

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3
4 **ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 80-2025**

5 **DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025**

6 **(Acta grabada en soporte digital)**

7
8 Por medio de videoconferencia en la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo
9 dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco
10 Hipotecario de la Vivienda, se inicia la sesión a las quince horas con diez minutos, con la
11 asistencia de los siguientes Directores: Grettel Vega Arce, Presidente; Guillermo Alvarado
12 Herrera, Lina Rosa Barrantes Castegnaro y Eloísa Ulibarri Pernús. El Director Miguel
13 Arrieta Berrocal se incorpora a la sesión posteriormente.

14
15 Asisten también los siguientes funcionarios: Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de
16 Operaciones y Gerente General a.i.; Luis Alberto Ávalos Rodríguez, Subgerente Financiero;
17 Mauricio González Zumbado, Auditor Interno a.i.; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría
18 Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

19
20 Adicionalmente, participan en la sesión, por invitación de la Directora Presidente, la señora
21 Marisol Castro González, Viceministra de Planificación del Ministerio de Vivienda y
22 Asentamientos Humanos, así como la señora Diana Araya Rodríguez, asesora legal del
23 Despacho de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos.

24
25 Ausentes con justificación: Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; y Julián Arias
26 Varela, Director.

27
28 Por tratarse de una sesión celebrada en la modalidad virtual, al expediente de la presente
29 sesión se adjunta el reporte de asistencia generado por la plataforma Microsoft Teams.

30 *****

31
32 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

33
34 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 1 1°. Audiencia a la empresa Doris Peters & Asociados: experiencia en la contratación de
2 altos ejecutivos de empresas de carácter público y procedimiento más apropiado para
3 gestionar la selección y nombramiento del Gerente General del BANHVI.
- 4 2°. Propuesta de modificación presupuestaria No. 09-2025. (BANHVI-SGF-OF-0052-2025)
- 5 3°. Solicitud de no objeción a la cesión del contrato de construcción, reasignación de
6 saldos y ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del proyecto
7 Loma Linda. (Oficio BANHVI-GG-OF-1211-2025)
- 8 4°. Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos y corrección
9 al acuerdo de aprobación del financiamiento del proyecto Las Rosas de Río Jiménez.
10 (Oficios BANHVI-GG-OF-1210-2025 y BANHVI-GG-OF-1212-2025)
- 11 5°. Sustitución de un beneficiario del proyecto Vistas del Golfo y solicitud de financiamiento
12 adicional para los gastos de formalización del sustituto. (Oficio BANHVI-GG-OF-1209-
13 2025)

14 *****

15

16 **1° Audiencia a la empresa Doris Peters & Asociados: experiencia en la contratación**
17 **de altos ejecutivos de empresas de carácter público y procedimiento más apropiado**
18 **para gestionar la selección y nombramiento del Gerente General del BANHVI**

19

20 **Directora Presidente:** Tenemos hoy para agenda los siguientes puntos... bueno,
21 empezamos con la audiencia de Doris Peters & Asociados, para ver un poco su experiencia
22 en temas de contratación de altos ejecutivos de banca, le damos la bienvenida.

23 **Sr. López Pacheco:** Perfecto, para este tema se va a incorporar la señora Adriana García,
24 que es la representante de la empresa y estoy invitando también a doña Margoth Campos.

25 **Directora Presidente:** Muchas gracias.

26 [Se incorpora a la sesión la señora Adriana García, representante de la empresa Doris
27 Peters S.A. y posteriormente la señora Margoth Campos Barrantes, Directora
28 Administrativa]

29 **Sra. García - Doris Peters:** Hola, buenas tardes, ¿cómo están? mucho gusto.

30 **Directora Presidente:** Buenas tardes, mucho gusto, muchísimas gracias. Adelante, por
31 favor.

32 **Sra. García - Doris Peters:** Les voy a compartir pantalla, para mostrarles una presentación
33 que tenemos para esta reunión, me indican si ahí pueden ver la presentación en pantalla
34 completa.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, sí la estamos viendo.

2 **Sra. García - Doris Peters:** Perfecto... bueno, muchísimas gracias, un placer estar acá con
3 todos ustedes. Mi nombre es Adriana García, yo soy la líder del área de Reclutamiento y
4 Selección de Personal de la empresa Doris Peters & Asociados; tengo aproximadamente 7
5 u 8 años de estar trabajando con la firma y bueno, el día de hoy queríamos contarles un
6 poco de la firma y principalmente exponer lo que es la metodología que nosotros utilizamos,
7 para procesos ejecutivos de Gerencias altas en instituciones públicas, que hemos
8 manejado recientemente y en años anteriores, que más adelante también les voy a dar un
9 poquito de esa información.

10 Como para iniciar y para que tengan un poquito de contexto, ahí les puse una foto de doña
11 Doris, quien es la presidenta fundadora de nuestra empresa, tenemos 28 años de estar en
12 el mercado, hemos sido una firma líder en lo que es la parte de gestión de talento y todo lo
13 que tiene que ver con diferentes servicios de recursos humanos y asesorías en recursos
14 humanos, pero principalmente nos reconocen en el mercado por la parte de reclutamiento
15 y selección de personal.

16 Ahí pueden ver otros servicios que ofrecemos como la parte de consultoría, administración
17 de planillas y algunas otras soluciones personalizadas para las empresas.

18 Nuestra presidenta, ahí para que le pongan cara, muchas veces a mí la gente me pregunta,
19 "¿Doris Peters es una persona de verdad, existe?", sí, ahí está la foto de ella para los que
20 no han tenido la oportunidad de conocerla... nosotros también, pero tenía otra reunión, ella
21 es una profesional en psicología con una trayectoria bastante amplia como Directora de
22 Recursos Humanos; acá en el país fue una de las primeras directoras de recursos humanos
23 mujeres en empresas multinacionales, y hace 28 años después de su salida de Scott Paper,
24 decidió fundar la firma que hasta al momento ha construido un gran camino, hasta lo que
25 tenemos el día de hoy. Ella trabaja de una forma cercana con el equipo de consultoría, si
26 bien no se involucra en la parte operativa, siempre se mantiene en conocimiento,
27 preguntando, aconsejando y asegurando que podamos cumplir con el servicio que
28 ofrecemos a nuestros clientes.

29 Un poco para que sepan también, hemos trabajado en los últimos años en diferentes
30 certificaciones, por ejemplo, estamos certificados como esencial Costa Rica, como bandera
31 azul... bueno, acá esto está desactualizado, ya estamos certificados como Women Owned
32 y también somos más del Ministerio de Trabajo y también ISO 9001.

33 Para contarles un poco la metodología de evaluación y del proceso de reclutamiento para
34 lo que son posiciones ejecutivas, aquí estamos hablando posiciones de muy alto nivel, se

1 utiliza más que todo para lo que son posiciones ejecutivas de instituciones del sector
2 público, sin embargo, también hemos dado el servicio en muchísimas instituciones del
3 sector privado y empresas multinacionales.

4 La etapa uno es lo que es el diseño del proceso y atracción de talento, en lo que vamos a
5 definir cuál va a ser el modelo de evaluación que vamos a realizar, de acuerdo con el perfil
6 de puesto, toda la selección que vamos a estar utilizando para poder valorar todo lo que
7 son competencias técnicas, conductuales, estratégicas y socioemocionales, que más
8 adelante también vamos a ver uno por uno de esos instrumentos, asegurando la validez y
9 la objetividad de los resultados. Una vez ya tenemos selección en conjunto, cuáles son esos
10 instrumentos que vamos a utilizar se va a la etapa de difusión y atracción de talento,
11 nosotros publicamos las bases del concurso a través de diferentes herramientas y canales
12 de atracción de talento, que nos permiten maximizar un poco el alcance de esa publicación,
13 dentro de las plataformas digitales que utilizamos esta LinkedIn, que es la principal en la
14 parte de reclutamiento y selección, en este momento es la principal herramienta de
15 atracción de talento que existe, yo diría a nivel mundial; también la página de carreras de
16 Doris Peters & Asociados, que tiene muchísima visibilidad porque tenemos una de datos
17 de miles de candidatos, que han ingresado a nuestras bolsas; todo lo que son las redes
18 sociales de Doris Peters & Asociados, que también tienen muchísimos seguidores; las
19 bolsas de empleo de Colegios Profesionales, aquí no lo pusimos, pero también lo que es la
20 Agencia Nacional de Empleo y lo que son otros portales de empleo que tenemos agregados
21 en conjunto con nuestro ATS, como por ejemplo el Jobs by Workable, Indeed, Google For
22 Jobs, talent.com, etcétera... son otras plataformas que no tienen un alcance tan amplio
23 como LinkedIn, pero que nos permiten ampliar un poquito también lo que es la difusión de
24 la vacante.

25 Una vez ya hemos cerrado el proceso de admisibilidad, la Junta Directiva con la persona,
26 con nuestra contraparte del cliente, se definen cuántos días va a estar abierta la posición,
27 para que las candidaturas nos puedan estar ingresando y demás, pero una vez se cierra la
28 recepción, se hace todo lo que es el análisis de la información quienes cumplen con los
29 requisitos académicos, con la experiencia, las personas que definitivamente no cumplen se
30 hace la notificación formal, a los que no son elegibles y a los que son elegibles se les hace
31 la notificación de que continúan con la etapa de entrega de toda la documentación completa.
32 Para este tipo de perfiles, generalmente lo que nosotros solicitamos para verificar y poder
33 corroborar toda la información de los candidatos y ver que verdaderamente cumplan con
34 los requisitos; todo lo que son atestados; certificaciones; cualquier título; cartas de

1 experiencia laboral conforme solicita la normativa y la regulación aplicable; lo que es
2 documento de identidad vigente; cualquier otro documento que sea requerido; muchas
3 veces piden que tenga visa; que tenga pasaporte; que tenga licencia, entonces recopilamos
4 cualquier otro documento; certificaciones de autenticidad de títulos ante de instancias
5 correspondientes; ante universidades, ante CONESUP y cuando son títulos en el extranjero
6 ante CONARE.

7 La validación también de cada uno de los candidatos ante el Tribunal Supremo de
8 Elecciones, para validar que ninguno tenga ningún impedimento para el ejercicio de cargos
9 públicos, nosotros les enviamos a ellos todo el listado de candidatos con su respectivo
10 número de cédula y ellos nos devuelven la validación y cualquier otro documento que sea
11 requerido por la institución, para la trazabilidad del proceso.

12 Con toda esta información vamos consolidando un documento, un expediente por cada uno
13 de estos candidatos, para cerciorarnos de que tenemos toda la información.

14 Después en la fase evaluación, aquí lo que nosotros sugerimos y es la metodología que
15 hemos utilizado, por ejemplo, recientemente hemos tenido cerrado lo que es el proceso de
16 contratación para la Gerencia General del BCR, entonces estamos basados un poco en lo
17 que es esa metodología, cada etapa que les voy a comentar está condicionada a la
18 aprobación de la etapa anterior, lo que es una prueba técnica... todos los candidatos
19 elegibles que ya pasaron por el proceso de validación de toda la documentación y
20 efectivamente pueden continuar con el proceso, se deben presentar de manera presencial
21 a realizar una prueba técnica que es elaborada por un profesional en el área, para medir
22 conocimientos normativos y criterios técnicos que sean aplicables al rol y en base a esa
23 normativa se desarrolla lo que es la prueba técnica. Los que aprueban con la puntuación
24 mínima o más esa prueba técnica, continúan en la evaluación psicométrica; nosotros
25 trabajamos con una plataforma que contiene una batería de pruebas psicométricas bastante
26 amplia, también prueba de idiomas en caso de que se requiera validar algún idioma, ahorita
27 voy a mostrar también un poco de cuáles son las pruebas que podemos utilizar y que
28 nosotros sugerimos, pero en general son pruebas para valorar competencias conductuales,
29 personalidad, habilidades socioemocionales. Y una vez las personas que aprueban esta
30 fase de pruebas psicométricas, pasan a lo que sería la entrevista por competencias; esta
31 es una entrevista estructurada basada en evidencias constructivas, nosotros utilizamos lo
32 que es el método STAR, también más adelante les voy a presentar un ejemplo de cómo se
33 estructura la entrevista, en esta evaluación se van a medir generalmente competencias,
34 liderazgo, toma de decisiones, conducción de personas y visión estratégica, cada una de

esas preguntas va a estar formulada para medir alguna competencia específica y van a participar únicamente las personas que superaron las etapas previas.

Adicionalmente, la siguiente etapa es la integración y el análisis de los resultados, vamos a integrar todos los resultados obtenidos en las diferentes etapas, las pruebas técnicas, las psicométricas, las entrevistas y vamos a hacer una triangulación de toda esa información, para identificar patrones de desempeño, fortalezas, brechas y riesgos antes de cada una de esas personas elegibles para la nómina; vamos también a hacer la presentación de lo que es la nómina formalmente del informe y la presentación de nómina, con todo de los candidatos que van a integrar esa nómina final, todos esos resultados quedan sustentados para que sean trazables y les facilite lo que es la toma de decisiones y como complemento, proponemos siempre un ejercicio de *assessment center*, para la nómina de candidatos finalistas, los que tienen esa verdadera posibilidad de ser elegidos como el Gerente General; nosotros utilizamos para el *assessment center* la metodología basada y desarrollada por Harvard Business School, esta es una evaluación de competencias en contextos simulados de alta exigencia.

Un poquito para contarles cómo es esta metodología, al candidato se le va a dar un caso, todos los candidatos se evalúan exactamente en las mismas condiciones, se les da el mismo caso; nosotros les damos con antelación el caso para verlo y preparar la resolución, nosotros también les damos una hojita con las indicaciones de qué es lo que tienen que presentar, qué es lo que estamos buscando que nos presenten, cómo va a solucionar usted ese problema. Entonces una vez ya los candidatos tienen su presentación, lo citamos a que hagan la exposición, se les dan generalmente 20 minutos para exponer su caso y después unos 10 minutos para preguntas, preguntas, observaciones y ahí la idea es ver el comportamiento directo de los candidatos, frente a situaciones críticas y escenarios realistas del rol, ¿por qué? porque las consultoras que participamos, por ejemplo, en el *assessment center*, les vamos a estar jugando como del policía malo, les vamos a estar objetando lo que están presentando, “Pero bueno, pero usted no está tomando en cuenta el presupuesto, pero de dónde sacó usted esa información, etcétera”, y ver cómo reacciona también la gente ante los cuestionamientos o ante un escenario de alta exigencia.

Esos son ejercicios estructurados, que son casos en los que se ve todo lo que tiene que ver la resolución de problemas complejos y cada uno de los evaluadores siempre es conveniente, por lo menos, dos evaluadores de nuestra firma y por lo menos dos o tres evaluadores de nuestro cliente y pueden venir también personas observadoras. Todos vamos a tener una hoja de evaluación, que más adelante se las muestro, un ejemplo y

1 todos los observadores vamos a ir conforme al desempeño de cada uno de esos
2 candidatos, evaluando cada una de las rúbricas que se está solicitando en la hoja de
3 evaluación.

4 Al final todas estas notas, por decirlo así, todos estos porcentajes se van a ponderar, para
5 que también ustedes tengan una visión más amplia, esto va a ayudarnos también a reducir
6 un poco la calidad y objetividad de la decisión final que puedan tener; esto en cuanto a la
7 metodología de evaluación.

8 Aquí les quiero contar, nosotros en Doris Peters & Asociados, hace aproximadamente un
9 año hicimos un cambio en todo lo que es la parte de aplicaciones digitales, nosotros ahora
10 trabajamos con un ATS, no sé si conocen lo que es un ATS, es un sistema que permite que
11 hagamos el seguimiento y el traqueo de todas las aplicaciones que ingresan; entonces es
12 una herramienta que nos va a consolidar toda la información y bueno, nos facilita muchísimo
13 llevar esa trazabilidad del proceso.

14 Esta plataforma está centralizada para la atracción, evaluación y seguimiento de todas las
15 personas candidatas, nos va a permitir visualizar el proceso completo por etapas, desde
16 que una persona se postula, pasando por todas las etapas del proceso, hasta la decisión
17 final, “Adriana, ¿en qué etapa se quedó? bueno, se quedó en esta etapa”, ahí más vamos
18 viendo, tenemos toda esa trazabilidad, control documental y el registro de todas las
19 decisiones y también nos ayuda a automatizar comunicaciones y notificaciones a
20 participantes.

21 Todo se hace a través de esta misma plataforma, entonces todo nos va a quedar
22 absolutamente documentado en la plataforma.

23 Por ejemplo, quería mostrarles un ejemplo de una entrevista por competencias,
24 evidentemente cada entrevista por competencias la redactamos de acuerdo al perfil de
25 puesto que estamos buscando y de acuerdo a esas competencias clave; en este caso, tomé
26 una entrevista de competencias para otro proceso de Gerencia, pero aquí ustedes pueden
27 ver que nosotros utilizamos la metodología STAR, le vamos a pedir entonces a cada uno
28 de los candidatos... vamos a ver, no nos gusta hacer más de ocho preguntas, ya ocho
29 preguntas nos parece que es una entrevista extensa, porque muchas veces pues hay
30 candidatos que pueden tener muchos ejemplos, pueden hablar muchísimo y lo ideal es que
31 la entrevista no se pase de una hora y que el candidato pueda mantener la atención que se
32 requiere, ya ocho preguntas nos parece que es lo máximo, sin embargo, hay entrevistas
33 que pueden ser cinco, seis preguntas.

1 Les pedimos que nos brinden ejemplos concretos de alguna situación que hayan tenido,
2 para medir una competencia, aquí les leo el primer ejemplo, “Bríndeme un ejemplo en su
3 carrera donde haya podido detectar y aprovechar los cambios en el entorno y establecer su
4 impacto a largo plazo para la institución que usted representaba.

5 Específicamente, ¿qué acciones tomó usted y cuál fue el resultado de eso que hizo?”, la
6 idea es que nosotras o la consultora que va a estar encargada de conducir esta entrevista,
7 siempre es conducida por una licenciada en psicología que tiene muchísima experiencia en
8 entrevistas conductuales y por competencias, que podamos detectar cuál fue la situación,
9 la tarea, la acción y el resultado de ese ejemplo que nos está brindando ese candidato y si
10 ustedes ven ahí, de ahí viene el nombre metodología STAR; el STAR significa situación,
11 tarea, acción y resultado por sus iniciales, cada una de esas preguntas y esas respuestas
12 se van a generar en esta metodología.

13 Nosotros hacemos una breve explicación de la metodología al participante antes de la
14 entrevista, aclararle cualquier duda y una vez ya iniciamos con la entrevista, también
15 calificar el desempeño de ese candidato y también cuál es el nivel que tiene de esa
16 competencia.

17 Esto es un ejemplo... bueno, un ejemplo no, estas son las pruebas que nosotros utilizamos,
18 las que generalmente recomendamos; la CTPI-R es una prueba que evalúa la parte de
19 rasgos de personalidad, pero está muy enfocada para posiciones de liderazgo, esa es la
20 que a nosotros más nos gusta y es la que siempre les asesoramos para aplicarla.

21 La del perfil profesional, que es una prueba que mide la parte de personalidad y la analiza
22 de forma científica, con algunos rasgos que influyen en el comportamiento y la motivación
23 de las personas.

24 La de competencias 2, que está también enfocada en medir la parte de competencias de
25 cada uno de esos candidatos y su desarrollo profesional, todo lo que son fortalezas y áreas
26 de mejora.

27 El test de personalidad BF5, que está basado en el modelo de los cinco grandes factores
28 de personalidad, esta es una prueba estándar bastante común. ETIX, que es una prueba
29 que evalúa actitudes éticas y riesgos de conductas contraproducentes en el entorno laboral;
30 esta nosotros la aplicamos, por ejemplo, en procesos de reclutamiento que tenemos para
31 el BCR de la Gerencia General y la Subgerencia... porque la ética no es una competencia,
32 la ética es un valor, nos va a medir también el nivel de ética de ese valor en cada una de
33 las personas; creemos que para este tipo de posiciones también es importante tener una
34 para esos valores. Emotion 2, es una prueba que evalúa el nivel de inteligencia emocional,

1 tanto intrapersonal como interpersonal de cada uno de los candidatos y pruebas de
2 razonamiento que nos van a permitir evaluar, más que nada lo que son habilidades
3 cognitivas y de análisis.

4 Las de razonamiento, tenemos diferentes pruebas de razonamiento, también se subdividen
5 en dependiendo del tipo de razonamiento que queramos medir.

6 Aquí tal vez les cueste un poquito ver, esto es el modelo de la hoja de evaluación, para lo
7 que les comentaba del *assessment center*; una vez que la persona está exponiendo y que
8 ya todo el panel del caso que va a estar participando en el *assessment center* termina de
9 ver la participación de cada uno de sus candidatos, va a ir llenando la hojita que va dividida
10 por cada una de esas competencias que se van a estar dando y nosotros tenemos que
11 calificar de uno a cinco, cada uno de los puntos. Por ejemplo, si la persona hizo un adecuado
12 manejo del tiempo y del análisis del caso, así como del tiempo para la presentación, por
13 ejemplo hay otra, si la persona muestra visión a largo plazo en el alcance de sus iniciativas,
14 si sostiene sus propuestas ante dudas de los evaluadores con argumentos de peso, que
15 validen su posición, etcétera... siendo cinco la nota máxima y siendo uno, la nota mínima,
16 esto nos va a dar una visión muy realista de cómo se comporta un candidato en el ejercicio
17 real de la profesión, este es un ejercicio riquísimo que a nosotros nos encanta hacer, lo
18 hemos aplicado en un montón de procesos de reclutamiento de diferentes instituciones del
19 Estado.

20 Por acá les quiero mostrar un poquito también algunas de las posiciones estratégicas que
21 hemos contratado o que hemos participado en el sector público; adicionalmente a estas,
22 ahorita estamos trabajando también con otra posición de Subgerencia Comercial en el BCR,
23 con varias posiciones en la ARESEP y también con una posición en la Defensoría de los
24 Habitantes.

25 Pero estas son algunas de las más ejecutivas, de los cargos más altos que hemos reclutado
26 a través de los últimos años en nuestra firma y con eso yo cierro la presentación y quedo
27 completamente a la orden para cualquier pregunta que tengan.

28 **Directora Presidente:** Muchísimas gracias, vamos a ver si alguien tiene manita levantada,
29 no veo nadie, ¿verdad?

30 **Sr. López Pacheco:** No, señora.

31 **Directora Presidente:** Adriana, nos comentabas que estaban con el proceso de
32 contratación del Gerente General del BCR.

33 **Sra. García - Doris Peters:** Ahorita estamos con el Subgerente Comercial, el Gerente
34 General ya la contratación cerró hace un par de meses.

1 **Directora Presidente:** Pero la hicieron ustedes.

2 **Sra. García - Doris Peters:** La hicimos nosotras, sí, señora.

3 **Directora Presidente:** Y cuáles otros puestos de Gerencia han llevado ustedes, qué otros
4 procesos de reclutamiento de Gerentes en el último año.

5 **Sra. García - Doris Peters:** En el último año... bueno, permítame un segundito porque lo
6 teníamos ahí en la última filmina, por ejemplo, para el Banco de Costa Rica, el Gerente
7 General, Subgerente Administrativo y Subgerente Financiero y en este momento tenemos
8 la Subgerencia Comercial; Banco Centroamericano de Integración Económica, el CFO y el
9 Gerente de Recursos Humanos; para el Banco Nacional de Costa Rica, lo que es el Gerente
10 General de BN Valores, el Gerente General de BN Vital, el Auditor Interno y el Gerente
11 General del Conglomerado del Banco Nacional, hicimos también el reclutamiento del
12 Gerente General del Estadio Nacional; para PROCOMER por ejemplo, hemos hecho
13 también varios reclutamientos. Eso es lo que les podría decir que son los más recientes.

14 **Directora Presidente:** Okey, perfecto, otra consulta, nada más como la última pregunta
15 que tengo.

16 Nosotros tenemos la idea de hacer este proceso, Adriana, de manera parcial con ustedes
17 o con la firma que contratemos, ¿a qué me refiero de manera parcial?, que ustedes nos
18 ayuden a nosotros con la preparación de instrumentos, por ejemplo, ahí vi diferentes
19 pruebas, de herramientas, entrevistas, cuestionarios, las pruebas psicométricas, las
20 pruebas técnicas o las teóricas, o las pruebas de actitudes o lo que sea, que ustedes nos
21 ayuden y nos lleven de la mano en el proceso. Pero que al final la decisión de la selección
22 queda en manos de la Junta Directiva, inclusive desde la conformación de la terna o de los
23 últimos cinco perfiles, porque hay un tema de una competencia que tiene la Junta Directiva,
24 más bien que nace de diferentes aspectos, criterios y demás, que cada uno de los
25 Directores tiene derecho y responsabilidad, ambas cosas en el proceso de selección de un
26 Gerente. Entonces, ¿habría algún tema con trabajarlo de esa forma? o ustedes inician el
27 proceso, ustedes lo hacen de inicio a fin hasta que la persona quede seleccionada, escogida
28 y sentada en la silla.

29 **Sra. García - Doris Peters:** Nosotros nos podemos adaptar a lo que el cliente necesite
30 siempre y cuando, en caso de que esto vaya a ser por medio de contratación administrativa,
31 siempre y cuando estemos bajo todo lo que fueron las condiciones del cartel de licitación,
32 no sé cómo se estaría llevando a cabo este proceso. Si no es así, entonces nosotros sí
33 tenemos como más flexibilidad para adaptarnos, igualmente nosotros acompañamos a las

empresas en lo que es el proceso de reclutamiento, pero nunca es nuestra la decisión de la persona elegida.

Directora Presidente: Por ejemplo, Adriana, te puedo interrumpir ahí.

Sra. García - Doris Peters: Claro.

Directora Presidente: Se me ocurre que nosotros como Directivos, más que ustedes, como empresa técnica en la materia, somos quienes sabemos cuál es el perfil o por lo menos creemos saber, cuál es el perfil idóneo basado en el funcionamiento que conocemos del Banco, en la operativa, en las cosas en las que ha fallado el Banco mucho y en donde están sus fortalezas. Nosotros podríamos, por ejemplo, tener entrevistas con ustedes y decirles, "Vean, para nosotros tal aspecto es fundamental".

Sra. García - Doris Peters: Por supuesto, podemos hacer también entrevistas en conjunto, no hay ningún problema.

Directora Presidente: Y que ustedes nos retroalimenten, no solamente hacer las entrevistas, me refiero en todo el proceso.

Que nosotros, por ejemplo, entramos, entramos el 6 de enero... no sé, el 15 de enero nos reunimos con ustedes para decirles más o menos cuáles son las ideas que tienen los miembros de la Junta Directiva, de cómo debería de ser el perfil desde el punto de vista técnico de esa persona o el perfil desde el punto de vista de habilidad; es que ahora no solamente es el tema técnico, sino el de habilidad, estamos hablando de la Gerencia General. Pero que ustedes también nos digan, "Bueno, sí, es muy importante esas habilidades que ustedes dicen, pero también nosotros por experiencia le recomendamos tomar en cuenta esta otra habilidad o este otro conocimiento técnico, que ahora está en boom y que ha demostrado, no sé", por ejemplo, que también no solamente si es economista o banquero, sino también tiene experiencia en project management o no sé, estoy hablando de cosas que podrían ser; de finanzas sostenibles, un poco de legal, si tiene algún tema de leyes o si tiene algunos temas de recursos humanos, cosas que son muy importantes a nivel de Gerencia General.

Nosotros tener esa discusión con ustedes, para nosotros poner nuestros puntos que consideramos importantes desde todas las aristas y ustedes nos retroalimenten, ¿pero para qué? para que ustedes preparen después las herramientas, la guía de entrevistas; la guía de la prueba psicométrica o que basado en eso ustedes digan, "Bueno, aquí aplica más, no sé... ahí vi que tenía como siete tipos de pruebas, aquí la que más o vean con nosotros conjuntamente cuál es la prueba que mejor aplica y demás".

Sra. García - Doris Peters: Claro que sí, eso es parte del servicio, sí.

1 **Directora Presidente:** De acuerdo. Don Guillermo tiene la manita levantada y después,
2 doña Eloísa.

3 **Director Alvarado Herrera:** Buenas tardes, doña Adriana.

4 **Sra. García - Doris Peters:** Buenas tardes, don Guillermo.

5 **Director Alvarado Herrera:** Pero comprendo que lo que es el perfil, su experiencia y alguna
6 más otras cualidades que debe tener el candidato, es dado por la institución, ¿o me
7 equivoco?

8 **Sra. García - Doris Peters:** Es dado por la institución y en este caso con lo que me están
9 comentando, nosotros podemos también asesorarles de acuerdo con la experiencia que
10 tenemos, algunas cosas que tal vez veamos que estén faltando, etcétera... pero nosotros
11 vamos a apegarnos a ese perfil de puesto, que al final van a ser ustedes los que van a
12 definir qué se queda, cómo va a quedar ese perfil de puesto final.

13 **Director Alvarado Herrera:** Perfecto y dentro de los mecanismos de evaluación, no importa
14 al final los que se puedan conversar y definir, bajo las etapas propias de los mecanismos
15 de ustedes como empresa especializada, por supuesto, la institución definirá cuántos
16 candidatos finales tenemos que considerar, si son tres o son cinco y la definición está en la
17 institución.

18 **Sra. García - Doris Peters:** Claro que sí, generalmente nosotros lo que hacemos es
19 presentar una nómina, no una terna, sino una nómina de candidatos elegibles que han
20 cumplido ya con todos los criterios y con todas las etapas; nosotros hacemos o podemos
21 hacer esa presentación ante Junta Directiva de todos los perfiles, para que Junta Directiva
22 pueda tomar esa decisión con toda la información disponible.

23 **Director Alvarado Herrera:** Perfecto, gracias.

24 **Sra. García - Doris Peters:** Con todo gusto, don Guillermo.

25 **Directora Presidente:** Adelante, por favor.

26 **Directora Ulibarri Pernús:** Buenas tardes, ¿cómo está?

27 **Sra. García - Doris Peters:** Buenas tardes, muy bien, ¿y usted, doña Eloísa?

28 **Directora Ulibarri Pernús:** Bien por dicha, gracias. Mire, así como un montón de dudas.
29 Ustedes hoy en día ustedes tienen un perfil que han diseñado, para lo que es un Gerente
30 General de un banco, que esté relacionado con el Estado, pregunto, ¿ya ustedes lo tienen
31 listo? ahora que trabajaron para el Banco de Costa Rica; el perfil del puesto se lo dio el
32 Banco Costa Rica.

33 **Sra. García - Doris Peters:** El perfil nos los da el cliente, correcto.

Directora Ulibarri Pernús: Pero ustedes tienen claridad de una serie de requisitos o criterios, que debe cumplir un Gerente General de una empresa, como es el banco, no hablemos del Hipotecable, hablemos de un banco cualquier del Estado.

Sra. García - Doris Peters: Claro, todo lo que son normativa CONASSIF y todo eso se toma en cuenta durante el proceso para la etapa de selección.

Directora Ulibarri Pernús: Perfecto, para efectos qué es lo que ustedes necesitan de nosotros, qué datos o qué información, me gustaría como entender algo más general, ¿qué necesitan de nosotros para que ustedes puedan empezar el proceso?

Sra. García - Doris Peters: En este caso, lo que nosotros necesitamos son las bases del concurso, que nos van a dar ya los lineamientos de cada una de las etapas, no sé si eso es algo que también ustedes van a necesitar el apoyo a la hora de poderlo desarrollar, cuáles van a ser las herramientas que se van a utilizar, eso fue lo que yo les estaba mostrando en la presentación en la primera etapa, las herramientas que se van a utilizar y cuánto peso va a tener cada una de esas herramientas, para lo que es la calificación final.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, ustedes nos facilitan esa parte del proceso, para la experiencia de ustedes, porque para nosotros esta es la primera vez que vamos a contratar un Gerente General, hemos contratado Subgerentes, pero el Gerente General yo no lo veo tan complicado, para serle sincera, porque es un perfil que uno tiene como una idea bastante clara de qué conocimiento debe tener esa persona, pero sobre todo también tiene que ver con la parte de actitudes, de fortalezas, toda esa temática, que uno se lo imagina obviamente, pero que me imagino ustedes tienen ya desarrollado también toda esa parte. Y las pruebas psicométricas las tienen diseñadas para ese tipo de puestos, son diferentes pruebas psicométricas, depende de los puestos, supongo obviamente, porque hay unos técnicos, hay unos más ejecutivos, ¿tienen las pruebas psicométricas ya listas para este tipo de perfil?

Sra. García - Doris Peters: Nosotros tenemos una guía de pruebas bastante amplia, tenemos pruebas que están diseñadas exclusivamente, por ejemplo, para posiciones más ejecutivas, tenemos pruebas que están diseñadas para posiciones más operativas, para posiciones que están enfocadas en ventas, etcétera... nosotros asesoramos también cuáles serían las pruebas que nosotros les estaríamos recomendando que se utilicen para el tipo de perfil... perdón.

Directora Ulibarri Pernús: Siga, por favor.

Sra. García - Doris Peters: Le iba a comentar que las pruebas se hacen en línea, nosotros utilizamos una aplicación que se llama Central Test, que es nuestra batería de pruebas, a

1 todos los candidatos se les envía en línea las pruebas y se les da un tiempo máximo para
2 que las puedan concluir. Entonces ellos la pueden hacer desde cualquier aparato con
3 conexión a internet, hacen las pruebas y una vez que finalizan las pruebas, ya a nosotros
4 se nos despliega un informe de resultados a través de la misma plataforma. Los resultados
5 no se comparten con los candidatos, eso es completamente confidencial.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro, en la experiencia de ustedes, qué plazo se lleva un
7 proceso de eso, desde que le damos el perfil o le damos ciertos datos y hasta tener
8 seleccionada una persona de este nivel.

9 **Sra. García - Doris Peters:** Generalmente es un proceso de unas 8 semanas, de 6 a 8
10 semanas. Igual todos los procesos son diferentes, va a depender mucho también del tiempo
11 que ustedes deseen tener la publicación o tener la apertura y la recepción de candidaturas,
12 si quieren que sea una semana, si quieren que sea más días, menos días, pero
13 generalmente estamos hablando de un periodo de 6 a 8 semanas, es como para darle
14 realista lo que nosotros hemos tenido en nuestra experiencia para este tipo de posiciones.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** Perfecto, le agradezco mucho, esas eran mis preguntas.

16 **Sra. García - Doris Peters:** Con muchísimo gusto.

17 **Directora Presidente:** Gracias, doña Eloísa. No veo más manitas levantadas... no, bueno,
18 doña Adriana, muchísimas gracias por la presentación, nosotros vamos a comentar ahorita
19 un poquito al respecto y cualquier cosa les estamos comunicando algún acuerdo o algo que
20 deseemos tomar. Por ahora de verdad que muchas gracias por la presentación, muy clara.

21 **Sra. García - Doris Peters:** No, les agradezco muchísimo por la invitación; les deseo a
22 todos una feliz Navidad, unas felices fiestas, que tengan muy linda tarde, hasta luego.

23 [Se retira de la sesión la señora García]

24 **Directora Presidente:** Igualmente. Tengo una duda técnica, compañeros, no sé si alguien
25 me la puede aclarar, si nosotros contratamos a esta gente, ¿cómo es el contrato que tiene
26 el Banco con ellos? hay que pagarles por aparte o ya hay un contrato con un monto fijo
27 mensual que incluye la cantidad de procesos que le pidamos o más bien, cada proceso se
28 le paga o cómo es... cómo funciona el tema del pago de la empresa, ¿tienen idea?

29 **Sr. Muñoz Caravaca:** Yo no lo tengo claro todavía, doña Grettel, yo sé que es por una
30 cantidad de contrataciones que se contrató a Doris Peters. Si usted gusta podemos llamar
31 un momentito a Margoth para que nos aclare esas dudas.

32 **Directora Presidente:** Porque eso es importantísimo, punto número uno y número dos,
33 también es importantísimo saber el costo. A mí me gustó mucho la experiencia que tienen
34 honestamente.

1 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, Doris Peters es una empresa consolidada. Yo creo que el factor
2 de éxito es el insumo que le podamos dar nosotros, para que pueda tener un buen perfil,
3 con el que ellos puedan trabajar.

4 **Directora Presidente:** Lo que me podría preocupar, más bien es que sea muy elevado el
5 costo.

6 **Directora Ulibarri Pernús:** Mira, pero yo creo que vale la pena pagar por una buena
7 selección.

8 **Directora Presidente:** No, si es un precio alto, pero razonable, digo yo que no es una locura
9 porque hay empresas de estas que son carísimas, pero bueno, yo creo que aquí tenemos
10 en próximos pasos primero consultar a la Administración, entonces cómo estaría el tema
11 de la contratación con ellos, si podemos contratarla, si ya está dentro un pago, si este
12 proceso amerita un pago por aparte; eso, por un lado, o sea, con ellos, con la Administración
13 nuestra, y por otro lado, pedirle a Recursos Humanos, no sé si les parece, que le pase la
14 propuesta, la base de concurso.

15 **Directora Barrantes Castegnaro:** Perdón, pero no tenemos las bases del concurso,
16 Grettel.

17 **Directora Ulibarri Pernús:** Tenemos que decidirlo.

18 **Directora Presidente:** Recursos Humanos no era que ya tenía algo de las bases del
19 concurso.

20 **Directora Barrantes Castegnaro:** No, lo que nos había mandado Recursos Humanos era
21 como para kínder.

22 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, había una propuesta por parte de Dagoberto, que había dejado
23 planteada para las bases del concurso.

24 **Directora Presidente:** Sí, pero las habíamos visto y eran muy básicas.

25 **Sr. Muñoz Caravaca:** No, esas eran las de Margoth.

26 **Directora Presidente:** No, las dos, la de Dagoberto también. Ya le doy la palabra a don
27 Guillermo.... pero entonces si no tenemos algo robusto, entonces más bien sería pedirle a
28 la empresa Doris Peters, empezar por el inicio, que nos haga una oferta de servicios,
29 basado en lo que hoy le comentamos con una cotización y que nos lo presente, no sé, 15
30 enero, ¿cuándo tenemos la primera sesión? ¿Qué definimos?

31 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y que incluya esas bases del concurso, que
32 efectivamente ahí es donde empieza todo; si nosotros le pedimos al Gerente que tenga
33 quinto año de colegio, no vamos a tener un concurso tan exitoso como si le pedimos que
34 conozca de banca, que conozca de banca y desarrollo, que conozca el Estado, que tenga

conocimientos en administración y en dirección de proyectos, que sepa gestionar fondos, que sepa de fondos verdes, todo eso nos hace un perfil distinto.

Directora Presidente: Exactamente, sería pedirles a ellos que nos hagan como una oferta, que incluya todos estos elementos mínimos, más lo que ellos consideren necesario y que nos remitan la oferta técnica y la oferta económica... que nos remitan una oferta técnica y una oferta económica. Don Guillermo, perdón.

Director Alvarado Herrera: Primero doña Margoth está en funciones, podríamos llamarla para que nos aclare los temas.

Sr. Muñoz Caravaca: Eso estaba sugiriendo.

Director Alvarado Herrera: Yo creo que ella está ahí en el Banco, así que puede integrarse en cualquier momento.

Directora Presidente: Don David, si nos ayudas a llamar a doña Margoth un segundo y mientras tanto le doy la palabra a doña Eloísa.

Director Alvarado Herrera: Perdón, dos cositas más, la primera era esa. La segunda, por supuesto, el proceso de contratación con ellos es ver el costo porque ya se tiene contratada esta empresa y lo tercero, yo leí ambas, por supuesto la propuesta de Dagoberto está muchísimo mejor elaborada que la que hizo Recursos Humanos, pero básicamente establece todas las condiciones, el perfil y la experiencia, más las fases, que es lo que escuché a ella que decía que tenemos que definir, yo por lo menos la propuesta de Dagoberto la vi muy completa. Yo lo que creo es que podemos pasarle ambos documentos a la gente de la empresa.

Directora Presidente: Sí, se le pueden trasladar como insumos.

Director Alvarado Herrera: Perdón, y que ellos efectivamente, en base a eso puedan revisarla y si hay que mejorarla, por supuesto mejorarla. Pero al final, por supuesto, ellos deben tener muy claro cuál es el perfil que ocupa el Banco; no porque, como le decían a doña Eloísa, ellas no tengan claro cuál es el perfil que tuvieron otros bancos del Estado, sino las particularidades de esta institución y en el tema, por lo menos en lo redactado por Dagoberto, que yo se los pasé a ustedes por WhatsApp a todos, esas particularidades quedan claras, gracias.

Directora Presidente: Gracias, por eso preguntaba que si teníamos unas bases de datos que podamos proporcionar como un insumo, yo vi las de Recursos Humanos y vi las de Dagoberto, les voy a ser muy honesto, Recursos Humanos me parecieron pésimas y las de Dago un poco mejor, no voy a decir que no, pero realmente no logro entender por qué un Gerente saliente deja un documento como eso, eso es cero funciones de un Gerente.

Entonces yo preferiría ser como más atinada al Departamento que le corresponde, pero bueno, se le pueden pasar no como algo hecho por el exgerente, sino como un documento que tiene la Administración y se somete ahí para insumo, revisión y demás, pero más bien tengo que ser muy transparente en decir que me llama mucho la atención que un exgerente haya hecho un documento como eso, es cero funciones de él. Doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Ahorita que hablamos, Margoth quizás nos habla de los costos, porque ella es la que maneja esa parte y creo se acuerdan nos decía que todavía quedan varios procesos sin que esta empresa podría seguir.

A mí particularmente la información que dejó a Dagoberto, te cuento que Dagoberto la hizo hacía ratillo y yo creo que más bien fue una responsabilidad de parte de él, porque nosotros recordemos que hemos seleccionado un Gerente desde hace años, el nuevo el perfil de la Gerencia General no lo teníamos, la teníamos obsoleta por decir algo.

Yo personalmente creo que lo que hizo y quiso hacer, fue colaborar con el Banco en vista de que ya él tenía una experiencia de 5 años de ser Gerente y sabía por dónde va la procesión y las cosas que se requieren, pero bueno, eso es el criterio de cada uno. Yo lo vi muy muy bien y particularmente me pareció bastante bien, me pareció que fue bastante amplio, obviamente seguro se requieren meter otros aspectos, que posiblemente esta empresa nos podría ayudar, dado que todavía le faltan algunos aspectos ahí.

Independientemente, al final de cuentas uno puede poner todos los requisitos del mundo y vamos a poner todos los requisitos que queramos y lo importante va a ser entonces de quiénes lleguen casualmente a ofertar su puesto, para poder ser Gerente del Banco, pero yo insisto en que me pareció bastante bien, no me pareció nada sospechoso, me pareció muy correcto, más bien de parte de él y además, nosotros tenemos un montón de debilidades y resulta que Recursos Humanos, y te lo digo por la experiencia de que he tenido como en dos o tres puestos ahí, tienes que hacerle el perfil del puesto y dárselo a Recursos Humanos, porque ellos no te hacen los perfiles, sino que el que lo el que lo requiere lo hace. Así que, si nosotros tenemos algunos requerimientos más allá de lo que nos presentaron, vamos a tener que incorporarlos, si es que consideramos que faltan cosas.

Directora Presidente: Está como al revés, doña Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Perdón?

Directora Presidente: Eso está como al revés digo yo, pero bueno.

Directora Ulibarri Pernús: Es que cada uno de nosotros tiene criterios y experiencias diferentes.

Directora Presidente: No, digo yo, para eso hay un Departamento de Recursos Humanos.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Claro que sí, señora, pero ponga los pies sobre la piedra y vea
2 el Departamento que tenemos y la velocidad.

3 **Directora Presidente:** No, no es ponga los pies sobre la tierra, tomemos acciones que se
4 va a hacer con ese Departamento, pero bueno, eso es otro tema, no podemos seguir
5 diciendo que, porque tenemos un Departamento de Recursos Humanos malo, entonces
6 tenemos que estar gastando plata en contratar firmas expertas, que son carísimas y no
7 cambiamos el Departamento, eso es arrastrar la situación.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Estoy totalmente de acuerdo con que tenemos que hacer
9 cambios, yo creo que Luis ahí tiene un poco la vista en el asunto y tiene algunas propuestas
10 que no va a querer hacer, todavía no las ha traído, pero ya nos amenazó con traérnoslas.
11 Esta área de Recursos Humanos en el Banco siempre ha sido muy débil, muy muy
12 deficiente toda la vida; lo podemos decir los que tenemos años de estar.

13 [Se incorpora a la sesión la señora Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa]

14 **Directora Presidente:** Yo creo que podemos ponerlo en una agenda desde ahora, don
15 David, de inicio de año definitivamente, qué vamos a hacer con eso porque de verdad que
16 nos chima el zapato. Ya me dijiste que está por ahí doña Margoth, pero nada más, démosle
17 un momento la palabra a doña Lina porque sí tienen alguna duda también, entonces se le
18 consulta. Doña Lina, adelante.

19 **Directora Barrantes Castegnaro:** Gracias, yo estaba pensando en justamente la nueva
20 ley, las modificaciones a la ley, eso a mí me parece que es una de la principal ejecución de
21 esa nueva ley, es una de las tareas trascendentes que debería tener el próximo Gerente,
22 que hasta hoy hará que... un año casi que se aprobó, no ha sucedido nada porque nuestro
23 Gerente no sabía cómo hacerlo, ni tenía por qué saber cómo hacerlo, porque no estaba
24 dentro del expertis en eso, en esa parte financiera.

25 Entonces yo creo que una de las cosas que se le debería trasladar a quien nos vaya a
26 ayudar, a hacer los términos de referencia, es justamente eso para que revisen cuáles son
27 estos requerimientos que debería tener un Gerente nuestro.

28 **Directora Presidente:** Así es, gracias, doña Lina, ¿y quién es CM?

29 **Sr. López Pacheco:** Doña Margoth.

30 **Directora Presidente:** Perfecto, doña Margoth, adelante... bueno, buenas tardes más bien,
31 gracias por sumarse. Doña Margoth, le tenemos una consulta específica, es cómo estamos
32 con el tema del contrato con Doris Peter, si necesitáramos apoyo de ellos para el proceso
33 de reclutamiento del Gerente General, ¿cómo es ese contrato? o sea, ya se le paga un

1 monto y ellos ejecutan con el pago que se le hace o si los contratamos ahora para este
2 servicio es un monto por aparte, ¿cómo funciona ese contrato?

3 **Sra. Campos Barrantes:** El monto que se les paga a ellos por concurso está definido ya
4 desde el momento en que se les contrató y en estos momentos sí tenemos la posibilidad
5 de pedirles a ellos la contratación, porque todavía tenemos contratos o concursos
6 disponibles dentro del margen de contratos que se tiene con ellos en el primer año; la
7 contratación permite la prórroga, a partir del mes de febrero del próximo año, con lo que ahí
8 automáticamente volvemos a tener una cantidad de concursos disponibles, pero en lo que
9 respecta a este año todavía tenemos la posibilidad de utilizar los servicios de ellos, para
10 hacer esta contratación.

11 **Directora Presidente:** Okey, doña Margoth, le voy a hacer esta pregunta para ver si es
12 correcto como estoy entendiendo entonces o usted me dice si no estoy entendiendo.
13 Hoy hay posibilidad, si ellos nos mandan una oferta y dice que nos cobran por esto \$100,000
14 (Cien mil dólares) ... o no sé, \$50,000 (cincuenta mil dólares), independientemente del
15 monto que ellos nos cobren, los recursos están o usted me diría, "No, lo que queda no
16 alcanza para ese monto, entonces hay que dejarlo para después de febrero", ¿cómo sería?

17 **Sra. Campos Barrantes:** En realidad no podrían cobrar más de lo que ya está establecido
18 para los contratos, que tenemos contratados con ellos, entraría como una contratación más
19 de las que ya están pactadas con ellos. Entonces no podrían cobrar más de lo que ya se
20 definió a nivel de contrato.

21 **Directora Presidente:** Y podemos saber cuánto se definió.

22 **Sra. Campos Barrantes:** Sí el monto que se les paga por contrato es... permítame un
23 segundo.

24 **Directora Barrantes Castegnaro:** Aunque le pidamos más cosas, Margoth.

25 **Directora Presidente:** Exacto, que extraño está eso.

26 **Sra. Campos Barrantes:** Vean, se les paga ₡625,000 (Seiscientos veinticinco mil colones)
27 por cada contrato que ellos tramitan, ¿qué está contemplado en cada contrato? que ellos
28 hagan la publicación, que ellos hagan la pre-revisión de las ofertas, que las revisen, que
29 hagan las pruebas de las entrevistas preliminares, que hagan las pruebas de idoneidad,
30 ¿me explico? no sé qué más se podría considerar que haya un costo adicional.

31 **Directora Presidente:** Pero todo eso que acabas de decir, lo tendrían que ser por ₡625,000
32 (Seiscientos veinticinco mil colones).

33 **Sra. Campos Barrantes:** Correcto.

Directora Presidente: Tengo que decir que esto es lo más barato que he escuchado en la vida.

Sra. Campos Barrantes: Correcto, a ellos las bases del concurso se le dan, o sea, se le definen cuáles son las bases del concurso y ellos lo que hacen es aplicarlo, ¿hasta dónde llegan estos ₡625,000 (Seiscientos veinticinco mil colones)?, hasta el informe que ellos remiten ya con la terna o planilla, para que se apliquen las etapas que quedan para la organización, por ejemplo, en los concursos que nosotros tramitamos, las pruebas de conocimientos técnicos se hacen en el Banco, las entrevistas las hacemos en el Banco.

Directora Barrantes Castegnaro: Y si nosotros queremos que ellos nos ayuden con las bases del concurso.

Sra. Campos Barrantes: Ellos hacen una revisión y pueden ajustar lo que nosotros les mandamos perfectamente.

Directora Presidente: ¿Cómo, pueden ajustar? creo que la pregunta de Lina es, si les pedimos algo más allá, les podemos pagar más de los ₡625,000 (Seiscientos veinticinco mil colones).

Sra. Campos Barrantes: Que ellos preparen las bases, por ejemplo.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, que ellos preparen las bases.

Sra. Campos Barrantes: Que ellos preparen las bases, eso sí necesitaría revisarlo con ellos y ver si se podría ser como un adicional, pero sí tendríamos que revisarlo, porque sí está previsto que las bases nosotros las suministramos. Ellos las revisan siempre y ellos nos hacen una propuesta, podría conversar con ellos para verificar si el que les pidamos las bases va a significar un costo adicional.

Directora Ulibarri Pernús: Margoth, el tema de la Subgerencia, ¿quién hizo ese proceso?

Sra. Campos Barrantes: La Gerencia General.

Directora Ulibarri Pernús: Okey, no fue la empresa, ni nada, sino que fue todo interno del Banco.

Sra. Campos Barrantes: De hecho, fue en la Gerencia General.

Directora Barrantes Castegnaro: Y la métrica que nunca tuvimos, ¿quién la tenía que establecer?

Sra. Campos Barrantes: Recuerden que el procedimiento, lo que se establece a nivel del procedimiento de dotación de personal, es que quien define las reglas para la aplicación de los concursos de los puestos que dependen de la Junta Directiva, es la Junta Directiva. En estos casos entiendo que lo que ha sucedido es que la Junta, le solicita a la Administración que les presente alguna propuesta y eso es lo que se lleva; y eso es lo que

han aprobado, pero a nivel de procedimiento siempre se ha dejado ese margen de libertad, para que ustedes sean los que definan cuáles van a ser las reglas que van a regir, para los concursos de los puestos que dependen de ustedes.

A nivel de procedimiento lo único que se establece son las consideraciones mínimas necesarias, que ustedes deben de tomar en cuenta a la hora de gestionar un concurso.

Directora Presidente: Listo, gracias, doña Margoth.

Sra. Campos Barrantes: Sí, solamente quería hacer una aclaración con relación al tema de los perfiles, ahora que ustedes lo mencionaban.

Las áreas de Recursos Humanos no definen perfiles, porque las áreas de Recursos Humanos no tienen el conocimiento de las funciones propias de cada puesto, de hecho, no sé si recuerdan cuando tuvimos a don Omar, cuando presentaba los resultados de la actualización del estudio de puestos, él incluso señala que el definir las funciones que va a tener un puesto, debería ser una labor que lleven a cabo la jefatura del área y si se requiere de apoyo de una unidad, sería la Unidad de Planificación, que es la que conoce las funciones asociadas a cada puesto.

Pero no está dentro del margen de acción de las unidades de Recursos Humanos, que sí tienen que hacer el análisis de los puestos... sí, claro que sí; que sí tienen que aplicar las valoraciones... por supuesto que sí, pero el conocimiento para definir las funciones de cada puesto que es la base de los perfiles, no es resorte de Recursos Humanos. Quería hacer esa aclaración.

Directora Presidente: Perfecto, listo, muchísimas gracias, doña Margoth.

Sra. Campos Barrantes: ¿Alguna consulta más?

Directora Presidente: No, ninguna.

Sra. Campos Barrantes: Buenas tardes.

[Se retira de la sesión la señora Campos Barrantes]

Directora Presidente: Muchas gracias. Vean, no les parece que podemos hacer lo siguiente, invitar a Doris Peter a una reunión ya con nosotros, pero ojalá una reunión presencial y conversar con ellos, presentarles un poco como esto que nos había mandado Margoth, que era como la guía y ya sentados con ellos, conversando con ellos, que ellos nos recomienden desde dónde ellos nos pueden empezar a asesorar, qué cosas hacer en Recursos Humanos interno y ya con ese mayor nivel de claridad que ellos nos presenten la oferta.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo me temo que tardemos muchísimo en esto, como tardamos en tantas cosas, ya estaríamos hablando de una reunión entradito enero.

1 **Directora Presidente:** Exacto, como la primera semana de enero o la otra es que ya le
2 pidamos la oferta basada en lo que le dijimos ahorita.

3 **Directora Ulibarri Pernús:** Guillermo está pidiendo la palabra, por cierto.

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

5 **Director Alvarado Herrera:** Yo preferiría remitirle los dos documentos que se prepararon
6 al interno de la Administración, para que ellos vayan trabajando en eso, pudiéramos tener
7 si quieren una reunión cuando ellos ya revisen y hagan la propuesta, así que las bases
8 claras del concurso para mí están estipuladas, pueden perfeccionarse, pero si no enviamos
9 eso ellos no van a empezar y con eso ellos pueden empezar a evaluar.

10 **Directora Presidente:** Totalmente de acuerdo, pero nada más tengamos claro una cosa,
11 no es que inicien el proceso, es que ellos tomen eso, lo estudien, las bases que tenemos,
12 los dos documentos y lo que haya, lo estudien y nos hagan la oferta.

13 **Director Alvarado Herrera:** La oferta te referís a lo que sería ya el perfil ejecutivo para
14 llevar aprobación de Junta.

15 **Directora Presidente:** No, como cuando uno hace una consultoría... ellos básicamente
16 son consultores, cuando uno hace una consultoría uno presenta una oferta técnica y una
17 oferta económica, que en la oferta técnica usted dice todo lo que usted va a hacer y cómo
18 lo va a hacer, la metodología, los resultados esperados, los plazos y la oferta económica
19 cuánto va a cobrar por ese trabajo.

20 **Director Alvarado Herrera:** No, la institución va a contratarlos, como decía doña Margoth
21 y explicaba sobre el contrato, la contratación de una plaza y en base a esa contratación ya
22 se definió por cartel cuánto es lo que tienen que cobrar, sea del Gerente General o sea del
23 Director de FOSUVI o cualquier otra que mandemos.

24 El tema aquí es cómo empezar el proceso y el proceso arranca cuando la Junta Directiva
25 aprueba las bases del concurso y en las bases del concurso lo que se señalan son tres
26 cosas: Se identifica el perfil; las necesidades referentes a experiencias o instrumentos que
27 pueden medirse y lo tercero las condiciones del puesto. Las tres cosas ya las tenemos, se
28 pueden revisar por parte de ellas, como dice doña Margoth, está en el contrato y podemos
29 entonces tener una reunión con ellos después de que la revisen y nos hagan esa propuesta
30 y si todos estamos de acuerdo, de una vez ese día aprobamos para iniciar el proceso de
31 concurso.

32 Ellos no van a empezar nada hasta que nosotros no definamos por acuerdo y reciban por
33 parte de Recursos Humanos el mandato de ir a la búsqueda de ese profesional para esa
34 plaza.

1 **Directora Presidente:** Sí, por eso... ya le doy la palabra doña Eloísa y compañeros, no
2 había visto la hora, necesitamos avanzar. Pero entonces vean, exacto, creo que podemos
3 hacer lo siguiente, si les parece podemos tomar el acuerdo de que se le pide a Recursos
4 Humanos que remita las bases, que ellos han trabajado, los dos documentos que hay a
5 Doris Peters y que, con eso, ellos nos hagan la propuesta y en enero nos la vengan a
6 presentar.

7 **Director Alvarado Herrera:** Así es, yo estoy de acuerdo en eso.

8 **Directora Presidente:** Bueno, en enero digo yo, no sé cuánto tiempo ellos requieran,
9 porque además estamos en fin de año, nosotros entramos... hablamos de que la primera
10 Junta Directiva la hiciéramos como el jueves 8, para ver temas que se nos hubiesen
11 quedado.

12 **Sr. Muñoz Caravaca:** Correcto.

13 **Directora Presidente:** Jueves 8, pero jueves 8 una empresa privada estoy absolutamente
14 segura de que no va a estar trabajando.

15 **Directora Ulibarri Pernús:** El 8 de enero yo sí, sector privado, claro.

16 **Directora Presidente:** Y qué les parece si les pedimos que nos lo presenten para el 15 de
17 enero, para que tengan esa semana más.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** Si pueden antes mejor.

19 **Directora Presidente:** Tenemos jueves 8, lunes 12 o jueves 15, me parece que como es
20 este tema podemos verlo los jueves y no el lunes, el primer jueves es el 8, pero es que yo
21 no creo que ellos vayan a tener eso para el 8.

22 **Directora Ulibarri Pernús:** No, yo es que, siendo una empresa privada y dedicada a eso,
23 probablemente trabajaría todo eso... bueno, yo porque creo que el sector público técnico
24 se da vacaciones y todos esos días, pero el sector privado no, no es así. Pero se le podría
25 decir que si el jueves 8 puede traer la propuesta.

26 **Director Alvarado Herrera:** El sector privado solo cierra los días de feriado obligatorio, el
27 25 y año nuevo es el 1.

28 **Directora Presidente:** Después, pero es que vean, el viernes es 2, sábado y domingo es 3
29 y 4, pero bueno, tendrían que hacer como magia yo creo, yo creería que el 15 es algo más
30 realista para que no lo hagan en la carrera, podemos decirles que el 8 o el 15.

31 **Sra. Masís Calderón:** O le pueden poner como fecha máxima el 15; como dice doña Eloísa,
32 si ellos lo tienen para antes del 15, lo presentaran antes.

33 **Directora Ulibarri Pernús:** Que nos digan si para el 8 lo tienen.

Directora Presidente: Sí, pongámosle fecha máxima 15, porque ponerles 8 es capaz que es presionarlos demasiado y ponerles 15 es capaz que ya, por ejemplo, el lunes 12 se la podrían presentar, pongámosle máximo 15 de enero.

Directora Ulibarri Pernús: Y es que esta gente se dedica a eso, entonces deben tener más información que lo que estamos diciendo nosotros, es su tema.

Directora Presidente: Entonces sería el acuerdo, ¿reitero o ya don David lo tomó? solicitar a la oficina de Recursos Humanos haga llegar los dos documentos a Doris Peters, para que basado en esos dos documentos y según lo conversado en la reunión del día 18 de diciembre de la Junta Directiva, nos preparen una propuesta que vengan a presentar a la Junta Directiva a más tardar el 15 de enero.

Directora Ulibarri Pernús: Y lo tomamos como acuerdo firme, para que rija ya.

Directora Presidente: Ahora, yo sé que el contrato tiene un monto, pero creo que está bueno decirles que la propuesta sea técnica y económica, entonces sí, lo sometemos a votación, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme, ¿Julián no está, verdad?

Directora Presidente: No, Julián no está. Bueno, muchísimas gracias... qué montón de tiempo se nos fue en este punto, ¿cuál es el siguiente, David?

Sr. López Pacheco: Ya les comparto.

Sr. Muñoz Caravaca: La revisión del perfil del auditor, doña Grettel.

Sr. López Pacheco: Bases del concurso para la contratación del auditor interno.

Directora Presidente: Pero pregunto, perdón, ¿no tenemos aprobaciones?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, señora.

Directora Presidente: Ah, que no podemos modificar, sí, cierto, hoy es jueves. Hubiera querido subir las aprobaciones.

Directora Ulibarri Pernús: Pero eso es muy rápido. porque ya nosotros lo vimos.

Directora Presidente: Sí, pero ¿dónde quedaron las aprobaciones?

Sr. Muñoz Caravaca: No, viene después de eso.

Director Alvarado Herrera: Perdón, doña Grettel, para aclarar, el conocimiento de los puntos sí los podemos cambiar, lo que no podemos es incorporar.

Sr. Muñoz Caravaca: Incorporar, solamente se puede un antes, pero sí pueden cambiar.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, sí todos estamos de acuerdo.

Directora Presidente: ¿En dónde están las aprobaciones?

Sr. Muñoz Caravaca: Viene ahí a partir del punto cinco... no, perdón, punto cuatro, que es muy importante, que es la reactivación de Loma Linda; punto cinco, que es un tema de Las Rosas de Ríos Jiménez y algo muy importante, doña Grettel, acuérdesse de que hay que solicitar a la Junta una Extraordinaria para mañana a las 8 de la mañana, para ver las aprobaciones.

Sr. López Pacheco: Ya está convocada.

Sr. Muñoz Caravaca: Nada más para el conocimiento, yo sé que ya se mandó la agenda, pero mañana se estarían aprobando entonces los 29 casos creo, que hay que aprobar de individuales.

Directora Presidente: ¿Esos 29 quedan para mañana junto con lo del presupuesto extraordinario, don Luis?

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, señora, ahí también el punto tres es importante, porque esa es la modificación que aprobamos el lunes y esta hay que mandarla a la Contraloría también, para que tengamos los recursos disponibles para lo que se aprobó el lunes.

Directora Ulibarri Pernús: ¿Por qué? si lo aprobamos el lunes.

Sr. Ávalos Rodríguez: Sí, lo que requiere eso es la aprobación para cargarlo a Contraloría, al sistema, entonces eso lleva un proceso adicional porque es la parte contable.

Directora Presidente: Les propongo que veamos ese punto primero, después Loma Linda y después auditor, ¿si les parece? para ir saliendo así en orden de urgencia.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, porque no hay casos individuales, yo no vi hoy.

Sr. Muñoz Caravaca: No, eso está para mañana.

Directora Ulibarri Pernús: Yo sé, yo lo vi para mañana.

Directora Presidente: Okey, entonces démosle con la propuesta de modificación presupuestaria, me imagino que a cargo de Luis.

De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión la señora Campos Barrantes]

2° Propuesta de modificación presupuestaria No. 09-2025

[Se incorpora a la sesión el señor José Pablo Durán Rodríguez, jefe del Departamento Financiero Contable]

Sr. Durán Rodríguez: Bueno, muy buenas tardes, este punto es la propuesta de modificación presupuestaria 9-2025, planteada por la Dirección FOSUVI en dos solicitudes particulares, para con el fin de ajustar la distribución presupuestaria correspondiente a los recursos FODESAF del 2025, la cual ha sido previamente aprobada por esta Junta Directiva en la sesión 70-2025, el pasado 13 de noviembre y en la sesión 79-2025, el pasado lunes 15 de diciembre. Básicamente, el origen de los recursos es la disminución de partidas de transferencias corrientes y de capital, para su asignación en otras entidades autorizadas, de acuerdo con el seguimiento que realiza la Dirección FOSUVI a la ejecución.

Este es el detalle de las disminuciones conforme el planteamiento realizado por la Dirección FOSUVI y previamente aprobado por la Junta Directiva, en estos dos acuerdos que hace referencia por un total acumulado de ₡16,181,600,000 (Dieciséis mil ciento ochenta y un millones seiscientos mil colones), que se compone de transferencias corrientes, los recursos asociados al 2% de comisión hacia las entidades autorizadas y transferencias de capital, por los recursos principales de bono familiar de vivienda, que se reasignarán en otras entidades, como veremos de seguido. La reasignación es para igual entidades autorizadas, a nivel de transferencias corrientes 2% de comisión y transferencias de capital según este detalle, que conforma la propuesta inicial aprobada por Junta Directiva en esos dos acuerdos y que finalmente recibimos nosotros para preparar el presente documento, conforme lo que establece la norma presupuestaria de la Contraloría General de la República, en un documento que contempla la presentación, cuadros de detalle, los respaldos documentales de la solicitud, la verificación del cumplimiento de los requisitos normativos y una vez aprobado, preparar los archivos de carga y envío a la Contraloría General de la República, para actualizar los saldos presupuestarios y tener ya aprobada la disponibilidad de estos ajustes.

Básicamente la presentación del documento que se le remitió previamente sería esta y salvo que exista alguna consulta o que me devuelva a explicar algo en particular, esta sería la propuesta del acuerdo para la Junta Directiva, quedo a disposición de atender de cualquier observación, con mucho gusto.

Directora Presidente: ¿Alguna consulta, nadie? entonces sometemos a aprobación el acuerdo

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Directora Presidente: ¿Miguel?

1 **Sr. Ávalos Rodríguez:** Creo que se salió.

2 **Directora Presidente:** No, ahí está. Miguel.

3 **Sr. López Pacheco:** No, no está.

4 **Sra. Castro González:** Vamos a preguntarle a Miguel donde está.

5 **Directora Ulibarri Pernús:** Yo lo apruebo.

6 **Directora Presidente:** De mi parte aprobado, pero, ¿cuántos tenemos?

7 **Sr. López Pacheco:** Cuatro.

8 **Directora Ulibarri Pernús:** Sí, falta Miguel.

9 **Directora Presidente:** Okey, entonces que él entre a darle firmeza después.

10 **Sr. López Pacheco:** Ya está don Miguel.

11 **Directora Presidente:** Tienes que votar.

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

13 **Sr. López Pacheco:** Gracias... gracias, don José Pablo.

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

15 **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Durán Rodríguez]

16 *****

17
18 **3° Solicitud de no objeción a la cesión del contrato de construcción, reasignación de**
19 **saldos y ampliación del plazo del contrato de administración de recursos del**
20 **proyecto Loma Linda**
21

22 **Directora Presidente:** Gracias, ahora entonces veamos lo de Loma Linda, don Walter.

23 [Se incorporan a la sesión los señores Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. del FOSUVI,
24 y Esteban Serrano Chavarría, funcionario del Departamento Técnico]

25 **Sra. Salas Rodríguez:** Me va a acompañar el compañero Serrano, a quien le voy a ceder
26 la palabra, adelante.

27 **Sr. Serrano Chavarría:** Buenas tardes, compañeros, en este caso es la solicitud de la no
28 objeción a la cesión de contrato de construcción y reasignación de saldos y ampliación de
29 plazo del contrato de administración de recursos para el proyecto Loma Linda.

30 Acá tenemos, en este caso para poner un poco de contexto, el proyecto Loma Linda es un
31 proyecto que se tramitó en el 2019, es un proyecto S-01; el financiamiento total inicial fue
32 de ₡2,600,000,000 (Dos mil seiscientos millones de colones) y el vencimiento de
33 culminación o culminación de obras, se proyectaba para el 24 de febrero del 2024 y el

vencimiento del contrato de administración de obra, se proyectaba para el 24 de marzo del 2026.

En este caso, la entidad autorizada en este caso es Coocique y la empresa que se va a hacer cargo de la construcción en este caso es Mar Azul.

Algunos de los antecedentes que tenemos por acá... bueno, como les comentaba inicialmente, el proyecto es modalidad S-01 para un total de 106 viviendas, fue aprobado mediante el acuerdo 7 de la sesión 42-2019 del 3 de junio del 2019, el plazo actual que en su momento era el que estaba rigiendo, era de un plazo de 3 meses para a partir de la presente firma; para la conclusión de obras de vivienda e infraestructura, limpieza del proyecto y culminación de obras externas que databa para el 24 de febrero del 2024 y un plazo de 8 meses posteriores al punto anterior, para el mosaico catastral y planos de catastro individuales.

Luego teníamos un plazo de 4 meses posteriores después del punto B, para el traspaso de áreas públicas, posteriormente teníamos un plazo de 10 meses para la formalización, luego un plazo de 3 meses para el cierre técnico; en este caso, la empresa desarrolladora era ROVI S.A, sin embargo, se cesó el contrato sin previo aviso... dio un cese, más bien, al proceso constructivo y no mostró iniciativas para renovar las obras y concluir el proyecto. Dado eso, por eso es por lo que traemos en este momento lo que es la cesión de contrato y la ampliación de plazo para seguir con el proceso constructivo...

En este caso, la no objeción a la cesión de contrato, nuestra Asesoría Legal nos indicó lo siguiente: En cuanto al contrato de cesión parcial se reitera que dado el mismo, es un contrato privado, nosotros no tenemos que pronunciarnos al respecto, solo podemos manifestar que sí es viable porque el contrato de obras estable la cláusula con la posibilidad de efectuar la precisión y lo podemos aplicar por analogía, es decir, si se permite el rescindirlo, también se puede permitir el cederlo.

En el punto dos, la misma Ley General de Administración Pública permite a la figura de cesión, así lo podemos ver en el artículo 102 de cesión; los derechos y las obligaciones derivados de un contrato en ejecución podrán ser cedidos a terceros siempre que no se trate de una obligación personalísimo.

El punto tres se reitera también que dicha cesión se puede hacer, siempre y cuando la empresa nueva cumpla con los requisitos del constructor original y la entidad autorizada será la encargada de velar por dicho cumplimiento.

El punto cuatro, la nueva empresa no podría estar tampoco morosa, en el caso de que asuma la responsabilidad de la construcción.

Aquí adicionalmente tenemos lo que en el análisis de la solicitud, la ampliación de plazo como tal, según la última ampliación de plazo, se aprobaba una adenda de contrato de administración de recursos del Banco Hipotecario de la Vivienda y Coocique, la conclusión de obras de vivienda e infraestructura, limpieza del proyecto y culminación de obras externas debía terminar el 24 de febrero del 2024, sin embargo, la empresa desarrolladora el proyecto ROVI S.A. cesó sin previo aviso el proceso constructivo, como lo comenté anteriormente. Para la reactivación, la empresa realizó un levantamiento de campo y basado en él se propone lo siguiente: Tenemos el cronograma que sería el acuerdo de Junta Directiva, que es el que estamos proponiendo el día de hoy, que sería el aval de cesión, que sería en diciembre del 2025; luego tendríamos un mes para el visto bueno del BANHVI de la adecuación de saldos, que eso ya se realizó, la revisión de la infraestructura que también ya se llevó a cabo; luego, posteriormente a estas actividades que comenté, tendríamos el acuerdo de Junta Directiva del BANHVI, pero el financiamiento adicional para lo que sería el tema de las viviendas, las mejoras que se pretenden generar y las reparaciones de las mismas.

En febrero empezaría lo que son los ajustes de infraestructura interna, que ya sería con lo que estamos aprobados, que sería con lo que estamos ahorita en curso, que se realizaría en enero y febrero y luego tendríamos lo que son una reparación de las viviendas, que partirían de febrero, marzo, abril, mayo y con la figura de comodatos a partir del mes de marzo que se estarían entregando ya las viviendas.

Este cronograma también está sujeto a cambios, son fechas proyectadas, la idea es que el tema de las viviendas también inicie a mediados de enero, si se presenta lo que es el financiamiento adicional iniciando el mes de enero; luego tendríamos lo que es la reparación de obras, que también iniciaríamos en febrero; luego tendríamos lo que es el mosaico topográfico en la Municipalidad–INVU, que ya eso sería en junio, pero lo que más interviene acá e importante sería el inicio de las obras y la intervención de las viviendas que, como lo comentaba anteriormente, estaríamos entre los meses de enero a marzo, para poder empezar a entregar las viviendas en comodato a partir de marzo.

Acá tenemos con respecto a la reasignación de saldos, tenemos que el objetivo de cumplir con el inicio de las obras a la brevedad, la entidad autorizada propuso la redistribución de la ejecución de las actividades, por lo tanto, la resignación de ciertas partidas, de tal forma que pueda ser puedan ser atendidos, en primer lugar, las obras de infraestructura externa e internas y en última instancia las obras de finalización de viviendas; para lograr este objetivo se requiere realizar el siguiente ajuste: Utilizar el saldo de las obras de

infraestructura para concluir las obras internas y externas faltantes, por un monto de ₡61,266,000 (Sesenta y un millones doscientos sesenta y seis mil colones) y reasignar el saldo de viviendas, reservas por inflación, reservas por IVA, por un monto de ₡147,000,000 (Ciento cuarenta y siete millones de colones) como una reserva de imprevistos de infraestructura o viviendas, esto da por igual. Para un uso de reserva se requerirá el planteamiento por escrito formal de la empresa desarrolladora, sobre la naturaleza y el costo de los imprevistos; esto lo que quiere decir es que la idea es que estos ₡147,000,000 (Ciento cuarenta y siete millones de colones) quede como un imprevisto y la empresa para poder utilizar estos imprevistos, obviamente tendrá que presentar las justificaciones correspondientes, para hacer utilización del imprevisto como tal.

Acá tenemos como recomendación, se recomienda acoger la solicitud de la entidad autorizada según el siguiente detalle; ampliar el plazo administrativo al proyecto por 17 meses según el siguiente detalle, conclusión de labores de campo obras de infraestructura internas y externas, reparación de viviendas, entrega de las viviendas en comodato y recepción de obras en un plazo de 6 meses, el mosaico catastral, individualización de los planos catastro en un plazo de 4 meses formalización de las operaciones en un plazo de 2 meses, cierre técnico del proyecto ante la entidad autorizada por 3 meses y el cierre técnico del proyecto en FOSUVI en un plazo de 2 meses.

Adicionalmente, como punto B, tenemos la autorización de la reasignación de saldos del proyecto Loma Linda, por un monto de ₡147,000,000 (Ciento cuarenta y siete millones de colones) provenientes de los saldos disponibles de las partidas de vivienda, reserva de inflación y reserva de IVA no comprometidas y destinadas a dichos recursos, como reserva de imprevistos para infraestructura y viviendas, condicionando su utilización a: Punto 1, presentación formal de imprevistos por parte de la empresa desarrolladora, como lo comentaba anteriormente; punto 2, el aval de los fiscales de inversión de Coocique y punto 3, la eventual inspección y validación por parte del Departamento Técnico del BANHVI cuando se determine. Eso sería la recomendación para el proyecto Loma Linda.

Directora Presidente: Perfecto. Adelante, Eloísa.

Directora Ulibarri Pernús: Tengo varias preguntas, cuando estuve viendo esto dice que la empresa, la que va a tomar el proyecto ahora, Mar Azul entiendo, va a dar un pagaré... vamos a saber, si entiendo, toda empresa que entra a hacerse cargo de un proyecto da una garantía del 5%, ¿se refiere a eso? que va a dar un pagaré, pero que el pagaré vence el 16 de marzo. Si el pagaré viene a respaldar las obras realizadas, que no entiendo por qué un pagaré, porque para mí un pagaré la verdad no tiene ningún valor, no sé si Legal lo aceptó

1 como tal, pero es diferente una fianza que un pagaré y estos señores están dando un
2 pagaré que vence el 16 de marzo, ¿qué pasa con eso después del 16 de marzo? porque
3 ahí continúan todavía las actividades y ni siquiera ahí se ha podido formalizar el proyecto,
4 porque no se han entregado las obras, esa va a ser mi primer pregunta.

5 **Sra. Masís Calderón:** No sé si me refiero, Esteban, para tal vez aclarar ahí.

6 **Sra. Salas Rodríguez:** Gracias, Ericka, sí.

7 **Sra. Masís Calderón:** El pagaré... no sé si ahí tal vez quedó mal consignado o tal vez un
8 error o no nos quedó claro, pero a ver, el pagaré que está ofreciendo Mar Azul, es la garantía
9 de retención que teníamos nosotros o la garantía que tenía que dar ROVI, pero por las
10 obras realizadas. Porque efectivamente en este contrato no está siendo liquidado
11 totalmente, lo que se está haciendo es una cesión parcial del contrato, para que arranque
12 la constructora con las nuevas obras, pero la empresa anterior, o sea, ROVI, como no se
13 ha liquidado el contrato, debe mantener una garantía por las obras, por las que había
14 realizado finalmente como en la primera etapa o en las primeras obras realizadas. Esa es
15 la garantía de retención que llevamos nosotros, la garantía de retención o la garantía de
16 calidad que tendría que haber presentado ROVI y que tiene que mantenerla vigente durante
17 todo el contrato, hasta que se terminen las obras por construcciones por la empresa Mar
18 Azul, porque el contrato no está liquidado.

19 Cuando ya nosotros terminemos todo el proyecto, entonces ahí hay que hacer el cierre
20 técnico y financiero del contrato global y esa es la garantía que estaría respondiendo por la
21 parte de ROVI, es que la empresa... esta nueva empresa, se comprometió a entregar la
22 garantía, de dar una garantía en lugar de ROVI, porque efectivamente ya sabemos cuál es
23 la situación financiera de la empresa, tributaria y demás; entonces no podrían adquirir ROVI
24 otro tipo de garantía, porque para eso tendría que estar al día con todas las instituciones
25 que correspondan.

26 Ahora bien, la nueva empresa por este desembolso, si vamos a mantener la misma
27 garantía, ¿cuál es la garantía? Las retenciones del artículo 83 del Reglamento de
28 Operaciones, esa garantía siempre va a ser la misma y vamos a seguir trabajando con esa,
29 como le digo. Ahora, ¿por qué el vencimiento del pago vence en tres meses? porque
30 efectivamente cuando nosotros para poder ejecutar ese pagaré, el pagaré tiene que estar
31 vencido y como le digo, va a ser sobre las obras realizadas por ROVI inicialmente, entonces
32 la idea es que una vez que esté vencido en marzo o igual podría ser en marzo, podría ser
33 en enero, podría ser en febrero, la idea es que cuando se haga la revisión de lo que realizó
34 la empresa ROVI, si hay vicios ocultos o algunas otras cosas que tenga que desarrollarse,

con ese pagaré es con el que tendríamos que ejecutarlo y la ejecución, el pagaré tiene 4 años de prescripción una vez vencido el plazo.

Directora Ulibarri Pernús: Medio entendí. Yo lo que entendí es que ROVI y la garantía que tenían ellos puesta, ya esa no existe, ellos ya retiraron los documentos correspondientes en su época, no hay ninguna garantía de ROVI.

Sra. Masís Calderón: Por eso, eso es lo que estamos diciendo, no podemos dejar el contrato sustituida, entonces esa es la garantía que dando... como hoy ROVI no lo puede dar, la que ofreció darle fue esta empresa para que quede siempre una garantía ahí respaldando.

Directora Ulibarri Pernús: Entonces ROVI se llevó la garantía, ya no hay nada que garantice ahí las obras que se ejecutaron y ahora entra esta empresa, que la va a dar de aquí al 16 de marzo, pero obviamente el programa de trabajo de este proyecto va mucho más allá del 3 de marzo. Mi pregunta es, ¿por qué no le están pidiendo una garantía que cubra todo el programa de todo el plan?

Sra. Masís Calderón: Vuelvo y reitero, doña Eloísa, esta empresa tiene que dar una garantía aparte, ese pagaré es solamente por la primera parte. Vamos a ver, nada más para terminar, ROVI tenía una garantía de retención de ₡105,000,000 (Ciento cinco millones de colones), esa garantía de ₡105,000,000 (Ciento cinco millones de colones) se había sustituido por una garantía de caución.

Entonces ahora como no podemos renovar la garantía de caución, ROVI no puede renovar la garantía de caución, entonces lo que está haciendo esta nueva empresa constructora, es decir, "Bueno, yo le voy a dar un pagaré por esos ₡105,000,000 (Ciento cinco millones de colones) que era la garantía de caución o la garantía de retención inicialmente, para que responda por esas obras", ¿okey?

Ahora, ya con el contrato de Mar Azul por esta parte que va a realizar nueva, ahí él tiene que dar todas las garantías aparte de ese pagaré, porque ese pagaré digámoslo así, él solamente lo está ofreciendo en representación de ROVI.

Directora Ulibarri Pernús: Ya entendí, pero sinceramente que el documento deja mucho que desear, porque no lo lograba entender y lo estaba haciendo en la interpretación o desde mi experiencia, pero entonces en ningún momento dice ahí que la empresa nueva Mar Azul, va a dar una nueva garantía por las obras que se está haciendo cargo, en ningún momento lo dice.

Directora Barrantes Castegnaro: Es que eso es otra historia.

Directora Ulibarri Pernús: No, será otra historia, pero el proyecto lo están presentando para que lo aprobemos, así con toda la historia, ¿me explico? si es correcto, entonces yo quisiera que quede claro que Mar Azul va a dar una garantía, por las obras que se va a hacer cargo durante el proceso, lo primero. Lo otro que yo quería ver es que aquí se habla de un comodato, pero el comodato es si el Banco quiere, si el Banco está de acuerdo, ¿quién llegó a ese acuerdo?

Sra. Masís Calderón: Y perdón, nada más ahí también para intervenir, doña Eloísa, en el 133 nosotros cuando hacemos solicitudes de que se pueda sustituir la garantía de retención por alguna otra garantía, siempre se ha hecho referencia a que a una de las establecidas en el 133 del Reglamento de Operaciones. Si bien es cierto, no está establecida el pagaré en el párrafo final de ese artículo, se señala que el BANHVI podría recibir a discreción cualquier otro tipo de garantía; por eso es que también la estamos trayendo acá para conocer de la Junta Directiva, porque si bien es cierto, si ustedes consideran que el pagaré no es una garantía 100% de respaldo, entonces habrá que proponerle alguna otra, ¿y por qué si se la aceptamos en este momento como propuesta? porque realmente la constructora esta Mar Azul, si tiene liquidez, tiene otro tipo de estudios, pero igual, en todo caso el estudio de la garantía es un estudio de riesgos, es un estudio financiero para ver si lo que están ofreciendo responde al monto que se está dando.

Directora Ulibarri Pernús: Yo sinceramente considero que un pagaré no es aceptable, eso hace rato que los pagarés fueron eliminados en lo que era proyectos en construcción, me acuerdo hace muchos años porque es mucha plata la que se está en juego y es muy liviano, un pagaré superliviano, ya no se usa. Yo prefería que nos presentaran otra garantía, por las obras realizadas y bueno, ellos van a dar otra garantía... van a dar el 5% de las obras, para efectos de garantizar la obra que ellos se van a hacer cargo.

Sra. Masís Calderón: Sí, eso sí, porque eso sí no lo podríamos variar, para los nuevos desembolsos y para las nuevas obras, solamente con el artículo 83, que es la garantía de retenciones, porque incluso es por una recomendación de la Contraloría.

Directora Ulibarri Pernús: Pero entonces para usted es aceptable un pagaré.

Sra. Masís Calderón: Vamos a ver, todo este tipo de garantías están establecidas incluso en el Código de Comercio, entonces no es que no sea aceptable o no, jurídicamente hablando, pagaré, la letra cambio, todos son garantías.

Ahora bien, ya el tema de que, si para ustedes no es viable o que más bien no es seguro, obviamente ya eso es una decisión más que de legalidad, es un tema de riesgos, es un tema de análisis e igual en qué estado se encuentran las obras. Porque siempre ha sido

1 criterio de esta Asesoría o de la Asesoría Jurídica del BANHVI, que la garantía ideal por
2 siempre va a ser la retención, pero en este momento porque no tiene uno que, en caso de
3 un incumplimiento, ir a ejecutar ninguna garantía, usted ya tiene el dinero y lo tiene en su
4 bolsillo o en su cuenta.

5 Ahora bien, ya después de esa cualquier otra garantía que se ofrezca como sustitución, es
6 igual un análisis más que todo financiero y de riesgos, porque hay que hacer un estudio de
7 que si realmente responde o no, pero vamos a ver, reitero, el pagaré es una garantía de las
8 que están establecidas en el Código de Comercio.

9 **Directora Ulibarri Pernús:** Como te digo, para mí es muy liviano, en mi experiencia
10 presentamos hasta certificado de depósito a plazos, certificados, todo lo que fuera que el
11 desarrollador no perdiera nada y que cuando se vencía lo cambiaba por otro, lo que fuera,
12 pero siempre respaldando para que el Banco estuviera con seguridad; siempre así lo exigía
13 el Banco, pero bueno, yo soy de esa opinión, ya los otros compañeros verán qué piensan.
14 El tema que me llama la atención es porque de verdad, por qué vamos a hacer un comodato
15 y claro, lo que pasa es que aquí se está hablando de los planos catastro y todo eso dentro
16 de mucho tiempo, eso es como algo que yo no entiendo, también me gustaría para efectos
17 de la parte técnica me dijeran por qué no empiezan ahora a trabajar lo que es la recepción
18 de las obras, porque yo entiendo que básicamente las obras de infraestructura están listas,
19 es cualquier detalle lo que está faltando, ¿por qué no empezar el tema y el proceso de
20 planos catastro desde ya casi?, ¿qué es lo que no se los permite?, para que pudiéramos
21 tener planos catastro más rápido y no esperarnos a la gente viviendo ahí sin ningún
22 documento oficial, formal, legal... eso es lo que yo creo, ¿me explico?

23 **Sr. Muñoz Caravaca:** Okey, tal vez no sé para terminar de redondear la idea, doña Eloísa,
24 nosotros estamos actuando según lo que nos deja la norma, el artículo 133 es claro que
25 nosotros podemos solicitar garantías y eso es una garantía de lo anterior, esto es para
26 poder reactivar el proyecto, de hecho, fue un tema fuerte de gestión, para poder tener lista
27 la garantía de ese monto que hacía falta. Entonces la empresa en medio de su cesión
28 parcial está asumiendo también con este pagaré y que como le digo, es permitido según en
29 nuestro reglamento hasta el día de hoy y esta vía, nosotros hemos logrado más bien tener
30 ya el pagaré como una vía alterna, ya para poder tener cubierto esta garantía que estaba
31 pendiente, eso es un tema.

32 Y el otro si bien es cierto, ya las casas están a punto, pero van a ser rehabilitadas en cierta
33 manera, porque las casas están hace mucho tiempo ahora en desuso y la idea de generar
34 comodatos doña Eloísa, es para que entren lo más pronto posible para que las reparaciones

1 y todas las rehabilitaciones que están haciendo a las casas, no se vuelvan a venir abajo,
2 usted bien lo sabe, para que las casas puedan ser ocupadas en el menor tiempo posible.
3 No sé si tal vez Mariella, me amplía un poquito más o Esteban esta parte, pero sí estamos
4 de acuerdo que se puede ir trabajando en paralelo también el tema de los trámites, para ya
5 tener a punto lo que es el mosaico catastral y otras cosas más.

6 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, don Walter, para ampliar nada más, en el tema de catastros y
7 segregaciones, sí tenemos que tener prácticamente la recepción de todas las instituciones,
8 acá sí tenemos pendiente el tema de la recepción del sistema eléctrico, de algunas obras
9 por parte de la Municipalidad, faltan detalles que se tienen que terminar y hacer la revisión
10 para la recepción, por lo tanto, el tema de la segregación y el tema de formalización sí
11 tendríamos que hacerlo posterior al que se hagan esta recepción de obras. Entonces por
12 eso es por lo que se tendría o se estaba planteando la opción, de que sea el comodato para
13 no hacer más esperar a estas familias, que ya llevan bastante tiempo esperando la solución
14 habitacional y tratar de lo antes posible poder dar la vivienda y seguir con el trámite que es
15 un tema ya más administrativo, no deja ser una parte técnica el tema de la segregación y
16 demás, pero ya administrativo en la parte de formalización y por eso es por lo que se está
17 planteando.

18 Más bien, si gusta nos podemos devolver al cronograma para que vean cómo está
19 planteado y la idea es de poder entregar las viviendas y evitar este deterioro, que se vuelve
20 muy cíclico el tema de terminamos las viviendas, pero todavía faltan temas de
21 segregaciones, faltan temas de entregas que nos podrían generar un deterioro de nuevo
22 en las viviendas sin ser habitadas. Como pueden ver acá el cronograma, sería los ajustes
23 de infraestructura que estarían para enero, febrero e iniciar con el tema de la reparación de
24 las viviendas, que aquí como lo comentaba al inicio, la idea es que a mediados de enero ya
25 se pueda iniciar el tema de las viviendas, para ya en enero, febrero, marzo, prácticamente
26 iniciar con la entrega programada de las viviendas.

27 **Directora Ulibarri Pernús:** Esteban, ¿puedo preguntar una cosita?

28 **Sr. Serrano Chavarría:** Claro, adelante.

29 **Directora Ulibarri Pernús:** Bueno, sinceramente me cuesta... yo entiendo todo eso, yo
30 entiendo ese programa que ustedes pusieron y todo el asunto, entiendo por qué lo ponen,
31 pero lo que me parece a mí es que, defendiendo el Banco y protegiendo la inversión del
32 Banco lo más que uno pueda, entonces uno debería empezar todo lo que son planos
33 catastrados antes y usted sabe que si uno como desarrollador deposita una garantía en la
34 Municipalidad correspondiente; normalmente la Municipalidad está de acuerdo y te va a

1 sellar los planos para que empieces el proceso de planos catastrados, esa es mi experiencia
2 durante muchos años y entonces creo que aquí lo pueden hacer.

3 Yo no sé por qué se están esperando tanto tiempo, para llegar a ser empezar ese proceso...
4 claro, eso nos lleva a un comodato que claro, todo eso está perfecto para los constructores,
5 desarrolladores, bueno, y para nosotros mismos, que esto es un proyecto tirado ahí por lo
6 que me estoy dando cuenta, nosotros estamos tratando de salvar de que este proyecto no
7 se nos quede tirado como hasta ahora, hay alguien que llegó, me parece muy bien.

8 Pero yo lo que quisiera es que vieran con la gente de Mar Azul, la posibilidad de empezar
9 todo lo que tiene que ver con planos catastróficos con más anticipación, porque se van
10 super largo, vamos a tener a la gente viviendo ahí ya sin ninguna responsabilidad realmente
11 del constructor, porque ya viviendo la gente en las casas, ya el constructor deja de tener
12 esa responsabilidad y el Banco es el que va a apechugar con cualquier cosa. Eso es lo que
13 a mí me parece con ese planteamiento, sería eso, gracias.

14 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, doña Eloísa, claro, incluso nosotros en sesiones con Mar Azul,
15 ellos están en la disposición de iniciar el tema de la verificación de infraestructura y entregar
16 lo antes posible. Incluso hemos tenido sesiones intensivas con la verificación de obras
17 pendientes y demás, sin embargo, ellos sin tener esta ampliación de plazo y sin tener el
18 tema de la cesión parcial del contrato, estaban sin poder hacer el ingreso oficial al proyecto.
19 Por eso la premura de poder salir con este tema lo antes posible y que ellos ya puedan
20 iniciar el tema de la revisión de infraestructura, que está recibido, que no... que está
21 pendiente y se considera esta observación que se está realizando de empezar el tema de
22 la segregación y el mosaico catastral, evidentemente lo antes posible para evitar que esto
23 se vaya tan largo, porque estaríamos cerrando el proyecto en 2027 y esa no es la idea.

24 La idea es que prácticamente este año quede todo concluido y le pondríamos énfasis en
25 ese sentido a lo que usted nos está indicando, para poder formalizar lo antes posible y evitar
26 si fuera el caso el tema de comodato, sin embargo, a veces por un tema de instituciones y
27 demás, se vuelve un poquito complejo. Pero totalmente de acuerdo con lo que usted indica
28 y creo que sería la línea que nosotros más bien como Departamento y BANHVI... incluso
29 don Walter y doña Grettel que han participado en las sesiones con Mar Azul en algunas
30 ocasiones, estamos en esa misma sintonía, de que los trabajos se puedan concluir lo antes
31 posible, que se inicie las actividades en paralelo todas las que se puedan. Este cronograma,
32 si bien es una base, es un tema para darle seguimiento a las diferentes tareas que se tienen,
33 pero la idea es achicar este cronograma todo lo que se pueda y en eficiencia, de los tiempos,
34 pero muchas gracias.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, yo voy a terminar aquí, pero ya nada más lo último que voy a decir es esto, si nosotros aprobamos esto y usted habla que al futuro van a ver si mejoran, no voy a estar segura, nunca voy a saber si realmente lo mejoraron, porque donde aprobamos esto ya quedó aprobado. Entonces cualquier cosa que mejore aquí, cuándo vamos a saber nosotros y cuándo nos van a traer ese proyecto de nuevo, para nosotros saber si esto cambia, mejora, ¿o ya no lo vemos más?

Sr. Serrano Chavarría: Sí, dentro del cronograma tenemos que igualmente se tiene que traer un tema de financiamiento adicional, pero para lo que serían las viviendas, ya ahí nosotros tendríamos el tema de lo que es la verificación de la infraestructura, tendríamos un escenario más claro, incluso podríamos pedir una actualización de este cronograma como tal, pero una vez que la empresa ya ingrese y pueda verificar lo que tenemos en sitio.

Directora Ulibarri Pernús: Bueno, esos eran mis comentarios, gracias.

Sr. Serrano Chavarría: Gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Adelante, doña Lina.

Directora Barrantes Castegnaro: Okey, vamos a ver. Mar Azul está ofreciendo una garantía que no le corresponde, ¿cierto o no, Walter?

Sra. Masis Calderón: Sí, señora.

Sr. Muñoz Caravaca: Quien tenía que dar garantía por la empresa, que no respondió más por el proyecto, entonces ellos están retomando el proyecto.

Directora Barrantes Castegnaro: Quien tenía que dar quien tenía que dar esa garantía era Ramón Prado, por alguna razón la entidad no fue cuidadosa en mantener la garantía y en dejar que se venciera la garantía que había dado Ramón Prado, la entidad es Coocique, si no me equivoco, ¿verdad?

Sr. Muñoz Caravaca: Sí, señora, es correcto.

Directora Barrantes Castegnaro: Okey, entonces estamos claros en que están ofreciendo algo que no les corresponde ofrecer, ellos están dando otro tipo de garantías, las usuales para garantizar la parte que sí les corresponde, que es la de ellos. Para esto lo que están es ofreciéndonos generosamente una salvada, para que nosotros podamos seguir adelante, con una torta que es de la entidad y del desarrollador primero... lo primero que yo quisiera es hacer notar que me parece que hay que sentarle los puntos a la entidad; no puede ser posible que una entidad sea así de negligente y que por negligencia de la entidad, nosotros estemos comprometiendo a un desarrollador que tiene un buen cumplimiento dentro del Sistema, porque esa empresa con un mal desarrollador permitió o hizo algo que era absolutamente irresponsable; entonces eso es lo primero que yo quisiera.

1 Al igual que Ericka, pienso que todas las garantías que están en el Código de Comercio
2 son válidas y que si no estuvieran en el Código de Comercio... digo, si no fueran válidas,
3 no estarían establecidas por el Código de Comercio, sin embargo, me gustaría oír la opinión
4 del auditor que veo que tiene la palabra levantada después mía, pero sí creo que tenemos
5 que hacer notar.

6 Vamos a ver, tengo la sensación de que estamos hablando de una empresa, que nos está
7 ayudando como eventual sospechosa de algo, me siento como cuando uno sale del Price
8 y le revisan la lista; a los eventuales ladrones o cuando uno se monta en un avión de
9 American Airlines, a los eventuales terroristas, por favor, enseñen todos los documentos...
10 no, es alguien que está ofreciendo más allá de lo que tendría que ofrecer y eso es lo que
11 quisiera dejar en claro, que ellos por qué no nos ofrecen una garantía más sólida, no.

12 Yo lo veo al revés, qué generosos que nos ofrecen una garantía, punto, por un problema
13 que no debiera ser de ellos y pongámonos las pilas con la entidad, porque nosotros no
14 tenemos un Departamento de Control y Supervisión de Entidades Financieras; tendríamos
15 que estar tomando medidas cuando suceden cosas como estas, gracias y la opinión de
16 Mauricio, que me gustaría oírla.

17 **Sr. González Zumbado:** De acuerdo con lo que yo pude leer en los documentos, me parece
18 que todo lo que se ha hablado aquí cambia totalmente la historia de lo que se está
19 planteando, ahí decía que ROVI estaba dispuesta a ceder el contrato para el desarrollo del
20 proyecto y que con base en eso se está haciendo una resignación de saldos; de lo que
21 conozco en otras historias que se han hecho cesiones de contratos de proyectos, es un
22 tema entre privados y es un tema entre privados donde se suman las responsabilidades de
23 lo que haya dentro del proceso. Aquí la situación del proyecto Loma Linda, yo creo que se
24 conoce desde hace varios años, porque ha tenido atrasos y problemas durante su desarrollo
25 y ha habido muchos problemas con el proyecto, pero aquí ya estamos hablando de otro tipo
26 de responsabilidades, porque si decimos que la entidad autorizada dejó vencer las
27 garantías, ¿dónde está la responsabilidad de la entidad autorizada? porque el proyecto no
28 ha sido recibido ni concluido.

29 Segundo, si ROVI está cediendo el proyecto y ahora ya se estaba hablando aquí de la
30 posible solicitud de financiamientos adicionales, era parte de lo que yo quería preguntar,
31 porque en otras cesiones que yo he visto, las dos empresas constructoras se ponen de
32 acuerdo, hacen un levantamiento de inventario de qué es lo que falta por terminar en el
33 proyecto y si hay algún problema lo resuelven y entonces definen, "Vamos a terminar el
34 proyecto con las mismas condiciones que tiene", porque en este caso pareciera que la

responsabilidad de lo que se pueda determinar, con problemas constructivos o daños que hayan sufrido las viviendas durante el periodo de paralización, deberían ser de la empresa constructora y si hacemos una cesión, metemos a otra empresa con una garantía, con otro tipo de cosas, esa garantía tiene otro objetivo, que es el de verificar las obras constructivas a nivel posterior, que es la retención del 5%.

Pero aquí ya estamos hablando de financiamientos adicionales; incluso Esteban mencionaba que hasta que la empresa no pueda entrar al proyecto, no podría ser la evaluación y los inventarios y por eso estamos planteando que, de hecho, era mi consulta original, por eso se está planteando que se deje una cifra de ₡147,000,000 (Ciento cuarenta y siete millones de colones) en un fondo de imprevistos, no sabemos para qué se va a utilizar.

¿Por qué?, porque hoy pareciera que todavía no conocemos cuál es la problemática que tiene el proyecto y si es que las viviendas van a requerir un montón de recursos, para poder dejarlas listas para entregárselas a las familias; no sé si eso es así o si realmente ya el inventario se tiene levantado y cuál sería el objetivo para el cual se tendrían esos ₡147,000,000 (Ciento cuarenta y siete millones de colones) como un fondo de imprevistos. Entonces aquí vienen varias dudas, ROVI se va y muy bien... entregó el proyecto porque todos los problemas que haya ahí, ya no van a ser míos; no tengo ninguna garantía, nadie me está cobrando nada y no se está haciendo ningún proceso al respecto. Dos, la entidad autorizada deja de hacer el contrato y pareciera que también igual no pasa nada; y ahora viene una empresa como Mar Azul a retomar el proyecto, pero de lo que entiendo, no sé si es así, tal vez que me lo aclare la gente técnica, todavía no se ha hecho un levantamiento para determinar qué es lo que se va a requerir, para poder terminar el proyecto y si se hace la cesión del contrato y si se hace todo el proceso, entonces ya eventualmente sería más difícil determinar o ir a cobrarle a la empresa constructora original, los recursos que se requieran para poder terminar el proyecto.

Ahora, del saldo que eso está trasladando, yo no sé si eso ya se hizo el análisis, de que los ₡208,000,000 (Doscientos ocho millones de colones) no van a afectar para nada la situación de determinación de otras áreas del proyecto, porque lo que se está haciendo es una redistribución de partidas.

Entonces no sé si es que esas partidas no se iban a utilizar y por esa razón se están reasignando a las áreas que se está planteando.

1 Eso serían como mis observaciones generales, no sé si eso es así o si se puede aclarar
2 cuál es la condición, porque me parece que aquí que venga un financiamiento adicional
3 para este proyecto, sería improcedente... si fuera el caso.

4 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos por partes, vean, miembros de Junta y don Mauricio como
5 auditor; para proyectos complejos, como lo ahorita Loma Linda, que es uno de los tantos
6 proyectos que yo he encontrado cuando desde que entré yo aquí al Banco, no se podía
7 mover, era un tema, un en trabamiento.

8 La empresa a veces decía que sí, que ya iba casi a terminar, que ya casi, se nos
9 desaparecía durante meses, le pedimos cuentas a la entidad autorizada, la entidad
10 autorizada entregó... si no me equivoco fueron tres o cuatro planes remediales conciliados
11 con el desarrollador anterior y ahí pasaron meses de meses.

12 Llega un momento donde nosotros tenemos que plantear una solución al tema, una solución
13 técnica primero para reactivar el proyecto y eso es lo que estamos trayendo hoy, pero esto
14 viene obviamente de la mano de otros temas que hay que desarrollar y estamos totalmente
15 de acuerdo en que tenemos que iniciar una investigación a la entidad autorizada y a la
16 propia empresa ROVI; esto ya son notas que está tratando de preparar Ericka, ya me lo
17 tiene listo y espero dejarlo firmado el día de mañana. Estos son temas que van de la mano,
18 pero aquí lo que estamos es reactivado un proyecto. Porque si nos ponemos a hilar fino en
19 ver las responsabilidades, en ver que no podemos hacer esto, no podemos hacer lo otro,
20 este proyecto no arranca y no va a arrancar... y por eso es por lo que este proyecto tiene
21 casi 4 años de que está en la misma situación.

22 Entonces, yo les pido y apelo, por favor, al uso de la ciencia y la técnica para decir, "Bueno,
23 la solución técnica está", o como decía doña Lina, hubo una empresa que se ofreció
24 valientemente a asumir este reto, porque esa empresa perfectamente hubiera dicho, "No,
25 no me meto en esta bronca y listo", y aquí estaríamos viendo a ver de qué manera tenemos
26 que resolver el contrato de un de un desarrollador que no aparece por ningún lado, pasarán
27 meses o si no años para poder sacar un concurso, ¿y qué va a pasar con las viviendas?,
28 va a ser un Miravalles 2, las viviendas las van a vandalizar, se van a echar a perder.

29 Entonces cuando tengamos que retomar el proyecto, va a salir muchísimo más caro que lo
30 que estamos planteando en este momento; si hubiéramos hecho esto hace 3 o 4 años atrás,
31 tal vez hubiera sido un poco más barato, pero desgraciadamente ahorita ya tomamos la
32 decisión, hemos tenido un muy buen apoyo por parte de la señora Ministra también, para
33 poder arrancar esto y que esta empresa Mar Azul se ofreciera para poder sacar adelante el
34 proyecto. Ahorita lo que estamos planteando es que había un tema que era esta garantía

que se había vencido... sí y la empresa está asumiendo el compromiso de esa garantía y a pesar de eso, también está generando obviamente las garantías correspondientes a lo que le va a tocar de ahora en adelante. Entonces nosotros tenemos que ver este tema de los vencimientos y de la reactivación con la nueva empresa y esto es una cesión de entre una empresa a otra.

Ahora bien, el levantamiento de las necesidades ya está en progreso, ya está como un 80 o 85%, pero es algo que es necesario y puede ser Mar Azul, puede ser ROVI, puede ser la empresa "X", siempre vamos a tener que hacer una inversión para poner a punto las viviendas, porque han estado en abandono durante más de 3, 4 años y eso es una realidad, esto no podemos evitarlo y si nosotros queremos entregar estas viviendas, esta inversión, veamos como una inversión para que no se pierda, como ha pasado con otros proyectos y que tenemos que igual volver a meter una millonada para reactivarlo, tenemos que hacerlo ahorita y este es el momento ideal para poderlo hacer y con el costo menor o el costo de oportunidad menor para que pueda reactivarse el proyecto. Yo lo que requiero aquí y les apelo, es que veamos esto desde un punto de vista técnico y de la mano vamos con un punto de vista, obviamente administrativo-legal para que se determine las responsabilidades, pero que eso no pare las necesidades para poder entregar el proyecto a tiempo.

El financiamiento adicional, como le decía, será con Mar Azul, será con ROVI, con cualquiera, pero es una realidad que estas casas requieren una restauración para poderlas entregar como de ser dignas para la familia; con esto quiero cerrar, para no ser más largo el tema, pero sí es un tema delicado, pero como les vuelvo a cerrar el tema, como lo inicié, para proyectos complejos necesitamos soluciones innovadoras y eso es lo que estamos presentando en este momento.

Sra. Castro González: Don Walter, yo quisiera antes de que los demás que tienen la mano levantada tomen la palabra, yo quisiera agregar y secundar también su reciente criterio, me parece súper sensato. Vean, aquí este proyecto nació con problemas, pero ahora tenemos una inversión millonaria ahí... nació con problemas, ¿por qué?, porque es un proyecto que está metido en un terreno que tiene un río, que no tiene un puente y que además tiene un tajo a la par y que ya ustedes saben que hicimos una serie de gestiones para corroborar con la Municipalidad y con todos los permisos previos, para garantizar que el tajo no afectaba con polvo o con ruido de explosiones a las familias y ya hicimos esa gestión con la Municipalidad como Ministerio de Vivienda. Pero además hicimos una gestión con el

1 INDER y vamos a lograr en pocos meses que el INDER done recursos, para que se
2 construya un puente para que tenga un acceso.

3 Así que si este proyecto nació... no sé en qué momento se aprobó, pero me parece que
4 nació con problemas y fue una barbaridad que se aprobara ese proyecto allá "En la
5 chingada grande", me disculpan el término, pero yo creo que el Departamento Técnico está
6 proponiendo una solución para rescatar la inversión millonaria y que hemos venido
7 trabajando en esa solución desde hace meses para que podamos presentarlo en esta Junta
8 Directiva y yo también quisiera apelar un poco, a respetar los roles y las responsabilidades
9 del Departamento Técnico, que está haciendo una propuesta sólida y apelar también al
10 sentido común para que podamos sacar este proyecto, pero no solo por el proyecto y por
11 la inversión, sino porque tenemos a las familias reclamando y esperando una casa allá en
12 Loma Linda, gracias.

13 **Sr. López Pacheco:** Don Guillermo.

14 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, lo primero que quiero decir es que, por supuesto, yo
15 estoy claro y consciente que el proyecto debe retomarse y como lo hemos hecho en casos
16 anteriores, por la forma en que duremos menos para retomarlo, es efectivamente ir a una
17 cesión parcial del contrato.

18 A diferencia de entrar en procesos de legalidad, que nos harán incluso después ir a un
19 proceso concursal, por supuesto, que no tengo ninguna objeción de que esa cesión entre
20 privados le corresponde a una empresa, que como ya aquí lo han señalado, es una empresa
21 del Sistema que no ha tenido problemas constructivos en sus proyectos y que incluso ha
22 retomado proyectos, que también igualmente presentaron problemas y quedaron
23 suspendidas su construcción como es el caso de Bagaces; yo creo que en eso por supuesto
24 que puedo estar de acuerdo.

25 Lo único y es lo que quisiera entrar a dos valoraciones, lo único es que retomar el proyecto
26 Walter bajo esas condiciones planteadas, no es que esté mal, yo creo que efectivamente
27 que entre partes pueden desarrollar el proceso de cesión constructiva... perdón, de cesión
28 de contrato y la empresa que venga retome la finalización del proyecto.

29 El tema es que para mí todo el cuadro no está completo, primero porque yo no tenía
30 conocimiento y le pediré a don David que lo compruebe; esta Junta Directiva nunca recibió
31 un informe de que ese proyecto había sido abandonado, que yo recuerde y si estoy
32 mintiendo le pido a alguien de la Administración que me diga cuándo lo vimos.

33 Nosotros lo que teníamos claro, porque incluso yo visité este proyecto, es que teníamos
34 algunos aspectos que resolver; entre esos lo que la Viceministra señalaba, que

1 precisamente en mi informe de gira señalé, el tema de que las personas que viven en este
2 proyecto lleguen al área central del proyecto o a las zonas de servicios y la zona de
3 comunicación con el resto de las localidades de Guanacaste; se ocupaba de un puente por
4 lo menos peatonal.

5 Nos dice doña Marisol, y yo me alegro de que efectivamente esté ya en cienes la
6 construcción de ese puente, porque lo que se nos había informado era que se estaba viendo
7 en la forma, para ver si dentro del mismo contrato se podía incluso valorar el realizar esa
8 obra. Pero partiendo de que esta Junta Directiva ni siquiera ha sido informada como hoy se
9 dijo, explícitamente se señaló que el proyecto fue abandonado o que la empresa dejó la
10 construcción, eso nos mete entonces en tener que dejar claro, dentro del proceso que la
11 Administración recomienda, el factor de efectivamente hay una empresa que dejó
12 abandonado el proyecto, para peores una entidad autorizada que no informó a esta Junta
13 Directiva de lo que estaba sucediendo y tercero, para peores, las garantías se vencieron y
14 permitieron que se vencieran.

15 Tres aspectos que tienen que quedar claros en la búsqueda de como siempre lo he dicho,
16 que entonces deben de sentarse las responsabilidades, si es que existen, y antes de o en
17 el momento en que se desarrolla el retomar las obras, bajo un sistema que ya se desarrolla
18 en la institución, que es la cesión entre partes privadas sobre un contrato. Igualmente tiene
19 que estar informado en la búsqueda de que también nosotros a la hora de ver estos
20 aspectos, como lo hemos hecho en otro par de proyectos anteriores, en el mismo acuerdo
21 veamos bajo un criterio de Legal, que también se ha pedido por escrito y no se encuentra
22 en este momento, vamos a señalar los procesos de investigación para sentar las
23 responsabilidades y creo que eso falta en este en esta fotografía.

24 Lo segundo que falta es que no solo es decir que efectivamente el proceso quedó
25 abandonado, que hay que traer una nueva empresa que le están proponiendo y es una
26 buena empresa del Sistema, que efectivamente vamos a ampliar plazos en la búsqueda de
27 que esa empresa pueda ingresar y reasignar saldos para cosas, aun cuando están dentro
28 de la misma aprobación presupuestaria inicial del proyecto, vamos a desarrollar obras que
29 ya fueron financiadas y efectivamente también tenemos que señalar cuáles son esas obras
30 y cuál es su costo o si la totalidad de lo que estamos reasignando, es efectivamente obras
31 nuevas, porque el proceso constructivo cuando yo fui de gira estaba en el 95% y en el
32 proceso también sabíamos... que creo que quedaba un 8%, un 10% de recursos que no se
33 le habían girado a la empresa.

1 Pero tenemos también entonces que dejar claro cuáles son esos procesos que estamos
2 aprobando, en la búsqueda de que también cuando sentemos responsabilidades se tenga
3 un monto de lo que vamos a ir a reclamar.

4 Y lo tercero, lo que más me preocupa es que retomamos obras, pero sin saber también
5 entonces, es decir, perdón... que sí vamos a tener necesidad de recursos nuevos, que
6 vendrán a aprobación de Junta Directiva, pero que tampoco tenemos claro hoy cuáles son
7 las acciones que vamos a tener que meter nuevos recursos y cuáles son los posibles
8 montos.

9 Entonces, termino diciendo don Walter, yo estoy de acuerdo con usted en retomar o como
10 lo señalaba la Viceministra, yo estoy absolutamente de acuerdo en retomar las obras; estoy
11 de acuerdo en que la cesión yo no veo objeción, no es que esté de acuerdo porque eso es
12 un acuerdo entre partes... no veo objeción que esa cesión del contrato se le dé a una
13 empresa que tiene una gran experiencia en el Sistema y un gran renombre, todo lo
14 contrario, alego. Estoy de acuerdo en que podamos ver la propuesta de la Administración,
15 con respecto a la ampliación de plazo y a la utilización de recursos ya aprobados dentro de
16 Loma Linda, me imagino que dentro del porcentaje que no se le adelantó a la empresa.
17 Pero la fotografía creo que es necesario tenerla completa y al tenerla completa en el tema
18 de qué es lo que pasó, porque estamos viendo esta figura, qué pasó con las garantías, qué
19 dice la entidad e incluso yo empezaría por ahí, diciéndole a la entidad que es la responsable
20 de estos recursos y que esta institución ocupa que ellos gestionen con la empresa anterior
21 las garantías o que las den ellos.

22 Porque incluso ellos tenían la responsabilidad de que no venciera e incluso tenían la
23 obligación de indicarle a la Junta Directiva que era lo que estaba sucediendo, con respecto
24 a esto que hoy nos informan de que el proyecto quedó abandonado, tiene que quedar
25 también claro cuáles son recursos que se están volviendo a presupuestar, que lo tomaría
26 la nueva empresa a la que se le cesó el programa y por lo menos, cuáles son las acciones
27 que vamos a tener que tener como recursos nuevos y sus posibles montos, para que
28 cuando efectivamente traigamos a aprobación esos nuevos recursos, tengamos muy claro
29 que ya empezamos el proceso, como lo hemos hecho siempre, que se le ha dicho a la
30 Auditoría, que estudien lo actuado y siente responsabilidades y de haber responsabilidades,
31 cómo vamos a ir a la recuperación de los recursos. Espero haberme explicado, quisiera oír
32 a don Walter, gracias.

33 **Sr. Muñoz Caravaca:** Muchas gracias, don Guillermo. Estamos totalmente de acuerdo en
34 la investigación sobre responsabilidades, como le digo, yo me comprometo que por tarde

el día mañana se termina ya de revisar los borradores que me ha estado montando el área Legal, para enviar a la Auditoría Interna precisamente este inicio de investigación, porque desde mi punto de vista y es mi criterio que si hubo una responsabilidad directa no solo de la empresa, también de la entidad y esto lo vamos a llevar hasta las últimas consecuencias, es un tema que nosotros con mucho gusto vamos a colaborar con Auditoría Interna para que inicie este proceso de investigación, porque sí es un hecho que sí hay que sentar responsabilidades. Sin embargo, don Guillermo, como le digo, no podemos esperar hasta que haya este un resultado de responsabilidades para iniciar la parte que nos compete, que es entregar las viviendas a la familia.

Director Alvarado Herrera: Walter, perdón. Ni ahora, ni en los casos anteriores yo he señalado que primero vayamos a sentar responsabilidades y a usted le consta, lo que he dicho es que en el momento en que retomamos acciones, es decir, en el momento en que retomamos el proyecto, dejamos claro que vamos a la búsqueda de sentar responsabilidades e incluso recuperar los recursos extra que el proyecto va a requerir.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto, muchas gracias don Guillermo, por aclararme.

Director Alvarado Herrera: No hay nada que agradecer, lo que sí quisiera es que empecemos a hablar las cosas que comenté, no cosas que no he comentado, yo no estoy pidiendo que, si tenemos responsabilidades, incluso en el proyecto Bagaces, ustedes vieron mi posición con respecto, incluso a discusiones con la Auditoría Interna. Ese no es el tema, vamos a lo que expuse, gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Perfecto. Con respecto al tema de las obras por desarrollar que están financiadas o que hay que volver a financiar, no es tanto así don Guillermo, como usted bien lo dijo y usted cuando usted hizo la visita, el proyecto está muy avanzado. Se requieren obras adicionales, que este es el levantamiento que están haciendo, son obras adicionales que ahorita le cedo la palabra a Esteban y a Mariella, son para dejar un poquito más las casas, las casas están con el proyecto original con piso lujado, están sin repello y sin pintura por dentro; estas casas son, como decimos ya vieja historia, son de los diseños viejos que no consideraban confort bioclimático, estamos tratando de mejorar un poquito más esa parte para poderles entregar un mejor producto a las familias, lo que estamos haciendo es el levantamiento en este momento. Tal vez ahorita le cedo la palabra a Esteban y a Mariella para que me terminen de complementar esto, lo que nosotros queremos es entregarles un producto con piso cerámico, con repellos y pintura interna, para que la casa tenga un mejor comportamiento bioclimático y una mejor calidad para la familia que le vamos a entregar a

1 las viviendas, ese va a ser el financiamiento adicional que nosotros vamos a solicitar, es
2 algo que está por fuera del alcance original

3 La reasignación de saldos que estamos teniendo ahorita es precisamente para las
4 pequeñas obras que hacen falta, ahorita yo les puedo decir, falta un cabo de tubería sobre
5 un puente para lo que es el agua potable; faltaba un tanque séptico por ahí de construir,
6 faltaban... son pequeñas cosas que hacen falta, que se tienen que restaurar o terminar de
7 hacer para que ya el residencial quede totalmente listo. Por ahí también se habló del puente,
8 eso es una gestión que ha estado haciendo la señora Ministra y que ella ha conseguido
9 tanto los diseños como los fondos, para poder hacer el puente de acceso al proyecto, que
10 está pasando sobre la quebrada de Paso Hondo, pero eso es un tema aparte que lo
11 estaríamos discutiendo, que eso no evita tampoco la entrega de las casas, porque ahí esto
12 ya es un compromiso y es algo que gestionó doña Grettel directamente con los jerarcas de
13 estas instituciones, para que nos hagan las donaciones correspondientes.

14 Tal vez Esteban me puedes ampliar un poquito las obras adicionales, para las cuales se
15 estarían dando un financiamiento adicional, porque son obras que no están dentro del
16 alcance original y que están para mejorar la calidad de las viviendas que vamos a entregar.

17 **Sr. Serrano Chavarría:** Sí, don Walter, efectivamente como usted lo explicó, este fue un
18 proyecto que fue tramitado en el 2018, prácticamente conceptualizado en el 2017, en el
19 cual no se tenían mejoras bioclimáticas, no se conceptualizaba el hecho del confort interno,
20 por lo tanto, al hacer el levantamiento y hacer la visita al proyecto, se logra determinar que
21 los pisos están en lujados, adicionalmente debido a que las viviendas no han sido habitadas,
22 presentan un deterioro.

23 Entonces, por eso se sugiere que el financiamiento adicional fuera dirigido al tema de
24 colocar piso cerámico, que de paso ayuda lo que es la sensación térmica interna a la
25 vivienda, da un plus a la vivienda que se va a entregar, esto aunado al tema y al tiempo que
26 llevan las viviendas sin ser entregadas; es darles también un poco de confort a las familias
27 que van a recibir la vivienda y darles un plus adicional en el tema del confort interno.

28 Adicionalmente, también se está incluyendo lo que es el repello interno en las viviendas,
29 esto también aunado al tiempo que lleva el proyecto sin ser habitado, ha generado un
30 deterioro en lo que es tanto la pintura como el repello que estaba en el financiamiento
31 original, por lo tanto, este financiamiento son mejoras a las viviendas; en realidad no es que
32 se está pidiendo financiamientos adicionales para hacer obras que quedaron sin ejecutar,
33 sino más bien debido al deterioro obviamente es entendible que también va debido al tema
34 del tiempo que lleva el proyecto detenido y adicionalmente la pintura.

Este es otro de los temas, retoques de pintura a nivel externo e interno, es lo que se está incluyendo y lo que se proyecta en el tema de financiamiento adicional y de lo cual se estaba tratando de tener un levantamiento, para ver en cuánto podría rondar este financiamiento adicional, pero básicamente son obras que no estaban conceptualizadas desde un inicio, que no eran parte del proyecto y, por lo tanto, se convierten en un financiamiento adicional. Pero como les comento, son mejoras bioclimáticas en temas del confort interno de las mismas viviendas, de los temas que hemos hablado en las recientes presentaciones que hemos tenido en Junta Directiva, en relación con el confort interno en el tema de la sensación térmica, que son temas relevantes importantes hoy en día y demás.

Entonces, básicamente es eso lo que corresponde al financiamiento adicional del que yo hablaba y que tal vez no hunde en un inicio, pero ese es el comentario en relación con este financiamiento adicional.

Director Alvarado Herrera: Don Esteban, perdón, pero de lo que hoy nos plantean que es la reasignación de saldos, para desarrollar una serie de cosas; de esas cosas también se tienen claras cuáles son cosas que no habían sido financiadas y que con los recursos que se están aprobando se van a terminar y cuáles son cosas que ya se habían financiado y que se van a volver a hacer.

Directora Ulibarri Pernús: Sí, no está claro.

Sr. Serrano Chavarria: En realidad la partida se está generando... digamos, esta partida de imprevistos se está generando para una agilidad de no estar trayendo el proyecto a hacer resignaciones de saldos y demás, igual se tiene un informe del fiscal de agosto del 2025 y con las obras que están ya totalmente finalizadas y lo que se trata es que toda obra que venga por esta partida de imprevistos, si venga el Departamento Técnico y obviamente tenga un fundamento técnico y respaldado de que, o no estaba ejecutada, o representa alguna modificación o alguna situación particular que se esté solicitando por parte de las instituciones que reciben la obra de infraestructura, porque eso sí tendríamos que hacer un levantamiento y ese es el levantamiento que va a generar en este caso la empresa Mar Azul, para ver qué actividades están recibidas y cuáles otras ocupan alguna mejora o alguna situación particular para que las entidades ya lo reciban.

Pero ese levantamiento como tal, dentro del cronograma ya este mes que se termine y ver cuáles actividades, si hay alguna actividad que tenga que realizarse alguna mejora.

Director Alvarado Herrera: Pero entonces la respuesta, don Esteban, es que, con la propuesta de la reasignación de saldos de ahora, todavía no tenemos claridad total de las acciones que se vuelven a refinanciar y de las acciones nuevas.

1 **Sr. Serrano Chavarría:** No tenemos un presupuesto definitivo como tal, porque esto Mar
2 Azul va a entrar y esto es como hacer una remodelación, habría que ver si las entidades
3 reciben la infraestructura tal cual o si en el levantamiento sale alguna obra adicional, que
4 se tenga que sacar de estos imprevistos, por eso lo estamos tratando de generar como una
5 resignación, para que se presente y sea más fácil el financiamiento de estas actividades si
6 fueran así, no tenemos el levantamiento detallado de esas obras, pero por eso es que se
7 está contemplando como si fuera un rubro de imprevistos en una sola línea.

8 **Director Alvarado Herrera:** Sí, vean, yo voy a terminar también mi participación, porque
9 veo que hay personas que están levantando la mano, pero quisiera decirles lo siguiente.
10 Yo, por supuesto, estoy claro que tenemos que retomar obras e igualmente no tengo
11 objeción a que lo haga Mar Azul, que es una empresa del Sistema con mucho background
12 y con muy buena reputación; pero si vamos a retomar obras, sinceramente creo que
13 tenemos que tener muy claro qué es lo que estamos aprobando y va desde señalar, como
14 creo que lo hacemos siempre, que hay una reasignación de saldos para ejecutar esta, esta
15 y esta obra, que tengamos claro incluso de esas obras que son obras nuevas y cuáles son
16 obras que ya se financiaron, pero hay que corregir porque las casas, por supuesto, se dañan
17 con el tiempo.

18 Igualmente también creo que la Junta tiene que conocer dentro de eso que me decías,
19 Esteban, de que está claro que es los financiamientos adicionales, pudiéramos tener por lo
20 menos muy claramente, sin que efectivamente sea algo que no pueda variar las acciones,
21 las obras y los costos, que nos permitan entonces a la hora de retomar el proyecto, tener
22 claro en los acuerdos, incluido vuelvo a señalar, el oficio Legal donde deja claro la legalidad
23 de lo que estamos haciendo en materia de retomar esto y de las acciones que se pretenden
24 desarrollar, para que en ese mismo acuerdo en el momento en que tengamos claro que
25 estamos retomando obras, vamos a ir al proceso de investigación de lo actuado, ver si
26 efectivamente hay cosas que hay que reprochar y sentar responsabilidades y, por supuesto,
27 saber qué recursos son los que vamos a ir a tratar de recuperar. Eso es absolutamente
28 necesario.

29 Yo por lo menos no voy a votar nada que no sea y lo he dicho no solo ahora, lo he dicho en
30 los casos anteriores, no voy a retomar obras hasta que en ese mismo acuerdo se señale
31 que vamos a ir a los procesos de investigación, sentar responsabilidades y la búsqueda de
32 los recursos demás, que el Estado va a desarrollar en esto, incluso me extraña porque
33 ustedes me han oído muchas veces hacerlo.

1 Lo otro, yo creo que, dentro del tema de las garantías, quien tiene que responder por la
2 garantía anterior y tiene que estar nuevamente esa garantía en este proyecto; si la empresa
3 anterior ya no lo puede hacer, hay que pedírselo a la entidad como responsable de este
4 financiamiento.

5 Aquí hay un responsable para nosotros, la responsabilidad no es del constructor con
6 nosotros... perdón, la relación nuestra no es con el constructor, la relación nuestra es con
7 la entidad y por eso la entidad nos está remitiendo la no objeción de cesión del contrato,
8 que ellos en forma privada están viendo y el resto de su responsabilidad de no haber
9 avisado que este proyecto quedó abandonado.

10 No, yo sí creo que hay una enorme necesidad de retomar esto, pero hay una enorme
11 necesidad también de que las condiciones con las que estamos retomando, el Banco y esta
12 Junta Directiva que es la que al final toma las decisiones y es la que se come la bronca,
13 entonces queden absolutamente claras, gracias.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Ericka, tal vez ahí ser breves, porque es que me preocupa el tiempo
15 y perdón a los miembros de Junta, yo estoy asumiendo la dirección de la Junta, pero debería
16 ser entonces doña Eloísa quien presida mientras doña Grettel, está en el tema que está
17 viendo doña Grettel ahorita un tema urgente; entonces no sé doña Eloísa si usted lo retoma.

18 **Directora Ulibarri Pernús:** ¿Se retiró Grettel?

19 **Directora Presidente:** No, aquí estoy. Veo un montón de manitas levantadas, Ericka.

20 **Sra. Masís Calderón:** Para referirme muy puntual, ya don Walter hizo referencia a algunos
21 aspectos que había citado Mauricio y que tenía algunas dudas; primeramente dejar claro
22 para todos los miembros de la Junta Directiva, la opción uno y la opción correcta, en un sub
23 momento como lo dice don Guillermo, es que en el contrato de obra, que es el modelo del
24 contrato que incluso la misma Junta Directiva aprobó en el 2008, queda claramente indicado
25 que cuando una empresa constructora entra en quiebra, abandona un terreno o lo deja sin
26 terminar, en esos casos lo que procede es que la entidad autorizada realice la recepción
27 contractual de ese contrato, eso lo dice ahí claramente el contrato, de hecho, también se lo
28 hemos hecho saber a la entidad autorizada en múltiples reuniones que hemos tenido.

29 Ahora bien, ¿cuál es la segunda versión? que por eso ahí lo señalaban los compañeros que
30 cuál era nuestro criterio, el criterio es que igual si no se rescindió o no se ha rescindido,
31 eventualmente como plan B y como una segunda opción es hacer una cesión parcial,
32 porque en este momento efectivamente quien tiene los derechos contractuales, como sea
33 que se encuentra la empresa, es la empresa constructora que inició este proyecto.

En este momento, si no se rescinde, porque si vamos a una rescisión efectivamente el contrato tenemos que ejecutar garantías, las garantías que tengamos del constructor e incluso, como es claro que si hay responsabilidad de la entidad autorizada, podríamos ejecutar el pagaré institucional... lo que pasa es que si en este momento hacemos las dos cosas, hacemos incluso la ejecución del pagaré institucional, ahí vamos a estar trabados mientras que se hace el debido proceso para poder iniciar, porque no podríamos iniciar este proyecto hasta que no esté resuelta esta situación contractual y ejecutada la garantía y se haga el debido proceso e incluso se inicie un procedimiento sancionatorio administrativo en contra la entidad autorizada, como lo hemos hecho ya con otras entidades autorizadas del Sistema y posteriormente cuando ya eso esté resuelto y demás, entonces iniciar igual un concurso en SICOP para hacer una reactivación del proyecto. Ahora bien, cuando nos hacen la consulta a Legal, nosotros decimos, "efectivamente, ese es el punto uno"; ahora, si por un asunto de seguridad jurídica... no de seguridad jurídica, más bien para beneficio de las familias y necesitamos reactivar, entonces se puede hacer la cesión parcial, pero es parcial.

Entonces, esta cesión es decir y lo que se nos había dicho en su momento, era que efectivamente era para culminar las obras faltantes y además para poder hacer las mejoras que, en este caso por deterioro, no por daños ocultos o alguna otra cosa estructural tuviese en las viviendas.

De ahí que se le está diciendo entonces a esta empresa, "Va a iniciar con estas obras o esas son las obras que estarían pendientes de hacer y esto lo estaría pagando igual usted entregando las garantías y demás", ¿qué es la garantía de retención que nosotros estamos hablando, que era la que había dado? la retención que tenía ROVI y que después se pasó una garantía de caución.

Sr. Muñoz Caravaca: Se pegó Ericka.

Directora Ulibarri Pernús: Yo pensé que era yo.

Sr. Muñoz Caravaca: Bueno, vean, rápidamente como les digo, es urgente retomar las obras y yo entiendo lo que dice don Guillermo, el tema de que dice don Guillermo... es que no tengo claro qué obras vamos a financiar.

Nosotros lo que estamos pidiendo aquí es la autorización de saldos, que había para temas de inflación, temas de reserva de IVA, que ya son dineros que tenemos certeza que no se van a utilizar, ¿para qué? para financiar las obras y estas obras se van a financiar en este momento, vamos a utilizar una metodología que se utiliza en gestión de proyectos, que es compresión de cronogramas y es ir trayendo las solicitudes de las obras y nosotros las

1 revisamos, nosotros vamos revisando con cada una de ellas, ¿por qué? porque en este
2 momento esperar, hacer el levantamiento igual nos va a llevar meses para poder tener el
3 levantamiento completo.

4 Nosotros lo que queremos es que conforme vayan saliendo los análisis de los fiscales de
5 la entidad, viene aquí, nosotros revisamos, nosotros vamos autorizando ese monto
6 liquidable para ir haciendo la mejora de las obras que se requiere; son pocas obras, sí...
7 son obras que se requieren las casas, sí también; pero en estos momentos no lo tenemos
8 totalmente cuantificado, pero sí sabemos cuáles son las que se tienen que hacer. Entonces
9 nuestra intención con esta recomendación es "Autoricemos hacer las reasignaciones de
10 saldos", y con eso el Banco va a tener control sobre las solicitudes que van a traer acá para
11 aprobación, nosotros vamos a avisar con lupa y detalle cada una de estas obras que se
12 requieren para ir las financiando e ir pagando esas obras que se requieren para poner a
13 punto las casas...

14 Eso es tal vez la duda que tenía ahí don Guillermo, entonces le solicito, por favor, en ese
15 sentido tenerlo desde ese punto de vista para poderlo entonces aplicar y así con eso poder
16 lograr la reactivación, porque este proyecto como le digo ha sido super complejo.

17 Como les digo, aquí ha habido mucha colaboración por parte de la señora Ministra, que
18 inclusive fuimos hasta allá, nos reunimos con las familias, vimos las posibilidades técnicas
19 y la única manera para poder reactivar este proyecto ahorita, es con esta solicitud de la
20 reasignación de saldos y que la Administración del Banco, en conjunto con la entidad y los
21 fiscales, vayamos aprobando las obras que sean necesarias para restaurar.

22 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, es que se me fue la señal, tal vez para concluir ahí
23 rápidamente. Como les decía en este caso, igualmente si la garantía esta de retención que
24 tenía la empresa o que ahora estaríamos dando con el pagaré, que estaría dando la nueva
25 empresa, es efectivamente para cubrir todos esos daños de vicios ocultos o daños
26 estructurales, que sean propiamente por la construcción, por una errónea o mala
27 construcción.

28 Obviamente ya ahora las reparaciones que haya que hacerles a las viviendas por el
29 deterioro normal o por el paso del tiempo, eso vamos a tener que hacerlo igual con la
30 empresa esta o con cualquier otra, o si sacamos a una licitación. Pero efectivamente los
31 ₡105,000,000 (Ciento cinco millones de colones) que me parece que la garantía la
32 retención que teníamos, esa sería para ejecutar las obras faltantes que hubiese existido ahí
33 o los vicios, o sea, la garantía de calidad en la construcción.

Entonces básicamente eso es lo que se ha dicho, sí y obviamente como dicen ustedes, se tiene que identificar cuáles son las obras por las que les estábamos dando el financiamiento a esta nueva empresa, que no sean obras que estuviesen contratadas dentro del proyecto originalmente y que finalmente porque si no tendrían que ejecutar ese pagaré que se está dando ahora, porque no existe garantía de caución y de retención.

Y finalmente sí, lo hemos dicho y ya eso ha quedado, incluso la Directora del FOSUVI ya emitió los oficios y eso igual don Walter le hizo referencia a los oficios, porque de esa garantía de cumplimiento o de retención que dejó vencer, que era un seguro de caución que dejó vencer la entidad autorizada y las responsabilidades que ellos sí o sí les asiste, o sea, en este tema ya es iniciar eventualmente una investigación... una investigación, no, porque casi que eso es un hecho de mera constatación, pero básicamente un procedimiento sancionatorio en cuanto a la entidad, por las responsabilidades que ellos dejaron vencer esa garantía.

Y finalmente, don Guillermo, sí, por supuesto, en esto le hacemos la referencia porque sí, como lo dice usted, sí habíamos hecho el análisis contractual, que, si eso se podía o no y como le digo, siempre se dijo, lo que establece el contrato es la rescisión, pero igual como una medida alterna en búsqueda de la recuperación de los recursos y, además, por el interés público, entonces se da esa otra alternativa y que es una cesión parcial.

Y también, nada más, que le comentaba ahora incluso a Mauricio, porque estábamos conversando antes sí, evidentemente también hay una RH que ya está, un procedimiento administrativo... no sé, no lo conozco y en eso no me podría referir, yo sí sé que hay un procedimiento administrativo relacionado con este proyecto, obviamente el tema del vencimiento de la garantía no está, porque eso fue algo reciente. Pero si hay un procedimiento también por este tema y que sí se está investigando algunos funcionarios de la Administración y no sé si funcionarios de la entidad autorizada, pero ya está e incluso ya ese procedimiento está en curso, me aparece que incluso fue el que nosotros mencionamos hace unos días sobre un recurso que se había remitido a la Junta. Entonces, eso era nada más como para aclarar esos tres aspectos, gracias.

Directora Presidente: Gracias, Ericka. Eloísa, adelante.

Directora Ulibarri Pernús: Ahí está Mauricio delante mío.

Directora Presidente: Cierto, perdón. Don Mauricio, adelante.

Sr. González Zumbado: Dos cosas, primero yo quiero dejar claro y como lo han señalado todos, la intención de la Auditoría no es tampoco que eso se atrase y no se pueda terminar el proyecto, ni que se termine convirtiendo en otras situaciones que conocemos, sin

embargo, sí hay un tema muy delicado que tiene que ver con responsabilidades y con temas de manejo de recursos públicos.

Primero, a mí me preocupa cuando estamos hablando... ahora lo pregunté y no me lo han respondido, se habla de redistribuir los ₡208,000,000 (Doscientos ocho millones de colones) que estaban en el presupuesto original y me quedó la duda de si tenemos ₡208,000,000 (Doscientos ocho millones de colones) que habla que son recursos para urbanización, viviendas y otras reservas, que las reservas sí me parece que podrían eventualmente no ser de uso. Pero sí el resto de los temas, si es que no se está dejando de hacer cosas para utilizar esos recursos para luego venir y reparar las viviendas; las viviendas y la infraestructura con el fondo que vamos a dejar ahí para imprevistos de ₡147,000,000 (Ciento cuarenta y siete millones de colones).

De alguna manera, si lo vemos fríamente, ese se convertiría en un financiamiento adicional ya per se, porque eran recursos que si eventualmente no se iban a utilizar, ahora los vamos a utilizar para poder reparar y para poder solucionar el problema que hay; como dice doña Ericka, hay una garantía de poquito más de ₡100,000,000 (Cien millones de colones) entonces prácticamente esa garantía si a eso ascienden los costos, debería aplicarse en este caso, ¿por qué razón? porque hablamos de que el mecanismo más fácil y lo ha sido en otros proyectos y lo entiendo también, es el de hacer el contrato entre dos privados y se habla de ese contrato entre dos privados, lo que pasa es que para algunos de los casos se hace el contrato entre los dos privados de la cesión del proyecto o del financiamiento, pero no se asumen los costos de la situación que tenga el proyecto en ese momento.

Se asume para efectos de terminarlo, pero no se asume para efectos de responsabilidades, está bien que se haga el contrato entre privados, pero debería incluir las dos cosas, o sea, el proyecto debería quedar terminado si es que se hace la cesión y de ahí la importancia de tener claro cuál es la condición del proyecto en el momento que se hace y el levantamiento de inventarios, aunque entiendo perfectamente la situación de que eso eventualmente puede atrasar, no se sabe cuánto realmente va a costar terminar este proyecto, hasta tanto no se haga el estudio completo.

Esa parte de alguna manera me preocupa y como le señalo, el tema de los ₡208,000,000 (Doscientos ocho millones de colones), si es que hay obras que se van a dejar de hacer o simplemente eran recursos que iban a tener que ser devueltos al Banco en su momento, eso era. Perdón, nada más para terminar, lo que mencionaba Ericka de la RH, eso tiene que ver con un proceso muy diferente al que estamos este viendo ahora con el proyecto, también eso tal vez para que quede claro.

1 **Directora Ulibarri Pernús:** Voy a intervenir muy rápidamente, en realidad yo creo que de
2 lo que estamos hablando no vamos a terminar en nada, no vamos a tomar el acuerdo; yo
3 opino igualito que Guillermo, yo esperaré a que realmente vengan las cosas como deben
4 ser y más completas, no voy a tener ningún problema obviamente en que se cedan los
5 contratos, yo no estoy pensando en irnos a concursos ni nada por el estilo.

6 Eso es un tema parecido a Miravalles, nada más que ya pasamos todos los problemas de
7 Miravalles y nos dimos cuenta de más bien que se enredó demasiado, esto es muy sencillo,
8 pero voy a esperar hasta que traigan claramente las actividades que hay que hacer, el
9 presupuesto correspondiente, si este proyecto va a necesitar más... necesitará más
10 recursos, qué podemos hacer.

11 Obviamente muy interesada en que establezcamos lo que corresponde con la entidad
12 autorizada, que corra también las responsabilidades con el desarrollador, etcétera... porque
13 no es posible que aquí nosotros estamos aprobando millones de millones y resulta que los
14 implicados y los que extienden la responsabilidad en todo esto no aparecen por ningún lado.
15 Yo comparto totalmente lo que dijo Guillermo y me voy a esperar hasta que así sea, gracias.

16 **Directora Presidente:** Gracias. Lina, adelante, por favor.

17 **Directora Barrantes Castegnaro:** Bueno, empezamos con que a Eloísa le parecía que la
18 garantía ofrecida, era una garantía insuficiente para ver si estoy entendiendo bien, que no
19 era una garantía que ella le diera satisfacción, eso fue lo que dijiste, que no te satisfacía
20 esa garantía y ahora estamos en que necesitamos un plan de trabajo y que necesitamos
21 una serie de cosas y que no queremos gastar estos millones sin estar seguros de cuánto
22 dinero vamos a necesitar, ¿es así? porque yo igual le pregunté al auditor lo que pensaba
23 sobre la garantía y no me lo contestó.

24 Pero si ya esa no es una preocupación, el tema de la garantía, la quitamos de la mesa y ya
25 no necesito que el auditor me responda eso, que yo cerré mi intervención pasada diciendo
26 que como Ericka consideraba que, si ese tipo de garantía estaba en el Código de Comercio,
27 era porque el Estado costarricense se había puesto de acuerdo en que era una garantía
28 satisfactoria, pero que quería oír al auditor, no lo hizo sobre ese tema, se fue por otro lado.
29 Pero quisiera saber si ese ya no es un tema entonces, gracias.

30 **Directora Presidente:** Don Walter.

31 **Sr. Muñoz Caravaca:** Vamos a ver, yo no quiero seguir dando más vueltas al tema, esto
32 es muy importante y yo entiendo la solicitud de doña Eloísa y de don Guillermo, en el sentido
33 de que para un proyecto sería mejor vengo, les traigo la tabla con el presupuesto de la lista
34 de actividades, todo lo que va a costar.

1 Pero vean, esto no es un proyecto común, esto es un proyecto que es de alguna manera
2 revolucionario, sabemos las actividades que hay que reforzar, tenemos que hacer piso
3 cerámico, tenemos que poner repellos, tenemos que cambiar algunas canoas, tenemos que
4 cambiar algunas instalaciones de las pilas, pero no tenemos las cantidades en este
5 momento, pero sí tenemos el dinero y tenemos la capacidad técnica, para poder estar
6 recibiendo las cotizaciones inmediatas e ir las aprobando rápido.

7 Eso es un mecanismo que se utiliza para recuperar proyectos que están viejos o proyectos
8 que están en remodelación o en rehabilitación; la tabla con actividades, con un presupuesto
9 formal y todo eso es como para un proyecto nuevo.

10 Entonces yo vuelvo, en serio, yo vuelvo a apelar de corazón el gran esfuerzo, es que
11 ustedes no saben la cantidad de horas, semanas, meses que hemos estado trabajando
12 para poder tener este proyecto y traer aquí, ¿y por qué?, porque es un asunto de tiempo,
13 estamos entrando en la época seca, que es la época ideal para poder hacer las
14 reparaciones necesarias, para que este proyecto pueda entregarse a las familias antes de
15 que inicie el invierno; si ustedes me piden ahorita, "vea Walter, necesito que me traigan la
16 tabla con el presupuesto detallado y todo eso", yo les digo, "esos me los puedo traer aquí
17 a febrero", y mientras se aprueba, marzo, empezamos a construir en abril y ya en mayo
18 estamos con invierno.

19 Entonces es un asunto de interés, es un asunto de aprovechamiento y estamos utilizando
20 una técnica que es totalmente válida a nivel mundial, que es que para este tipo de proyecto,
21 nosotros logremos presentar poco a poco las cotizaciones de lo que se requiere a través
22 de los fiscales, a través de la entidad y nosotros lo vamos aprobando y por eso que estamos
23 solicitando esa reasignación de saldo, para que poco a poco vayamos consumiendo de esa
24 reasignación de saldo, esas necesidades que vienen y que vayan a quedar debidamente
25 documentadas en el proyecto.

26 Entonces, yo sinceramente apelo, por favor, vea que ha sido un gran esfuerzo, estamos
27 rehabilitar, estamos reactivando un proyecto que ha estado por años detenido, por dicha
28 este proyecto no se ha vandalizado como pasó con otros proyectos, pero hay un gran riesgo
29 que suceda y yo apelo sinceramente que aquí lo que estamos presentándole a la Junta es
30 una propuesta dinámica, para poder reactivar el proyecto.

31 **Directora Ulibarri Pernús:** Walter, dígame a Mar Azul que le monte eso ahora, el fin de año,
32 se lo juro; una empresa privada interesada le monta eso y para enero tenemos el
33 presupuesto, eso de que en febrero y todo eso, no es correcto.

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

1 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, vuelvo a señalar porque don Walter sigue sin
2 comprender esta discusión, esta Junta tiene todos los deseos de retomar este proyecto,
3 pero usted ha sido funcionario público toda la vida, don Walter y en la Administración
4 Pública hay cosas que se deben de establecer, por supuesto, antes o a la hora en que
5 tomemos este tipo de decisiones.

6 Uno, a esta Junta no se le ha informado que ese proyecto quedó en abandono y eso trae
7 responsabilidades; incluso hay responsabilidades para la identidad y puede incluso haber
8 responsabilidades a nivel institucional; esto no es un asunto de borrón y cuenta nueva, no
9 es de sigamos con el proceso constructivo... no, porque hoy se nos ha dicho que este
10 proyecto quedó abandonado y eso es lo primero que tiene que contar la Administración,
11 tiene que informarle a la Junta porque este proyecto quedó abandonado, porque la entidad
12 autorizada no dio a conocer en su momento a esta Junta Directiva que el proyecto se había
13 abandonado, porque también tiene que quedar claro lo actuado, lo sucedido, porque aquí
14 tienen que asentarse responsabilidades.

15 El segundo tema es que se nos dice que las garantías de este proyecto se vencieron y eso
16 lo que hace es dejar en tremenda indefensión a esta institución, con respecto al
17 financiamiento y a este proyecto y esto entonces no se puede ver como borrón y cuenta
18 nueva, y continuamos las obras, la entidad autorizada tiene que responder por las garantías
19 de este proyecto.

20 Tercero, nos dicen que efectivamente hay una empresa, que va a retomar las obras y que
21 plantea ahora la necesidad de la ampliación del plazo y nosotros también tenemos que
22 evaluar legalmente qué es esto de ampliar el plazo y entonces qué pasa con el tema de
23 responsabilidades con respecto al contrato, qué pasa entonces con el tema de las multas,
24 una aprobación de este tipo borraría eso o no lo borra.

25 No es un asunto de borrón y cuenta nueva de retomar obras, es que entonces tiene que
26 quedar claro si las condiciones de los plazos y por ende, de que no haber cumplido en
27 plazos tienen que haber entonces contractualmente responsabilidades; nos dicen también
28 y hoy nos lo proponen que no solo ocupan la ampliación de plazos, sino una reasignación
29 de saldos y por supuesto, si vamos también a reasignar saldos, hay que tener claro porque
30 estamos reasignando saldos, no es un borrón y cuenta nueva y empecemos nuevamente
31 el proyecto. Hay que señalar entonces en esa necesidad de reasignar saldos, cuáles son
32 las obras, qué acciones de esas obras, repito, son nuevas, no habían sido financiadas y
33 cuáles son efectivamente financiadas, porque hay que ir por la recuperación de esos
34 recursos.

1 También, por último, nos dicen que van a venir solicitudes de ampliación de recursos, por
2 lo menos se debe tener claro que ya la Administración y la entidad tienen claro eso de
3 cuáles son esas acciones y cuáles son los montos que estamos hablando, en la búsqueda
4 de comprender que la fotografía está completa.

5 Aquí lo único que yo tengo de fotografía es la Administración diciéndome, "Vea, la parte
6 técnica negoció retomar obras y ya eso es un gran logro", ¿y el resto? eso puede ser un
7 gran logro efectivamente, yo aplaudo retomar las obras de este proyecto, ¿y el resto? en
8 todas las acciones contractuales...

9 **Directora Presidente:** Don Guillermo, es que es tarde, entonces le quisiera responder de
10 este punto que usted está señalando, nada más un tema, sino para avanzar con el siguiente
11 tema porque no estamos avanzando ni para adelante ni para atrás.

12 Yo creo de nuevo, aquí hay una tendencia en la Junta se está dando una práctica que es
13 delicada, porque se mezclan cosas; una cosa y concuerdo con usted al 100% es que hay
14 que sentar responsabilidades en todos los niveles y otra cosa es que, por no haber sentado
15 responsabilidades, los proyectos no se queden más tiempo pegados, esto es como estar
16 escuchando el tema de Islas... como unas casas se hicieron mal pareciera ser, según lo
17 que nos contaba el Señor auditor, entonces no aprobamos más bonos.

18 Son cosas totalmente aparte, aquí hay que sentar responsabilidades al 100% a como hay
19 que sentar responsabilidades con islas y a como hay que sentar responsabilidad.

20 Yo estos días y, es más, hoy no lo pude traer, no me dio tiempo, un tema muy importante a
21 la Junta que justamente es en temas de sentar responsabilidades, por calidades de las
22 construcciones; pero yo no puedo dejar de aprobar cosas porque alguien hizo algo mal, yo
23 necesito avanzar y solucionar por otro lado de forma paralela el tema de las
24 responsabilidades.

25 Creo que don Walter dijo que podía traer el tema de las responsabilidades mañana, mañana
26 tenemos sesión, pero por otro lado también yo le hago otra propuesta, por qué no lo
27 votamos para que el proyecto continúe y con en el acuerdo se aprueba y se establece que
28 se le instruye a la Asesoría Legal y a la Administración y a todo mundo, a que presente el
29 plan o el informe o demás, sobre las responsabilidades a la entidad autorizada y a todo el
30 mundo el que competa.

31 Pero no dejemos de aprobar el avance del proyecto, porque nada más estamos afectando
32 y eso me tiene sumamente preocupada, estamos afectando a las familias por temas que
33 otras personas han hecho mal; yo le hago esa propuesta, pero quiero escuchar a don Walter
34 y también Marisol, el tema es que es tarde.

1 **Director Alvarado Herrera:** Yo le voy a responder, yo ya he intervenido en dos
2 oportunidades y he dejado claro mi posición en base a mi conocimiento técnico, legal y de
3 Administración Pública con respecto a lo que se nos está planteando y ninguna de esas
4 cosas se tienen hoy, yo no soy de las personas que al final no analiza los temas de
5 legalidad, los temas técnicos, los temas de financiamiento; esa es una responsabilidad que
6 yo tengo como miembro de la Junta Directiva de una de una institución que se rige por
7 normas.

8 Si usted quiere continuar este proceso constructivo sin que se constaten todas esas cosas,
9 ese es un asunto suyo, usted lo puede votar... yo no quisiera seguir en esto, yo ya intervine
10 dos veces y tengo claro, por supuesto, que bajo estas condiciones yo no puedo aprobar lo
11 que nos está planteando el área técnica, menos sin ni siquiera haber tenido dentro de la
12 documentación un tema de legalidad que nos haga ver estos aspectos.

13 Yo no quisiera continuar con esto, porque si al final vamos a la votación voy a preguntarle
14 a la Auditoría, consideraciones sobre lo que se está aprobando y a Legal, creo que aquí no
15 las tenemos.

16 **Directora Presidente:** Don Walter, adelante, por favor.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Sí, doña Grettel, no quiero extender más la conversación, pero es
18 que se han dicho cosas que no estoy de acuerdo, por ejemplo, se dice que la Junta no está
19 enterada de que este proyecto estaba así, yo en estos 3 años de estar trabajando acá, yo
20 he presentado alrededor de dos o tres informes acerca de lo Loma Linda y otros proyectos
21 que han estado con problemas; eso es un tema que Junta está enterada desde hace mucho
22 tiempo en la situación en que está Loma Linda y es una situación que viene hace muchos
23 años atrás.

24 Esto tampoco es un borrón y cuenta nueva, no es que vamos a decir, vamos a iniciar ahorita
25 y ya vamos a olvidar el año pasado... no, esto se va a reiniciar el proyecto técnicamente
26 para poder concluir las obras, pero en paralelo, yo fui muy claro al inicio, en paralelo yo voy
27 a mandar una solicitud a la Auditoría Interna, mañana mismo mando una nota con todos los
28 informes que hemos tenido, para que la Auditoría inicie el proceso de investigación sobre
29 lo sucedido del actuar de la entidad y el actuar de la anterior empresa, eso es un hecho y
30 ahí se van a asentar responsabilidades.

31 Pero por favor, no podemos esperar a que la Auditoría haga todo un informe durante meses
32 para después decir, "bueno, ahora sí, autorizamos la construcción de las viviendas", yo
33 digo, "hagámoslo en manera paralela", esa es mi propuesta y yo estoy tratando de hacer
34 que ustedes entiendan de que no es que hemos estado parados ahí durante muchos

meses, no, eso se ha estado trabajando mes tras mes y hemos estado haciendo reuniones, inclusive el mismo Misterio se ha metido de lleno y aquí hemos estado llegando hasta este punto.

Esta es la mejor propuesta técnica que nosotros le podemos presentar, me decía doña Eloísa, “Dígale a la empresa”, sí, yo le puedo seguir a Mar Azul, Mar Azul me va a ir entregando a finales de enero todo el presupuesto como si fuera un proyecto nuevo; yo les estoy presentando aquí una propuesta revolucionaria, donde nosotros vamos a tener de control del dinero y nosotros vamos a ir autorizando de a pocos cuando vayan trayendo las solicitudes de obras que se requieren, avalados técnicamente por el fiscal, por la entidad y por nosotros; eso es lo que estamos proponiendo aquí para ser mucho más ágiles a la hora de reiniciar este proyecto, porque si esperamos a que se presente el presupuesto, entonces ni modo tendremos que esperar todo este todo este fin de año y el próximo mes.

Pero eso como le digo, es una exposición, si a ustedes no les convence nuestra propuesta técnica, ni modo tendremos que hacerlo según lo dicta la Junta...

Directora Presidente: Don Walter, para avanzar, yo sí lo voy a someter a aprobación y lo voy a someter a aprobación por dos razones, porque tenemos criterio técnico y criterio legal de que eso está bien como se está haciendo y lo que sí voy a proponer es que el acuerdo que votemos sea entonces qué sometemos a la aprobación, pero que además la Gerencia General y el equipo de la Administración presente el plan de responsabilidades, pero yo no puedo tener dudas sobre la garantía, cuando legalmente tiene el respaldo y tampoco puedo dejar de aprobar proyectos por nada más no aprobar con lo que eso implica, cuando se está tratando de dos cosas diferentes.

Reitero, una cosa es sentar responsabilidades y otra cosa es no avanzar con las cosas y no podemos seguir entrabados con los proyectos, yo sí lo someto a votación. Don Guillermo, adelante, por favor.

Director Alvarado Herrera: Por las consideraciones ya señaladas, yo no voy a aprobarlo.

Directora Barrantes Castegnaro: Yo lo apruebo por lo mismo, por todas las consideraciones que hemos venido señalando, por lo que ha dicho el Gerente, porque por lo que ha dicho la asesora legal, la garantía es una garantía legal; el proyecto debe continuarse, el costo para la Institución de tener proyectos votados yo lo aprendí con Miravalles, no puede ser que sigamos procurando por voluntad nuestra tener muchos más Miravalles y este no quiero que se me convierta en uno más.

Directora Presidente: Entonces, doña Lina vota positivo. Don Miguel.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, también voto a favor.

1 **Directora Presidente:** Grettel Vega, voto positivo.

2 **Directora Ulibarri Pernús:** Eloísa Ulibarri, yo voy a votar en contra, ya yo también indiqué
3 las razones por las cuales considero que el proyecto no está planteado con toda la magnitud
4 que debe tener y estaría esperando entonces que lo traigan ya como corresponde, gracias.
5 [De conformidad con el análisis realizado en torno al tema y con el voto negativo de los
6 Directores Ulibarri Pernús y Alvarado Herrera por las razones antes indicadas, la Junta
7 Directiva toma el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta acta]

8 *****

9 **Directora Presidente:** Listo, gracias. Don David, ¿por qué punto vamos?

10 **Director Arrieta Berrocal:** Yo me tengo que retirar a las 6:30 por aquello.

11 **Directora Presidente:** Sí, yo estoy con una situación de emergencia también, ¿qué punto
12 queda urgente?

13 **Directora Barrantes Castegnaro:** Por favor, votemos lo del auditor.

14 **Sr. Muñoz Caravaca:** Es urgente también lo de la Rosas de Río Jiménez, doña Grettel.

15 **Directora Presidente:** Veamos estos dos puntos rápido, eso es rapidísimo. Entonces
16 veamos lo de Las Rosas primero y lo del auditor y cerramos.

17 **Sr. Muñoz Caravaca:** Y Vista del Golfo es un temita rápido también, es un casito, nada
18 más.

19 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, don Walter, nada más ahí un paréntesis, el tema de la
20 presentación del contrato Grano de Oro es una presentación muy rápida, pero igual, si la
21 veríamos mañana, porque eso sí nos surge, de eso depende que la entidad autorizada
22 pueda suscribir el contrato con la empresa constructora.

23 *****

24
25 **4° Solicitud de ampliación al plazo del contrato de administración de recursos y**
26 **corrección al acuerdo de aprobación del financiamiento del proyecto Las Rosas de**
27 **Río Jiménez**

28
29 **Sr. Serrano Chavarría:** Bueno, en este caso solicitud de ampliación de plazo del contrato
30 de administración de recursos y corrección del acuerdo de aprobación del financiamiento
31 del proyecto Las Rosas de Río Jiménez; en este caso, el proyecto es un S02, el
32 financiamiento aprobado fue ₡2,117,000,000 (Dos mil ciento diecisiete millones de
33 colones), el vencimiento o la culminación de obras primarias y la planta de tratamiento
34 estaba para el 17 de octubre del 2025 y el y el vencimiento del contrato de administración

1 está para el 3 de marzo del 2027; Las Rosas de Poco Sol es la empresa encargada de este
2 proyecto y la entidad autorizada también es Coocique, en este caso, como lo comenté al
3 inicio, la modalidad es un S02 para un total de 82 viviendas.

4 El acuerdo de aprobación fue el 3 en la sesión 82 de 2024, el 24 de octubre del 2024, el
5 plazo actual es de 27 meses, dos meses... bueno, eso no tiene mucha importancia, pero el
6 plazo es de 27 meses.

7 Acá tenemos la ampliación de plazo que se está solicitando en este caso, las obras
8 constructivas del proyecto iniciaron el 17 de junio del 2025 y se tenía un plazo de 10 meses
9 para su finalización, lo cual contempla 4 meses para la construcción de la planta y las obras
10 primarias, y 6 meses restantes para la construcción de las viviendas; el 17 de octubre
11 debieron haber terminado la construcción de la planta y las obras primarias.

12 Algunas causas de la ampliación de plazo, en este caso, las condiciones climáticas
13 adversas justificadas a partir del reporte climatológico del Instituto Meteorológico Nacional
14 hasta octubre del 2025, el cierre total de la ruta 32 y cierres parciales de la ruta ocurrido
15 entre junio y noviembre del 2025, cierre institucional debido a fin de año en curso, atrasos
16 en la emisión de permisos constructivos por parte de la Municipalidad, no imputables a la
17 empresa desarrolladora y la gestión administrativa para la firma de contratos. Por lo cual,
18 en este caso la impresión de plazo, los atrasos incurridos no son imputables al constructor,
19 han incluido en la ruta crítica al proyecto impactando el avance constructivo; además esta
20 solicitud de ampliación de plazo no arroja ningún tipo de financiamiento adicional; eso es
21 importante aclararlo y por lo tanto, la finalización del proceso constructivo de las obras
22 complementarias del AyA y la planta de tratamiento, se está solicitando que se puedan
23 terminar hasta el 30 de abril del 2026, esto en paralelo con las obras de las viviendas, sin
24 afectar el cronograma original.

25 Aquí tenemos algunas fotografías de lo que llevan avance la planta de tratamiento, como
26 pueden ver ya hay instalación electromecánica, ya la parte de obra gris está prácticamente
27 construida; la planta tiene alrededor de un 70% de avance ya construido, ya es palpable y
28 tangible parte de la inversión y parte de lo que se le solicitaba en un inicio, para poder iniciar
29 lo que eran las obras de vivienda.

30 Entonces de ahí la solicitud de la ampliación; adicionalmente aquí también se está
31 analizando la ejecución de las viviendas en paralelo a las obras primarias en la planta, ¿qué
32 se estaba solicitando en este caso? la solicitud de ejecución de viviendas en paralelo para
33 la finalización de las obras primarias y la planta de tratamiento, se fundamenta en esos
34 aspectos importantes según el oficio de la entidad: el primer punto es el avance global entre

la planta y las obras externas, según el informe de la fiscal de inversiones, indica que el avance de la de la planta de tratamiento, como le indiqué anteriormente, para finales de noviembre tenía un 65.64%.. ustedes ya lo vieron en las fotografías y las obras exteriores tenían un avance de 43.02%, adicionalmente partidas que no han iniciado, en este caso la instalación de generador eléctrico, estación de bombeo de salida, la iluminación, sistema de control, pintura, rotulación, equipos de laboratorio.

En la solicitud de la empresa constructora y en el informe de la fiscal se indicó que se han realizado adelantos importantes por parte del desarrollador, a cuatro empresas de estas obras que están pendientes, lo cual evidencia obviamente que tenemos un avance significativo a nivel presupuestario también.

El monto total de dichas obras asciende a ₡173,000,000 (Ciento setenta y tres millones de colones); el rezago se concentra especialmente en componentes de equipamiento y elementos electromecánicos, que usualmente se ubican al final de la ruta crítica de la planta, por lo tanto, esto no representa un atraso a nivel de obra gris, sino más en un tema de eh elementos electromecánicos que están al final de la ruta crítica. Luego, otro tema importante es que los permisos constructivos municipales ya están otorgados, a la fecha ya se cuenta con 32 permisos de construcción, con los cuales ya se podía dar inicio a la construcción de las viviendas, con el fin de no afectar la fecha de finalización de las mismas. Entonces, lo que se está solicitando en este caso, es que el acuerdo de alguna manera restringía el inicio de la construcción de las obras, hasta que la planta de tratamiento estuviera construida.

En este caso ya tenemos 32 permisos de construcción y desde el punto de vista técnico no vemos alguna restricción, viendo que es tangible el avance que se ha tenido en la planta de tratamiento y en las obras primarias, para seguir restringiendo el tema de que se inicien las obras de las viviendas y así poder terminar, y no afectar el tema del cronograma que se había planteado desde un inicio.

La ejecución de las viviendas en paralelo con las obras primarias de la planta, en este caso se recomienda autorizar la construcción de las viviendas en paralelo a la finalización de las obras primarias y la planta de tratamiento, para cumplir con la fecha estimada de finalización el 30 de abril de 2026 y garantizar la operación de la planta, que requiere un porcentaje de ocupación para generar el flujo sanitario.

Además, iniciar la construcción de las viviendas en verano reduce el riesgo de atrasos por lluvia; en caso de aprobarse la entidad autorizada deberá presentar el cronograma actualizado antes del inicio formal de las viviendas.

En este caso la recomendación final sería, con base en la información remitida y avalada por la entidad autorizada se acoge la recomendación de: uno, sería aprobar la ampliación de plazo del proceso constructivo de las obras complementarias del AyA y la planta de tratamiento en 6 meses y 13 días, para finalizar el 30 de abril del 2026 y aprobar la ejecución constructiva de las viviendas de forma paralela a la finalización de las obras primarias del AyA y la planta de tratamiento del proyecto.

En este caso también es importante indicar, nada más como recapitulando, que tenemos un 40% de retención sobre los lotes, si hay una garantía bastante fuerte en el tema de que las obras se terminen y que se trabaje en paralelo el tema de las viviendas. Esa sería la recomendación, gracias.

Sr. Muñoz Caravaca: Gracias, Esteban, eso es prácticamente... doña Grettel y demás compañeros de Junta, una actualización al proyecto, el proyecto avanza bien, cuando estamos pidiendo una ampliación de plazo, pero es por temas que no son responsabilidad del desarrollador, han sido temas climáticos y otros emitan más que le afectó, pero el proyecto avanza con buen ritmo.

Como ustedes pueden ver, se está ejecutando de buena manera, ya se están instalando equipos y aquí la idea es que permita la ampliación de plazo lograr también el permiso para empezar a construir las casas.

Directora Presidente: Perfecto, muchísimas gracias, no veo manitas levantadas.

Sr. López Pacheco: No, señora.

Directora Presidente: Entonces sometemos a aprobación.

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

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Aprobado en firme.

Directora Ulibarri Pernús: Aprobado en firme.

Directora Presidente: Gracias, el siguiente don Walter.

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

Acuerdo N° 4 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Serrano Chavarría]

5° Sustitución de un beneficiario del proyecto Vistas del Golfo y solicitud de financiamiento adicional para los gastos de formalización del sustituto

Sra. Salas Rodríguez: Esta es una sustitución de un beneficiario, la solicitud de financiamiento adicional para los gastos de formalización de dicha sustitución.

Inicialmente estaba postulada la señora Yessenia Pérez Guzmán, ella se citó varias veces para el proceso de formalización y nunca llegó, lo que impidió jurídicamente y operativamente la asignación del bono; ante esta situación, la entidad autorizada solicita sustituirla por la familia de la señora Kattia García Parra, que vive en condición de comodato en la vivienda H19 desde inicios del año 2024, ella es de dos miembros en su núcleo familiar familiares, ella y su hija y por lo tanto, es necesario también anular el caso entonces de la señora Yessenia Pérez Guzmán, que este había sido gestionado en los casos aprobados inicialmente de Vista del Golfo.

Con este cambio viene un ajuste en dos sentidos, el primero es un incremento en el monto base de la vivienda, esto por las adecuaciones a la obra eléctrica, que ya han sido ampliamente discutidas en esta sesión de Junta Directiva por tema de los pedestales de medición y el interruptor principal, y la otra es un aumento en el porcentaje de los gastos de formalización, porque con la señora Yessenia se financiaban solo el 70%, pero con la nueva familia propuesta está en mucho más condición de pobreza y asciende al 90% el financiamiento por parte del Banco.

Entonces así las cosas eso es como un cuadro comparativo, hay una diferencia por financiar de ₡526,784.37 (Quinientos veintiséis mil setecientos ochenta y cuatro colones con treinta y siete céntimos).

Las recomendaciones irían en tres vías, la primera, avalar la sustitución de una familia incluida en el acuerdo 2 de la sesión 49-2023, del 19 de octubre del 2023 de la Junta Directiva del BANHVI, en el grupo de casos Vistas del Golfo II e incorporar a la siguiente familia, la de Kattia García Parra, cédula 5-0340-0465 con dos miembros en su núcleo familiar y avalar la anulación de un bono familiar del grupo de casos de vistas del Golfo, jefatura de familia Yessenia Pérez Guzmán, cédula 6-0345-0599 y por último, tercer punto, aprobar un financiamiento adicional por ₡526,784.37 (Quinientos veintiséis mil setecientos ochenta y cuatro colones con treinta y siete céntimos) correspondiente a la diferencia generada por la sustitución de la beneficiaria. Eso sería, doña Grettel, gracias.

Directora Presidente: Gracias, someto a votación entonces.

Director Alvarado Herrera: Aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

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

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

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

5 *****

6 **Directora Presidente:** Gracias. Listo, don David, nos queda el otro urgente, es el perfil del
7 auditor ya o nos queda otra de aprobación.

8 **Sr. López Pacheco:** Está la propuesta de contrato de obra de los casos de reserva indígena
9 de Grano de Oro, al que se refirió Ericka hace un minuto.

10 **Sr. Muñoz Caravaca:** ¿Cuánto durarías haciendo esa exposición, Ericka?

11 **Sra. Masís Calderón:** Eso es rápido, porque básicamente es el mismo modelo
12 prácticamente con algunos ajustes de forma de los S-02 y el modelo que se ha aprobado
13 la Junta Directiva, sin embargo, como en el acuerdo de la Junta se indicaba que tenía que
14 ser de conocimiento, entonces básicamente es que lo revisen y que determinen las
15 garantías y todo lo que estamos pidiendo, como son casos en Barras, es igual que un
16 contrato S-01 o un S-02, pero sí que sea de conocimiento de la Junta, después para el tema
17 de Auditoría o alguna otra cuestión que quede debidamente cumplido el acuerdo principal.
18 Creo que eso sería 5 o 10 minutos, prácticamente es como la lectura y en todo caso no sé
19 más bien si los miembros tenían alguna duda puntual del modelo, para hacerle la respuesta
20 o para verlo de manera directa; porque es el modelo que como le digo, utilizamos para los
21 proyectos S-01 y S-02.

22 **Directora Presidente:** Adelante, Ericka, pero sí cortito, yo necesito entrar a una reunión a
23 las... ¿qué hora es? ya me quedan 5 minutos. Pregunta, más bien, ¿podemos verlo mañana
24 este punto?

25 **Directora Barrantes Castegnaro:** Mañana ya no tuvimos tiempo, mañana ya nos comimos
26 la mañana entera con lo que falta.

27 **Directora Presidente:** No, porque nada más está quedando los 29 bonos que eso es
28 rapidísimo y lo del presupuesto extraordinario.

29 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y lo del auditor.

30 **Sr. Muñoz Caravaca:** Perfil del auditor y se podría ver este tema; el perfil del auditor eso lo
31 presentaría al Comité de Auditoría, tengo entendido y este tema. Yo pienso que en una hora
32 podemos ver todos los temas.

33 **Sra. Masís Calderón:** Perdón, don Walter y doña Grettel, como le digo, este modelo es el
34 modelo que se utiliza en las entidades autorizadas con los constructores para los proyectos

normales, S-01 o S-02, no es que eso sea normal, es que normalmente no hacemos contratos en casos individuales, ese es el primer caso que estamos haciendo.

Entonces lo que estamos llevando es toda la normativa, que ustedes habían aprobado en el 2008, la Junta Directiva, a este tipo de modelo, más bien, si les parece o le suena más bien mejor la propuesta doña Grettel, para que ustedes lo puedan leer... no sé si ya todos tuvieron la oportunidad de leerlo, ver los detalles y que efectivamente lo que estamos plasmando ahí, es lo mismo que quedó aprobado en el acuerdo, pero para que ustedes vean si el modelo les parece e igual las garantías son las mismas y demás.

Es básicamente de conocimiento, si les parece, lo pueden ver con detalle hoy y leerlo, y si tuviéramos más bien una duda puntual mañana, nosotros con mucho gusto se las evacuamos. Básicamente lo del contrato es como leerlo.

Directora Presidente: Pero entonces acordamos que para mañana dejamos esos cuatro puntitos, siendo muy concisos de dedicarle 25 minutos máximo por punto, ¿les parece? para ver mañana esos cuatro puntos en una sesión de una hora.

Sr. Muñoz Caravaca: Okey, perfecto.

Directora Ulibarri Pernús: Estoy de acuerdo, pero tiene que meterlo en agenda, para que quede consignado como Extraordinaria.

Sr. López Pacheco: Sí, señora, nada más le consulto a Ericka si no habría inconveniente en modificar a estas alturas la agenda que ya está convocada.

Sra. Masís Calderón: No, porque en todo caso digamos que no son 24 horas exactas, pero en todo caso es por una situación de urgencia y es más, es una Extraordinaria que estaríamos diciendo que nada más agreguémoslo aquí en este momento, que se están agregando los puntos que quedaron sin ver, por ser una situación de urgencia, porque ese caso sí es urgente.

Sr. López Pacheco: Muy bien, con mucho gusto, ahora se las reenvío.

Directora Presidente: Listo, entonces estamos mañana a las 8 de la mañana, don David, recuerde enviarnos el link, por favor.

Sr. López Pacheco: Con mucho gusto.

Directora Presidente: Bueno, muchas gracias a todos, buenas noches.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**JUNTA DIRECTIVA****ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 80-2025****DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025****ACUERDO N°1:**

Instruir a la Administración para que le remita a la empresa Doris Peters & Asociados, los documentos elaborados por la Gerencia General y la Dirección Administrativa sobre las bases del concurso para el reclutamiento y selección del Gerente General del BANHVI, y gestione que dicha empresa presente a esta Junta Directiva, a más tardar el 15 de enero de 2026, una oferta técnica (y eventualmente financiera), para ejecutar el proceso que conduzca a la selección y nombramiento del Gerente General.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-SGF-OF-0052-2025, del 17 de diciembre de 2025, la Subgerencia Financiera somete a la consideración de esta Junta Directiva la Modificación Presupuestaria N° 9 al Presupuestario Ordinario 2025 del BANHVI, la que – según indica el documento remitido por el Departamento Financiero Contable, con la nota BANHVI-DFC-OF-160-2025, tiene el propósito de dar contenido presupuestario de carácter normativo o de continuidad de negocio, particularmente en las partidas de Transferencias Corrientes y de Capital, a efectos de ajustar la distribución presupuestaria correspondiente a recursos Fodesaf 2025, saldos reasignados por liquidación de proyectos y anulaciones de bono y una redistribución presupuestaria para ajustar los saldos pendientes de ejecutar por Entidad Autorizada, con el fin de que las entidades autorizadas cuenten con la disponibilidad presupuestaria suficiente para los trámites respectivos, según lo aprobado por esta Junta Directiva en los acuerdos N° 3 de la sesión 70-2025 y N° 1 de la sesión 79-2025.

Segundo: Que conocido por esta Junta Directiva el detalle y justificación de dicha Modificación Presupuestaria, según el documento adjunto al citado oficio BANHVI-SGF-OF-0052-2025, y no encontrándose ninguna objeción al respecto, lo procedente es aprobar la recomendación de la Administración, conforme lo establecido en el inciso g), artículo 26° de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por tanto, se acuerda:

Aprobar la Modificación Presupuestaria N° 9 al Presupuesto Ordinario 2025 del BANHVI, por un monto total de dieciséis mil ciento ochenta y un millones quinientos noventa mil seiscientos doce colones con 66/100 (¢16.181.590.612,66), según el detalle y las justificaciones que se consignan en el documento anexo a los oficios BANHVI-SGF-OF-0052-2025 de la Subgerencia Financiera y BANHVI-DFC-OF-160-2025 del Departamento Financiero – Contable.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1211-2025, del 17 de diciembre de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-IN-0093-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coocique R.L., para ampliar el plazo constructivo, reactivar el proceso de construcción de obras y financiar actividades adicionales no contempladas originalmente en el proyecto habitacional Loma Linda, ubicado en el distrito 27 de Abril del cantón de Santa Cruz, provincia de Guanacaste José, y financiado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, conforme lo dispuesto en el acuerdo N° 7 de la sesión 42-2019, del 03 de junio de 2019.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente se manifiesta a favor de acoger la solicitud de la entidad autorizada, en el sentido de ampliar en 15 meses el plazo administrativo del proyecto, y reasignar saldos por un monto total de ¢147.083.220,86, provenientes de saldos disponibles de partidas de viviendas, reserva por

inflación y reserva de IVA no comprometida, destinando dichos recursos como reserva de imprevistos para infraestructura y viviendas.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a Coocique R.L. para el referido proyecto de vivienda, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-IN-0093-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a Coocique R.L., para el proyecto habitacional Loma Linda, una ampliación al plazo administrativo del proyecto por un total de 15 meses, según el siguiente detalle:

a) Seis meses para la conclusión de labores de campo: obras de infraestructura internas y externas, reparación de viviendas, entrega de viviendas en comodato y recepción de obras.

b) Cuatro meses para el mosaico catastral e individualización de planos de catastro.

c) Dos meses para la formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

d) Tres meses para la entrega del cierre técnico del proyecto por parte de la Entidad Autorizada.

e) Dos meses para la elaboración del cierre técnico del proyecto por parte de la Dirección FOSUVI.

2) Aprobar la reasignación de saldos del referido proyecto habitacional, por un monto total de \$147.083.220,86, provenientes de saldos disponibles de partidas de viviendas, reserva por inflación, reserva de IVA no comprometida y destinar dichos recursos como reserva de imprevistos para infraestructura y viviendas, condicionando su utilización a: la presentación formal de imprevistos por parte de la empresa desarrolladora; el aval de los fiscales de inversión de Coocique R.L.; y la eventual inspección y validación por parte del Departamento Técnico del BANHVI, cuando así se determine.

Acuerdo por Mayoría.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que Coocique R.L. ha solicitado la autorización de este Banco para prorrogar el plazo del proyecto de vivienda Las Rosas de Río Jiménez, ubicado en el distrito Río Jiménez del cantón de Guácimo, provincia de Limón, cuyo financiamiento fue aprobado mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 82-2024, del 24 de noviembre de 2024, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Segundo: Que por medio de los oficios BANHVI-DF-IN-0092-2025 y BANHVI-DF-OF-1085-2025, ambos de fecha 17 de diciembre de 2025 –los cuales son avalados por la Gerencia General con las notas BANHVI-GG-OF-1210-2025 y BANHVI-GG-OF-1212-2025, de esa misma fecha– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del estudio técnico efectuado a la solicitud de Coocique R.L., concluyendo que, con base en el análisis de los argumentos señalados por esa entidad autorizada, recomienda lo siguiente: a) aprobar la ampliación del plazo constructivo correspondiente a las obras primarias del acueducto, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y demás obras complementarias del proyecto por un período adicional de seis meses y trece días, de manera que la fecha de finalización de dichas obras se extienda hasta el 30 de abril de 2026; b) dejar expresamente establecido que la citada ampliación de plazo aplica únicamente al componente constructivo del proyecto, y no implica la ampliación del plazo del contrato de administración de recursos, ni modifica las condiciones contractuales, financieras o administrativas originalmente aprobadas entre el BANHVI y la Entidad Autorizada; y c) autorizar el inicio de la construcción de las viviendas de forma paralela con las obras primarias del acueducto y de la PTAR, sin que ello implique la ocupación de las viviendas ni su puesta en operación, hasta tanto la PTAR se encuentre completamente finalizada y en operación.

Tercero: Que esta Junta Directiva estima pertinente acoger la recomendación de la Administración en los mismos términos planteados por la Dirección FOSUVI en el citado informe BANHVI-DF-OF-1085-2025 y sus anexos.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a Coocique R.L., para el proyecto de vivienda Las Rosas de Río Jiménez, la ampliación al plazo del proceso constructivo correspondiente a las obras primarias del acueducto, la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y demás obras complementarias del proyecto por un período adicional de seis meses y trece días, de

manera que la fecha de finalización de dichas obras se extienda hasta el 30 de abril de 2026.

2) Dicha ampliación de plazo aplica únicamente al componente constructivo del proyecto, y no implica la ampliación del plazo del contrato de administración de recursos, ni modifica las condiciones contractuales, financieras o administrativas originalmente aprobadas entre el BANHVI y la Entidad Autorizada.

3) Autorizar el inicio de la construcción de las viviendas de forma paralela con las obras primarias del acueducto y de la PTAR, sin que ello implique la ocupación de las viviendas ni su puesta en operación, hasta tanto la PTAR se encuentre completamente finalizada y en operación.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-1209-2025, del 17 de diciembre de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-1079-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá (Fundación CR-Canadá), para sustituir un beneficiario del proyecto habitacional Vistas del Golfo, cuyo bono fue aprobado por este Órgano Colegiado con el acuerdo número 2 de la sesión 49-2023, del 19 de octubre de 2023, a favor de la señora Yessenia Pérez Guzmán, cédula de identidad N° 6-0345-0599.

Segundo: Que, con base en el análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada, la Dirección FOSUVI recomienda aprobar los cambios requeridos, destacando que la beneficiaria original incumplió con la firma de la escritura como parte de los procedimientos requeridos para formalizar la asignación del Bono Familiar de Vivienda, lo que imposibilita su otorgamiento desde el punto de vista jurídico y operativo. Además, certifica que el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda, y se propone otorgarle un financiamiento de ₡526.784,37, correspondiente a la diferencia generada por la sustitución de beneficiaria original.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en los mismos términos que propone la Dirección FOSUVI en el citado informe BANHVI-DF-OF-1079-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Avalar la exclusión de la señora Yessenia Pérez Guzmán, cédula de identidad N° 6-0345-0599, como beneficiaria del proyecto habitacional Vistas del Golfo, cuya operación de bono N° 1009418032, se anula en este acto.

2) Incluir como beneficiaria de dicho proyecto habitacional a la familia que encabeza la señora Kattia García Parra, cédula N° 5-0340-0465.

3) Autorizar un financiamiento adicional por un monto de ~~Q~~526.784,37 a efectos de cubrir la diferencia derivada del ajuste en el monto de la vivienda y en los gastos de formalización financiados por el BANHVI para la familia de la señora García Parra, sin que ello implique incorporación de obras nuevas ni modificaciones al proyecto aprobado.

Acuerdo Unánime y Firme.-
