve, usted me dice ¿cómo va a tener?, tiene toda la razón cuatro millones setecientos colones de sobrecostos, no, es que de aquella casa que era típica con un diseño simplificado, cuesta esta cuatro millones setecientos colones más por la situación.

Directora Presidente: Yo entiendo a lo que quieres llegar, entonces le voy a hacer una propuesta, no sé Dago si en toda la documentación que tenemos de este proyecto hay algún tipo de certificación de estos costos adicionales por parte del Departamento Financiero o del Departamento Técnico, alguien que nos presente un tipo de certificación de la necesidad, o sea, que no sea que se nos ocurrió o, vamos a ver, que hicimos una mala inversión en el terreno o en algo, ser claros, pero que realmente alguien nos certifique como Junta Directiva y esto es, para hacerles totalmente honesta, cubrirles las espaldas de todos los miembros de la Junta Directiva y, bueno, a la Gerencia también y la Subgerencia y demás; que alguien nos certifique que este proyecto requiere de eso y que era la única forma de ejecutarla versus otra opción. No sé si me voy a entender.

Directora Ulibarri Pernús: A ver, yo es que confío en el Departamento Técnico, en el área técnica del Banco y en sus profesionales, históricamente se ha hecho de la manera que lo estamos viendo, donde es claro que ellos son los que saben si se requiere o no se requiere el tipo de obra o no, por tipo de suelo, etcétera, y de hecho por eso cuando no hay informes, el informe también es importante, y hay mucho material que está detrás de esos informes que nosotros no recibimos, si queremos los podemos recibir, que son informes mucho más profundos, entre ellos vienen documentos de estudio de suelo y un montón de cosas que uno quiere, lo que pasa es que se entiende que no somos una junta de técnicos de construcción, y por eso también confiamos, cuando es un tema financiero es Guillermo,

cuando es un tema legal tenemos a Lina que nos dice, obviamente también tenemos al equipo legal y técnico del Banco, pero lo que quiero decirle es que yo particularmente no tengo dudas con respecto a la calidad del análisis, del estudio y de las recomendaciones que hace Departamento Técnico, de verdad, me parece que son muy buenas, yo podría llegar a más y decir pasame los planos, pero yo entiendo que obviamente si tenemos una enmienda, que por cierto ahora el sistema eléctrico pide que tenga supresión de voltaje y todo eso, solo estos trescientos mil colones son de extras que ha pedido la parte eléctrica del Colegio, el Código Eléctrico metió esto nuevo, porque ahora te vas a millón y pico ahora en la parte eléctrica, por ejemplo vos decís el zacate, si queremos lo quitamos, pero estamos haciendo eso por un tema de que quede acabado un terreno y no haya problemas futuros, porque tenemos que proteger también la vivienda, todo el tema de erosión y todo para no tener problemas; las aceras perimetrales las entiendo a partir del tipo de terreno que tiene técnicamente para proteger más allá del perímetro de la vivienda y cosas de ese tipo que son aspectos técnicos, que solamente los técnicos nos pueden respaldar, no los pueden respaldar el área financiera porque no son técnicos en construcción, ni son analistas de nada de esto. Entonces me parece a mí un poco complicado doña Grettel revisar, pedirle criterio a un área financiera que no tiene ni idea de lo técnico no me parece lo más correcto, lo más conveniente, porque tenemos casi 40 años de hacerlo.

Directora Presidente: De acuerdo doña Eloísa, nada más para una cosa clara porque no quiero que se sienta que hay desconfianza de los datos que presentan, reitero, esto me llama la atención de este proyecto por la línea de total adicional, entonces, ustedes hagan una nota de prensa que diga BANHVI ejecuta un proyecto con un 50% de sobrecostos y entonces si este proyecto no tuviera esos adicionales tan altos porcentualmente hablando, a mí no me genera ningún tipo de preocupación, pero como sí los tiene es como un caso excepcional, pienso yo, entonces de ahí una medida excepcional que es lo que estoy proponiendo también.

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, para recordarle más o menos como es el trámite, todo el camino de todas esas aprobaciones y de todas esas certificaciones que usted requiere. Recuerde que esto nace del profesional responsable, en el desarrollador hay un profesional responsable que tiene que dar fe que los números son correctos, la solución técnica y los números son correctos, vienen los fiscales de la entidad y viene la entidad también; genera un informe de recomendación y aun así nosotros a través en este caso de Esteban, don Esteban agarra este proyecto, lo analiza con el ingeniero eléctrico que es Allan Calvo, que es nuestro ingeniero eléctrico acá y ellos 2 generan informes acerca..., Allan respecto a la

1 parte eléctrica y Esteban con todo lo que es la parte técnica, eso lo remiten, Mariella hace
2 una remisión con recomendación, con un visto bueno, y ahí entra a la Dirección FOSUVI, y
3 la Dirección FOSUVI lo que hace es armar un lego de todo lo que es la parte técnica más
4 la parte legal donde ya Ericka nos pasa la parte legal con todo el criterio, la parte financiera
5 y la parte administrativa y ahí nosotros conjuntamos ese informe, se remite a la Subgerencia
6 de Operaciones y ahí lleva una última revisión y ya se pasa a Gerencia, bueno y don
7 Dagoberto siempre revisa los informes, porque a veces nos devuelve con observaciones y
8 ya cuando el producto llega aquí a la Junta Directiva es porque está completamente
9 revisado por muchas etapas de revisión con competencias distintas.

10 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, nada más ampliar lo de Walter, primero existe un informe del...,
11 voy a brincarme la entidad autorizada que ya hizo su parte, pero a lo interno, doña Grettel,
12 existe un informe del ingeniero a cargo, es avalado por la jefatura del Departamento
13 Técnico, están documentados, están firmados, están en expedientes, después son
14 revisados por el Subgerente y detrás en eso yo lo reviso, yo les doy una ojeada y llama la
15 atención este tipo de cosas.

16 Vean este ejercicio, de todas esas actividades que uno a primera vista uno podría decir que
17 son costos adicionales o lo que sea, cinco punto cuatro millones, lo cierto es que no, que
18 tengan que ver específicamente con el terreno, Mariella usted me corrige, corte y relleno,
19 la losa, el tema de aguas negras, por supuesto, por las condiciones del terreno y las aceras.

20 **Sra. Salas Rodríguez:** Los repellos también porque lo que habla es de la claridad por las
21 condiciones, aceras perimetrales, esas, por las condiciones del terreno.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo no metí repellos por una razón lógica, a todas las viviendas
23 deberíamos hacerles repellos, indiferentemente de..., si usted toma eso son tres millones
24 ciento cuarenta y cuatro mil colones, dividido entre 42 metros cuadrados son setenta y
25 cuatro mil por metro cuadrado; esos tres millones ciento cuarenta y cuatro entre doce
26 ochocientos diez es el 24%, no es el 50% porque hay otras cosas que no tienen que ver
27 con esos costos adicionales, entonces hay que tener cuidado cuando uno hace este análisis
28 porque lo otro sería decir bueno solo financiamos en zonas donde el terreno no tenga
29 condiciones particulares, de pronto lo podemos decidir, es una decisión nada más, no
30 financiamos en esas zonas, no tenemos viviendas en esas zonas y nos vamos a buscar
31 terrenos en condiciones óptimas, pero entonces no nos van a costar ocho millones y pico
32 con estos, seguramente nos va costar doce, trece, catorce o quince millones como ya
33 demostramos en el análisis comparativo.

1 No significa esto que no se pueda hacer más, por supuesto que se puede hacer más, por
2 supuesto que podemos decirle al Departamento Técnico “mire ahora haga un apartado
3 específicamente de estos costos y pone un análisis”, eso se puede, ya está hecho, pero si
4 queremos rotularlo y llevarlo y señalarlo específicamente no hay ningún problema, el
5 Departamento Técnico no solo lo hizo, si no está preparado para hacerlo también si fuera
6 del caso. Y termino con esto, aquí nos está costando el metro cuadrado treinta y cinco mil
7 colones más o menos, ¿cierto don Esteban?

8 **Sr. Serrano Chavarría:** Anda alrededor de cuarenta y tres.

9 **Sr. Hidalgo Cortés:** Cuarenta y tres mil colones por metro cuadrado, okey, en un proyecto
10 que recién financiamos, por supuesto en otra ubicación nos costó setenta y cinco mil
11 colones el metro cuadrado, pero tiene otras características, otra ubicación, otra
12 deseabilidad, oferta y demanda, son distintos. Lo que quiero decir es que la valoración de
13 los terrenos depende de muchísimos factores, aquí estamos hablando hoy de temas
14 técnicos por las condiciones del suelo, pero en muchas zonas hay otros elementos.
15 Entonces, doña Grettel, la respuesta es sí está documentado, sí está escrito, sí está firmado
16 por las áreas técnicas.

17 **Directora Presidente:** Bueno, nada más para ya cerrar y poder avanzar con la agenda,
18 Dago nada más te voy a pedir, porque no venía, el aval de la Gerencia General en la
19 documentación que venía de este proyecto.

20 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señora, sí iba y ya le voy a decir cuál es el oficio.

21 **Directora Presidente:** No, pero no venía firmado.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo revisé ahora porque Alejandro me preguntó ahora mientras estaba
23 en el Ministerio viéndolo en una reunión con usted, le voy a decir cuál es el oficio para que
24 don David me haga el favor de dejarlo documentado, el oficio de la Gerencia firmado es el
25 BANHVI-GG-OF-0740-2025 de fecha 14 de agosto. Don David usted puede verificar en sus
26 documentos si tiene ese oficio firmado para asegurarme que todo esté bien.

27 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto, ¿en este momento?

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí y dice que, con el aval de la Gerencia, efectivamente, puede
29 buscarlo don David por favor para que conste en actas y que estemos todos tranquilos,
30 pude haber subido algo incorrectamente, entonces chequeémoslo. Ahí está lo firmé el 15
31 de agosto.

32 **Directora Presidente:** Okey, perfecto, don Guillermo, ¿tenía algo?, porque lo voy entonces
33 a someter a votación, si nada más quería entonces dejar claro que en situaciones como las
34 de este proyecto, cuando hay sobrecostos, es importante más que nunca que todo quede

1 muy bien documentado, los análisis técnicos, todo firmado por quienes tienen la
2 competencia de firmar y finalmente con el visto bueno suscrito por parte de la Gerencia
3 General. ¿Don Guillermo?

4 **Director Alvarado Herrera:** Es que usted tocó un punto que a mí me parece fundamental
5 y es el término este de lo que en algún momento la Contraloría nos llamó, ¿porque tienen
6 costos atípicos?, tuvimos un informe de la Contraloría que nos dijo, ¿por qué ustedes tienen
7 costos atípicos?, incluso Ministra eso nos llevó a tener que tener un reglamento de
8 tipificación de terrenos en forma previa y al final lo que yo he aprendido porque ya usted ha
9 oído que yo no he construido ni la casa de un perro, pero he aprendido esto, yo no le
10 llamaría tampoco ni costos no usuales, como ahora lo explicaba la DT, ni tampoco que son
11 sobrecostos.

12 Este es un país donde cada proyecto ocupa de obras, porque no hay un lote o un terreno
13 Ideal, voy a citar un caso que a mí me dolió mucho en Tierra Blanca de Cartago, bello lugar
14 lo único es que es montañoso, teníamos un proyecto que incluso en aquel momento la
15 Junta lo rechazó porque en Tierra Blanca hay que hacer terraceo y el terraceo tiene que
16 tener muros, entonces esos costos adicionales eran bastante grandes.

17 Ahora el asunto es si los pobladores de Tierra Blanca tienen o no tienen derecho a tener
18 vivienda, ese es el punto, igualmente nos pasa en algunos lugares de Limón, esos costos
19 adicionales se carecen, ¿por qué?, porque hay que tener planta de tratamiento o incluso
20 construir en pilotes, en Santa Fe nos pasó, la normativa dice que aun cuando hay
21 inundaciones pasivas, lo dice la normativa urbanística, usted ahí puede construir, pero
22 construyen pilotes y toma arquitectónicamente las medidas, entonces yo nada más lo que
23 quería aclarar Ministra, pero usted terminará aprendiendo esto, más cuando vaya leyendo,
24 todos los proyectos no son repetibles, todos los proyectos van a tener costos adicionales,
25 le voy a contar el último, porque nos lo dicen mucho, viera lo que es explicar porque
26 pagamos tanto transporte en los terrenos indígenas y hay que ir a ver la operación de llevar
27 los materiales a cada punto donde se construye una casa de esas, yo también, aquí decía
28 al principio que raro que esa casa cueste tanto y por qué tanto, hasta que fui con don Dani
29 Chavarría, me acuerdo. Yo nada más porque usted tocó un punto importantísimo que creo
30 que hay que ir aclarando y usted lo va a tener más claro cuando ya conozca más la
31 operación del sistema, todo proyecto tiene su costo y cada rincón del país tiene su costo,
32 así que vamos aclarando que al fin y al cabo estos costos que le llaman adicionales no es
33 más que algún día lo que llamamos costos atípicos y nos regañó la Contraloría, o después
34 costos no usuales y cuando uno empieza a ver todos los proyectos la verdad es que la

1 mayoría tiene costos usuales, en este caso terracear los lotes y hacer los muros lo
2 conllevaba.

3 **Directora Presidente:** Gracias don Guillermo, vamos a ver, yo creo que esto sucede
4 también porque no hay y les propondría que trabajemos en eso, tal vez a la Administración,
5 alguna metodología, justamente como don Guillermo lo dijo ahorita, para determinar cuáles
6 son los tipos de costos que van a tener las diferentes..., vamos a ver, los tipos de costos
7 adicionales en los que debe incurrir un proyecto de viviendas dependiendo de la zona del
8 país en la que se vaya a ubicar, no sé si me doy a entender.

9 Porque, vamos a ver, creo que, si bien es cierto, no va a ser una receta aplicable para todos,
10 evidentemente cada proyecto va a tener condiciones y características naturales diferentes
11 que van a hacer que tengan costos adicionales diferentes, pero lo que sí es bueno es partir
12 por lo menos de un lineamiento, porque, don Guillermo, coincido con lo que usted dice, pero
13 no coincido en el tanto no exista nada que enmarque un poquito, porque las cosas a la libre
14 son delicadas, yo hoy puedo tener, y reitero, no es que esté pensando mal de nadie, pero
15 puedo tener aquí un número que tal vez no tenga un respaldo técnico suficiente para ser
16 votado positivamente, si nosotros decimos okey en la zona de Los Santos, por la tipificación
17 del suelo y la geografía, los proyectos de vivienda van a requerir al menos de los siguientes
18 costos..., y entonces nosotros podemos aprobar proyectos contra ese lineamiento, da un
19 poco más de certeza de que lo que se está aprobando está dentro de algo que tiene lógica
20 y sentido y no totalmente a la libre; me da la impresión de que tal vez podríamos trabajar
21 en una directriz o un lineamiento al respecto.

22 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señora, nada más quiero aclarar que ya tenemos lineamientos,
23 tenemos algo que se llama reglamento de tipología de terrenos, es justamente para esto, y
24 justamente lo tuvimos en agenda la semana pasada y lo tenemos en esta para verlo, ahora
25 le decía a don Walter.

26 **Directora Presidente:** Perdón don Dago, ¿se va a ver?

27 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí se va a ver.

28 **Directora Presidente:** Ah bueno, porque el siguiente comentario era, ¿por qué no lo
29 justificamos basado en el reglamento?, pero todavía no lo tenemos oficializado.

30 **Sr. Hidalgo Cortés:** Lo que le decía ahora a don Walter es que ese reglamento no se le
31 aplica a los S-02, lo que le estoy diciendo a don Walter es que lo incorpore, o sea, que
32 valoremos incorporarlo; me parece que es razonable llegar a unos lineamientos generales
33 de cómo regular y cómo manejar los atípicos, inusuales o como el nombre que le queramos
34 dar; ya existe y hace bastante tiempo, hay que revisarlo y por eso lo acabamos de revisar,

1 porque lamentablemente se nos estaban quedando muchas zonas del país donde con ese
2 reglamento no podíamos financiar; por eso lo actualizamos, se conformó en una Comisión
3 Técnica con miembros de la Junta Directiva, con el sector privado, las entidades, todos
4 hicieron sus observaciones y es lo que tenemos que ver, pero le pedí a don Walter que
5 agreguemos S-02, doña Mariella valoremos cómo incorporarlo y así evitamos situaciones
6 como estas y me parece bien que chequeemos toda la normativa relacionada a ver si
7 encontramos algo más que tengamos que integrar para atender esta solicitud de la Ministra.

8 **Directora Presidente:** Perfecto, muchísimas gracias.

9 **Directora Barrantes Castegnaro:** Yo quería preguntar una cosita, con lo del porcentaje
10 del terreno que estamos cediendo, me dice que la ley indica que debe ser un 10% y que
11 nosotros estamos cediendo un 4%.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, más del 10. Tenemos que haber cedido si no me equivoco 713
13 metros y ellos están cediendo 724.

14 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, porque es de los lotes urbanizados, no es de toda el área.

15 **Sr. Hidalgo Cortés:** Si se incluye la calle esa de acceso (márquela ahí, Esteban, por favor),
16 si usted considera esa la calle sí es 4%, pero por eso hicimos la consulta al INVU y al
17 Ministerio de Vivienda, a los equipos técnicos, para saber si para calcular ese 10% se
18 debería considerar la calle o solo los lotes vendibles, solo lo que está en color verde,
19 entonces eso da 10% y un poco más.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** Okey, ¿y el INVU nos contestó por escrito?

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí señora, es lo que mostró ahora Mariella, lo hicimos para un proyecto
22 idéntico a este. Si el terreno o el proyecto doña Lina no hubiese estado recibido por la Muni,
23 ahí sí aplica todo.

24 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, en los S-01, ahí sí aplica la totalidad de la finca.

25 **Directora Presidente:** Perfecto, entonces ya para no darle más larga a la cosa,
26 ¿sometemos a votación entonces?, ¿don Guillermo?

27 **Director Alvarado Herrera:** Yo voy a aprobarlo, aunque tengo que decir por lo que señalé
28 en mí análisis que es un proyecto que no me gusta, el primer tema es el tema de los
29 beneficiarios; me parece que este es un proyecto por la georreferencia de las familias, que
30 tuvo que haber estado en la comunidad de Boca Arenal, ya ese análisis lo hice la vez
31 pasada, pero quisiera reiterarlo, si más del 37% está por encima del 8 cuando habían creído
32 que cerca de 12 familias de Boca Arenal, lo que tuvimos que haber buscado es que la gente
33 estuviera en Boca Arenal que tiene mayores servicios. Yo comprendo que uno puede
34 exceder el tema de los 8 kilómetros, siempre y cuando efectivamente mejoren las

condiciones de lo que llaman construir ciudad o construir pueblo. Pero, bueno, dicen que hay un criterio de legal de que este es un proyecto que está dentro del transitorio y yo como no puedo aplicar más que la norma, tengo que aceptar ese criterio de legalidad.

El segundo tema quedará a consideración del Banco y de la entidad, es un sistema de tratamiento de aguas residuales que yo por lo menos no conozco, pero como se señala que no ocupa de aprobación del AYA y que técnicamente está justificado y aprobado, no tengo tampoco por qué no votarlo, así que voy a aprobarlo y si se le da firmeza hoy, Ministra, entonces también lo haría.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme y quisiera decir que a mí también me preocupa un poco las familias, o sea, teniendo Boca Arenal con muchísimo mejor desarrollo y las familias en este lado, sabiendo que hay gente de Boca Arenal que se está viviendo cerca, un porcentaje de familias, pareciera que no es conveniente y sí le pediría a la Administración del Banco que evitemos de que los proyectos debajo de lo que hablábamos de 8 kilómetros, pero es de los servicios, pero siempre buscando que las familias mejoren sus condiciones de servicios, no es por tener una vivienda, como digo sí a mí me dan una vivienda gratis me voy a donde sea, pero también tenemos que tener cuidado, porque podemos orientar mejor a los desarrolladores hasta las zonas que deberían ir trabajando mejor, pero lo apruebo en firme.

Sr. Hidalgo Cortés: Vean, este tema de las familias lo hemos hablado mucho, la distancia, yo creo que vamos a tener que ponerle el puntito a la "i", yo creo que hay que sacar un acuerdo y decir 8 kilómetros y ya y se acabó la discusión, porque vean esto es difícil, estar justificando 8.1, 8.2, 8.3, yo les voy a decir que va a pasar, no es sencillo, pero hay que ponerlo y hay que tomar esa decisión de una vez por todas, el reglamento de población objetivo lo sacamos con criterio jurídico del IMAS para que las entidades autorizadas pudieran utilizar el SINIRUBE, nos dieron criterio jurídico favorable y unos cuantos meses después la misma asesoría jurídica dijo ya no, ahora ya no se puede, entonces lo tenemos en la Procuraduría, tal vez ahí Ministra un empujoncito para ver si nos resuelven esto porque hicimos hace como 6 meses la consulta, pero yo creo que sí es una discusión que vamos a tener que tener para ya ponerle fin a eso.

Directora Presidente: No hay un decreto que hay que cumplir y no estamos en cumplimiento literalmente.

Sr. Hidalgo Cortés: Sí, va a doler porque va a doler, pero hay que tomar la decisión, esto es difícil realmente, el derecho a la vivienda es un derecho fundamental, hay muchos factores que inciden en la ubicación de una persona, donde se mueve, los servicios básicos, las fuentes de empleo, pero hay que tener una norma clara para que todos los involucrados tengan seguridad jurídica y así no estar en este tema.

Directora Presidente: Perfecto, gracias don Dagoberto. Estamos entonces con ese punto. Vamos entonces con 27 bonos extraordinarios individuales.

[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 y se retira de la sesión el señor Serrano Chavarría]

6° Solicitud de aprobación de 27 bonos extraordinarios individuales

Sr. Muñoz Caravaca: Doña Grettel, son 27 bonos de los cuales igual, como siempre, mostramos dónde se ubican en el país, usted ve que la tendencia siempre está cayendo en gran área del país los 27 bonos.

Tenemos 16 bonos de COOPEALIANZA por un monto ¢ 269,054,942.00 (doscientos sesenta y nueve millones cincuenta y cuatro mil novecientos cuarenta y dos colones), son 12 casos de compra de lote y construcción, 4 casos de construcción en lote propio, de esos se dividen 10 casos de extrema necesidad, 4 de adulto mayor, un caso de segundo bono que eran de los casos de fallido de vivienda de bambú, un caso de segundo bono pero para la persona discapacitada vivienda en malas condiciones y sin adecuaciones, esos son los 16 casos de COOPEALIANZA.

Luego tenemos de COOPEANDE N° 7, 7 casos por un monto ¢ 141,708,088.46 (ciento cuarenta y un millones setecientos ocho mil ochenta y ocho colones con cuarenta y seis céntimos), 7 casos de compra de lote y construcción y de extrema necesidad.

Tenemos del INVU 4 casos por ¢ 67,097,537.00 (sesenta y siete millones noventa y siete mil quinientos treinta y siete colones), 4 casos de compra de lote y construcción y 4 casos de extrema necesidad, eso sería doña Grettel.

Directora Presidente: Listo, gracias don Walter, ¿alguien con observaciones?, sino entonces sometemos a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobados en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobados en firme.

Directora Presidente: Aprobados en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Listo.

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

Acuerdo N.º 3 que se anexa a esta acta]

7º Solicitud de aprobación de 26 bonos extraordinarios individuales en las islas Chira y Venado

Sra. Salas Rodríguez: Estos son 26 bonos extraordinarios individuales en islas de Chira y Venado, la entidad autorizada es COOPENAE y el desarrollador es DAVIVIENDA Sociedad Anónima. Esa es un poco la línea de tiempo, no voy a entrar en mayor detalle de todo el trámite y las gestiones que se realizaron desde que los expedientes ingresaron al Banco; y esta es la ubicación los casitos en isla de Chira y los que están en isla Venado. Como les decía, los 8 casos de Chira son del distrito de Chira, todos del cantón de Puntarenas y los 18 casos de isla Venado están en otro distrito que es Lepanto, pero todos son del cantón y la provincia de Puntarenas. Son 20 viviendas de 42 metros, 3 viviendas de 51 y 3 viviendas de 52, eso suman los 26 casos, esto es como la tipología constructiva 20 casos de 42 metros es la vivienda estándar de dos dormitorios, después tenemos la de 51.42 que es la vivienda estándar de 3 dormitorios y la de 52 metros que es la de persona con discapacidad. Estas son algunas de las fotografías de las viviendas que se están construyendo, la tipología constructiva y algunos aspectos considerados dentro del diseño, repellos en paredes internas, lámina esmaltada N° 26, con aislante térmico, aumento de espesor en la losa, piso cerámico en todas las viviendas, aumento en la longitud de las precintas y los aleros, puertas internas en madera sólida, pintura interna, acometida eléctrica adicional, traslado de materiales por estar en las islas y la valoración técnica inicial, todos estos son aspectos que se incluyen en la tipología constructiva para poder construir en las islas.

Este es el detalle de los presupuestos en total tenemos 20 viviendas de ¢15,164,200.00 (quince millones ciento sesenta y cuatro mil colones), 3 viviendas de ¢18,369,504.00 (dieciocho millones trescientos sesenta y nueve mil quinientos cuatro) y 3 viviendas de ¢19,584,370.00 (diecinueve millones quinientos ochenta y cuatro mil trescientos setenta colones).

1 Esto es un poco la estimación del transporte para la isla de Chira en promedio
2 ¢1,096,100.00 (un millón noventa y seis mil cien colones) y para la isla Venado
3 ¢1,155,425.00 (un millón ciento cincuenta y cinco mil cuatrocientos veinticinco colones), en
4 total este segundo grupo de islas de la entidad autorizada COOPENAE que suman 26
5 viviendas tienen un costo de ¢476,583,422.57 (cuatrocientos setenta y seis millones
6 quinientos ochenta y tres mil cuatrocientos veintidós colones con cincuenta y siete
7 céntimos).

8 Eso es un poco el cronograma de ejecución, en total son 6 meses, 2 meses para las 9 casas
9 en isla Venado, 2 meses para 9 casas también en isla Venado y otros 2 meses para 8 casas
10 en isla de Chira.

11 La recomendación sería, con base en los antecedentes expuestos y la normativa, acoger
12 la emisión de 26 bonos de extrema necesidad para las familias de las islas de Chira y
13 Venado del cantón y provincia Puntarenas, actuando en calidad entidad autorizada del
14 Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, COOPENAE, por un monto total de
15 ¢476,583,422.57 (cuatrocientos setenta y seis millones quinientos ochenta y tres mil
16 cuatrocientos veintidós colones con cincuenta y siete céntimos). Eso sería doña Grettel.

17 **Directora Presidente:** Gracias, nada más una consulta, ¿cómo estamos con el tema de
18 supervisión?, ¿hay un contrato de supervisión para supervisar la calidad de las viviendas?

19 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, esa supervisión la hace directamente la entidad autorizada con
20 la figura de los fiscales de inversión y nosotros vamos aproximadamente cada 2 o 3 meses
21 a revisar las condiciones particulares, la próxima visita la tenemos programada ahora para
22 finales de septiembre que hacemos nosotros a la isla, pero siempre van los fiscales de
23 inversión.

24 **Directora Presidente:** ¿Ya ustedes han hecho las visitas?, ¿cómo han visto la calidad de
25 las viviendas?

26 **Sra. Salas Rodríguez:** Sí, en realidad está bastante bien, al principio si le voy a ser sincera
27 y lo hablamos con la empresa, ellos lo que hablaban era que les había costado mucho el
28 tema de la mano de obra en la zona, entonces al principio si las casas tenían ciertos
29 detallitos, pero ya eso se ha ido puliendo y ya ahora en realidad va bastante bien.

30 **Directora Presidente:** Sí, en realidad pregunto por precisamente estar en esos lugares,
31 que siempre es un tema, entonces estamos claros que la calidad está bien.

32 Primero don Guillermo y después doña Lina.

33 **Director Alvarado Herrera:** Yo quería primero preguntar, porque si mal no me recuerdo,
34 teníamos denuncia presentada sobre el proceso constructivo en las islas y se había

quedado en desarrollar el informe de la investigación en la búsqueda de poder ver que era lo que estaba pasando, porque incluso se señaló en esta Junta Directiva, primero, que algunas casas se estaban alquilando para turismo; dos, se había dicho que no podíamos construir casas porque la ley todavía así no lo permitía y había un marco de legalidad que estaba aprobándose en la Asamblea Legislativa, que no solo conllevaba efectivamente poder construir viviendas nuevas y no solo repararlas, sino que además se formalizaban los procesos de..., si le pudiéramos llamar así, de ocupación con un criterio de la Municipalidad, entonces yo hoy cuando vi los puntos de agenda y revisé este informe entonces lo que me pregunté fue sobre esas cosas y quisiera entonces valorarlas primero, gracias.

Sra. Salas Rodríguez: Como les decía, al inicio sí hubo denuncias y sí se corrigieron finalmente y sí había detalles, principalmente era en el oficio, no tanto en la calidad final del producto, sino en el oficio del maestro de obras, del peón, del operario para desarrollar la construcción de las viviendas. Se pidió a la empresa que corrigiera y corrigió todo lo que correspondía, inclusive ya en esta segunda visita vimos un mejoramiento muy positivo en la construcción de las viviendas y ya no volvimos a ver grandes detalles. Ellos mejoraron, inclusive llevaron capacitadores a la zona y mucha de la gente también viene de afuera de la isla, hay otra que está contratada de adentro, pero otra viene también de afuera de las islas.

Con respecto a la parte ya legal, don Guillermo, y todos esos cambios ya yo no le podría responder, pero la parte técnica sí, nosotros lo verificamos ya hemos ido 2 veces a las islas y la tercera visita la teníamos ahora programado para finales de setiembre.

Director Alvarado Herrera: Sí, lo único es que la denuncia era más que la calidad, era bastante grande y se nos había señalado que se iba a presentar el informe, eso es el que estoy preguntando, pero digamos que tengo claro entonces que el Departamento Técnico ya ha hecho 2 visitas y se ha visto el mejoramiento con respecto a la calidad, ¿con el resto de los temas?

Sra. Salas Rodríguez: Con lo de las denuncias, en la segunda visita que realizamos las casas que se verificaron no había ninguna ocupación irregular, las personas que ocupaban la vivienda eran los que estaban inscritos en los núcleos familiares. Tengo que aclarar que no se visitaron la totalidad de las casas, sino que nosotros en esta segunda visita visitamos una muestra, creo que fueron alrededor de 15 o 18 casas también porque han de entender que para poder visitarlas todas tenemos que irnos como 2 semanas, porque ya se han

1 aprobado como más de 145 casas en lo que llevamos de los 2 años que llevamos ya
2 aprobando islas, el año pasado y todo lo que llevamos de este.

3 **Directora Barrantes Castegnaro:** Quería preguntar algo parecido a lo de don Guillermo,
4 esto viene desde octubre del año pasado, lo de la denuncia, y hace como 6 meses fue que
5 nos hablaron de que había, en una isla concretamente, había casas de las que estábamos
6 construyendo que estaban siendo dedicadas a alquiler para turistas y en ese momento la
7 Subgerencia de Operaciones quedó de que no habían podido ir esa semana porque el clima
8 estaba muy malo y que irían lo más pronto posible y nos brindarían un informe que aún no
9 ha llegado, entonces eso era lo que quería yo ver.

10 **Directora Presidente:** Bueno, perdón doña Lina por la interrupción, para acelerar un
11 poquito, ya casi te doy la palabra, pero quería comentar al respecto porque entonces voy a
12 proponerles un acuerdo que tenía y de hecho le estaba comentando a Diana ahorita, desde
13 la semana pasada lo había puesto en la lista de acuerdos que voy a presentar, entonces lo
14 adelanto don David, un acuerdo para solicitar a todas las entidades autorizadas que realicen
15 realmente su labor de fiscalización en el uso habitacional de las viviendas que se financian
16 con fondos en el Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, porque les cuento que esta
17 misma denuncia, en 4 meses que tengo de estar en el Ministerio la he recibido de muchos
18 lugares de país. El otro día estaba en Liberia y todo el mundo me comentó que las casas
19 de bono en Liberia se estaban alquilando; el otro día estábamos en Limón, también, cada
20 vez que salimos de gira tenemos la misma denuncia informal; entonces no podemos seguir
21 dándole largas al asunto y la entidad autorizada por ley es la que está llamada a hacer esa
22 fiscalización y por supuesto que el BANHVI también; de hecho ya le habíamos enviado a
23 Dagoberto un oficio al respecto cuando todavía estaba doña Ángela de Ministra; creo que
24 con un proyecto en específico, con Barras si no me equivoco, pero aplica para todo, hay un
25 cumplimiento de la ley y entonces les propongo un acuerdo para hacerle un llamado a las
26 entidades autorizadas a que cumplan con su labor de fiscalización en el uso habitacional
27 que se está dando en las viviendas y que para ello nos presenten la metodología que
28 utilizarían para hacer esa labor de fiscalización y la forma en que estarían sancionando o
29 tomando acciones al respecto con esa familias, que ya de por si la ley dice lo que tiene que
30 hacer.

31 **Sra. Masís Calderón:** Bueno, para referirme específicamente al tema que decía don
32 Guillermo, de que no sé si la consulta propiamente don Guillermo que es si prohíbe construir
33 o no, en el 2024 se había hecho una consulta y recuerdo por ahí, Mariella, se había hecho
34 una reunión en la Municipalidad de Puntarenas por el tema este, porque la ley lo que decía

era si se podía hacer construcción nueva o si solamente se permitía reparación y mejoras. Entonces, de hecho recuerdo que se nos había convocado a una reunión allá a la Dirección FOSUVI que había ido doña Mariella, habíamos ido alguien aquí del Departamento Legal, compañeros del Ministerio de Vivienda también y se nos había compartido un criterio, una consulta que se hizo a la Procuraduría General de la República y entonces nos convocó allá a una reunión la Alcaldía para estudiar el criterio de la Procuraduría y en ese momento era el alcalde don Randall Chavarría Matarrita y de hecho también me parece que por ahí yo compartí criterio a los compañeros de ese entonces del Ministerio de Vivienda, no recuerdo si fue a don Jordan o a algunos de los asesores del Ministerio de Vivienda, ese criterio es por si la colega lo quiere anotar es el PGR-C-194-2024 del 4 de septiembre del 2004, de hecho la Procuraduría ahí lo que concluye es que efectivamente ellos no pueden hacer referencia a eso porque esto es un tema municipal y que tenía la Municipalidad que en un plazo X determinar un procedimiento para poder otorgar los permisos correspondientes, o sea, o un lineamiento o un reglamento para otorgar los permisos; pero ellos concluyen que es solo la primera interrogante, se plantea en términos generales y en términos abstractos, pero luego dice “la Municipalidad de Puntarenas no puede otorgar permisos de construcción para las ocupantes de isla Chira que no cuenten con una concesión salvo a aquellas obras de mantenimiento o mejoras necesarias urgentes habilitadas por las disposiciones excepcionales que prevén las leyes número 9242, 9221 y 9577 en los términos expuestos en este dictamen y siempre que cumplan con todas las condiciones impuestas y requisitos que señalan cada una de las normas legales” y luego, pese a la inadmisibilidad parcial de la consulta con el fin de coadyuvar con la gestión de la consultante se remiten las consideraciones de otras opiniones jurídicas y dice que la Municipalidad de Puntarenas debe otorgar permisos de construcción en las islas bajo su jurisdicción de cara a lo dispuesto en la ley 9779 del 12 de noviembre de 2019 que reformó la límite Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI para utilizar a esa entidad a otorgar los bonos de vivienda para la remodelación, mejoramiento y reparación de viviendas existentes en los territorios insulares del país, entonces es de ahí que se nos hubiese llamado a una reunión a la Municipalidad al Ministerio de Vivienda, al BANHVI, a la parte legal y técnica para analizar esto.

Director Alvarado Herrera: No, hay una..., incluso creo que aquí vino, hay una nueva normativa en discusión en el Congreso, muy reciente, que efectivamente lo que trataba era de darle un marco legal a la participación municipal de los procesos de construcción, ese es un punto que teníamos para aclarar y yo pediría que lo consulten, si mal no me recuerdo

1 el proyecto se presentó para eso, ¿qué es lo que tipificaba?, muy sencillo, le daba la
2 potestad a la Municipalidad de desarrollar permisos de uso y con el permiso de uso
3 autorizaban el proceso constructivo, ellos lo que no querían y por eso lo tramitaron, tanto la
4 Municipalidad, como Diputados de Puntarenas era que se siguiera un desorden de que al
5 fin al cabo la asociación decía si se construía o no se construía, entonces vieron la
6 necesidad de esta ley y lo segundo era el poder efectivamente construir y ya no sólo reparar,
7 ampliar, entonces a eso iba la pregunta, pero vuelvo al tema y tal vez don Walter nos pueda
8 aclarar con respecto a las denuncias, porque teníamos una denuncia muy grande que nos
9 había puesto más bien a esperar, eran 2 cosas que teníamos que ver, el tema de la
10 denuncia y el tema del cambio de la ley que nos lo permitiera y definiera el mecanismo con
11 que se podía construir, no sé si don Walter se acuerda, pero por eso pregunté si ya tenemos
12 claro todos los temas para ir entonces a continuar con el proceso de aprobación, esa era
13 mi intervención.

14 **Directora Presidente:** Gracias don Guillermo, don Walter ahora sí.

15 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto, incluso una presentación ante Junta, pero fue parcial, yo
16 me acuerdo que fueron elementos técnicos que se presentaron acá porque parte de la
17 denuncia venía de la parte técnica, se estaba hablando de que estaban mal construidas,
18 después de octubre, que fue un mes de lluvias y mal tiempo, incluso casi que todo el
19 territorio nacional estuvo en alerta amarilla o naranja por la situación, eso hizo que nos
20 atrasáramos bastante, se hizo una solución, pero desde el punto de vista técnico y aquí se
21 pidió que se ampliara, esa es la parte que está todavía pendiente de realizar, estamos
22 pensando a hacer una gira, como decía doña Mariella, son muchas viviendas, pero con la
23 moción que está presentando la señora Ministra podríamos avanzar un poquito más, igual
24 iríamos nosotros como representantes, pero ya tendríamos nuestros brazos que son las
25 entidades que sean las que nos hagan un informe completo de todas las evidencias para
26 ya poder atender los puntos de cada una de las denuncias que no son técnicas, esa sería
27 la opción.

28 **Directora Presidente:** Perfecto.

29 **Sr. González Zumbado:** Yo quería consultar nuevamente por el tema del transporte, como
30 pasa en casos indígenas, también aquí viene una cifra bastante alta, leí por ahí que resulta
31 también que se plantea que son gastos liquidables, que se van a mantener todos los
32 documentos de respaldo para eventuales revisiones, lo que hemos podido ver, por lo menos
33 histórica en casos indígenas, lo que se presenta una factura del constructor, yo no sé si en
34 este caso tenemos documentos adicionales que puedan respaldar los desembolsos de

temas que tienen que ver con transporte, a mí me genera dudas porque no sé, conozco las 2 islas y me parece que un millón y resto de colones, no soy técnico tampoco en el tema, pero no sé cuál será el costo tan elevado que genera esto, se señala que hay costo por transporte terrestre y también marítimo, que es el traslado de las casas, no sé si en botes o como lo harán, pero cuando se habla de transporte terrestre a mí me genera una duda, porque en los casos de artículo 59 cualquiera, nunca vemos transporte, pero en estos casos que se están manejando como grupos, en todos los casos se está cobrando transporte, que pareciera que son transportes desde donde la empresa tiene los materiales hasta allá o no sé, no sé cómo funcionará, pero sí quería consultar a ver si todo eso quedaba debidamente documentado para poder analizarlo.

Sra. Salas Rodríguez: Como parte del análisis sí tenemos todo el detalle, inclusive hay que saber que en las islas por su condición particular no es como parte del territorio del continente donde usted y yo podemos llegar en el carro hasta cierta parte, vedad, sino que ahí el transporte es lo que se ofrece en la isla y hay que pagarles a las personas que están ahí que los transporte. Igual pasa con nosotros cuando vamos de visita, tenemos que pagarse toda esa movilización, eso es lo primero. Y después, lo primero que usted consultó don Mauricio, sobre la liquidación, sí, recordemos que estos siguen siendo casos individuales, entonces esa liquidación la tiene que hacer la entidad autorizada y dentro de la documentación que ellos tienen que constar ahí el expediente tiene que tener toda la información, ahora bien, si no es suficiente, entonces tendremos que trabajar por otro lado diciéndoles vean señores, recuerden que esto sea liquida, recuerden que al menos necesitamos estos y estos documentos para que entonces cuando se hacen las fiscalizaciones por parte de la DCA, los expedientes tengan la información que tienen que tener completa, creo que eso sería bueno, hacer como un llamado de atención o un comunicado para que todos estén alineados en el mismo aspecto, no solo para las islas, sino para todo donde hay transporte, creo que sí.

Sr. González Zumbado: Gracias.

Directora Presidente: Listo, perfecto, entonces vamos a tomar el acuerdo, ¿verdad?, ¿lo sometemos a votación?

Director Alvarado Herrera: Perdón Ministra, yo para votar sí necesito saber si ya resolvimos el tema de la denuncia y segundo si ya resolvimos el tema de legalidad, porque aquí estamos hablando de un proceso constructivo.

1 **Directora Presidente:** Don Guillermo, sí tiene toda razón, no me expliqué. No, me refería
2 al acuerdo que yo estaba proponiendo para darle la instrucción a todas las entidades
3 autorizadas, pero también hay que votar el proyecto.

4 **Director Alvarado Herrera:** Sí, voy al proyecto que era lo que estábamos en discusión,
5 este es un tema ya de bastantes meses, en esa primera denuncia lo que se señalaba era
6 que se estaban construyendo casas nuevas aun cuando el proyecto de ley aprobado que
7 ahora lo explicó ampliamente la Asesora Legal, conllevaba reparación, ampliación y
8 mejoras lo que nos hacía ver, entonces, que ver cómo estaba el marco de legalidad para
9 construir casas nuevas y entonces yo quisiera que aclaráramos primero ese tema, antes yo
10 por lo menos no lo podría votar. Y lo segundo con el tema de la denuncia, yo creo que ya
11 el espacio de tiempo ha sido suficiente para que la Administración, aparte de habernos
12 presentado el tema de calidad de las viviendas y se puede ampliar todavía más, yo quisiera
13 que respondiéramos todos los aspectos de la denuncia, que nos hagan entonces ver que
14 efectivamente estamos bajo un programa que no tiene los cuestionamientos que ahí se
15 señalaron, yo creo que las 2 cosas son importantes y necesarias, no sé qué piensan las
16 compañeras de Junta que aquí han estado en ese análisis desde esos tiempos.

17 Con respecto a la moción suya, Ministra, yo no tengo problema de pedirle a las entidades
18 que podamos ver eso, pero creo que tenemos que afinar qué es lo que queremos pedirles
19 y yo le voy a contar, efectivamente a veces tenemos algunos comentarios de que en
20 algunos proyectos hay casas en alquiler, por supuesto estamos hablando de proyectos que
21 todavía mantienen de los 10 años la restricción y bajo esa restricción se tiene claramente
22 que usted sólo puede alquilar si tiene un proceso previo de aprobación de la entidad y creo
23 que de consulta al Banco.

24 El tema es que no sé si nosotros tenemos normado qué pasa con la evaluación cuando
25 esas cosas se presentan, entonces después de los 10 años no hay ninguna restricción, la
26 casa puede ser alquilada, vendida, hipotecada, lo que quiera, estamos hablando dentro del
27 proceso de los 10 años y ahí la única normativa que yo recuerdo, pero para eso está aquí
28 la Administración y la Auditoría, el tema es muy sencillo, nosotros aprobamos un
29 financiamiento para una familia, no para un constructor, le aprobamos el financiamiento
30 porque el constructor nos dice “yo le voy a construir a esta familia esta casa” y ese
31 constructor, la entidad y después el Banco, revisan que efectivamente sea una familia de
32 extrema necesidad y que cumplió con todos los requisitos del expediente; por eso, una vez
33 ya construida, entramos en el proceso de formalización y el proceso de formalización no es
34 más que trasladarle la propiedad a la familia, eso es lo que existe hoy, entonces, ¿qué es

1 el tema que hay que tenemos que ir?, porque creo que y me corrige la Administración, creo
2 que no hay normativa que le diga a la entidad “vea, usted tiene que vigilar en forma
3 posterior, una vez formalizada la casa”, digamos que la entidad y el Banco desarrolló su
4 proceso normativo y de legalidad, una familia que registró ser una familia necesitaba, dio
5 certificación de todos sus requisitos y por tanto, le dimos a una casa.

6 Yo, efectivamente, creo que tenemos que ir a un proceso posterior por esos casos que se
7 presentan, no porque todos los proyectos nuestros sean así, no, porque hay algunas
8 familias que nos mienten, no sólo aquí, en todas las instituciones del estado, las familias
9 mienten y tenemos que ir detrás de eso, incluso, no sé qué pasa si comprobamos que una
10 casa está alquilada, le tengo que decir que no lo sé, no sé si la podemos quitar o no, nos lo
11 puede decir Legal o nos puede decir la Auditoría, yo en lo personal no he encontrado
12 ninguna norma que le quite una casa a una familia así, pero bueno la Auditoría puede
13 señalarlo.

14 Incluso no por eso, sino por lo que nos está pasando en condominios cuando entregamos
15 las casas y la gente no paga la cuota condominal o incluso, cuando constatamos que hay
16 integrantes en la casa que no fueron reportados como núcleo familiar. Hay muchas cosas,
17 y yo he llegado y don Dagoberto le puede comentar de eso que una de las reformas que
18 tenemos que buscar es que la casa no sea entregada desde el minuto cero, yo he trabajado
19 con él el tema de que la familia incluso se logre el aporte, que todo el mundo habla del
20 aporte, pero tenemos que ver los mecanismos para aportar y pienso que el tema del alquiler,
21 pero no es este el punto, algún día podemos entrar en ese análisis, lo que quisiera hoy es
22 nada más decirle Ministra que estoy de acuerdo en que busquemos ese mecanismo, pero
23 tenemos que pedirle a la entidad ahora qué es lo que va a hacer y eso no lo tenemos tan
24 definido, no sé si me expliqué.

25 **Directora Presidente:** Sí, totalmente. Entonces hagamos una cosa, yo le voy a pedir a mi
26 asesora legal que junto con doña Ericka, trabajen entonces el acuerdo para que quede un
27 acuerdo bien fundamentadito en el sentido que bien lo señala don Guillermo, de la solicitud
28 que se va a hacer a las entidades autorizadas y si el BANHVI también tiene que ejecutar y,
29 punto número dos, cuál va a ser la acción que se tomaría con la familia que se determine
30 que sí incumplió. Para la próxima sesión nos lo traen y nos lo presentan.

31 **Director Alvarado Herrera:** Pero, bueno, eso con ese tema, pero con lo del proyecto
32 Ministra, yo le quiero decir que yo necesito tener claro el informe de la denuncia que ya
33 llevamos bastantes meses, doña Lina decía octubre, yo todavía no me recuerdo el mes,

1 pero si es octubre ya llevamos 9 meses; y lo segundo, aclarar el tema de legalidad que se
2 discutió, incluso, tuvo que ir a Asamblea Legislativa para un proyecto nuevo, gracias.

3 **Sra. Masís Calderón:** Don Guillermo, el proyecto de ley es el 24.380, pero aquí dice que
4 esta fecha de actualización es del 12 de mayo de 2025 y ese es el que propone que,
5 efectivamente, el BANHVI tenga la posibilidad de no solamente la renovación, mejoramiento
6 y reparación de las viviendas, sino que también pueda dar la reubicación y construcción de
7 viviendas cuando medie dictamen técnico fundado y emitido por el BANHVI para la
8 coordinación con las autoridades competentes del Sistema y del Ministerio y dice que se
9 encuentra en mociones vía artículo 137. Entonces, ese todavía está en análisis.

10 **Directora Ulibarri Pernús:** Hay una normativa en la ley, creo que es el 173, antes el 169,
11 donde es claro de que el Banco debe velar, o sea, que la persona, no me recuerdo bien la
12 redacción, pero que las personas no pueden alquilar y si lo hacen se verán sometidas a
13 que se les quite la casa, pero lo que pasa es que aquí..., es la devolución del bono, perdón,
14 deben devolver el bono y, obviamente, el Banco verá que hace con la casa. ¿Qué es lo que
15 sucede?, que eso lo tiene que ver alguien, yo recuerdo don Dago hace mucho tiempo
16 hablábamos y decíamos, yo siempre he sido de la idea que lo hagamos, que es muy caro,
17 que no sé y no sé cuánto, que importa.

18 **Directora Presidente:** Pero yo creo que la normativa dice que le corresponde a la entidad
19 autorizada.

20 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, pero la entidad autorizada no lo va a hacer de gratis, lo que
21 quiero decir es que quitarle la casa a alguien y todo es un proceso legal también, o sea, no
22 es una cosa tan sencilla, independientemente de lo que sea, que habría que estudiarlo
23 mejor y verlo mejor.

24 **Sra. Masís Calderón:** Sí existe un reglamento.

25 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, hay de todo, pero nunca lo hemos ejecutado porque es muy
26 caro.

27 **Sra. Masís Calderón:** No es tanto lo caro, es porque aquí no existe una capacidad,
28 instaurada a nivel del Banco, porque el procedimiento está en que efectivamente la entidad
29 autorizada debe iniciar el informe, la entidad autorizada da el bono, entonces se debe iniciar
30 a nivel de entidad autorizada para remitirlo a Dirección FOSUVI, y Dirección FOSUVI tiene
31 que subirlo a Junta Directiva, y la Junta Directiva tiene que hacer el debido proceso, o sea,
32 publicar a la persona beneficiaria para que se abra un procedimiento administrativo para
33 notificar a la persona, o sea, hay que nombrar órgano director, hay que notificar a la
34 beneficiaria del bono para que se inicie un procedimiento sancionatorio y la persona inicie

una defensa y eso concluya el título ejecutivo y de nuevo ir a la vía judicial para hacerlo a nivel de un contencioso, entonces ese es el tema.

Directora Ulibarri Pernús: Yo no sé lo que es, pero sé que aquí en el Banco le han huido a eso toda la vida, pero que sí lo deberíamos hacer, no importa los pasos que sean, vean el momento que digan a 10 personas que el bono le dieron y que de pronto ahorita los quieren..., yo quiero ver si la gente se anima a seguirlo haciendo, pero tenemos que demostrar que se le puede quitar la casa o que se le puede hacer no sé qué cosa.

Directora Presidente: Correcto, hay que sentar el precedente, yo quiero para avanzar, ya acordamos que las 2 abogadas trabajen en la propuesta de acuerdo, creo que podemos dejar ya ese tema por ahí, veamos qué vamos a hacer entonces con el proyecto, creo que hay una negativa, pero bueno, lo sometemos a votación para ver qué hacemos con el proyecto y seguir con los otros 2 puntos de la agenda. ¿Ya don Guillermo había votado?, el proyecto don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Voy a señalar incluso algo que lo dijo Legal, si la discusión en la Asamblea es poder ir al proceso constructivo, no reparativo, de ampliación o mejora, este proyecto es construcción, entonces, por supuesto que ese es el tema de legalidad Ministra que hay que aclarar y se presentó en la denuncia que hubo.

Directora Presidente: Pero entonces consulto, ¿lo sometemos a votación?, o más bien pedimos mayor explicación.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo sugiero Ministra que mejor Walter traiga el informe consolidado, vemos el informe y [inintendible]

Directora Presidente: Estamos de acuerdo, ¿doña Lina?

Directora Barrantes Castegnaro: A mí me preocupa un asunto de tiempos, porque don Guillermo dice que él no está seguro y yo por razones personales estoy totalmente segura de que fue en octubre, don Dago también, andábamos juntos cuando eso pasó, estábamos en una gira, así que no tengo duda de que fue octubre, de octubre a hoy es casi un año y por un atraso de la Subgerencia, nosotros vamos a perjudicar a las familias beneficiarias que tienen derecho a la vivienda y a lo mejor vamos a tomarnos otro año más, porque a lo mejor la Subgerencia de Operaciones se toma 6 meses o 5 meses, mientras tanto, estando esto listo desde hace un montón de tiempo y la plata ahí desde hace un montón de tiempo van a ser ellos los castigados, eso me incomoda porque es un poco como lo que hablábamos al principio de la reunión, con lo que nos está pasando con el proyecto de La Esperanza, entonces, porque la Subgerencia no presentó el informe cuando lo debió haber presentado, porque hasta plazos le dimos y no ha presentado y no lo ha hecho como lo

1 tuvo que hacer, vamos a castigar a 26 familias que no tienen nada que ver con lo que
2 nosotros hemos tardado, entonces, no sé qué pensará usted don Dago de eso.

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Vamos a hacer lo siguiente, Mariella, programemos eso para que, de
4 hoy en quince, sin falta, tengamos todo el informe completo.

5 **Sra. Salas Rodríguez:** Nosotros ya habíamos presentado la parte técnica, hay que revisar
6 entonces con don Walter que es lo que falta y lo traemos.

7 **Sr. Hidalgo Cortés:** Para que en 2 semanas máximo esté el informe con todo lo que falta,
8 chequeémoslo.

9 **Sra. Masís Calderón:** Mariella, tal vez ahí, nada más hacer revisión de que efectivamente
10 sí lo que están haciendo es construcción total o si botan todo y va de nuevo, o sí están
11 haciendo mejoras.

12 **Directora Barrantes Castegnaro:** Creo que estamos haciendo construcción total, según
13 todo lo que yo he visto, las fotos y todo, son viviendas nuevas.

14 **Directora Presidente:** Listo, gracias.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Mariella, ¿eso es reconstrucción o es vivienda nueva?

16 **Sra. Salas Rodríguez:** Se construye en el mismo lugar, pero se construye vivienda nueva,
17 ha habido casos de RAMT, pero estos es construcción, porque las casas están tan en malas
18 condiciones, que no hay forma, inclusive están en malas condiciones, fueron construidas
19 de manera muy artesanal y no hay forma de recuperarle nada.

20 **Directora Presidente:** Bueno, muchas gracias, Mariella. Compañeros y compañeras yo
21 había solicitado presentar 2 mociones, entonces voy a presentar la primera.

22 [Se retiran de la sesión las señoras Salas Rodríguez y Castro González]

23 *****

24
25 **8° Moción de la Presidencia de la Junta Directiva con respecto al trámite de**
26 **soluciones de vivienda del Programa de Emergencia para la Reconstrucción Integral**
27 **y Resiliente de Infraestructura (PROERI)**

28
29 **Directora Presidente:** Don David, ¿usted me ayuda a leerla?, la del PROERI por favor.

30 **Sr. López Pacheco:** Con mucho gusto.

31 La Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos propone la siguiente moción:
32 Considerando: 1, que el artículo 11 y 12 de la ley 10456 que es aprobación del contrato de
33 préstamo número 2317 que financiará el programa de emergencia para reconstrucción
34 integral y resiliente de infraestructura, PROERI, suscrito entre la República de Costa Rica

y el Banco Centroamericano de Integración Económica, establece que se declaran de interés público todas las gestiones técnico-administrativas necesarias para el desarrollo y la construcción del proyecto denominado PROERI, incluyendo aquellas actividades necesarias para agilizar los procedimientos de adquisiciones de bienes inmuebles a través de la expropiación, así como aquellas labores relacionadas con actividades que se requieran para la obtención de los estudios, inspección y supervisión, movimiento de tierras, obras civiles, alcantarillas, puentes, señalización y demás obras correlativas y necesarias. Así también, establece que, de conformidad con el bloque de legalidad, todo el sistema estatal debe apoyar mediante la aplicación de la regla de simplificación de trámites, eficiencia administrativa y coordinación institucional con los trámites que debe cumplir para el desarrollo de los componentes del proyecto, por lo que las instituciones competentes tendrán la obligación de implementar procedimientos extraordinarios de aprobación de proyectos financiados por el presente crédito, que garanticen una atención expedita de los trámites en los tiempos reducidos sin contravenir los principios del derecho ambiental.

Por tanto, 1- Esta Junta Directiva acuerde brindar cumplimiento y lo indicado en la ley número 10456, por tanto, se instruye a la Gerencia General y la Secretaría de Junta Directiva para que en coordinación con la Presidencia de esta Junta incorporen en los primeros lugares de la agenda de esta Junta Directiva todos los asuntos relacionados con PROERI, ley número 10456.

2- Asimismo, se instruye la Gerencia General para que gire órdenes a las unidades administrativas de este Banco para que todos los casos relacionados con la ley número 10456, conocida como ley PROERI, reciban prioridad sobre cualquier otro caso o asunto.

Directora Presidente: Gracias, no sé si tienen alguna pregunta.

Directora Ulibarri Pernús: Entiendo, aparte de esto, que todos estos casos son con recursos en particulares, no son recursos del Banco, o sea, todo lo que es PROERI, lo ven con recursos del BCIE o no recuerdo bien, entonces en este caso se están financiando con otros recursos, no con recursos de Banco, primero.

Segundo, a mí me parece que una cosa como esta, si gusta la vemos, pero en realidad eso es un tema de en qué punto de agenda se pone, por ejemplo, si nos dan prioridad, es un punto de agenda que coordina la Presidencia con el Gerente y le dice póngame este de primero, este de segundo y este de tercero, o sea, si quiere lo ponemos, pero no creo que sea necesario que tengamos que tomar un acuerdo para decir que sean de primero.

Y lo otro no me acuerdo que era, con tanto, lo de la Administración, eso sí, nosotros si tenemos que dar la instrucción.

Sr. Hidalgo Cortés: Perfecto, a mí me parece bien, no tengo inconveniente por supuesto, primero a la pregunta de doña Eloísa sobre los recursos, a hoy lo estamos financiando con recursos del FOSUVI, tenemos que hacer vía reembolso la solicitud del fondo de PROERI.

Directora Presidente: Todo PROERI con vivienda es reembolso.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, ¿pero ya está la solicitud hecha?

Sr. Hidalgo Cortés: Está construida, por ejemplo, ahora estamos gestionando el reembolso de los casos de Rey Curré, que las casas ya están entregadas.

Entonces, financiamos con FOSUVI y después nos hacen reembolso.

Directora Ulibarri Pernús: Ah okey, ¿y nos han entregado platas?, ¿todavía no?

Sr. Hidalgo Cortés: Todavía no. De hecho, fuimos el primer proyecto en ser entregado y terminado, las 31 casas de Rey Curré, ya tramitamos un segundo grupo y vienen en camino otras y si está semana Ministra resolvemos lo de barras, que espero que se resuelva ahora en la gira del fin de semana, ya tenemos los cuarenta y tanto de casos de PROERI, entonces es reembolso doña Eloísa, se trabaja con FOSUVI normal y después pedimos reembolso.

Además, PROERI no incorpora la compra de terreno, porque la ley de préstamo del BCIE no lo permite, entonces lo único que se nos reembolsa es lo relativo a los costos directos de construcción, tampoco incorpora PROERI costos indirectos, entonces por reembolso pedimos los costos directos de la obra, si es una operación de compra de lote y construcción, PROERI no financia la compra del lote, entonces tenemos de hacer una operación en dos partes, nosotros financiamos todo y después nos reembolsan solo la parte de la construcción, porque así quedó la ley de PROERI.

Y sobre las dos solicitudes, me parece bien, yo creo que no sobra, lo primero es un tema que definimos la Ministra y yo, no hay problema, el primero; y el segundo punto, ya la instrucción yo la giré hace bastante tiempo doña Grettel, voy a reforzarla porque ya había girado una instrucción.

Directora Presidente: Ajá, aquí lo que necesito como Ministra, más bien como pregunta, ¿aquí la Junta Directiva ha recibido alguna presentación de PROERI don Dago?

Sr. Hidalgo Cortés: Sí.

Directora Presidente: Nosotros tenemos que estar entregando las viviendas de Barras entre diciembre y enero, por tanto, ahora el viernes o jueves vamos para Barras a firmar un acuerdo entre las familias y el INVU de opción de uso habitacional de los terrenos de JAPDEVA, porque esas viviendas van a estar en terrenos de JAPDEVA, y con eso las familias se van a la entidad autorizada, le presentan el acuerdo y la entidad autorizada va

1 a mover los casos ya aquí en el Banco. Entonces, este acuerdo lo que busca es que
2 literalmente si la entidad autorizada llegó y mandó 20 casos, vienen inmediatamente, pero
3 así punto número uno de la agenda de la Junta Directiva, porque tengo al desarrollador
4 esperando el visto bueno para empezar a construir, porque si no, no logramos tenerlas
5 entre diciembre y enero; entonces, por eso es que venga en línea directa por encima de
6 cualquier otro caso, PROERI tiene que verse siempre de primero en la agenda de la Junta
7 y de primero en los trámites normales del Banco. ¿Don Guillermo?

8 **Director Alvarado Herrera:** Iba precisamente a preguntar, ¿por qué de esto?, porque
9 nosotros hemos, hasta donde yo recuerdo, hemos tenido el caso de PROERI en prioridad,
10 tanto así que algún día estando aquí al Viceministro, yo le dije que no atrasáramos esto,
11 que nos permitiera ir a la aprobación de los casos, como ya se tenía estipulado en el
12 Sistema.

13 El que vino a cambiar las reglas del juego, no fuimos nosotros, fue JAPDEVA, cuando ya
14 teníamos un mecanismo que sigue vigente, en aquel momento, el año pasado, me recuerdo
15 y por eso quiero dejarlo constando en actas que yo le dije, vea la mejor forma y más fácil
16 de salir de esto es que le permitan tramitar los temas de vivienda como ya se ha establecido
17 y eso nos llevó entonces a un segundo informe del Viceministro que dijeron que ya estaban
18 tratando de desarrollar una solución vía INVU que todavía no conocemos, esta Junta no lo
19 ha conocido.

20 El segundo tema, esto es con respecto, por supuesto, al tema de las Barras, el segundo
21 aspecto, por cierto, dentro de Barras había zonas de JAPDEVA y otras zonas municipales
22 por zona marítimo terrestre, incluso en las de Siquirres y Guápiles dijimos que hay siempre
23 disposición de las Municipalidades a dar permiso de uso para poder construir.

24 En las otras que eran viviendas que se iban a construir en ciertos lugares fuera de estas
25 zonas, lo que nos plantearon es que iban a venir a conocimiento de la Junta Directiva como
26 lotes urbanizados, que iban a ir a buscar lotes urbanizados donde iban a presentar la
27 construcción de estas viviendas, eso tampoco ha venido a Junta, entonces, quise hacer
28 estas 2 valoraciones Ministra porque, por supuesto, aquí siempre hemos tratado de que
29 PROERI tenga una prioridad, como cuando el Poder Ejecutivo nos pide ayudar en un
30 proceso.

31 **Directora Presidente:** Muchísimas gracias don Guillermo.

32 **Director Arias Varela:** Yo nada más, en el último caso, que dice priorizar sobre cualquier
33 otro asunto, ahí en el caso que se sacrifique una cosa por otra, sería bueno que indique,

que nos informe como Junta, que se está dejando o que se está atrasando, qué está pasando en función de la priorización cómo para que tengamos nosotros el escenario.

Directora Presidente: Lo bueno de esto es que son poquitos casos.

Directora Ulibarri Pernús: Perdón, ¿y cómo hacemos para recuperar los recursos?, porque ya yo había oído que no habíamos recibido todavía ningún reembolso.

Directora Presidente: No, es que eso tiene un procedimiento que hay que cumplir, entonces, por ejemplo, ahora ya lo solicitamos, pero tenía que pasar todo ese procedimiento, dentro de lo cual incluía, por ejemplo, la firma del contrato de supervisión; en este momento ya firmamos el contrato de supervisión, ya la firma contratada está haciendo el informe de supervisión, con eso y una serie de cumplimientos, de requisitos administrativos y logísticos ya se hace la solicitud del reembolso, pero doña Eloísa, o sea, son fondos del BCIE, entonces, más seguros imposible.

Directora Barrantes Castegnaro: A mí lo que me preocupa es que, si nos llegan cosas en diciembre, nosotros ya nos hayamos gastado la plata, en noviembre, diciembre y no haya como hacerle frente; por eso es que es muy relevante lo que doña Eloísa plantea, porque podemos empezar a darle vuelta a la carreta si nos entró alguna plata, con eso pagamos los otros y ahí vamos, pero es muy relevante por eso, porque ya estamos prácticamente sin plata, con la modificación que nos va a hacer la Contraloría, con esa modificación ya cerramos, ya se fue todo, a menos que entre el extraordinario, el que se está planteando en los veinticuatro mil.

Sr. Hidalgo Cortés: Se los adelanto, no va a entrar. Es un tema importante ese que doña Lina toca, y es el tema del contenido presupuestario, el contenido presupuestario ya estamos en rojo, entonces alguien se va a tener que quedar sin campo para esto, y sí el reembolso lo que ha atrasado es que no teníamos la firma de supervisión, pero ya se dio, entonces eso yo esperaré que en lo siguiente ya nos ingrese.

Directora Presidente: También para agregar a lo que dice don Dago, ya además se hizo la solicitud del siguiente desembolso y pedimos todos los recursos que nos restaban, de una vez, porque como las casas las tenemos que tener listas entre diciembre y enero, nosotros dijimos “pidamos todo”, entonces ya viene por un lado el reembolso y además ya viene tramitándose el desembolso de toda la totalidad de los recursos de PROERI. ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Gracias, Ministra. Vea si ya se tiene claro cuántos son los casos de las Barras y cuántos son los bonos individuales por lote urbanizado que se van a construir en el resto de localidades del país, ya debe haber un estimado monto de

1 aprobación, lo único es que creo que para poder adelantarnos a lo que señala doña Eloísa,
2 doña Lina y el Gerente, lo que ocupamos es que nos señalen cuántos casos están por
3 ingresar a entidades o al Banco o cuántos tiene el Banco ya y poder entonces señalar un
4 monto que podamos nosotros tener en las perspectivas de adjudicación de recursos, pero
5 lo que quisiera dejar muy claro es doña Grettel, que aquí hemos tratado desde el minuto
6 uno que nos lo explicó el Viceministro de Vivienda y me gustaría que la próxima vez cuando
7 traigan este asunto pudiera estar él, desde el minuto alertamos de cosas. Gracias.

8 **Directora Presidente:** Gracias.

9 **Sra. Masís Calderón:** Sí, tal vez en esto también hacer referencia porque ahora que
10 mencionan ustedes que van a ir a firmar el convenio o la autorización que deben firmar los
11 beneficiarios, recuerdo claramente que como a inicios de este año nos habían pasado un
12 borrador y unas fotos de revisión de cuál sería la propuesta que tenían que firmar los
13 beneficiarios y esa propuesta de autorización del artículo 10, que era lo que teníamos que
14 realizar nosotros, la Junta Directiva, o sea, se nos ha pasado un primer borrador para ver
15 cuál era la línea, de lo que nosotros Junta Directiva BANHVI, tenía que firmar.

16 Yo hice la revisión, lo hicimos casi que inmediato porque sabíamos la prioridad, eso fue
17 como en febrero de este año, hicimos la revisión casi que, en un día, en medio día,
18 mandamos las observaciones, tuvimos una reunión al día siguiente con don José David y
19 el asesor jurídico del INVU y de ahí hasta la fecha, no sé qué pasó con ese documento,
20 entonces no sabemos si las observaciones se modificaron o no se modificaron, si las
21 hicieron las proyecciones o como estuvo, porque ya ahora, me parece que la señora
22 Ministra dijo ahorita que iban a ir a firmar, entonces no sabemos, porque esa versión no la
23 volvimos a ver más, eso en cuanto a lo que es la autorización y en cuanto al tema también
24 del otro convenio, con otro documento, porque hemos visto tantos, también hace como mes
25 hicimos otras observaciones en ese otro documento, que fue antes de que se fuera don
26 Marlon estaba todavía la otra Ministra y tampoco sabemos qué pasó con eso.

27 Entonces, eso es importante, como dice don Guillermo, porque esos 2 documentos
28 nosotros no sabemos el seguimiento, y si como dice doña Grettel que ya están tan próximos
29 a firmar documentos, esas versiones al menos, las últimas, que yo revisé tenían varias
30 observaciones, hay uno de los documentos que realmente es incomprensible el tema al
31 menos de las limitaciones, porque hablan de 2 tipos de limitaciones, que yo no entiendo
32 cuáles son las limitaciones, porque limitaciones BANHVI solamente una, entonces
33 pareciera que hablan de 2 tipos de limitaciones, entonces eso si es preocupante, porque,

hicimos observaciones de fondo y sí sería importante que se aclararan antes de que se firmen documentos.

Directora Ulibarri Pernús: Perdoná, una preguntita, pero entonces quiere decir que nosotros todavía debemos ver esos documentos, debemos aprobarlos para que se firmen, ¿para qué?, para que haya giros, para que haya recuperación, ¿para qué son esos documentos?

Sra. Masís Calderón: No, uno era cómo debería ser el documento de aprobación de la autorización del artículo 10, que eso yo diría que no necesariamente, es un documento administrativo que debería ser nada más para que la entidad tramite la autorización, no necesariamente tiene que ser por acuerdo de Junta Directiva, pero si lo que vimos es que el documento era muy complejo, muy extenso y muy enredado, entonces lo que dijimos fue hay que simplificar y le dijimos al asesor jurídico del INVU, en su momento le dijimos eso sí, eso no, eso no va simplifíquelo y entonces él dijo que tenía mucho trabajo y que entonces él lo iba a pasar, don José David se lo llevó para que la asesora en ese momento el Ministerio no trabajara, pero no sabemos nada más.

Directora Ulibarri Pernús: Esos 2 documentos, ¿hay alguno que requerimos que la Junta lo conozca, lo apruebe?

Director Alvarado Herrera: Sí, el marco de legalidad para aprobar bonos.

Directora Ulibarri Pernús: Exactamente, para efectos de la aprobación de estos casos de PROERI, o sea, no podemos aprobar, entonces porque estamos aprobando casos, si no hemos firmado el momento.

Director Alvarado Herrera: No, se dejó de aprobar casos en las Barras, porque no tenemos ese marco todavía en materia de legalidad.

Directora Ulibarri Pernús: Ah, eso está muy bien, pero no poder hacer lo que está pidiendo la Ministra.

Director Alvarado Herrera: Por eso en algún momento cité que le habíamos dicho al Viceministro, use el marco ya autorizado, porque de aquí a que venga ese marco normativo, puede ser que nos lleve muchos meses y ve lo que son las cosas, nos llevó muchos meses y todavía no ha venido a Junta y tiene sus complicaciones.

Nosotros actuamos en base a la legalidad.

Directora Ulibarri Pernús: Estoy totalmente de acuerdo y si esos requisitos no están, no podemos aprobar nada.

Director Alvarado Herrera: Yo te estoy recordando.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, yo me recuerdo lo del Viceministro, lo que nos explicó de Barras y todo eso y es un documento que hace ratos escuchamos de ese documento y no lo hemos visto.

Director Alvarado Herrera: Nosotros ya tenemos un marco legal para actuar, nos dijeron no ya no actúen con eso porque venimos con esto, y esto todavía no se ha definido. Entonces el análisis es, porque yo comprendo a la Ministra de la urgencia, pero el problema no somos nosotros, es que la redacción de eso es como si aquí estuviera el problema y el problema no somos nosotros.

Primero porque en Barras ya hubiésemos aprobado los casos desde hace mucho tiempo, desde el año pasado y yo hice una gira allá precisamente para conocer de qué se trataba y yo di aquel informe, tal vez no te recordás.

Y segundo, en los casos de lotes en otras ubicaciones geográficas del país, de esos no hemos tenido un solo paso, que yo recuerde. Entonces, el tema no es aquí.

Bueno, vean yo me tenía que ir desde las seis de la tarde, son las siete y media, yo no sé ustedes, pero yo creo que me voy a retirar.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón don Guillermo, es que a mí me interesa que quede claro, eso está muy bien, me parece bien, pero vean yo tengo los oficios internos y externos a las entidades donde la Gerencia tomó acción y dio instrucciones precisas para que los casos se prioricen.

Entonces tiene que quedar evidencia de que esto ya lo hicimos, hay que reforzarlo, me parece súper bien y que bien que venga del Ministerio, pero aquí está la votación y además tomamos un acuerdo de Junta Directiva, que aprobó esta Junta no hace mucho, donde establecemos los criterios de priorización de los casos de artículo 59 y los proyectos y esfuerzos de política pública están en la línea 1, entonces debe quedar claro que esta situación ya fue sesionada y que no está aquí, sí JAPDEVA no nos hubiera cambiado las reglas del juego, esas casas de Barras no solo estuvieran aprobadas, ya estuvieran construidas.

Directora Ulibarri Pernús: Ya estaría la gente viviendo ahí.

Sr. Hidalgo Cortés: El tema es que antes el permiso de uso lo daba JAPDEVA porque son los dueños del terreno, pero llevamos un año y más tratando de que JAPDEVA e INVU se pongan de acuerdo, porque JAPDEVA le está trasladando esa responsabilidad al INVU y el INVU la está asumiendo, entonces los permisos de uso que van a firmar para cada familia los va a dar el INVU en lugar de JAPDEVA y ese es el atraso que tenemos, por eso los casos no se han traído. Así que quede claro, porque si no pareciera como...

Directora Ulibarri Pernús: Yo recomendaría que la señora Ministra converse con vos estos temas, porque si ya están resueltos, entonces eso es una lástima.

Sr. Hidalgo Cortés: No, está bien, pueden reforzarse.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, daño no hace, pero la realidad es que la pega no está aquí.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, es un tema de conversar e informarse.

Director Alvarado Herrera: Yo me quedo comprendiendo que la Ministra no conoce de lo actuado, pero sí hemos actuado.

Sr. Hidalgo Cortés: Don David, yo te voy a pasar esto para que usted los adjunte en el expediente y en el acta.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces, ¿quién hace un resumen ejecutivo?, ¿don Dago?

Directora Presidente: ¿Del contrato que vamos a ir a firmar a Barras?

Sra. Araya Rodríguez: Del texto que ella nos envió, usted le remitió las recomendaciones a don Alejandro y don Alejandro me las envió a mí, yo las incluí.

Directora Ulibarri Pernús: Ah bueno, ¿entonces están incluidas?

Sra. Araya Rodríguez: Sí.

Sra. Masís Calderón: Entonces esa no es la autorización entonces.

Sra. Araya Rodríguez: Esa fue la semana pasada que don Alejandro me remitió esas observaciones.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Pero eso no es el contrato?

Directora Ulibarri Pernús: ¿Ese es el documento que estás hablando?, ¿Qué no hemos conocido todavía aquí?

Hay un documento que está indicando doña Ericka que desde hace mucho que se envió al Ministerio y que tenemos que aprobar aquí en Junta y que todavía no ha venido. Hay un segundo que no necesitamos ver en Junta.

Directora Presidente: No, realmente aquí a esta Junta no tiene que venir ninguno, vamos a ver, hay 2 documentos, uno es el convenio que se firmó entre INVU y JAPDEVA, del cual justamente estamos haciendo una adenda, pero es INVU JAPDEVA, esa era mi carrera con que yo necesitaba nombrar en el INVU y ya tenemos Junta Directiva del INVU en pleno, ese convenio ya está listo es entre ellos y es lo que dice y sí fue revisado por Alejandro, igual no venía al BANHVI, pero sí fue revisado por Alejandro porque en último es de un bono.

Lo que hace es llegar a una figura de donación de uso habitacional para los beneficiarios del bono PROERI, porque están en territorio de JAPDEVA y por supuesto que es diferente

1 a cualquier otro bono normal, donde se entrega la titularidad, aquí no aplica, es territorio
2 JAPDEVA; entonces lo que se les está dando es una solución de vivienda de 50 años, con
3 posibilidad de prórroga a otros 50 años, esta cosa nos ha costado desde el día 1, por lo
4 menos, que yo tengo que estar en MIVAH, 4 meses, estoy negociando con esta gente y me
5 cuentan que el convenio este venía desde hace más de un año.

6 También, este sí nace cuando yo llego, el acuerdo es el otro documento, el acuerdo que
7 firman la familia beneficiaria con el INVU, por eso les digo aquí no tienen venir.

8 **Sra. Masís Calderón:** Ese acuerdo es el que yo revisé, ese fue el que a mí me enviaron
9 como en enero y a ese también hicimos observaciones y ese es el acuerdo del artículo 10
10 y yo le había hecho varias observaciones, lo vi con don José David y con el asesor político
11 del INVU, porque de hecho él fue el que lo había planteado, nos lo había enviado para que
12 nosotros le hiciéramos unas revisiones, yo le dije que estaba muy complejo, que era muy
13 enredado, que no veía por qué estaba así.

14 **Directora Presidente:** Ah no, doña Ericka, que sí que te puedo decir que hoy es otro
15 documento, un documento pequeñito, ejecutivo, consensuado entre todas las partes.

16 **Sra. Masís Calderón:** Ese no lo vimos más, no lo vimos más, lo vimos más atrás. ¿este es
17 el artículo 10?

18 **Directora Presidente:** No, pero lo vimos con don Alejandro, sí.

19 **Sra. Masís Calderón:** El artículo 10 no.

20 **Sra. Araya Rodríguez:** Sí, sí lo incluimos.

21 **Sra. Masís Calderón:** O sea, el que yo vi, es el último que vio don Alejandro, no es el
22 artículo 10.

23 **Sra. Araya Rodríguez:** Usted envió el artículo 10 y lo incluimos.

24 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero, ¿lo teníamos que ver?

25 **Directora Presidente:** Realmente no lo tenemos ni siquiera que ver, porque se firma INVU-
26 familia, pero como era un tema de bonos se lo pasamos a don Alejandro Jiménez, don
27 Alejandro lo revisó, nos generó algunas observaciones y ya se incluyó, ya está listo y es el
28 que vamos a ir a firmar, ya está acordado con las familias también, ya está acordado con
29 el INVU y es el que finalmente si Dios quiere vamos a ir a firmar el viernes a Barras, ha
30 costado mucho.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Tal vez Ministra, yo lo que sugiero es que, igual que vino José David
32 en semanas anteriores a mostrar un poco la estrategia PROERI, tal vez sería bueno que ya
33 habiéndose subsanado eso, tal vez podamos regresar con José David y hacer una

presentación muy ejecutiva a la Junta de la estrategia general, no del documento específicamente, sino de toda la estrategia PROERI.

Directora Presidente: Con todo el gusto del mundo y sí tengo que decirles que yo venía con indicación número uno prioridad PROERI, entonces yo misma les puedo dar la charla que necesiten de PROERI en cualquier momento.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, nosotros ya le habíamos dado prioridad.

Sr. Hidalgo Cortés: Y lo que les comentaba, Ministra, es que efectivamente, tanto a las entidades autorizadas, como al personal interno del Banco, la Gerencia giró instrucciones precisas para priorizar los casos y aquí tengo la documentación, se la voy a dar a don David para que la incorpore, por ejemplo, está en enero del 25, está en julio del 25, está el 14 de agosto del 25 y una que hace como una semana y media también remití al Ministerio de Vivienda para aclarar algunos temas, entonces les decía que esto está bien, nos refuerza para complementar las acciones de la Administración.

Directora Presidente: Súper, eso, reitero, es mucho, porque sé que ya vienen los bonos para acá, a Junta Directiva y ahí tenemos que darle prioridad. Esto es ese tema.

La última moción, les quería pedir que nos quedáramos don Dagoberto y los Directores.

Sr. López Pacheco: ¿Se va a someter a votación?

Directora Presidente: Ah sí, no se ha votado.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, ¿vamos a tomar lo del Subgerente Financiero?, hay que definir fecha y aprobarlo.

Directora Presidente: Sí, entonces veamos el del Subgerente Financiero antes.

[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]

9º Propuesta de la Gerencia con respecto al proceso de escogencia del Subgerente Financiero

Sr. Hidalgo Cortés: En realidad, señora Ministra, lo que necesitamos es definir la fecha para que la Administración convoque a los candidatos.

Directora Presidente: Más bien, díganme ustedes, ¿estamos listos ya?

Sr. Hidalgo Cortés: Ya estamos listos.

Directora Ulibarri Pernús: Tengo una preguntita, pero ya varios no calificaban, etcétera, entonces con base a eso, ustedes tienen que decir quiénes van a ser entrevistados.

Sr. Hidalgo Cortés: Con base al informe a mí me parece que son 3.

Directora Presidente: Para mí criterio son 3 que el informe dice que cumplen. Porque para qué vamos a seguir dándole largas, si dice que no cumple.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, uno de los candidatos me escribió y si no me equivoco les escribió a los demás miembros de Junta, diciendo que su evaluación no estaba bien hecha y que estaban las pruebas de descargo, ¿entonces no sé qué piensan ustedes?, yo no tendría ningún problema en entrevistarlos y que presente las pruebas en ese momento, pero esa es mi opinión.

Sra. Masís Calderón: A mí me pareció el cuadro, porque lo vi muy rápidamente ahí, es que me parece que hay un error en el análisis porque, por ejemplo, ellos dicen no cumple porque no se presenta acuse, hay cosas que uno puede subsanar y que no es imposible, eso no es de imposible subsanación en ningún concurso, entonces uno no puede venir y decir que usted le va a limitar en este y en cualquier concurso que le va a imposible eso, por ejemplo, yo lo recuerdo, ahí decía que no está incorporado, entonces de hecho yo hice una observación en ese día, el hecho es que no sé qué decía el pliego, no recuerdo, o sea, el pliego de condiciones sobre requisitos, porque si los requisitos decían que esté incorporado al momento de la contratación, pues entonces no está incumpliendo, entonces, por eso es que hay que tener mucho cuidado que es lo que decía porque incluso podría estar viciado, o sea, podría haberse una apelación. Reitero, si ahí dice yo tengo que estar incorporado al momento en que me adjudiquen el concurso, no estoy incumpliendo.

Directora Presidente: Entonces, bajo eso que acabás de decir y que consta en actas y más, yo creo que corresponde y mandar a llamarlo.

Sra. Masís Calderón: A él y a los demás, es que no sé si es él o quienes están así.

Directora Ulibarri Pernús: Hay varios en esa situación. Hay uno que calificaba perfecta y solamente porque estaba en una empresa o no sé qué ahí, pues se sale y ya está, como han hecho otros.

Sra. Masís Calderón: Por ejemplo, había otros que decían que, porque tenía sentencia, por ejemplo, y eso se lo digo porque a mí me hicieron una pregunta la oficial, doña Rita me

1 dice que este que dice que, por ejemplo, tiene un sobreseimiento, pero sobreseimiento es
2 sobreseimiento, no hay sentencia.

3 **Directora Presidente:** Sí, pero perdón, vamos a ver, hay una realidad y es que ya urge
4 contratar, no podemos seguir dándole largas a esto.

5 Entonces yo diría, los que ya decía en el informe, no tengo idea cuántos, ni quienes eran,
6 que no cumplían Dago, ¿vos los tenés ahí a mano?, esos no cumplen, no cumplen.

7 **Director Arias Varela:** ¿Cuántos son?

8 **Sr. Hidalgo Cortés:** En total son 8, participaron 10, a todos se les llama para que todos
9 aporten la documentación, aclaren y demás, de los 10, 2 no aportaron nada, quedaron
10 fuera.

11 Ahora vamos a los 8, tenemos uno de los ocho que quedaban, que dice no cumplen
12 totalmente, está descartado.

13 El siguiente cumple, el tercero cumple con una advertencia, hay una situación particular de
14 una mora, un tema de morosidad, que yo creo que, en esa línea paga y listo, ahí llevaríamos
15 3. El cuarto cumple con observaciones, hay una situación ahí...

16 **Directora Presidente:** Perdón, ahora que recuerdo, cuando estaban presentando hubo uno
17 que la mora era, o sea, que recuerdo que todos hicimos el comentario como en mofa de
18 que, un Gerente Financiero que esté atrasado era como raro.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Lo que pasa es que uno puede estar atrasado, por
20 ejemplo, yo estoy atrasada porque pagué todas las cuotas, pero no sumaba FODESAF
21 entonces debía doscientos cincuenta colones a FODESAF.

22 **Sra. Masís Calderón:** Del que hicieron la mofa fue porque él dijo yo tenía una sentencia
23 por prescripción, ese era otra cosa, el de prescripción y que había sido prescripción, que
24 hizo un arreglo de pago con una empresa que debía y otra que no había pagado, pero que
25 se le había condonado por prescripción, ese sí fue el caso que explicó doña Margoth, pero
26 en otro caso, y que ese no fue el caso que me consultaron a mí, por eso yo digo ahí, me
27 parece que sí lo citaron, pero yo dije porque están preguntándole, porque incluso le hicieron
28 la prevención al señor y el presentó los expedientes, incluso estaba en un ejecución, pero
29 era por una notificación notarial, entonces yo le digo es que ahí no le podemos decir
30 presunción de inocencia, si usted está apenas en investigación en el Ministerio Público, yo
31 no le puedo decir a usted que no puede participar en un concurso, porque apenas está en
32 investigación y está en el Ministerio Público.

33 **Director Arias Varela:** Pero yo digo, para simplificar el tiempo, media mañana sacamos,
34 bueno yo desconozco, ¿quién entrevista, la Junta?

1 **Sra. Masís Calderón:** Sí.

2 **Director Arias Varela:** Se entrevista a las personas y luego se descarta por criterio estas
3 cosas y listo.

4 **Directora Presidente:** Okey, entonces convoquémoslos de nuevo a los 7.

5 **Director Alvarado Herrera:** El día en que se conoció el informe de la Administración,
6 teníamos claro que había personas que cumplían o que no cumplían, algunas de las que
7 cumplían tenían observaciones, el tema es definir el criterio de a quién vamos a entrevistar,
8 yo pensé que eso era lo que íbamos a ver hoy, porque un criterio, efectivamente, es decir,
9 los que cumplen, pero habría que justificar por qué de ese criterio.

10 Otro es que cumplen los que cumplen y también pueden tener subsanaciones u
11 observaciones, pero hay que definirlo.

12 Entonces, vuelvo al punto porque estamos en grabando y estamos en sesión, la última vez
13 no se definió nada, ahora vamos a definir entrevistarlos.

14 Para entrevistarlos hay que definir el criterio de por qué vamos a esos 7 y no 8, o por qué
15 vamos a 5.

16 Eso es lo que espero que quede claro, más cuando legal señala que habría personas con
17 algunas observaciones que pudieron haberse hecho antes de la evaluación. Yo por lo
18 menos creo que esas son de las cosas que se pudieron ver antes del informe, eso es lo
19 primero.

20 Y lo segundo, yo si quisiera volver a señalar lo que decía el informe, recomendaban a la
21 Junta ver que este era un puesto donde ocupábamos experiencia en intermediación
22 financiera y eso es muy importante para [inintendible].

23 Lo que andamos detrás es de alguien que lleve este Banco a fortalecer los temas de
24 crédito. Gracias.

25 **Directora Presidente:** Listo, totalmente de acuerdo. Entonces yo creo que lo que podemos
26 acordar es...

27 **Director Alvarado Herrera:** Que nos digan mañana cuál es el criterio.

28 **Directora Presidente:** Ajá, que nos presenten entonces cuáles es la lista de las personas
29 que tienen cumplimiento o incumplimiento con observación subsanable, ahora yo creo Dago
30 que sí es necesario mandarnos a llamar presencial para la otra semana a más tardar.

31 **Sr. Hidalgo Cortés:** Definimos fecha de una vez o lo vemos el lunes.

32 **Directora Ulibarri Pernús:** Pero el lunes no entrevistamos de una vez a los 3 que califican.

33 **Directora Presidente:** Yo voy para Limón y me tengo que ir desde el jueves, entonces esta
34 semana ya se me complicó un montón, pero la otra...

1 **Director Alvarado Herrera:** Yo no creo que podamos entrevistar el lunes con el montón de
2 temas que hay de aprobación. Si agarramos el lunes todo el tiempo de la Junta sería para
3 entrevistar.

4 **Directora Presidente:** No, les propongo el miércoles 3 en la mañana, porque veo la agenda
5 libre.

6 **Sr. Hidalgo Cortés:** Perfecto, revisen agendas.

7 **Directora Ulibarri Pernús:** Aquí lo hacemos, ¿verdad?

8 **Directora Presidente:** Sí, aquí mismo, listo. Esto no hay que votarlo ni mucho menos.
9 Ahora para terminar el último, les iba a pedir que quedáramos solo los Directores.

10 *****

11
12 **10° Tema confidencial de la Junta Directiva**

13
14 [A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero
15 Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva procede a discutir con el señor Gerente
16 General un tema declarado confidencial. Por consiguiente, se suspende la grabación de la
17 sesión y se retiran los funcionarios Muñoz Caravaca, Hernández Brenes, González
18 Zumbado, Masís Calderón, Araya Rodríguez y López Pacheco]

19 *****

20
21 Siendo las veinte horas, con treinta minutos, se levanta la sesión.

22 *****

23

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESIÓN ORDINARIA N.º 51-2025****DEL 25 DE AGOSTO DE 2025****ACUERDO N°1:**

Instruir a la Gerencia General para que, a más tardar el próximo 27 de octubre, presente a esta Junta Directiva la propuesta de nueva política salarial del Banco, así como un informe de avance sobre la aplicación del Manual de Puestos expuesto en esta sesión.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que Coopenae R.L. ha presentado solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la compra de 32 lotes urbanizados y la construcción de igual número de viviendas en el proyecto habitacional La Cajeta, ubicado en el distrito Cutris del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 32 familias que habitan en situación de extrema necesidad.

Segundo: Que por medio de los informes BANHVI-DT-IN-0212-2025, BANHVI-DT-IN-0214-2025 y BANHVI-DT-ME-0154-2025, el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI presenta el correspondiente dictamen técnico sobre la solicitud de Coopenae R.L., y con base en la documentación presentada por esa entidad y los estudios técnicos realizados, ese Departamento concluye que los costos de los lotes y de las obras a construir son adecuados para las características propuestas y, por ende, recomienda acoger la solicitud planteada por esa cooperativa, estableciendo algunas condiciones con respecto, entre otras cosas, la actualización del Formulario S-002-17, el ajuste del cronograma de obras, la modificación de algunos linderos de los lotes, la vigencia de los permisos de construcción, la verificación de que los planos de vivienda correspondan al sistema constructivo con las

1 áreas y distribuciones avaladas, el acatamiento de las especificaciones técnicas y
2 presupuesto, el plan de retenciones para garantizar la ejecución de las obras de
3 infraestructura pendientes, la cancelación de los costos directos e indirectos, el
4 cumplimiento de la normativa vigente, la identificación de los lotes una vez construidas las
5 obras, y la instrucción a las familias sobre el uso adecuado y el mantenimiento de las
6 viviendas.

7
8 **Tercero:** Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0727-2025 del 14 de agosto de 2025 –el
9 cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0740-2025 de esa
10 misma fecha–, la Dirección FOSUVI se refiere a los aspectos más relevantes de la solicitud
11 presentada por Coopenae R.L., así como al detalle de las obras a ejecutar, la lista de
12 beneficiarios, los costos propuestos, el Plan de Acompañamiento Social y las condiciones
13 adicionales bajo las cuales se recomienda avalar la solicitud de la entidad autorizada.

14
15 **Cuarto:** Que habiéndose conocido los documentos que al respecto han sido sometidos a
16 la consideración de esta Junta Directiva, se estima procedente acoger la recomendación
17 de la Administración en los mismos términos señalados en los citados informes de la
18 Dirección FOSUVI, siendo que –según lo ha documentado la Administración– se ha
19 verificado la razonabilidad los costos de los lotes y de las obras y se han cumplido a
20 cabalidad todos los requisitos y trámites legales vigentes en el Sistema Financiero Nacional
21 para la Vivienda.

22
23 **Por tanto, se acuerda:**

24 **1.** Aprobar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la
25 Vivienda, el financiamiento para la compra de 32 lotes urbanizados y la construcción de
26 igual número de viviendas en el proyecto habitacional La Cajeta, ubicado en el distrito Cutris
27 del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela, dando solución habitacional a 32 familias
28 que habitan en situación de extrema necesidad. Lo anterior, actuando Coopenae R.L. como
29 entidad autorizada, y la empresa Las Rosas de Pocosol S.A. cédula jurídica 3-101-628349,
30 como desarrolladora del proyecto, por un monto total de **¢899.318.585,30** (ochocientos
31 noventa y nueve millones trescientos dieciocho mil quinientos ochenta y cinco colones con
32 30/100), según el siguiente detalle:

33 a) Compra de 32 lotes por un monto promedio de ¢8.988.406,83 para un total de
34 **¢287.629.018,57.**

b) Construcción de 32 viviendas por un valor total de **¢574.297.711,11**, según el siguiente desglose:

- Viviendas de 42,00 m², núcleo regular: ¢514.043.802,94.

- Viviendas de 49,00 m², persona adulto mayor: ¢19.666.215,50.

- Viviendas de 50.25 m², núcleo numeroso: ¢40.587.692,67.

c) Gastos de formalización de las 32 soluciones habitacionales, por un monto promedio de ¢374.274,83 y un total de **¢11.976.794,67**.

d) Fiscalización de inversión de las 32 viviendas por un monto total de **¢3.969.914,71**.

e) Kilometraje de la fiscalización de las 32 viviendas por la suma total de **¢1.024.000,00**.

f) Financiamiento para la implementación del Plan de Acompañamiento Social, por la suma total de **¢20.421.146,24** y según el siguiente detalle:

- Plan de Acompañamiento Social, Gastos Administrativos e Imprevistos: ¢16.026.659,04 (incluido el IVA); lo que representa el 1,82% del costo total del proyecto.

- Fiscalización de la entidad autorizada: ¢4.394.487,20; lo que representa el 0,5% del costo total del proyecto.

2. Se autoriza el indicado financiamiento, de conformidad con el siguiente detalle de potenciales beneficiarios, quedando la validez y la eficacia de la aprobación de cada Bono Familiar de Vivienda, sujetas a que la entidad autorizada y la Dirección FOSUVI, verifiquen que cada familia cumple con los requisitos correspondientes:

Jefatura de familia	Identificación	Terreno (¢)	Monto de vivienda (¢)	Fiscalización de vivienda (IVA incluido) (¢)	Kilometraje (¢)	Variable Social (¢)	GF a financiar por BANHVI (¢)	TOTAL (¢)	Aporte familiar (¢)
Ubando Pérez Mauren Guiselle	207960450	8 981 901,60	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	334 420,72	28 364 349,60	143 323,17
Villalobos Huertas Kattia de los Ángeles	206960544	9 112 521,35	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	431 297,90	28 591 846,53	47 921,99
Salas Chavarría Joseline	207310132	9 112 521,35	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	431 297,90	28 591 846,53	47 921,99
Valdivia Velásquez Lucy Libeth	207980778	9 107 258,14	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	335 412,29	28 490 697,72	143 748,12
Enriquez Méndez Mariana	208120492	9 079 852,74	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	430 965,66	28 558 845,68	47 885,07
Díaz Bernardino	155822-635427	9 066 273,98	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	335 088,11	28 449 389,37	143 609,19
Herrera García Roció de Los Ángeles	206670810	9 039 360,04	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	430 553,85	28 517 941,17	47 839,32

Mora Ledezma Katherine Paola	304730592	9 026 023,16	16 870 564,47	116 620,18	32 000,00	638 160,82	326 078,73	27 009 447,35	139 748,03
González Reyes Edwin	155809-933333	8 999 585,44	19 666 215,50	135 945,52	32 000,00	638 160,82	343 461,66	29 815 368,93	147 197,85
Molina Centeno Heidi Patricia	401750161	8 986 482,99	16 870 564,47	116 620,18	32 000,00	638 160,82	325 765,96	26 969 594,42	139 613,98
Arrieta Vargas María Jacqueline	206000436	8 973 457,08	16 870 564,47	116 620,18	32 000,00	638 160,82	325 662,93	26 956 465,48	139 569,83
Martínez Barrios Kimberly	207350753	8 947 631,79	16 870 564,47	116 620,18	32 000,00	638 160,82	325 458,65	26 930 435,91	139 482,28
Salazar Araya Abigail	701650443	8 934 830,87	16 870 564,47	116 620,18	32 000,00	638 160,82	418 316,65	27 010 492,99	46 479,63
Montenegro Flores Marcela Alejandra	155829-079017	8 981 901,35	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	334 420,72	28 364 349,35	143 323,17
Chacón Villalobos María Fernanda	207860111	9 112 521,35	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	431 297,90	28 591 846,53	47 921,99
Rivera Garmendez Selena Isabel	207810516	9 112 521,35	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	335 453,92	28 496 002,56	143 765,97
Flores Navarro Ana Lorena	207850259	9 093 513,83	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	335 303,57	28 476 844,69	143 701,53
Jirón López Rosa Adilia	155814-776409	9 079 852,74	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	335 195,51	28 463 075,53	143 655,22
Ramos Rayo Cecilia Yanina	208070192	9 066 273,98	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	335 088,11	28 449 389,37	143 609,19
Estrella Medina Jessika de los Ángeles	208100658	9 039 360,04	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	430 553,85	28 517 941,17	47 839,32
Artavia Villegas Daniela	205940802	9 026 023,16	16 854 817,44	116 511,33	32 000,00	638 160,82	419 116,67	27 086 629,41	46 568,52
Picado Saborio Rosalina De Los Ángeles	205210919	8 999 585,44	16 854 817,44	116 511,33	32 000,00	638 160,82	325 770,51	26 966 845,54	139 615,93
Sacida Solorzano Karla Estrella	206660867	8 986 482,99	16 854 817,44	116 511,33	32 000,00	638 160,82	325 666,87	26 953 639,45	139 571,52
Mena Chamorro María Fernanda	208130060	8 960 506,94	16 854 817,44	116 511,33	32 000,00	638 160,82	418 450,37	27 020 446,89	46 494,49
Tenorio Sosa Mary Luz	205880991	8 947 631,79	19 631 478,20	135 705,39	32 000,00	638 160,82	440 784,15	29 825 760,34	48 976,02
Gutiérrez Artavia Ana Julia	206410882	8 922 103,45	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	429 361,35	28 399 492,08	47 706,82
Ponce Trigueros Evellyn Tatiana	206890054	8 934 030,00	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	334 042,06	28 316 099,34	143 160,88
Suarez García Madeling de Fátima	155824-182513	8 934 030,00	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	429 482,64	28 411 539,93	47 720,29
Valverde Corrales María Francinny	206730547	8 568 116,60	18 251 698,99	126 167,47	32 000,00	638 160,82	331 147,68	27 947 291,56	141 920,43
Jara Mora Heylin Gabriela	701930383	8 610 533,02	20 956 214,47	144 862,82	32 000,00	638 160,82	448 073,70	30 829 844,83	49 785,97
Pérez García Elizabeth	207030668	8 952 300,00	16 870 564,47	116 620,18	32 000,00	638 160,82	325 495,58	26 935 141,04	139 498,10
Martínez Marenco Evelyn Susana	504480763	8 934 030,00	16 870 564,47	116 620,18	32 000,00	638 160,82	418 308,51	27 009 683,97	46 478,72

3. El contrato de administración de recursos se tramitaría bajo las siguientes condiciones:

3.1 Entidad Autorizada: COOPENAE R.L.

3.2 Constructor: Las Rosas de Pocosol S.A., cédula jurídica 3-101-628349, bajo el modelo contrato de obra determinada para la compra de lotes urbanizados y la construcción de las viviendas, a firmar entre la Entidad Autorizada y Constructor, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.3 Alcance de los contratos: Según los lineamientos y modelos ya establecidos y aprobados por la Junta Directiva. El giro de recursos quedará sujeto a la verificación de que los contratos se ajusten a cabalidad con lo solicitado por la Junta Directiva de este Banco en el acuerdo N°1 de la sesión 47-2008, de fecha 30 de junio de 2008.

3.4 Garantías fiduciarias a otorgar por la entidad autorizada: Según lo dispuesto en el acuerdo N°13 de la sesión 32-2012, de fecha 22 de mayo de 2012, la entidad autorizada deberá aportar una garantía del 8% del monto total de los recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno, y mediante garantía fiduciaria (un pagaré en el cual Coopenae R.L., como deudor, reconocerá y pagará intereses moratorios iguales a la Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica, más un treinta por ciento de la misma), o cualquier otra contemplada en el artículo 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre el total de recursos aplicados al proyecto, sin considerar el valor del terreno. El plazo de la garantía no será inferior al plazo del contrato más seis meses adicionales. El BANHVI también podrá hacer exigible el cobro de cualquier suma que se le adeudare, mediante la emisión de la certificación con carácter de título ejecutivo prevista en el artículo 38 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

3.5 Garantías a otorgar por el constructor: El constructor deberá rendir garantías ante la Entidad autorizada para responder por el giro de los recursos para el primer desembolso de la construcción de las viviendas, aplicándose también lo establecido en los artículos 83 y 133 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y en los acuerdos número 8 de la sesión número 84-2011 del 28 de noviembre del 2011 y número 13 de la sesión número 32-2012 del 14 de mayo del 2012, ambos de la Junta Directiva del BANHVI. La garantía en ningún momento podrá ser menor al saldo al descubierto de recursos girados, definido como la diferencia entre el monto de recursos girados y el valor de la inversión realizada en el terreno, esto último debidamente certificado por el fiscal de inversión de la entidad autorizada.

3.6 Adicionalmente, la Entidad Autorizada otorgará una garantía fiduciaria (pagaré) a favor del BANHVI por cada tracto de desembolso que reciba en lo sucesivo (totalidad del monto que le gire EL BANHVI) de conformidad con el plan de desembolsos previamente aprobado por esta institución, teniendo la obligación la ENTIDAD AUTORIZADA de siempre mantener garantizado el 100% de las sumas desembolsadas por EL BANHVI.

3.7 Plazo del contrato:

a) CONTRATO BANHVI-ENTIDAD AUTORIZADA:

El plazo del contrato entre el BANHVI y la Entidad autorizada es de **quince (15) meses** en total. Estos plazos cuentan a partir de la orden de inicio otorgada por la Entidad Autorizada, la cual no debe exceder 8 días naturales una vez firmado el contrato entre la Entidad y el Desarrollador, y compuesto de la siguiente forma:

- Plazo para formalización: cuatro (3) meses, con firma de contratos y obtención de permisos de construcción.
- Plazo de construcción y entregas: ocho (8) meses
- Devolución de retenciones: tres (3) meses (posterior a la recepción de obras)
- Cierre técnico, financiero: dos meses (con un mes paralelo a la ejecución de liberación de retenciones).

b) Contrato ENTIDAD AUTORIZADA-CONSTRUCTOR:

El plazo del contrato entre la Entidad Autorizada y el constructor es de **14 meses para la construcción de las obras**. La firma de este contrato no deberá exceder 10 días naturales luego de firmado el contrato entre el BANHVI y la Entidad Autorizada.

La vigilancia de las obras ejecutadas se deberá realizar proporcional a las viviendas que se encuentren deshabitadas y conforme se entreguen las viviendas.

Con relación al plazo para la formalización de las operaciones del proyecto, el BANHVI se reserva el derecho de ampliar el plazo o bien anular el financiamiento para aquellos casos que no se hayan formalizado en el plazo establecido y que no se cuente con la justificación requerida.

3.8 Cancelación de Contrato: La cancelación del contrato de administración de recursos para el proyecto La Cajeta con la Entidad Autorizada, será contra la presentación del informe de liquidación técnica y financiera del proyecto, y la liquidación de cada una de las 32 operaciones detalladas en el apartado 2 del presente acuerdo.

4. La Entidad autorizada, previo al inicio de obras y realización de desembolsos, deberá velar porque se encuentre vigente el uso de suelo, el permiso de desfogue y el permiso de

1 construcción del proyecto otorgado por la Municipalidad; se deberá verificar de igual forma
2 que los planos de vivienda que se hayan tramitado en la municipalidad local, correspondan
3 al sistema constructivo indicado en planos, con las áreas y distribuciones avaladas por el
4 fiscal de inversiones y el Departamento Técnico del BANHVI y se encuentre debidamente
5 inscrita la responsabilidad ante el CFIA de cada uno de los profesionales involucrados en
6 la obra.

7
8 **5.** En relación con las viviendas, el BANHVI girará al constructor en trectos y contra avance
9 de obras, avalados por el fiscal de inversión de la Entidad autorizada.

10
11 **6.** Los recursos serán girados previa formalización individual de cada Bono Familiar de
12 Vivienda, según el detalle de montos y beneficiarios indicado en el apartado 2 del presente
13 acuerdo, para lo cual se firmará el contrato de administración de recursos entre la Entidad
14 autorizada y el BANHVI, y el contrato de obra determinada entre la Entidad autorizada y la
15 empresa constructora. Queda entendido que el monto de los contratos citados corresponde
16 al monto de financiamiento de las soluciones habitacionales.

17
18 **7.** La Entidad autorizada debe velar porque la familia reciba el bien libre de gravámenes y
19 con los impuestos municipales al día.

20
21 **8.** El monto no financiado por BANHVI de gastos de formalización deberá ser aportado por
22 los beneficiarios. La entidad autorizada deberá informarles a los beneficiarios, el monto que
23 deben aportar por concepto de gastos de formalización, según se detalla en el apartado 2
24 del presente acuerdo.

25
26 **9.** Los gastos de formalización de cada operación deberán ser registrados por la entidad
27 autorizada en el expediente de cada familia, de acuerdo con el formato de la tabla de gastos
28 de formalización establecida por el BANHVI.

29
30 **10.** Previo al momento de la formalización, se deberá verificar por parte de la entidad
31 autorizada la inclusión en cada expediente de las opciones de compraventa con los montos
32 indicados en el apartado 2 del presente acuerdo para cada solución habitacional.

33

1 **11.** Será responsabilidad de la entidad autorizada que el contrato de construcción respete
2 la normativa vigente tanto de construcción de obras como del Sistema Financiero Nacional
3 para la Vivienda.

4
5 **12.** En caso de alguna contención que este Banco considere extraordinaria y debidamente
6 justificada, el BANHVI se reserva el derecho de no continuar con el financiamiento de los
7 casos individuales.

8
9 **13.** La entidad autorizada deberá velar por el cumplimiento de la disposición de inclusión
10 en la publicidad del proyecto tanto al BANHVI como al MIVAH; esto, según lo dispuesto en
11 acuerdo N°7 de la sesión 33-2009, de fecha 04 de mayo de 2009.

12
13 **14.** Para el desarrollo de este proyecto se ejecutará el procedimiento P-FOS-18, de
14 Inspección de calidad de obras, avalado por la Junta Directiva del BANHVI, en Acuerdo N°6
15 de la sesión 64-2012.

16
17 **15.** Respecto a los costos administrativos del proyecto: ingeniero residente, maestro de
18 obras, bodeguero, guarda, se cancelarán liquidables, mes a mes, confirmando la presencia
19 del personal a tiempo completo en el proyecto, en caso contrario se cancelará el
20 proporcional de los días laborados.

21
22 **16.** De igual forma, la firma del contrato y la formalización de las operaciones queda
23 condicionada al acatamiento de todas las recomendaciones realizadas por el Departamento
24 Técnico, en informe BANHVI-DT-IN-0214-2025.

25
26 **17.** Previo a la firma de los contratos, será necesario presentar el uso de suelo debidamente
27 actualizados y vigentes, así como el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad
28 de San Carlos.

29
30 **18.** Asimismo, se debe considerar la recomendación por parte del Departamento Técnico
31 del BANHVI, donde se indica que deberá hacerse una retención del 42,28% del valor de
32 cada lote, para un total de ¢121.600.000,00 (ciento veintiún millones seiscientos mil colones
33 exactos) de forma que se cuente con una garantía de que, al finalizar la construcción de las
34 viviendas, éstas cuenten con la infraestructura adecuada.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0759-2025, del 22 de agosto de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-SGO-OF-0369-2025 de la Subgerencia de Operaciones, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Coopeande No.7, R.L. y Coopealianza, R.L. para financiar veintisiete 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-0369-2025.

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 veintisiete operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, de conformidad con el siguiente detalle:

Entidad Autorizada: INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (€)	Costo de vivienda (€)	Aporte familiar (€)	Gastos de formalización (€)	Monto del Bono (€)

Ramírez Carballo Mario Alberto de Gerardo	1-0760-0749	1-531668	Alajuelita	CLC	4.696.112,30	11.533.733,33	320.721,33	641.442,65	16.550.566,96
Ríos Leiva Kristel Rebeca	1-1623-0666	1-531611	Alajuelita	CLC	4.517.514,89	10.665.951,83	60.991,76	609.917,55	15.732.392,52
Saldaña Hernández Yajaira Tatiana	1-0969-0485	1-531452	Alajuelita	CLC	4.527.324,22	12.252.085,00	63.781,04	637.810,41	17.353.438,59
Lacayo Molina Rebeca Alejandra	9-0109-0868	595629	Río Cuarto	CLC	5.250.000,00	11.760.000,00	50.126,59	501.265,90	17.461.139,31
Entidad Autorizada: COOPEANDE No.7, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Picado Borges Yeilyn Carolina	2-0780-0240	596973	Upala	CLC	7.000.000,00	11.760.00,00	59.533,67	595.336,75	19.295.803,08
Talavera García José Henry	2-0492-0979	638409	San Carlos	CLC	5.000.000,00	12.800.000,00	175.379,63	584.598,75	18.209.219,13
Tremínio Ruiz Arlen Araselia	155823-826333	230067-000	La Cruz	CLC	5.500.000,00	11.760.000,00	56.779,30	567.793,00	17.771.013,70
Cruz Álvarez Gerald Esteban	5-0436-0198	635225	Upala	CLC	6.000.000,00	11.760.000,00	57.697,43	576.974,25	18.279.276,83
Corea Vásquez Kristin	7-0237-0300	139807	Pococi	CLC	9.600.000,00	12.810.000,00	66.931,61	669.316,13	23.012.384,52
Gutiérrez Ortega Carmen	155818-446420	185283	Pococi	CLC	8.730.000,00	12.810.000,00	65.334,08	653.340,75	22.128.006,68
Valverde Reyes Melissa	7-0282-0988	139807	Pococi	CLC	9.600.000,00	12.810.000,00	66.931,61	669.316,13	23.012.384,52
Entidad Autorizada: COOPEALIANZA, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)
Ramírez Valderramos Kristel Samantha	1-1833-0314	205497	Buenos Aires	CLC	4.450.000,00	11.760.000,00	49.211,63	492.116,27	16.652.904,64
Navarro Jiménez Efraín Mauricio	1-1224-0709	742954	Pérez Zeledón	CLC	5.628.750,00	14.000.000,00	56.592,97	565.929,67	20.138.086,70
Sánchez Vargas Flor Emilce	9-0060-0884	716860	Pérez Zeledón	CLC	5.092.500,00	14.553.000,00	166.143,44	553.811,48	20.033.168,04
Pérez Hernández Jorge Orlando	2-0517-0681	264120	Coto Brus	CLP	No aplica	14.553.000,00	137.265,09	457.550,31	14.873.285,22
Chinchilla Arias Eladio del Carmen	1-0624-0494	107334	Osa	CLP	No aplica	9.300.000,00	320.978,60	320.978,60	9.300.000,00
Rosales González Edin Jesús	6-0449-0686	216613	Puerto Jiménez	CLC	6.000.000,00	12.342.867,15	159.897,89	532.992,96	18.715.962,22
Vega Rubí Rafael Ángel	1-0286-0079	244106	Puerto Jiménez	CLC	7.002.900,00	14.418.473,00	180.360,44	601.201,46	21.842.214,02
Navarro Jiménez María Trinidad	2-0294-0791	2-309326-000	Orotina	CLP	No aplica	9.300.000,00	320.978,60	320.978,60	9.620.978,60
Agüero González Andrea Natasha	1-1531-0416	686261	Pérez Zeledón	CLC	6.052.500,00	12.182.357,00	53.010,64	530.106,43	18.711.952,79
Brenes Calderón María Eduvigis	1-0877-0211	688525	Pérez Zeledón	CLC	5.250.000,00	11.760.000,00	50.523,84	505.238,40	17.464.714,56

Cordero Ceciliano Dora Mayela	1-0407- 1437	230703	Coto Brus	CLC	4.588.000,00	13.860.000,00	158.376,86	527.922,87	18.817.546,01
Torres Valverde Adrián Alberto	6-0457- 0448	626961	Pérez Zeledón	CLC	3.442.500,00	11.760.000,00	141.064,64	470.215,46	15.531.650,82
Blanco Jiménez Joiner Ely	6-0422- 0003	221036	Puerto Jiménez	CLC	5.250.000,00	12.347.418,04	155.799,08	519.330,26	17.960.949,22
Campos Mena Wendolyn Karolina	1-1417- 0865	219077	Osa	CLC	6.000.000,00	12.342.867,15	159.897,89	532.992,96	18.715.962,22
Castillo Arias Mary Luz del Carmen	5-0181- 0588	72201	Coto Brus	CLP	No aplica	14.553.000,00	137.265,09	457.550,31	14.873.285,22
Hernández Amador Maricela	6-0435- 0933	227900	Coto Brus	CLC	3.616.000,00	11.760.000,00	47.364,64	473.646,42	15.802.281,78
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio RAM: Reparación, ampliación, mejoras y terminación de Vivienda				

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

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

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

5) En el caso del subsidio tramitado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a favor del señor Ramírez Carballo Mario Alberto de Gerardo, el BANHVI realizará la retención del financiamiento otorgado a esta operación en el proyecto Juan Rafael Mora por \$4.696.112,30 y cuyo trámite individual fue aprobado mediante acuerdo N° 11 de la Sesión 55-2022 del 10/10/2022.

6) En el caso del subsidio tramitado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a favor de la señora Ríos Leiva Kristel Rebeca, el BANHVI realizará la retención del financiamiento otorgado a esta operación en el proyecto Juan Rafael Mora por \$4.517.514,89 y cuyo trámite individual fue aprobado mediante acuerdo N° 11 de la Sesión 55-2022 del 10/10/2022.

7) En el caso del subsidio tramitado por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, a favor de la señora Saldaña Hernández Yajaira Tatiana, el BANHVI realizará la retención del financiamiento otorgado a esta operación en el proyecto Juan Rafael Mora por ¢4.527.324,22 y cuyo trámite individual fue aprobado mediante acuerdo N° 11 de la Sesión 55-2022 del 10/10/2022. Además, deberá demolerse la construcción existente.

8) En el caso del subsidio tramitado por Coopealianza, R.L., a favor de la señora Ramírez Valderramos Kristel Samantha, será responsabilidad de la Entidad Autorizada verificar que la opción de compra-venta se encuentre vigente cuando se realice la formalización.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

ÚNICO: Que los artículos 11 y 12 de la Ley N° 10456 "APROBACIÓN DEL CONTRATO DE PRÉSTAMO N.º 2317 QUE FINANCIARÁ EL "PROGRAMA DE EMERGENCIA PARA LA RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL Y RESILIENTE DE INFRAESTRUCTURA (PROERI)", SUSCRITO ENTRE LA REPÚBLICA DE COSTA RICA Y EL BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACIÓN ECONÓMICA (BCIE), establece que se declaran de interés público todas las gestiones técnico/administrativas necesarias para el desarrollo y la construcción del proyecto denominado "Proeri", incluyendo aquellas actividades necesarias para agilizar los procedimientos de adquisiciones de bienes inmuebles a través de la expropiación, así como aquellas labores relacionadas con actividades que se requieran para la obtención de los estudios, inspección y supervisión, movimiento de tierras, obras civiles, alcantarillas, puentes, señalización y demás obras correlativas y necesarias.

Así también, establece que, de conformidad con el bloque de legalidad, todo el sistema estatal debe apoyar mediante la aplicación de las reglas de simplificación de trámites, eficiencia administrativa y coordinación interinstitucional, con los trámites que deba cumplir para el desarrollo de los componentes del proyecto. Por lo que las instituciones competentes tendrán la obligación de implementar procedimientos extraordinarios de aprobación de proyectos financiados por el presente crédito, que garanticen una atención

expedita de los trámites en tiempos reducidos sin contravenir los principios del derecho ambiental.

Por tanto, se acuerda:

1. Esta Junta Directiva acuerda brindar cumplimiento a lo indicado en la Ley N°10456, por tanto, se instruye a la Gerencia General y a la Secretaría de Junta Directiva para que, en coordinación con la Presidencia de esta Junta, incorporen en los primeros lugares de la Agenda de esta Junta Directiva, todos los asuntos relacionados con PROERI, Ley N°10456.

2. Asimismo, se instruye a la Gerencia General que gire órdenes a las Unidades Administrativas de este Banco, para que todos los casos relacionados con la Ley N°10456, conocida como Ley PROERI, reciban prioridad sobre cualquier otro caso o asunto.

Acuerdo Unánime y Firme.-
