

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESION ORDINARIA N° 33-2025

DEL 02 DE JUNIO DE 2025

(Acta grabada en soporte digital)

Se inicia la sesión a las quince horas con diez minutos, en la sede del BANHVI, con la asistencia de los siguientes Directores: Marlon Navarro Álvarez, Presidente; Marcos Alonso Carazo Campos, Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Julián Arias Varela, Miguel Arrieta Berrocal y Lina Rosa Barrantes Castegnaro. Los Directores Arrieta Berrocal y Carazo Campos asisten a la sesión de forma virtual, por medio de la plataforma de Microsoft Teams, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento para el Funcionamiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI con recargo de la Subgerencia Financiera; Ericka Masís Calderón, jefe de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

Ausentes: Eloísa Ulibarri Pernús, Directora; y Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones.

Asuntos conocidos en la presente sesión

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

- 1º. Aprobación de orden del día.
- 2º. Elección de presidente y vicepresidente de la Junta Directiva para el período 2025-2026.
- 3º. Lectura y aprobación del acta de la sesión N°29-2025 del 19/05/2025.
- 4º. Presentación del Modelo de Acompañamiento Social – MIVAH.
- 5º. Solicitud de aprobación de 31 bonos extraordinarios individuales. (Oficio BANHVI-GG-OF-0481-2025)

- 6°. Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Santa María. (Oficio BANHVI-GG-OF-0487-2025)
- 7°. Solicitud de anulación de un bono extraordinario en territorio indígena, tramitado por COOPENAE R.L. (Oficio BANHVI-GG-OF-0483-2025)
- 8°. Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Veredas del Río II. (Oficio BANHVI-GG-OF-0484-2025)
- 9°. Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Juan Rafael Mora. (Oficio BANHVI-GG-OF-0486-2025)
- 10°. Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Condominio Cristal. (Oficio BANHVI-GG-OF-0485-2025)
- 11°. Solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos del proyecto La Esperanza. (Oficio BANHVI-GG-OF-0482-2025)
- 12th. Informe sobre la gestión del FOSUVI al 30 de abril de 2025. (Oficios BANHVI-GG-IN18-0018-2025, BANHVI-GG-IN18-0013-2025, BANHVI-GG-IN18-0011-2025 y BANHVI-GG-IN18-0007-2025 BANHVI-GG-IN-0018-2025)
- 13°. Presentación de propuesta para el trámite de solicitudes de órdenes de cambio.
- 14°. Solicitud para el nombramiento del Auditor Interno a.i.
- 15°. Tema confidencial de Junta Directiva.

1° Aprobación de orden del día

Director Presidente: Como primer punto de la agenda, aprobación de orden del día. ¿Algún comentario u observación?

Director Alvarado Herrera: Nada más don Marlon para hacer la observación de que ocupamos tener tiempo para el punto privado. Así que rogaría que a más tardar a las 5 y media podamos ver el punto. Gracias, aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada en firme.

Director Presidente: Aprobada.

Director Arias Varela: Aprobada.

2° Elección de presidente y vicepresidente de la Junta Directiva para el período 2025-2026

Director Presidente: Punto 2, elección de Presidente y Vicepresidente de la Junta Directiva para el período 2025-2026.

Directora Barrantes Castegnaro: Quedemos igual.

Director Presidente: Yo propongo igual que lo mantengamos igual, si gustan yo sigo de Presidente y don Marcos de Vicepresidente.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

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

Acuerdo N° 1 que se anexa a esta acta]

3° Lectura y aprobación del acta de la sesión N°29-2025 del 19/05/2025

Director Presidente: Punto 3, lectura y aprobación del acta de la sesión N°29-2025 del 19/05/2025.

Director Presidente: ¿Algún comentario u observación?, someto a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobada.

Director Carazo Campos: Aprobada.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobada.

Director Arrieta Berrocal: Aprobada en firme.

Director Presidente: Aprobada.

Director Arias Varela: Aprobada.

Director Presidente: Muchas gracias, vamos con el punto 4, presentación del Modelo de Acompañamiento Social – MIVAH.

1 **4° Presentación del Modelo de Acompañamiento Social – MIVAH**

2
3 **Director Presidente:** Viene la señora Ministra y unos compañeros también del MIVAH a
4 hacer la presentación correspondiente.

5 [Se incorporan a la sesión los siguientes funcionarios del Ministerio de Vivienda y
6 Asentamientos Humanos: Ángela Mata Montero, Ministra; Manuel Morales Alpízar, Director
7 de Vivienda y Asentamientos Humanos; Carolina Castro Marín y Mariam Méndez Sánchez.
8 Se incorpora además el señor Alejandro Jiménez Elizondo, asesor de la Gerencia General]

9 **Director Presidente:** A doña Angela y a las compañeras y compañeros del MIVAH, don
10 Marcos y don Miguel están remoto y si gusta arrancamos.

11 **Sra. Mata Montero:** Buenas tardes, muchísimas gracias por recibarnos y saludos a don
12 Marcos y a don Miguel, la intención de esta sesión o de esta presentación más bien, vamos
13 a tratar de hacerlo lo más resumida posible, pero es cumplir con uno de los acuerdos a los
14 que habíamos llegado en la última reunión en la que estuvimos por aquí, que es presentar
15 el modelo MAS, el Modelo de Acompañamiento Social que se desarrolló este desde el
16 MIVAH como rector, pero en colaboración directa con el Banco.

17 La intención del MAS no es de ninguna manera que venga a reemplazar o a competir con
18 la variable social, sino más bien que se constituya en una línea base para poder seguir
19 trabajando todos los temas sociales que son tan importantes y básicamente inclusive, en
20 vista de que hasta hace poco se aprobó la variable social dentro de los proyectos, tenemos
21 muchos proyectos que están pendientes de ser entregados y proyectos que ya fueron
22 entregados que sabemos que tienen una problemática o una situación compleja y en
23 función de eso hemos estado trabajando, incluso con don Marlon habíamos conversado en
24 su momento, de que por ejemplo Cristal, que es uno de los que está próximo a ser
25 entregado, Cristal no tiene variable social, sin embargo en conjunto con el MIVAH, hemos
26 planteado que incluso antes de que las familias ocupen las viviendas ya podamos trabajar
27 con ellos en conjunto el tema del abordaje y el viernes lo conversamos también con la
28 Gerencia, entonces ya no voy a ser yo más bulla de la cuenta y más bien que las
29 compañeras nos ayuden con la presentación.

30 **Sr. Jiménez Elizondo:** Antes de iniciar la presentación yo quería dedicar unas palabras a
31 este proceso que hemos trabajado en conjunto. Unas palabritas de introducción, las
32 compañeras del Ministerio Vivienda han estado trabajando muy de cerca con el Banco
33 desde el inicio de toda la gestión que fue el tema variable social, incluso antes de que yo
34 entrara a esta Institución, ya venían trabajando fuertemente con las instancias que

buscaban la consolidación tanto de sus reglamentos, como de posteriormente la guía que logramos consolidar y en la cual están contemplados la guía o la metodología de acompañamiento social que hoy vienen a presentar y que lo hemos visto como una oportunidad de generar un enlace estratégico entre instituciones que permite reforzar la gestión de la cual ellos tienen gran experiencia por el proceso que llevaron el acompañamiento y diversos proyectos y experiencia que han querido poner a disposición también del Banco para el desarrollo de las herramientas que hemos estado implementando.

Si al día de hoy hemos tenido éxito en ese proceso arduo de implementación también ha sido porque hemos unido esfuerzos y yo quería dar esa pequeña introducción para que ellos nos expongan hoy todo el avance que han tenido y cómo se articula eso también con las herramientas que ya tenemos en ejecución.

Director Presidente: Muchas gracias Alejandro.

Sra. Castro Marín: Buenas tardes, mi nombre es Carolina Castro, yo soy arquitecta y estoy en el Departamento de Análisis Técnico de Vivienda del Ministerio.

Importante destacar el nombre del modelo, se llama Modelo de Acompañamiento Social, es una estrategia de capacitación y está dirigida a los habitantes y también a las personas gestoras sociales que van a implementar la variable social tanto en urbanizaciones, como en condominios y como decía doña Ángela, en el principio este modelo no pretende competir ni nada más así parecido con la variable social, sino que más bien es una metodología de trabajo que le va a facilitar la ejecución a las personas gestoras sociales que están trabajando y que van a implementar esta variable en los diferentes proyectos.

Por acá pusimos el código QR para descargar el documento, igualmente está en la página del MIVAH, ahí está el documento completo, es que es bastante pesado, son como casi 200 páginas, pero ya está accesible para cualquier persona que desee accederlo.

El objetivo general básicamente lo hemos comentado ya, pero la idea es implementar este modelo tanto para las personas beneficias de los proyectos, clientes y también para las personas gestoras sociales y básicamente buscamos esto, mejorar los temas de convivencia, una convivencia sana en entornos pacíficos, mejoras integrales en la calidad de vida y fortalecer la sostenibilidad de la inversión pública, que es uno de los principales objetivos porque sin estos procesos de acompañamiento esa inversión pública que se hace primero los proyectos tiende a caerse y aun así con los procesos de acompañamiento es difícil, pero por lo menos con estos procesos y hay poco como más de conciencia parte de las personas que los habitan.

A manera resumida, ya cuando ustedes accedan al documento que más desglosado, está distribuido en 6 módulos generales un primer módulo que nos permite como acercar a las familias y a las personas en gestoras sociales que van a transmitir este modelo de acompañamiento y a los que ese Sistema Financiero, muchas veces las familias llegan reciben su proyecto, pero no conocen realmente cómo es que funciona el sistema, cómo funciona el bono de vivienda y cuáles son sus brazos, que hay deberes y derechos de que de ellos, entonces es como una introducción a lo que es el sistema y también para que las personas que reciben el proyecto sepan qué es lo que están recibiendo, si van a vivir a un condominio que sepan, vamos a vivir un condominio que tiene ciertas características generales, ya después en otros módulos como el 4, que es sobre aspectos administrativos, si es un condominio se profundiza un poco más en las temáticas, el tema de administración de condominios y demás, pero en ese módulo 1 trata sobre ese tema, básicamente sobre lo que es la vivienda adecuada y también muy importante, reconocimiento de los actores porque es importante que las personas conozcan quien es la entidad autorizada que está a cargo del proyecto, si hay más actores tenemos gobierno local, si hay otras organizaciones que están apoyando el proceso.

El módulo 2, refundición comunitaria para la gobernanza del hábitat y esto es muy importante porque acá se intenta identificar liderazgos de los grupos familiares que vayan a promover esa autogestión del proyecto, la idea de estos procesos es que despertemos en las familias esa autogestión que no queden como grupos que sigan dependiendo del Estado, dependientes de las instituciones, sino que desarrollen habilidades para que ellos mismos auto gestionen sus procesos.

El módulo 3, sobre educación financiera, acá cuando implementamos los proyectos piloto, lo hicimos un apoyo de ustedes, del BANHVI por medio del programa [inintendible] sobre este tema, principalmente trata sobre..., va como en escala de cómo manejar las finanzas personales, las finanzas de la familia y las finanzas de la comunidad, del grupo organizado, si en las familias estamos un poco organizados y ateniendo mejor las finanzas, podemos también a nivel de la comunidad auto gestionar nuevos proyectos que nos permitan...

Sr. Morales Alpízar: En esa parte para generar encadenamientos, que es lo que estamos haciendo nosotros, encadenamiento público no necesariamente económico, lo que estamos haciendo nosotros con el IMAS, tal vez señora Ministra, podríamos apoyarles si ustedes identifican personas que tengan entendimiento o una iniciativa, quieren llegar a la formalidad demás, nosotros como MEIC en entera disponibilidad de apoyo para ayudarles

1 en capacitación, asistencia técnica y demás, que es todo lo que vemos nosotros desde la
2 Directiva.

3 **Sra. Castro Marín:** Tocando este tema, es importante destacar que la persona gestora
4 social, por eso vamos con esa línea tratando de buscar una capacitación, una certificación
5 con las personas gestoras sociales es porque lo que visualizamos es que esa persona tenga
6 una visión que vaya más allá, que logre identificar no solo liderazgos, sino también personas
7 que tengan emprendimientos y que logre hacer esos encadenamientos de los que usted
8 está hablando y ese proceso de la variable social y del modelo de acompañamiento que se
9 va a implementar, busca eso que la persona gestora social diga ya conozco a mi grupo de
10 la comunidad y sé que varias señoras producen jaleas y las otras hacen otras actividades
11 y como gestor social no voy a hacer todo, sino que busco otras instituciones que me
12 fortalezcan este proceso, charlas, capacitaciones y eso es lo que se pretende que la
13 persona gestora social no de todas las charlas, ni todas las capacitaciones, sino que busque
14 como alimentar ese proceso.

15 El módulo 4, como les decía es sobre los aspectos normativos y administrativos, en el
16 documento está dividido en lo que va a enfocado a urbanizaciones y conjuntos residenciales
17 y lo que está enfocado a condominios, ese es uno de los módulos más densos por todo lo
18 que implica.

19 El módulo 5, sobre la gestión ambiental y el mantenimiento de la infraestructura, de la
20 vivienda donde también aquí la idea es promover buenas prácticas dentro de la vivienda,
21 sobre el uso de los inodoros, si hay planta de tratamiento también, como se puede capacitar
22 en este tema u otro tipo de plantas pluviales u otro tipo de infraestructura que esté en el
23 proyecto.

24 El módulo 6, sobre convivencia dentro del proyecto, resolución alterna de conflictos,
25 seguridad comunitaria, pero básicamente en este módulo también buscamos generar esos
26 encadenamientos con el Ministerio de Justicia y Paz, con el INAMU, con la Fuerza Pública,
27 con el IMAS, entonces como darles todas esas herramientas a las personas del proyecto
28 para también conozcan qué hacer en ciertas situaciones de violencia o de seguridad
29 comunitaria, etcétera.

30 Y un módulo 7 que lo que nos invita es hacer una evaluación de todo el proceso, que no se
31 trata de una carrera universitaria acá, pero sí de por lo menos comprobar que las familias
32 sí llevaron un proceso y cumplieron con el mínimo de actividades.

33 **Sra. Mata Montero:** Aquí es importante hacer énfasis en que las familias cumplen con una
34 serie de requisitos que nos llevan a obtener el bono, pero muchas veces el tema más

complejo, no solamente con las viviendas de artículos 59, sino en términos generales a nivel de bono crédito, los recursos del sistema que se invierten tienen que ver con el proceso de la convivencia, tienen que ver con establecer esa línea base que se requiere y esas normas básicas y no es algo con lo que la gente llega como por default, sino es algo que hay que desarrollar, entonces la intención es incluso que los proyectos no pasen una sola vez por el modelo de acompañamiento social que si eventualmente hay algún área en donde algunos proyectos, sobre todo grandes, requieren de reforzamiento que se pueda, en esa evaluación del módulo 7, también poder hacer un acompañamiento más a mediano plazo que no es como entregar el condominio o entregar el residencial y lavarse las manos, sino más bien brindar todas las herramientas que se requieran en términos de seguimiento, yo creo que todos tenemos aquí o la mayoría de nosotros conocemos casos de proyectos que han sido exitosos en la etapa constructiva, exitosos en la entrega y menos exitosos en la interacción y en la convivencia.

Sra. Méndez Sánchez: Complementando lo que nos ha hablaba la compañera doña Carolina sobre los módulos de capacitación, es importante revisar el perfil de salida que se ha desarrollado y que busca que este modelo de acompañamiento social con que las personas salgan como con un equipaje lleno de conocimientos, pero no solamente de conocimientos como vacíos, nos preocupaba pensar que quizás este modelo hiciera que las personas tuvieran una serie de conocimientos más en la práctica, porque muchas veces vemos que las personas, por ejemplo que no pagan una cuota condominal no lo hacen porque no saben cuáles son las consecuencias, sino porque no han adquirido la habilidad y el valor relacionado con ese conocimiento. Entonces, hablando de esto es muy importante que las personas tengan estos conocimientos que ya la compañera doña Carolina ha explicado a través de los módulos de capacitación, pero también que desarrollen una serie de competencias, habilidades y valores, que básicamente es tomar ese conocimiento y priorizarlo y desarrollar la habilidad a partir de eso, por eso nosotros entre los objetivos del MAS hablamos que es el desarrollo de competencias y estas competencias que busca desarrollar el modelo de acompañamiento social que están relacionados con la participación activa, con la gestión adecuada de los recursos hablando de recursos financieros, de recursos ambientales, de todos los recursos que las personas tienen a partir de habitar un proyecto habitacional empatía, escucha activa, comunicación adecuada, resolución pacífica de conflictos, trabajo en equipo, colaboración, resiliencia, creatividad e innovación, autonomía, compromiso social. Y, ¿cuáles son todos estos valores asociados?, también con esas competencias, la empatía, el respeto, la solidaridad, la integridad, la

responsabilidad, la tolerancia y el compromiso, todas estas son necesidades que nosotros hemos identificado durante los procesos de acompañamiento también que nosotros mismos hemos desarrollado dentro del Ministerio, que es importante reforzar en la población que va a ser beneficiaria de proyectos habitacionales

Ahora para que estas personas desarrollen toda esta serie de competencias es muy importante que la persona gestora social o el grupo encargado de la gestión social del proyecto habitacional desarrolle también y tenga una serie de competencias y por eso nosotros en la elaboración del reglamento hablamos quizás de un perfil técnico de esas personas gestoras sociales cuáles son los estudios que deberían tener, académicos, etcétera, pero también aquí reforzamos una parte de cuál debería ser el perfil de esa persona gestora social y básicamente aquí, por eso está como sub rallado el fortalecimiento de la autonomía, que nos hemos dado cuenta nosotros durante el acompañamiento que damos quizás a personas que habitan proyectos habitacionales, que durante el proceso en el que nosotros estamos acompañándolos en el proyecto, logran desarrollarse adecuadamente, participan, sin embargo, una vez que la institución pública sale no desarrollan esa autonomía para como empoderarse ellos dentro de su proyecto habitacional, desarrollar nuevas iniciativas, administrar el proyecto, el condominio, etcétera y por eso nosotros consideramos sumamente importante que la persona gestora social desarrolle la autonomía de las personas que van a habitar en ese proyecto habitacional. Además, obviamente de incentivar la construcción de relaciones, un aprendizaje colaborativo, un enfoque en fortalezas y recursos, una cultura de respeto e inclusión, desarrollo de flexibilidades dentro de la reglamentación y compartir conocimientos. Básicamente es que las personas tengan una serie de conocimientos técnicos de cómo funciona un proyecto habitacional, cuáles serían las áreas que ellos deberían mejorar, pero también que desarrollen una serie de habilidades y valores relacionados con esos conocimientos para el desarrollo de competencias.

Aquí lo que hay son como algunas fotografías, nosotros sistematizamos toda esta información del modelo acompañamiento social a partir del acompañamiento, como les decía, que hemos también brindado a personas que habitan proyectos habitacionales y en especial en condominio.

Creo que es una situación que todos debemos tratar de abordar nuestros conocimientos, este es solamente un área que es importante reforzar el acompañamiento social, sin embargo, la única área que nosotros consideramos que es importante reforzar, los desafíos de las personas y la convivencia que hay en los proyectos habitacionales son desafíos que

muchas veces a pesar de todos los instrumentos y procedimientos que podamos tener se quedan cortos, creemos que este es un inicio del acompañamiento social, la semana pasada estábamos acompañando al proyecto de Veredas del Río que inició su acompañamiento social, estamos muy contentos de que ya esto se empiece a implementar y de la retroalimentación que sin duda vamos a tener de todo esto para seguir generando como productos que satisfagan las necesidades de las personas que van a estar habitando esos proyectos habitacionales.

Básicamente creo que sería eso y nos gustaría dejar un espacio también para que si ustedes tienen alguna duda, nosotros ya habíamos venido a la Junta a presentar este instrumento del modelo de acompañamiento social, sin embargo, todavía no estaba oficializado, entonces es importante que ya está la versión final, que ya está para descarga, está en la página web del MIVAH, igual aquí teníamos el QR si ustedes quieren revisarlo, si quieren después retroalimentarnos, mandarnos recomendaciones para nosotros es muy importante, pero bueno, queríamos como venirles a contar eso, que ya el documento está oficializado y también que nos estamos encaminando a certificar, hacer un proceso de certificación para personas gestoras sociales.

Según lo que nos han indicado desarrolladoras, entidades autorizadas al abrir este proceso, este nuevo mercado de gestores sociales, se han encontrado con muchas personas que tienen el ánimo quizás de involucrarse, pero que no tienen los conocimientos, de este conocimiento particular de acompañar a personas que van a vivir en asentamientos habitacionales, entonces estamos también tratando de desarrollar esa certificación para que las personas gestoras sociales se certifiquen previo a estos procesos de acompañamiento social y básicamente eso sería.

Director Presidente: Muchas gracias por la presentación. Ya compartí, la señora Ministra me lo pasó y yo lo pasé al grupo de la Junta Directiva.

Mi pregunta es un poquito general, ¿en qué momento vamos a empatar esto con lo que tenemos aquí en el Banco?

Sra. Méndez Sánchez: En marzo tuvimos una sesión con gestores sociales, con gestores sociales, entidades autorizadas y empresas desarrolladoras que ya están aprobadas la variable social, les presentamos el MAS y la idea es que también empezamos con los gestores sociales como para ir retroalimentando todo este proceso, como les decía ya la semana pasada participamos en Veredas del Río, pero si ya al menos los gestores sociales que están participando en el acompañamiento social ya saben que si este es instrumento como de guía para que ellos puedan implementar la variable social.

1 **Sra. Mata Montero:** Tal vez nada más aquí hablando con don Marlon, más o menos en 3
2 meses estaría listo el primer piloto de certificación para ya poder arrancar en un esquema
3 más ordenado para que incluso el Banco pueda tener en su base de datos para efectos de
4 control, quiénes son las personas y los desarrolladores que han pasado por el proceso de
5 certificación y tienen la línea base del tema social.

6 **Sr. Jiménez Elizondo:** En términos de instrumentos que ya estamos implementando, la
7 guía ya contempla los módulos que estaban en el MAS, porque ya veníamos trabajando en
8 ese proceso, entonces ya están ahí contemplados en ese instrumento, lo que se busca es
9 que ahora ya que tenemos las herramientas que estos módulos contemplaban, empezar a
10 generar ese conocimiento de los gestores y los participantes de estos procesos para que
11 utilicen la herramienta que no es una herramienta cerrada, no es una herramienta de pasos
12 que se tienen que desarrollar sino es una caja de herramientas amplias que permite
13 dependiendo de las condiciones y necesidades de cada grupo de familias, apoyarse de
14 manera adecuada, entonces ya venimos en ese proceso de articulación.

15 **Sra. Castro Marín:** Perdón y también voy a adicionar que nosotros participamos en la
16 elaboración del reglamento de la variable social, entonces desde el reglamento, el plan de
17 acompañamiento que hicieron de aquí del BANHVI y el MAS, todos que tienen como esa
18 línea secuencial, por ejemplo, el reglamento norma y la ley, está el plan de acompañamiento
19 que se hizo aquí desde el BANHVI y ahora el MAS viene a complementar estas otras
20 herramientas que ya existen.

21 **Sr. Jiménez Elizondo:** Nada más, quería agregar que este modelo de acompañamiento
22 social es una especie de manual conceptual metodológico que contiene básicamente una
23 caja de herramientas, que lo viene es a complementar y apoyar los procesos de
24 implementación de la variable social que está, como bien dicen los compañeros,
25 retroalimentado por procesos de trabajo articulado por ejemplo, con el BANHVI, entidades
26 autorizadas, empresas desarrolladoras y también por un proceso de varios años de
27 atención y acompañamiento a condominios que ya han sido formalizados por el Sistema
28 Financiero para la Vivienda, en algunos casos específicos que nos ha permitido identificar
29 buenas prácticas, lecciones aprendidas, oportunidades de mejora también y eso ha
30 permitido revisar y retroalimentar estos diferentes módulos, conforme a la experiencia ya
31 propiamente de la convivencia en la administración y los modelos de gestión en los
32 condominios y proyectos que han sido formalizados por el sistema. Es un documento vivo
33 y como tal está en permanente revisión, mejora y retroalimentación y procuramos que siga
34 siendo así, justamente porque todos esos procesos lo requieren.

1 **Director Presidente:** Muchas gracias, don Dagoberto.

2 **Sr. Hidalgo Cortés:** Primero que todo gracias a la Ministra y al equipo de MIVAH, doña
3 Carolina, doña Mariana y don Manuel. Vean, yo lo primero que quiero hacer es agradecerles
4 por este trabajo, fui parte en cuanto al seguimiento y estar pendiente de aquel primer
5 ejercicio que hicimos, que yo creo que el primero formal que se hizo fue un proyecto en
6 Sagrada Familia, me parece en Almedares, creo que por ahí empezamos más o menos, no
7 se si antes hubo uno, y sé de lo arduo que ha sido y tratar de concentrar toda esa
8 experiencia en un instrumento no es sencillo, así que le agradezco al equipo técnico y todos
9 los que han estado detrás de esto, don Alejandro incluso antes de llegar al Banco también
10 estaba en esto y esto nos da el complemento a la ley, el complemento al reglamento y una
11 forma de instrumentalizarlo nosotros en el plan de acompañamiento social, es decir que no
12 son excluyentes, más bien son complementarios acá ya como puesto en blanco y negro en
13 la práctica de lo que se ha hecho en otros proyectos, y como hacía don Manuel, es
14 totalmente dinámico, hay cosas que definitivamente conforme vayamos recabando
15 experiencia en la aplicación de la variable social estoy seguro que nos va a llevar a
16 modificaciones a este y al instrumento nuestro, a cualquiera, lo importante es que están
17 completamente alineados.

18 Yo considero que el reto más grande está al inicio y al final de este proceso, porque
19 realmente los módulos intermedios sobre gobernanza, sobre educación financiera, sobre
20 los aspectos normativos, administrativos, sobre la gestión ambiental, no es que son
21 sencillos pero son mucho más fáciles de transmitir a los usuarios, a los clientes, no obstante,
22 la parte de organización, la parte de gobernanza al inicio que es la parte de planificación y
23 la parte final, que es la de convivencia y de que los clientes sepan cuáles son sus derechos,
24 pero también sus obligaciones y poder llevar eso a un seguimiento pos entrega, creo que
25 es el reto más grande que tenemos y es el reto más importante llámese variable social,
26 llámese PAS, llámese MAS, al final de cuentas creo que en los 2 extremos en donde
27 tenemos el principal reto, pero por algo había que empezar, hace año y medio o 2 años
28 esto era como algo impensable, pero ya tenemos el instrumento.

29 Y terminó señalando que para lo que lo que algunos estaban viendo como obstáculo,
30 porque tuvimos algunas objeciones, tuvimos algunos obstáculos, hoy unos cuantos meses
31 después de que ya arrancamos formalmente, eso va cambiando y a mí por lo menos en mi
32 personal me alegra mucho escuchar a algunos actores que antes estaban un poquito
33 incrédulos, que antes estaban un poquito quitados con el tema, hoy dicen vamos con el
34 tema de variable social, vamos con el tema de MAS y vamos con el tema del PAS, así que

1 yo creo que como muchos temas y muchos esfuerzos en el Sistema Financiero Nacional
2 para la Vivienda, lo difícil es dar ese primer paso, pero una vez que estamos dentro, las
3 cosas también van mejorando y las partes interesadas lo van a asimilando mucho más,
4 vamos a tener que dar mucho acompañamiento, vamos a tener que dar muchos procesos
5 de capacitación, vamos a tener que dar mucho seguimiento y formación a todos los
6 intervinientes en este proceso, pero finalmente creo que tenemos con que impulsarlo.

7 Así que Mariana y Carolina gracias a ustedes porque se que han estado ahí en el día a día
8 y al resto del equipo, de la dirección también y todo el Ministerio de Vivienda por el esfuerzo
9 que han hecho en esta tarea que es importante, como yo lo he dicho aquí en sesión de
10 Junta esto va a marcar también un antes y después en lo que hacemos, así que vamos por
11 adelante y vamos corrigiendo.

12 **Sra. Mata Montero:** Yo creo que en términos financieros esto es garantizar o como ponerle
13 una línea adicional seguro de la buena inversión de los fondos públicos porque sabemos
14 que históricamente tenemos una alta tasa de conflictos que hace que las familias
15 abandonen viviendas o que hace que se generen situaciones lamentables incluso de
16 agresiones en los diferentes proyectos, entonces yo creo que esto es como ponerle una
17 línea de seguro más a la inversión de fondos públicos, al final yo tuve una conversación
18 hace unos días al principio con don Marlon, cuando hablábamos del tema de la variable
19 social porque sabemos que hay gente que la variable social la comenzó a ver en algún
20 momento como un gasto y don Marlon y yo hablábamos de que esto no es un gasto, esto
21 es una inversión, es una inversión en el tema de cómo se puede garantizar que esa
22 inversión en fondos públicos que se está haciendo va a dar un buen rendimiento, listo.

23 **Director Presidente:** Listo, ¿don Guillermo?

24 **Director Alvarado Herrera:** Gracias, yo voy a aprovechar la oportunidad, para comentar
25 un asunto del que me enteré la semana pasada, que me parece que justifican porque es
26 que estamos en esto.

27 Rápidamente, cuando la variable social se estaba tratando de fundamentar, se discutía
28 mucho con el diputado Villalta, la necesidad que ocupábamos en materia, principalmente,
29 de los condominios por lo que estábamos atravesando.

30 El primero era el no pago de las cuotas y ahí teníamos ya incluso casos, no me acuerdo
31 aquel proyecto en Heredia, tal vez don Dago se acuerde, La Hoja Dorada, donde incluso
32 tuvimos casos ya en los tribunales para quitarle a las familias, incluso, me acuerdo,
33 atendimos a las familias aquí y les hicimos ver que el papel del Estado ya se había

desarrollado, ahora ellos tenían que ver cómo desarrollaban su papel, cómo ya dueños de las soluciones.

Sra. Mata Montero: Y todavía seguimos sufriendo con la Hoja Dorada, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Me imagino, sí, pero voy a tratar de continuar; después nos dimos cuenta de que ya no solo era el tema de pago de cuotas, sino teníamos serios problemas de convivencia, por el tipo de población que se tenía, veíamos un problema de narcotráfico dentro de los proyectos condominales, de gente que quería, dentro de estos comportamientos atemorizar a los demás en la búsqueda de dominar el lugar para lo que ellos hacían y después empezamos a ver que incluso proyectos donde el modelo social se había implementado FUPROVI, teníamos problemas, problemas de convivencia, de seguridad, de pago de cuotas.

Y eso consta, FUPROVI desarrollaba un proceso, incluso participativo de los beneficiarios cuando el proceso constructivo se estaba desarrollando, que eran los que cuidaban que las obras se hicieran bien, que no se robaran materiales, etcétera, que todo se manejara bien. Y, bueno, digamos que se comprendió la necesidad y por dicha hoy podremos financiar estos recursos.

Lo segundo, tengo claro que estamos empezando en esto y yo he felicitado a don Alejandro y he felicitado también al MIVAH, los que han venido construyendo esto, porque es una enorme necesidad y termino con la preocupación.

Yo fui enterado de la semana pasada en un esfuerzo que se había hecho en Vistas de Guadalupe, donde incluso personas del sector privado del sistema desarrollaron un proyecto productivo.

Yo lamentablemente no he podido visitarlo, pero de los videos que vimos incluso aquí y la explicación, son de esas cosas que uno dice maravilloso porque formó la comunidad. Y más todavía, si formulamos en un previo que había quedado de parte de la finca de desarrollos productivos.

La semana pasada me dijeron que aun cuando se consiguió ese nivel de inversión, que me imagino ustedes lo conocen, se me dice que la organización abandonó formalmente la semana pasada el proyecto y lo abandonó, no porque la mayoría de las personas del condominio quisieran que fueran así, lo abandonó por un grupo pequeño que lo único que se dedicó fue a instigar incluso a las familias participantes, que algunas de ellas se tuvieron mejor que retirar.

Gracias a Dios, yo no he vivido en una cultura de este tipo, pero eso nos hace ver que los retos son tremendamente enormes. Cuando uno ve la falta de la cultura de pago, los

1 problemas de convivencia que significa esto de los condominios, cuando uno ve incluso los
2 problemas que pueden generar por temas de narcotráfico o incluso que cuando hay familias
3 que aprovechan esta ayuda del Estado para poder fortalecer sus vidas, me imagino que
4 económicamente el proyectito iba a generar sus recursos, y ahí es entonces donde uno ve
5 el reto Ministra, que esto tiene y lo comento solo para hacerles ver la importancia que tiene
6 esto.

7 Sé que estamos empezando, como se lo decía a mi querida doña Eloísa Ulibarri, todos
8 estamos aprendiendo de esto, vamos a ir construyendo y fortaleciéndolo, porque a veces
9 doña Eloísa, por su expertise, creía que todos tenían que tener el mismo nivel de
10 conocimiento que ella, pero yo confío como los otros temas del sistema que se vayan
11 fortaleciendo con los años.

12 Yo termino solo diciendo, hay algo que, en materia institucional, tanto los beneficiarios, sus
13 juntas directivas y sus organizaciones, como sus constructores, aspiran de nosotros y es a
14 tener acompañamiento institucional cuando estos problemas se presentan y ahí es donde
15 dejo entonces planteada mi inquietud, que, por cierto, enfermo la semana pasada decía que
16 entonces nos hacía ver que no era solo poder financiar las opciones de empoderamiento
17 de la familia, la organización de las familias, etcétera.

18 Aquí tenemos que ver que mecanismo se desarrolla, porque todas las familias colaboran
19 cuando están postulando y cuando ya están las casas a nombre de ellos, o incluso según
20 leí la información que me enviaron la semana pasada, cuando se estaba en el proceso de
21 formalización, se quería actuar, incluso para dejarlos sin la opción de poder tener esa
22 solución por su comportamiento, la contestación que por supuesto, creí que era la más
23 indicada de la entidad autorizada, es que era legalmente imposible que pudieran quitarlos,
24 porque la única forma, yo lo he dicho aquí mil veces, la única forma de no entregar el
25 derecho que da la ley 7052 es no reunir requisitos, pero eso no nos deja que no tengamos
26 formas de poder ver desde ese acompañamiento y ver las fórmulas de legalidad que nos
27 permita que hay que actuar, no puede ser que 4 o 5 personas en una comunidad que hoy
28 se esforzaba, echen al traste todo, sin ni siquiera pensar en la bendición que les dio Dios
29 de haber tenido una solución de vivienda, gracias.

30 **Sr. Morales Alpízar:** Permiso, muchas gracias don Guillermo, yo creo que usted está
31 tocando varios puntos muy importantes que hemos venido revisando y los hemos venido
32 revisando en el marco del análisis desde la política pública, la parte legal y los temas
33 administrativos.

1 Por ejemplo, en el caso de la Hoja Dorada, le hemos dado, como dijo la señora Ministra, un
2 acompañamiento cercano todavía a la fecha, seguimos en eso, en su momento hicimos...

3 **Director Alvarado Herrera:** ¿Don Manuel cuántas familias tenemos en problemas?

4 **Sr. Morales Alpízar:** 155.

5 **Director Alvarado Herrera:** ¿En problemas ya judiciales?

6 **Sr. Morales Alpízar:** Ah, no, perdón, me refiero a la Hoja Dorada que está en una situación
7 crítica, sobre todo porque más allá de los problemas de convivencia y de la planta de aguas
8 pluviales, que perdió funcionalidad desde hace ya muchos años y que está generando una
9 situación que tiene al condominio en riesgo de ser clausurado por el Ministerio de Salud por
10 una situación sanitaria.

11 En su momento, cuando nos llegaron las familias a hablarnos de la situación y pedir ayuda,
12 venían con unos ampos, con varias cartas, correspondencia habían intercambiado con el
13 Ministerio, en la administración anterior, con la entidad autorizada, principalmente, les
14 mentiría si les digo con el BANHVI por que no recuerdo bien, eso fue ya hace un ratillo.
15 Pero en dónde se les decía, recuerdo bien del Ministerio y de la entidad autorizada, MUCAP,
16 que eso ya no era competencia, que no pudieran atenderlo.

17 Nosotros empezamos a hacer unas consultas desde la parte legal, porque siempre nos
18 preguntamos qué pasa si los bienes están con la afectación de los 10 años contractuales,
19 si realmente el sistema puede desmarcarse y responder lo que venía respondiendo, que
20 eso ya es un problema de índole privado, porque es un condominio. ¿Qué pasa si en
21 determinado momento el condominio caía en una situación en donde el Estado debía ir a
22 recuperar esos bienes?

23 Entonces, un criterio que recibimos de la facultad de derecho de la Universidad de Costa
24 Rica es que, en efecto, se le tenía que seguir dando una atención a esa situación previendo
25 esa posibilidad, que el sistema no podía desmarcarse totalmente de esta situación estando
26 la afectación de los 10 años.

27 El otro tema que hemos identificado es que esto nunca debió ser un condominio, La Hoja
28 Dorada fue diseñada como una urbanización, nosotros no entendemos técnicamente cómo
29 se aprobó como un condominio y ahí es donde empieza, a nuestro parecer hay unos
30 problemas de origen, de la génesis misma de haber aprobado este proyecto como un
31 condominio, luego se presentó la situación de la planta de tratamiento y vinieron los
32 problemas de convivencia. Eso también lo hemos venido analizando y atendiendo en el
33 marco de algo que creemos que debe ser un tema que nos ocupe como sector, que es dado
34 que la modalidad de desarrollo de condominio e interés social dentro del sistema está

1 creciendo y se debe seguir incrementando por el tema de política pública acceso al suelo
2 en comunidad a escala, derecho de la ciudad para las personas beneficiarias y clientes y
3 muchas otras razones, estamos hablando de inversiones que van a seguir saliendo cada
4 vez más, pero todavía no hemos acumulado posiblemente, la suficiente experiencia por el
5 tiempo para saber a dónde se nos van a acumular más problemas que vayan a requerir
6 inversiones posteriores tanto en el nivel económico, como en temas judiciales por ejemplo,
7 para recuperar bienes que caigan en situaciones como esta.

8 En otros países, no hay que ir muy lejos de Latinoamérica, ha sucedido que inversiones
9 fuertes estatales en materia multifamiliares, condominios y proyectos de este tipo
10 colectivos, al cabo de poco tiempo, por razones como las que usted expone, han debido
11 ser sujetas de inversiones adicionales por parte del estado para recuperar esos bienes y
12 estamos hablando de que en algunos casos esas inversiones han terminado representando
13 altos porcentajes de la inversión pública en vivienda social que deben hacer esos países y
14 esos estados, entonces que aquí todavía estamos a tiempo, hay una ventana de
15 oportunidad muy importante justamente, para adelantarnos a esos potenciales problemas,
16 conflictos, La Hoja Dorada, Almendares y algunos otros nos han ido generando como cierto
17 know-how en cuanto a gestión de conflictos, hemos aplicado resolución alterna de
18 conflictos.

19 En la Hoja Dorada por ejemplo, se logró reconstituir la junta administrativa y la asamblea
20 de condóminos que estaba disuelta por varios años y uno de los temas que estamos
21 revisando es la posibilidad de desafectar el condominio, convertirlo en una urbanización,
22 claro eso requiere de una decisión unánime de la asamblea, de una aprobación municipal,
23 vemos eso como un escenario posible, eso lo traigo a colación porque es importante
24 también en la medida en que aplicamos esto y en la medida en que vamos construyendo
25 de manera conjunta esa experiencia y ese sesgo de conocimiento, eso nos debe servir para
26 mejorar la política pública, los diseños y los proyectos que se aprueban en el Sistema
27 Financiero para la Vivienda.

28 Entonces en ese sentido definitivamente vemos que este trabajo, este proceso, este
29 esfuerzo es además viendo hacia adelante a mediano y largo plazo, como y cuando mejorar
30 esto y una de las cosas que quería también mencionar acá que hemos venido revisando,
31 bueno y la Ministra nos ha pedido también, trabajar en esto, analizarlo y elaborar una
32 propuesta, es que hay algunos temas que definitivamente se pueden atender vía estos
33 instrumentos, pero en cuanto al condominio de interés social, hay otros que tienen que ser
34 atendidos por norma, ya sea con una habilitación legal o con normas específicas porque

hay algunas situaciones recurrentes el tema de los medidores, por ejemplo, el tamaño de los condominios, la necesidad que hemos identificado de fraccionar los condominios lo más que se pueda, conjuntos demasiado grandes, fincas filiales enormes con asambleas gigantescas son casi que una garantía de que va a haber problemas de convivencia, de administración, de pago de cuotas, etcétera y de repente modelos como Las Anas, en donde hay una sesión de áreas públicas, una urbanización que luego pasa a ser administrada por el municipio, eso ayuda a bajar la carga de las cuotas de mantenimiento y se generan estos micro condominios, que si ocurre un problema de convivencia de objeción en uno de esos queda contenido, y no tiene que afectar necesariamente a todo el resto del conjunto. Entonces es parte del trabajo que venimos haciendo y creo que todo esto nos ayuda también como a ver aspectos relevantes en esa línea, muchas gracias.

Sra. Mata Montero: Así súper rápido, nada más a manera de cierre, yo creo que también dentro de lo que don Manuel mencionaba que esto es un instrumento vivo, una de las lecciones que vamos a tener que aprender es hasta donde también la comunidad debe aprender a moverse solita, a dónde está ese lo llevamos de la mano, le apoyamos y ya hay un momento donde tienen que caminar, porque también dentro de las lecciones aprendidas, por ejemplo, de la Hoja Dorada está que todavía 15 años después seguimos tratando o seguimos en el proceso de intervención porque no logran ponerse de acuerdo, entonces para nosotros es vital que las familias puedan comenzar a trabajar y a conocerse, incluso desde antes de habitar en conjunto para comenzar a limar las asperezas que se requieran para comenzar de verdad a hacer lo que se tiene que hacer, pero si es algo completamente vivo, no está escrito en piedra y la intención más bien es que se haga más robusto conforme se vaya aplicando y conforme podamos ir viendo experiencias exitosas y no tan exitosas para poder hacer algo mucho más funcional, listo.

Director Presidente: Muchísimas gracias señora Ministra.

[Se retiran de la sesión los señores Mata Montero, Morales Alpízar, Castro Marín, Méndez Sánchez y Jiménez Elizondo]

5° Solicitud de aprobación de 31 bonos extraordinarios individuales

Director Presidente: Continuamos con la solicitud de aprobación de 31 bonos individuales.

[Se incorpora a la sesión el señor José Carlos Olmos Cruz, Director del FOSUVI]

Sr. Olmos Cruz: Buenas tardes a todos.

1 Para el día de hoy tenemos la aprobación de 31 bonos extraordinarios individuales, los
2 cuales se detallan de la siguiente manera. Aquí tenemos el mapa de calor de los distintos
3 lugares, prácticamente muy concentrado en la zona sur, zona norte y en la parte del caribe,
4 pero sí han llegado algunos de la zona sur que en estos días es lo que ha estado pasando.
5 Tenemos a Grupo Mutual con 4 casos por ₡74,365,528.00 (setenta y cuatro millones
6 trescientos sesenta y cinco mil quinientos veintiocho colones), son 4 casos de compra de
7 lote y construcción, son 3 casos de extrema necesidad y un caso de adulto mayor.

8 Tenemos a Mutual Cartago con 14 casos por ₡272,708,088.00 (doscientos setenta y dos
9 millones setecientos ocho mil quinientos veintiocho colones), son 12 casos de compra de
10 lote y de construcción, 2 en construcción de lote propio, de los cuales son 12 de extrema
11 necesidad y 2 de adulto mayor.

12 Tenemos un COOPEUNA con un caso por ₡27,234,950.00 (veintisiete millones doscientos
13 treinta y cuatro mil novecientos cincuenta colones), es un caso de compra de lote y
14 construcción y es un caso de emergencia.

15 COOPEANDE N° 7, tenemos 2 casos por ₡43,632,737.00 (cuarenta y tres millones
16 seiscientos treinta y dos mil setecientos treinta y siete colones), son 2 casos de compra de
17 lote y construcción, es un caso de extrema necesidad y es un adulto mayor.

18 Tenemos a COOPENAE con 5 casos por ₡93,463,565.00 (noventa y tres millones
19 cuatrocientos sesenta y tres mil quinientos sesenta y cinco colones), son 5 casos de compra
20 de lote y construcción y se dividen de la siguiente manera, uno de extrema necesidad, un
21 adulto mayor y 3 casos de emergencia.

22 Tenemos al INVU con 3 casos, por ₡47,739,129.00 (cuarenta y siete millones setecientos
23 treinta y nueve mil ciento veintinueve colones), son 2 casos de compra de lote y
24 construcción de adulto mayor y un caso de construcción en lote propio para un caso de
25 extrema necesidad.

26 Tenemos un caso de la Fundación Costa Rica que es de ₡19,882,170.00 (diecinueve
27 millones ochocientos ochenta y dos mil ciento setenta colones), es un caso de compra de
28 lote y construcción de extrema necesidad.

29 Por último, tenemos a COOCIQUE con un caso por ₡14,285,117.00 (catorce millones
30 doscientos ochenta y cinco mil ciento diecisiete colones), es un caso de construcción en
31 lote propio y es un adulto mayor. Esos serían don Marlon.

32 **Director Presidente:** Muchas gracias. No sé si hay algún comentario u observación, sino
33 someto a votación.

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

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

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

6° Solicitud de financiamiento adicional para el proyecto Santa María

Director Presidente: Vamos con el siguiente. Es el financiamiento adicional para el proyecto de Santa María.

Sr. Olmos Cruz: Okey, gracias don Marlon.

Este caso es el proyecto de Santa María, que actualmente se encuentra en proceso constructivo con alrededor del 75% de avance.

Esta es una modificación del rubro de los montos de gastos de formalización, debido al caso de la señora Alexandra Mercado Cordero que por error material no se sumó en el monto final de la tabla de los datos que se enviaron para la aprobación del proyecto de Junta Directiva.

Por ende, el acuerdo N° 3 de la sesión 15-2024 salió por un monto en casos de formalización de ₡ 9,940,685.00 (nueve millones novecientos cuarenta mil seiscientos ochenta y cinco colones).

Sin embargo, al considerar el monto adicional de los gastos de formalización de la señora Mercado por ₡235,955.18 (doscientos treinta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco colones con dieciocho céntimos), el nuevo monto en gastos de formalización que incluye al caso de doña Alexandra, será por ₡10,176,640.83 (diez millones ciento setenta y seis mil seiscientos cuarenta colones con ochenta y tres céntimos).

Por ende, la recomendación es aprobar un monto de ₡235,955.18 (doscientos treinta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco colones con dieciocho céntimos) correspondiente a los gastos de formalización de la señora Alexandra Mercado Cordero, cédula 155824844836, modificando el rubro de los gastos de formalización del proyecto para una totalidad con IVA incluido de ₡10,176,640.83 (diez millones ciento setenta y seis mil seiscientos cuarenta colones con ochenta y tres céntimos). Eso sería don Marlon.

Director Presidente: Gracias, someto a votación.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

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

Acuerdo N° 3 que se anexa a esta acta]

7° Solicitud de anulación de un bono extraordinario en territorio indígena, tramitado por COOPENAE R.L.

Director Presidente: Punto 7, solicitud de anulación de un bono extraordinario en territorio Indígena tramitado por COOPENAE.

Sr. Olmos Cruz: Gracias, en este caso la entidad autorizada COOPENAE, solicita la cancelación del caso de doña Miedy Beita Obando, cédula 6-0447-0274, ella pide la anulación del caso ya que dejó de residir en territorio Indígena y pide que se le cancele el trámite. Ella es actualmente pareja del señor José Vargas Fernández, quien ya fue beneficiario de un bono de vivienda, por lo tanto, firmó la carta de anulación de parte de la entidad autorizada.

Director Presidente: Gracias, don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

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

Acuerdo N° 4 que se anexa a esta acta]

8° Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Veredas del Río II

Director Presidente: Punto 8, solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Veredas del Río II.

Sr. Olmos Cruz: Gracias, en este caso don Eric Mejía Araya, resultado de que el núcleo se desintegra por lo que solicita la exclusión del proyecto y en su lugar sería don Axel Andrés Ramírez Carranza, es jefe de familia con esposa y actualmente viven en condición de arrimados en la zona de Liberia, Guanacaste.

Por lo tanto, se solicita la sustitución de una familia en el acuerdo N°7 de la sesión 98-2024 del 16 de diciembre del 2024 del proyecto Veredas del Río II, incorporando a don Axel Andrés Ramírez Carranza, anulando el bono de don Eric Mejía Araya.

Director Presidente: ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

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

9° Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Juan Rafael Mora

Director Presidente: Punto 9, sustitución de un beneficiario del proyecto Juan Rafael Mora.

Director Carazo Campos: Don Marlon el punto que sigue y el 10 no los veo yo.

Director Presidente: Okey.

Sr. Olmos Cruz: Gracias don Marlon.

Este es el caso de excluir a la señora Roxana Fernández Montes, ella presenta renuncia al bono por razones personales y en su sustitución se incorpora a doña Yesenia Zúñiga Fernández, cédula 2-0736-0255, ella es trabajadora independiente, madre jefa de hogar y vive en condición de una casa prestada.

Por ende, se solicita avalar la sustitución según el acuerdo 1 de la sesión 11-2011 del 14 de febrero del 2011 de la Junta Directiva del BANHVI del proyecto Juan Rafael Mora para incluir a doña Yesenia Zúñiga Fernández.

Director Presidente: Listo, ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Aprobado en firme, me retiro, me avisa cuando empiezan con los otros, gracias.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

Director Arias Varela: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 6** que se anexa a esta acta y se retira temporalmente de la sesión el Director Carazo Campos]

10° Solicitud para sustituir un beneficiario del proyecto Condominio Cristal

Director Presidente: Listo, punto 10, sustituir un beneficiario del proyecto Condominio Cristal.

Sr. Olmos Cruz: Gracias, en este caso la señora Stephanie Araya Aguilar no califica para este bono debido a que tiene una propiedad la cual adjunta en la justificación de la entidad autorizada, por ende, se propone al señor Eddy José Rodríguez Soto, cédula 8-0102-0047 que vive en condición de una casa prestada actualmente.

Por ende, se solicita la sustitución de la familia debido al acuerdo N°1 de la sesión 44-2023 del 02 de octubre del 2023 para incluir a don Eddy José Rodríguez Soto.

Director Presidente: ¿Doña Ericka?

Sra. Masís Calderón: Perdón, nada más quiero verificar ahí, ¿quién es el que es separado de hecho, don Eddy?

Sr. Olmos Cruz: Sí, es el padre de familia y tiene un hijo, correcto.

Sra. Masís Calderón: Por eso, ¿don Eddy es el que se va a postular ahorita?

Sr. Olmos Cruz: Él es el sustituto, correcto.

Sra. Masís Calderón: ¿Y el estado civil es separado?

Sr. Olmos Cruz: Sí, a lo que tengo entendido, sí.

Sra. Masís Calderón: Ahí habría que revisar esta situación, porque si él está separado de hecho y se va a postular ahora por el nuevo bono familiar, habría que ver si tiene la condición para poderse postular, porque no es un estado civil, entonces no tiene una condición para poderse postular, entonces si vamos a meter este expediente y [ininteligible], dentro de un par de meses vamos a tener que volverlo a excluir porque no tiene una condición para poderse postular. Entonces habría que decirle a la entidad autorizada que revise esa situación.

Director Presidente: Perdón, ¿don Dagoberto?

Sr. Hidalgo Cortés: Siendo así y considerando esta observación mejor dejémoslo pendiente para que el equipo técnico pueda revisarlo.

Director Arias Varela: ¿Y es el Carmen?, ¿o hay un lugar que se llama el Carme de Cartago?

Sr. Olmos Cruz: Es el Carmen de Cartago.

Director Presidente: Entonces lo dejamos pendiente ese punto.

Sr. Olmos Cruz: Okey, de acuerdo.

11° Solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos del proyecto La Esperanza

Director Presidente: Entonces vamos con el 11, solicitud de financiamiento adicional y ampliación del plazo constructivo y del contrato de administración de recursos del proyecto La Esperanza.

[Se incorporan a la sesión los señores Mariella Salas Rodríguez, jefa del Departamento Técnico; y Wilbert Salazar Soto, funcionario de dicho Departamento]

Sra. Salas Rodríguez: ¿Cómo están?, buenas tardes.

Esta es una solicitud de financiamiento adicional y ampliación de plazo al proyecto Condominio Vertical la Esperanza que está ubicado en Naranjo, Alajuela. El avance consultivo global es de 97%, un financiamiento total a la fecha de cuatro mil setecientos cuarenta y dos millones aproximadamente y el vencimiento del contrato de administración de recursos al 18 de agosto del 2026. Este proyecto está siendo tramitado por la entidad autorizada COOPENAE y por la desarrolladora Mar Azul Sociedad Anónima.

Como antecedentes, la aprobación se dio el 23 de octubre del año 2023 y el monto inicial es el que les acabo de mencionar, cuatro mil setecientos cuarenta y dos millones aproximadamente.

A la fecha no se han presentado solicitudes de financiamiento adicional, ni de ampliación de plazo, a excepción de la que se está presentado el día de hoy.

El plazo constructivo estaba por 16 meses y venció el pasado 18 de abril del 2025.

El plazo para la recepción que es de 4 meses, posteriormente 12 meses para la operación de la planta de tratamiento, 4 meses adicionales para la formalización y teniendo el plazo del contrato con la entidad autorizada y el constructor de 16 meses, donde se incluye

1 únicamente el plazo de las obras y el plazo para la entrega y segregaciones de las fincas,
2 que eso es básicamente la constitución del condominio.

3 Esta da línea de tiempo con respecto a la solicitud que ingresó, el oficio es el COOP-VS-
4 UTP-050-2025 que ingresó a este Banco el 17 de marzo, posteriormente el 18 de marzo
5 fue trasladado al Departamento Técnico e inicia su revisión.

6 El 21 de marzo se recibe información aclaratoria que fue solicitada a la entidad autorizada,
7 posteriormente el 25 de abril se hace en una reunión vía Teams para aclarar algunos
8 aspectos entre todas las partes, aquí participó la entidad autorizada, el fiscal de inversión y
9 el desarrollador del proyecto, así como don Wilbert y mi persona.

10 Y finalmente el 29 de mayo se finaliza el informe de recomendación del Departamento
11 Técnico.

12 ¿Cuál es la situación actual?, esto es el avance según la visita última realizada por don
13 Wilbert el 27 de mayo, teníamos un avance en infraestructura del 91% y un avance en
14 viviendas del 99.92%, esto nos da el global del 97 que les comentaba.

15 Estas son algunas de las fotos del proyecto, pueden ver ya las torres están prácticamente
16 construidas, tenemos en el área central el área de juegos infantiles.

17 **Director Presidente:** ¿El anterior qué era?

18 **Sra. Salas Rodríguez:** ¿Esta parte?, esta parte es la zona de estacionamientos que lleva
19 a un acabado diferente, creo que era..., ¿zacate block era?

20 **Sr. Salazar Soto:** No, eso queda en lastre.

21 **Sra. Salas Rodríguez:** Era lastre, pero aquí todavía no había sido acabado, estaba como
22 en la base.

23 Un área central de juegos infantiles y los edificios en la periferia. Estos son algunos de los
24 acabados internos de las viviendas, el baño de personas con discapacidad y adulto mayor
25 y esta zona que ven aquí, es uno de los lobbys principales con todas las puertas de
26 seguridad, anti fuego que exige bomberos y aquí a la izquierda los paneles respectivos del
27 sistema de alarmas contra incendios.

28 Otras fotografías de los juegos infantiles, las 2 de abajo es la planta de tratamiento y aguas
29 residuales, y eso es como para ponerlos en contexto.

30 ¿Qué es lo que estábamos solicitando el día de hoy?, es el financiamiento adicional y la
31 ampliación de plazo porque la Municipalidad hizo un cambio con respecto al punto de
32 desfogue pluvial otorgado. Es importante acotar que el proyecto ya contaba con el permiso
33 del desfogue pluvial que había sido otorgado por la Municipalidad mediante el oficio DPU-
34 MN-315-2022 del 11 de octubre de 2022, ahí se extrae un pequeño extracto que dice: “se

1 *aprueba el desfogue pluvial del proyecto...*, en aquel entonces llamaba edificios y
2 apartamentos, *“...hacia la quebrada Pilitas. Utilizando los sistemas pluviales planteados en*
3 *las calles hasta el colector de alcantarilla PP11 y de ahí hasta el cuerpo de agua existente*
4 *en la zona”*.

5 Así mismo, se ratificó con el permiso de construcción que se otorgó al proyecto, el 1181-
6 2023 del 29 de noviembre de 2023, en donde en los planos efectivamente estaban las obras
7 hasta el punto este llamado PP11, del desfogue del condominio y así fue también ratificado
8 por la Municipalidad al momento de otorgar el permiso.

9 ¿Qué es lo que pasa?, después el 29 de octubre del 2024 mediante el oficio UTGV-MN-CI-
10 408-2024, la municipalidad solicita valorar la capacidad de ese colector donde se iban a
11 desfogar las aguas del proyecto, técnicamente llamado PP11, posteriormente a esta
12 solicitud se determina la necesidad de cambiar el punto de desfogue inicialmente
13 autorizado, en el análisis técnico se identificaron varias deficiencias en infraestructura
14 existente, después de ese punto se analizó, porque en ese PP11 era..., ahora le voy a
15 enseñar un diagrama, era donde se daba el desfogue, posterior la Municipalidad
16 supuestamente tenía canalizada las aguas, pero empezaron a haber problemas como estos
17 algunas obstrucciones, otros canales abiertos que evidentemente no iban a dar el tamaño
18 deseado y después de canales abiertos, entraban tuberías que no tenían tampoco la
19 capacidad.

20 Entonces hasta esta situación, la Municipalidad decide modificar el desfogue pluvial
21 inicialmente aprobado, lo que obliga al desarrollador a rediseñar el sistema de evacuación
22 de aguas pluviales. La Municipalidad ya formalmente lo solicita mediante el oficio MN-ALC-
23 DPU-046-2025 firmado por el ingeniero Marco Picado López del Departamento de
24 Planificación Urbana, solicita el diseño detallado de las tuberías de evacuación pluvial
25 aguas abajo del punto este PP11, incluyendo memoria de cálculo, detalles constructivos y
26 cronograma de ejecución de los trabajos a realizar, todo esto fue analizado por la Unidad
27 Técnica de Gestión Vial de la Municipalidad y tiene su visto bueno en este diseño, esto lo
28 verificó el ingeniero Esteban Salazar.

29 Entonces ya con este nuevo diseño, que es básicamente esto, les voy a explicar más o
30 menos, imaginémonos que el proyecto está como aquí, saliendo del proyecto a los 100
31 metros sobre calle pública teníamos el punto inicial del desfogue que era este el PP11 y de
32 aquí por esta misma era donde iba hasta llegar al río que está aquí.

33 ¿Qué es lo que dice la Municipalidad después del análisis?, esta infraestructura que ya
34 nosotros teníamos, no es suficiente y presenta un montón de particularidades en todo el

trayecto, entonces nos cambian el punto que ya no va a ser aquí, sino que va a ser en el río y entonces hay que rediseñar la tubería de todo esto, este es el plano que se presenta ya con el nuevo diseño pluvial, hay una serie de pozos, hay uno por aquí, otro por aquí, otro por aquí y en resumen son como alrededor de 150 metros más de tubería. Aquí tenemos 7 pozos, un cabezal y como pueden ver ahí, 147 metros de tubería lineal.

Director Presidente: ¿Sesenta y cuatro millones vale el nuevo requerimiento?

Sra. Salas Rodríguez: Correcto, al final después de la revisión de costos, donde se incluye los costos directos, los costos indirectos del desarrollador y los costos indirectos de la entidad autorizada que son ya los honorarios de fiscalización y demás, se requiere un monto total de ¢ 64,639,884.19 (sesenta y cuatro millones seiscientos treinta y nueve mil ochocientos ochenta y cuatro colones con diecinueve céntimos) y un plazo adicional de 2 meses para ejecutar todas estas obras.

Entonces, ¿cuál es la recomendación? acoger la solicitud de la entidad autorizada COOPENAE RL, en la tramitación del proyecto Condominio la Esperanza, según el siguiente detalle, autorizar el financiamiento adicional por un monto total de ¢ 64,639,884.19 (sesenta y cuatro millones seiscientos treinta y nueve mil ochocientos ochenta y cuatro colones con diecinueve céntimos), considerando que las obras responden a una necesidad técnica y impuesta por el ente municipal y que no estaba contemplada en el alcance original del proyecto, aprobar una ampliación de 2 meses en el plazo de la fase constructiva, con el fin de permitir la ejecución de las obras propuestas, la cual debería formalizarse mediante una adenda contractual y actualizar el resto de los plazos establecidos en el alcance original del proyecto, tanto de ejecución, como de entregas, segregaciones y formalizaciones, incluyendo los nuevos plazos aprobados. Eso es don Marlon, gracias.

Director Presidente: Gracias, ¿algún comentario u observación?, ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Voy a acoger la recomendación de la Administración, aprobado.

Directora Barrantes Castegnaro: Aprobado.

Director Presidente: Aprobado.

Director Arias Varela: Aprobado.

Director Presidente: ¿Don Dagoberto?

Sr. Hidalgo Cortés: Nada más mencionar que este proyecto, salvo esta obra creo que estaríamos listos para darlo por cerrado, en cuyo caso pasaríamos solamente a la fase de recepciones y estaríamos listos para formalizarla.

1 Paralelamente se ha venido trabajando en lo que refiere a planos de catastro, a la
2 constitución del condominio y demás, y eso nos va a hacer ganar el tiempo, hay un tema
3 que es ruta crítica y es la interconexión del agua potable, la semana anterior hubo una
4 reunión importante en la Municipalidad y pareciera que resuelto esto, resuelto la obra y
5 hecho este desfogue en el nuevo punto que nos han requerido, ellos procederían de
6 inmediato con la interconexión, pero bueno pareciera que la obra no es técnicamente
7 compleja, la ruta crítica es el tema del agua que lo da la Municipalidad, pero pareciera que
8 todo está en orden hasta hoy no vamos a tener ningún conveniente y se cerraríamos un
9 proyecto como parece que ha estado bien ejecutado.

10 **Director Presidente:** ¿Y una fecha para entrega formal?, pero con todo.

11 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esto va a durar como 2 meses y ocupamos como 2 más para terminar,
12 4 meses, digamos que estaríamos para setiembre, más o menos la misma fecha de Cristal
13 que anda bastante parecido.

14 **Directora Barrantes Castegnaro:** Y perdón don Dago, ¿cuánto fue que empezamos con
15 este?

16 **Sr. Hidalgo Cortés:** En diciembre del 2023, un año y cinco meses. Este proyecto se ejecutó
17 bastante apegado al cronograma, sí, salimos bien y el último comercial, Mariella, Wilbert y
18 José, colores en los edificios, ya está la administración hablando, este es el ideal, no
19 hagamos ese farol de Cristal, no me gustó para nada, lo hablé con la entidad.

20 **Director Presidente:** ¿Ya estaban pintados esos?, no estaban pintados, ¿verdad?

21 **Sr. Hidalgo Cortés:** Esos sí ya están, gris y blanco.

22 **Sra. Salas Rodríguez:** Eran unos colores más neutros.

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es un comercial nada más, pero creo que también eso es importante,
24 nuestros clientes no merecen nada distinto y pintar cada edificio nos cuesta 2.5 millones de
25 colones, yo les pedí que revaloraran costos, pero evidentemente nos cuesta 35 millones
26 hacer algo que quede bien.

27 **Director Presidente:** ¿Cómo quedó Cristal entonces?

28 **Sr. Hidalgo Cortés:** Es de varios colores.

29 Tengo una pregunta, y si hay que ir a regular eso a nivel de detalle y especificaciones, creo
30 que es importante hacerlo, no solo en esto, incluso en las viviendas horizontales nosotros
31 estamos pagando un servicio de calidad y pintura de calidad y no estoy diciendo que la que
32 están poniendo no es de calidad, pero sería mucho más agradable a la vista para los
33 clientes.

Sra. Salas Rodríguez: Generalmente el que dice las especificaciones, color a definir por el usuario, pero bueno vamos a tomarlo en cuenta, inclusive ahora variable social también tiene una parte de diseño participativo que entonces debería también de incluir algunos de estos aspectos.

Sr. Hidalgo Cortés: Tomémoslo en cuenta nada más.

Director Presidente: Doña Ericka.

Sra. Masís Calderón: Tal vez en esto don Dagoberto, hablando de este Condominio la Esperanza, nosotros acá en legal revisamos la parte de la constitución del condominio y ya estábamos como decían ustedes en la parte de lo que podría ser eventualmente ya entrando en la parte de las formalizaciones o los estudios de los expedientes, entonces aprovechando este tema de que vamos a ampliar un poco el plazo del contrato de administración, podríamos ir aprovechando de una vez para que se instruya a la entidad autorizada de ir revisando los expedientes e ir ganando este tiempo para luego no atrasarnos en el tema de las formalizaciones, entonces podríamos igual que la Junta Directiva que hoy instruya a la entidad para que aproveche ese tiempo para eso.

Director Presidente: Mariella y los compañeros, yo había hablado esto con don Dagoberto que cuando hagamos un evento ya entrega que esté con todo, cuando digo todo es que la gente tome la llavecita y pásese a la siguiente semana, pero que esté todo, no es que falte esto, que falte el otro, porque eso no funciona, que esté todo completo.

Sra. Masís Calderón: Y ya eso está revisado, nosotros ya hace como más de un mes revisamos todo lo que era la escritura y ya estaba prácticamente, creo que ya estaba incluso presentada al registro.

Director Presidente: Perfecto, muchas gracias. ¿Don Dagoberto podemos colar lo de FOSUVI?

Sr. Hidalgo Cortés: Okey, vamos con lo de gestión.

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

Acuerdo N° 7 que se anexa a esta acta y se retira de la sesión el señor Salazar Soto]

12° Informe sobre la gestión del FOSUVI al 30 de abril de 2025

[Se reincorpora a la sesión el Director Carazo Campos]

Sr. Olmos Cruz: Listo don Marlon, gracias.

Aquí el informe de gestión de FOSUVI al 30 de abril del 2025, empezamos primero con los casos formalizados en donde está todos los ordinarios, con una gran cantidad del 48.72% son casos del estrato N° 1 para un total de veinticinco mil quinientos noventa y cuatro millones de colones al corte del mes de abril. Se han formalizado y pagado 2767 bonos ordinarios, 702 bonos de artículo 59, para un total de 3469 bonos tramitados. Dichos bonos representan un cumplimiento del 31,3% de ejecución acumulada de casos formalizados con respecto a la meta anual, la cual para este año 2025 es de 11.090 bonos.

Acá tenemos los casos formalizados por estrato en bonos de artículo 59, en donde el estrato 1 es 81% de todo lo que estamos formalizando, son casi once mil seiscientos cuarenta y ocho millones, para un total de quince mil doscientos cuarenta y siete millones, para el estrato 1.5 y estrato N° 2 no teníamos ningún caso para el corte de este período.

Para el estrato total, en cuanto a la colocación de bonos por estrato, se genera una concentración del 55% en el estrato 1, en relación con el índice de pobreza según INEC, se tiene una concentración de bonos otorgados para familias en no pobreza del 42% y Pobreza Extrema del 28%, para una participación conjunta de 70%, el restante 30% de la colocación, corresponde a familias en la clasificación de Pobreza, potenciado por los bonos de clase media otorgados en los últimos meses, esto es un total de cuarenta mil millones de colones aproximadamente.

Si nos vamos por la categoría, según el índice de pobreza del INEC, tenemos el caso de pobreza extrema con un 28%, pobreza común un 30% y no pobreza con un 42%. De los casos igual, lo cuarenta mil ochocientos cuarenta y un millones que mencionamos anteriormente es el total de lo que se ha formalizado en este año y recordar además que aquí están las categorías del índice de pobreza del INEC, con el tema de pobreza extrema, pobreza y no pobreza en cada uno de los estratos según ingreso per cápita que tiene cada uno. Por ende, podemos ver que la mayoría que colocaciones es del estrato de no pobreza y pobreza extrema está en el tercer lugar en la parte de colocación del estrato.

Acá tenemos la cantidad de casos por el propósito con fecha 30 de abril, como pueden ver el propósito de construcción en lote propio es la mayoría de casos, como monto en millones en la ejecución, el modo de compra de lote y construcción en segundo lugar como la que más tuvo movimiento, vivienda existente en tercer lugar y el Bono RAMT y segunda planta que también me aportan bastante el tema del movimiento de la colocación del bono. Perdón el Bono RAMT está en cuarto lugar.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Cuál es el RAMT ahí?

Sr. Olmos Cruz: El RAMT es este de aquí, está en cuarto lugar. Construcción, lote y construcción, vivienda existente y RAMT y segunda planta es el último, se usaron ochocientos cincuenta y nueve millones para segunda planta.

Luego, al sacarlo por género, tenemos que, en femenino, las jefas de hogar son la mayoría de los casos con 2191 con casi veintisiete mil millones de colones, no binario tenemos 31 casos y jefes de hogar masculino tenemos 1247 casos y no tenemos por el momento casos para maestros.

En el caso de los realizados por rango de la edad, tenemos que la mayoría de las personas son entre 18 y 35 años, con 1838 casos, son veintiún seiscientos sesenta y tres millones; en segundo lugar, de 35 a 65 son 1631 casos con dieciséis mil doscientos veintiséis y de adultos mayores son 230 casos por dos mil novecientos cincuenta y dos millones de colones, en el tercer escalón. Igual casos de maestros no tenemos actualmente.

Aquí está el resumen de los casos emitidos por mes al corte de abril, tenemos en artículo 59 diecisiete mil trescientos doce millones, en ordinarios doce mil seiscientos ochenta y tres, para un total de 2153 casos entre los dos y veintinueve mil novecientos noventa y seis con treinta y siete.

Esto no incluye los casos anulados por el tema de duplicaciones, incluyen casos de compromisos de periodos anteriores que no se han terminado aún de formalizar pero que sí están emitidos, además el incremento en las emisiones de los últimos meses se debe a los casos re-postulados y al ajuste realizado en el ingreso de los fondos provenientes de FODESAF, en el caso de las emisiones.

Bueno, aquí está por mes la cantidad de casos emitidos, obviamente también el tema de los egresos, hasta en enero y febrero, hizo que marzo fuera un pico bastante significativo para la emisión de los casos en el mes de marzo, con respecto a los otros meses.

Aquí estamos con la tabla ya de proyectos en análisis, que es la que vimos también parecida al tema de la estimación presupuestaria que vimos días atrás, prácticamente los mismos proyectos con los mismos montos, aquí sin segregar ninguno de ellos, prácticamente con el monto original, tenemos treinta y ocho mil ochocientos cincuenta y nueve millones y las 1460 soluciones que tenemos en análisis.

Actualmente, esto fue a un corte de abril, se tienen 1.740 casos, los que están en su momento, que suman un total de treinta y tres mil ciento trece millones y un poquito más que tenía en inventario el Banco al corte de abril.

Con respecto al comportamiento del Superávit, con respecto al mismo periodo, con respecto al año pasado, es de un 14% más, son ciento treinta mil ochocientos cincuenta y

dos, algunas observaciones, se han realizado esfuerzos para disminuir paulatinamente el superávit específico, no obstante, es importante aclarar que la naturaleza misma del negocio lleve a tener un saldo importante de recursos que representan bonos ordinarios emitidos pendientes de pagar, casos individuales y proyectos de vivienda aprobados pendientes de pagar y/o desembolsar, así como proyectos de Bono Colectivo pendientes de pagar y/o desembolsar, las respectivas comisiones de Ley y partidas en proceso de asignación al cierre de cada año. Revisión cada trimestre para analizar el avance de la ejecución de metas de cada entidad, que tenemos que terminar de aprobar. Eso sería lo último.

Director Presidente: Gracias, ¿algún comentario u observación?, tal vez si nos envía por medio de don David la presentación., por favor.

Sr. Olmos Cruz: Sí señor.

Director Presidente: Don Dagoberto, ¿algún comentario?

Sr. Hidalgo Cortés: No señor.

Director Presidente: Don Marcos, ¿algún comentario?, no, estamos entonces.

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias, don José.

Director Presidente: Don David nada más que nos envíe la presentación. Gracias.

Listo, pasamos ahora sí con las solicitudes de órdenes de cambio.

Directora Barrantes Castegnaro: Una vez que un bono ya está aprobado, ¿cuánto tardan en formalización don Dago?

Sr. Hidalgo Cortés: Depende de la modalidad, por ejemplo, si es reparación o compra de vivienda, la aprobación digamos hoy la aprobación de la Junta Directiva, si es un 59 debería de salir la semana siguiente, lleva una semana, la formalización se lleva una semana más y el cobro se lleva una semana más, digamos que se lleva 3 semanas, la formalización está más o menos en la semana 2, si todo transcurre con normalidad.

Pero si es compra de lote y construcción o construcción en lote propio, tenemos la operación hoy digamos, el acuerdo una semana después, la emisión de la declaratoria de interés social en esa misma semana y después viene el trámite del permiso de construcción, en el mejor de los casos 4 semanas con las Municipalidades que trabajan bien y en la peor que tenemos varias puede tardar de 8 a 12 semanas el permiso, y después del permiso viene la formalización. Entonces habría que ver de qué propósito es y con eso le ponemos...

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Para reparación como 3 semanas?

Sr. Hidalgo Cortés: Reparación y compra de vivienda debe estar en las 3 semanas, sí señora, sí todo está normal y sí hay un caso concreto habría que chequearlo para ver, porque a veces hay detalles ahí que se quedan.

Director Arias Varela: Don Dago, ¿ustedes tendrán un histórico de o una línea de tiempo de cuánto dura por Municipalidad?

Me llama la atención que hace usted de que hay buenas y hay malas, porque nosotros estamos detrás de las Munis con el tema de la simplificación de trámites y mejora regulatoria eso lo veo yo, entonces sí tiene un top 10 al revés [inintendible]

Sr. Hidalgo Cortés: Sí podemos hacerlo don Julián, no lo tenemos nosotros porque ese trámite en realidad lo ejecuta el cliente y el desarrollador.

Director Arias Varela: Pero sería bueno porque eso simplifica aquí también y nos facilita y tenemos una justificación más para llegar allá.

Sr. Hidalgo Cortés: Pero sí podemos con base en la experiencia de las entidades y los desarrolladores podemos construir ese top 10 para abajo y para arriba. Voy a gestionarlo y con mucho gusto.

Director Arias Varela: Se lo agradezco mucho.

13° Presentación de propuesta para el trámite de solicitudes de órdenes de cambio

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

Sr. Jiménez Elizondo: Buenas tardes nuevamente.

Hoy venimos a dar seguimiento a una temática que ya habíamos presentado previamente a esta Junta Directiva, lo cual vamos a ver un poco también en la presentación que tiene que ver con la gestión de órdenes de cambio que llegan al Banco en términos de proyectos que son de financiamiento, o sea, no incluyen proyectos que son tramitados en terrenos del Banco o proyectos de inversión pública que se tramitan con su propio procedimiento.

Teníamos originalmente un objetivo que hemos ido evaluando con respecto al análisis que hicimos de nuestra normativa y de las capacidades que tenemos de modificar algunas estructuras para facilitar estos procesos. tenemos un análisis de algunas condiciones y una propuesta que queremos presentar hoy, no como una propuesta definitiva, sino como un proceso de diálogo en que todos podamos ir construyendo la versión final de este proceso de mejora continua que hemos querido implementar.

1 El objetivo que teníamos originalmente es establecer este proceso eficiente para la
2 aprobación de órdenes de cambio en proyectos de bien social, que permite a los actores
3 del Sistema Financiera Nacional para la Vivienda gestionar ágilmente estas iniciativas en
4 respeto a su rol, como tal, que era uno de los temas importantes que teníamos ahí puestos,
5 además de ser ágiles en las modificaciones necesarias para que los proyectos puedan
6 avanzar y cumplir con los plazos estimados, garantizando que estos puedan construirse en
7 tiempo y entregarse a esos beneficiarios de manera oportuna conforme a los estándares
8 de calidad y los presupuestos establecidos inicialmente.

9 Para eso habíamos establecido algunos temas que eran ejes de como queríamos tramitar
10 estas dinámicas, habíamos hablado de un alcance, las propuestas de orden de cambio o
11 propuestas de redistribución presupuestaria que tuviésemos, no debían modificar el alcance
12 final de la propuesta y esto lo vamos a ver más adelante de cómo se plantea.

13 En términos de costos, entendimos que teníamos que trabajar con lo que nos permitiera
14 distribución presupuestaria con lo que ya teníamos aprobado, en estos casos era algo que
15 queríamos trabajar para poder lograr agilizar ese proceso y sin aumentar los costos
16 requeridos para su tramitación.

17 Teníamos un tema de calidad, evidentemente ninguna modificación puede ir en detrimento
18 de la calidad de las obras y de los servicios que brinda el sistema financiero. Teníamos un
19 tema del tiempo, teníamos que valorar que afectación sobre el tiempo podrían tener una
20 tramitación de una orden de cambio y cómo podemos generar criterios de razonabilidad
21 con los tiempos de afectación.

22 Tenemos un tema de permisos, ninguna modificación y ninguna orden puede venir sin los
23 permisos adecuados y eso también sabemos que tiene una afectación sobre los tiempos y
24 tramitaciones, pero tiene que cumplirse con toda la tramitación necesaria en esos procesos.

25 Un tema de registro, como estancia de segunda planta tenemos que tener claridad y
26 registro adecuado de todos los procesos que se tramitan con recursos de sistema y además
27 lo decíamos previamente, es un tema de roles, respecto a los roles que cumplen las
28 instituciones dentro del sistema, era uno de los objetivos importantes.

29 Se hizo una revisión de la normativa, de entender qué normativa teníamos para la gestión
30 de estos recursos dentro de los límites de los recursos aprobados por el sistema.

31 Tenemos la reasignación de saldos, como un proceso que puede surgir por cambio de las
32 cantidades que obras calculadas en el presupuesto original del proyecto, los cuales podrían
33 provocar créditos presupuestarios, puede darse a partir de órdenes de cambio de diferentes
34 actividades constructivas, siempre y cuando no incremente el costo total del proyecto.

1 Esto va un poco en la línea que venimos hablando de cuál es la normativa que tenemos
2 para gestionar este tipo de dinámicas, no se podrán reasignar saldos para realizar obras
3 requeridas en el proyecto que no fueron consideradas inicialmente por el errores o visiones
4 de diseño, de igual forma, un poco la línea que llevábamos del tema de calidad y el objeto
5 final que tenemos presupuestado.

6 Tenemos también normativa con respecto al procedimiento de tramitación de estos
7 procesos de reasignación de saldos en los que básicamente, nos explica de nuevo que
8 tenemos que tener un proceso de vacunación de saldos para ser aprobados y gestionados
9 y establece un mecanismo mediante el cual la entidad autorizada tiene que gestionar toda
10 la información, toda la documentación necesaria para poder justificar esa orden de cambio
11 o esa estructura de reasignación normativa en cambio esa estructura de reasignación de
12 los saldos, y ser presentado del Banco para su tramitación y para que el Banco realice los
13 procesos complementarios de aprobación del proceso.

14 De igual forma, otro procedimiento que tenemos en esa misma línea de gestionar recursos
15 que ya están aprobados dentro del proyecto y que analizamos de manera complementaria,
16 es el de liquidación de entrevistados que igual forma tiene como finalidad la atención de las
17 contingencias, esto ya lo tenemos claramente definido.

18 La ausencia de la contingencia implica la imposibilidad del gasto, por lo tanto, siempre debe
19 demostrarse que estos fueron utilizados y consumidos.

20 Este proceso de verificación también viene al Banco para su aprobación después de la
21 estimación y la construcción de la propuesta por parte de las entidades autorizadas.

22 Realizamos un análisis el conjunto con el Departamento Técnico que hoy trae también la
23 propuesta ya consolidada, que vamos a exponer en conjunto y este análisis fue en 3 ejes,
24 en temas de costos, de tiempos y la naturaleza del objeto, naturaleza de objeto ya lo dijimos,
25 no se debe cambiar, la propuesta es que todo se tramite dentro de las estructuras que no
26 cambien la naturaleza los objetos, ni del propuesto destinado al mismo.

27 Hay un tema de registro que ya lo hablamos, se debe registrar y estandarizar la
28 presentación de órdenes de cambio al Banco para garantizar el seguimiento y el control por
29 parte del departamento encargado, en este caso el Departamento Técnico.

30 Tenemos un análisis de las condiciones que tiene que tener el costo, lo hablamos
31 claramente, creemos que se tiene que tramitar siempre dentro de las estructuras ya
32 aprobadas en cada uno de los casos de los proyectos y un tema de tiempo, en este caso
33 sabíamos que la presentación de una orden y de una modificación que tenga que ver con
34 nuevos procesos podrían tener una afectación sobre tiempo y estuvimos intentando indagar

1 en donde podíamos tener una referencia de que tiempo pudiera ser un plazo adecuado para
2 poder gestionar órdenes de cambio y sabiendo que pudiera tener una afectación, pues que
3 no alterara significativamente la propuesta de cambio.

4 Nos dimos a la tarea de analizar documentos como la Ley General de Contratación Pública
5 en donde establece y lo voy a leer específicamente: "*que en forma general la Administración*
6 *pueda modificar sus contratos vigentes...*", en contratos que están enfocados en la
7 Administración Pública, "*...siempre que con ellos se logre la mejor satisfacción del interés*
8 *público sin superar en ningún un concepto el 20% del monto y plazo del contrato original*".

9 Utilizando como referencia esta posibilidad y entendiendo que nuestros procesos son
10 distintos, pero podrían tener una lógica similar en cuanto a la posible afectación que tuviese
11 una afectación en la lógica de financiamiento de un proyecto, se establece, que puede ser
12 una parte de la propuesta, el establecimiento de ese 20% con una posible afectación que
13 en conjunto, las órdenes de cambio que se gestionen en un proyecto, no puedan superar
14 antes de tener que venir al Banco para su aprobación, eso lo vamos a ver un poquito más
15 adelante en la propuesta, pero en términos de tiempo, las órdenes de cambio realizadas
16 por la entidad puede modificar el plazo, lo sabemos, eso fue parte de la experiencia que el
17 Departamento Técnico nos hizo ver, que si podría haber una afectación.

18 La orden de cambio aprobada deberá detallar el tiempo adicional, sin que afecte la línea
19 base del proyecto, no puede ser que simplemente venga la propuesta de cambio y después
20 veamos cuánto afecto, sino que tiene que venir con su justificación, además de un
21 cronograma de actividades personalizado que modifique la estructura de tiempos del
22 Project, ya definidas por el proyecto actual, con la nueva modificación, sin que ninguna de
23 estas en conjunto superé ese porcentaje de tiempo definido y si hay una orden de cambio
24 que supere este porcentaje, deberá remitirse al Banco para su valoración por las
25 condiciones que eso representa para el proyecto.

26 Este fue el análisis que hicimos y ahora voy a dejar a mi compañera Mariella para que
27 exponga la propuesta.

28 **Sra. Salas Rodríguez:** Gracias Alejandro.

29 Tomando como base todo lo que acaba de mencionar Alejandro, la revisión de la normativa
30 actual, cuáles eran las líneas base que habíamos considerado, se monta la propuesta en
31 estos 4 ejes principalmente.

32 La propuesta revisando específicamente el reglamento, cuáles son las partes que hay que
33 cambiar, su redacción y demás, la definición de una plantilla para estandarizar todas las
34 recepciones de las órdenes de cambio, para también poder homogenizar el aspecto de

control y seguimiento que se vaya a llevar, las conclusiones de este proceso y evidentemente ya la recomendación final.

Sra. Masís Calderón: El reglamento, ¿cuál?

Sra. Salas Rodríguez: Este es el reglamento de financiamiento adicional.

Esto es un poco lo que Alejandro acaba de leer en los artículos anteriores, que era lo que se tomaba de base, el artículo 6 que habla del procedimiento de reasignación de saldos, aquí la propuesta es lo que está marcado en azul, antes decía que el proyecto dentro de lo que había sido aprobado por la Junta Directiva debía de traer este procedimiento de reasignación de saldos al BANHVI, ser revisado por el Departamento Técnico y posteriormente llevar una resolución de la Gerencia General, ya se había tomado un acuerdo de Junta de que no estuviera subiendo a la Junta Directiva, sino que se atendiera como una resolución de la Gerencia, ¿qué es lo que queremos modificar?, que esto se haga a través ya de la entidad autorizada y entonces es donde se propone cambiar esta parte que dice ya que la entidad autorizada podrá reasignar los saldos justificando con los documentos de respaldo que se consideren para su soporte tanto técnico, como financiero y esto también lo estamos tomando como base de las modificaciones que se han ido gestando y se han venido dando a través de la nueva Ley de Contratación Pública, que tenemos las modificaciones para los proyectos de bono colectivo y de terrenos BANHVI, donde hay licitación pública, ya ahí en esos proyectos también le estamos dando el rol y la responsabilidad que tienen las entidades, entonces la idea es que esto también lo traslademos a los de financiamiento para que cada institución y cada parte del Sistema Financiero vaya ejerciendo realmente su rol y su responsabilidad.

Lo que queremos es eso, que esa reasignación de saldos sea dada por la entidad autorizada eso sí, deberá siempre mandarlo al Banco, para nosotros seguir llevando el control y seguimiento de todo lo que ellos van reasignando de acuerdo el formato establecido y con las herramientas y procedimientos que habría que modificar.

Igual el artículo séptimo, que era la liquidación de imprevistos, que lo acabamos de ver, que don Alejandro nos acaba de mostrar, es también la liquidación de imprevistos se daba en la entidad autorizada, ingresaba al Banco, la revisaba el Departamento Técnico y posteriormente ese visto bueno no subía hasta la Gerencia, si no que salía de la Dirección FOSUVI, recordemos que el proyecto ya tiene esta partida presupuestaria aprobada por la Junta Directiva en la aprobación inicial del proyecto y lo único que se hace es hacer la liquidación, esta liquidación seguirá haciéndose solo que ahora se gestionará desde la entidad autorizada, quien al igual que en la reasignación de saldos, una vez que se vayan

1 haciendo estas liquidaciones, deberá tramitar ante el Banco la gestión del seguimiento y el
2 control de estas partidas específicas.

3 Se propone también una plantilla, que de forma general esto es donde se dé la información
4 del proyecto, la fecha de la solicitud, la orden de cambio respectiva, que se describa en un
5 primer párrafo de qué se trata esa orden de cambio y después algunos detalles importantes,
6 si modifican el alcance, si hay alguna modificación en el costo o alguna modificación en el
7 tiempo, después observaciones adicionales y posteriormente la aprobación del cambio,
8 ¿quién la da?, ¿quién la revisó? y ¿quién la ejecutó?

9 Y de forma general se establece un procedimiento, el inicio de la orden de cambio que
10 evidentemente la traerá el desarrollador y el constructor de acuerdo a la necesidad que
11 vean el proyecto, este identificará ese evento y pedirá a la entidad autorizada, por medio
12 de la comunicación, todo lo que considere necesario incluir dentro de la orden de cambio o
13 dentro de la solicitud de liquidación de imprevistos.

14 Hará el cálculo de esa orden de cambio de acuerdo a los diseños, si tienen que generar
15 nuevas obras o si ya son diseñadas que hay que entonces simplemente ampliar la cantidad,
16 entonces con el diseño y las cantidades ya previamente aprobadas, tendrá que realizar los
17 cálculos respectivos, presentarlo todo la entidad autorizada, la entidad autorizada la
18 revisará y ajustará y verificará la justificación en caso de ser necesario solicitará
19 observaciones y si no entonces admitirá su informe de recomendación con su visto bueno
20 y remitirá después posteriormente la plantilla al Banco para comunicación de nosotros aquí
21 en el Departamento Técnico, revisaremos esas solicitudes para simplemente tenerlas en el
22 seguimiento de gestión del proyecto y posteriormente archivarlas.

23 ¿Cuáles son las conclusiones que vemos en este proceso?, actualmente las órdenes de
24 cambio están regidas, como doña Erika me acaba de preguntar, en el Reglamento para la
25 gestión de financiamientos adicionales en proyectos habitacionales, ese es el nombre
26 completo del reglamento y en el recitado reglamento quien autoriza los órdenes de cambio
27 es el Gerente General por medio de esa resolución y la liquidación de imprevistos, como
28 les decía, la Dirección FOSUVI, todo esto viene de un análisis que nace desde el
29 Departamento Técnico.

30 El reglamento para la gestión de financiamientos adicionales en proyectos habitacionales
31 tramitados por iniciativa privada al amparo del artículo 59, no contempla el procedimiento
32 de atención de órdenes de cambio para proyectos de bono colectivo, lo que explicamos
33 ahora, es que no tiene nada que ver ni con proyectos de bono colectivo, ni con proyectos
34 en terreno que salen a licitación pública y llevan otro proceso completamente diferente, esto

no incluía este tipo proyectos, porque estas rigen la Ley General de Contratación Pública y su reglamento.

Las recomendaciones es entonces cambiar el artículo 6 y 7 de nuestro reglamento de financiamientos adicionales para que estas órdenes de cambio y los imprevistos sean liquidados desde la entidad autorizada, entregar la plantilla a las entidades autorizadas para que presenten las órdenes de cambio de manera estandarizada al Banco y acoger este procedimiento con el documento modificado.

Eso sería por ahora, es importante hay un pronunciamiento de la Contraloría General de la República por ahí del año 2011, de la liquidación de los imprevistos, la Contraloría dice evidentemente el sistema tiene que liquidarlos, no funciona como cualquier imprevisto en contratación pública, que ya de por sí del desarrollador, estaríamos igual liquidándolos, la Contraloría es clara y dice, es el BANHVI que tiene que definir el procedimiento, no dice cómo tiene que hacerlo y la idea es entonces, que esa definición quede a través de la entidad autorizada, siempre la autorización y esa liquidación se estaría realizando por uno de los entes fiscalizadores y es de primer piso que sería la entidad, entonces tampoco estaríamos incumpliendo a ese dictamen de la Contraloría, porque ahí bien es claro que el procedimiento se definirá aquí en la Institución. Gracias.

Sr. Hidalgo Cortés: Gracias Mariella.

Director Presidente: Gracias Mariella, ¿algún comentario o recomendación?, ¿don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Dos cositas que quisiera oír el análisis de Legal y la Auditoría. Con respecto al tema presupuestario no me preocupa porque no modifican la totalidad del presupuesto realmente aprobado, así que comprendo que de una partida podría o no se utilizó en su totalidad o vieron que al final, como en algunos casos ha pasado, no se ejecutó esa acción y ahí poder darle recursos a una acción de cambio que lo requiera, aun cuando quisiera oír el tema de legalidad, de si no raya con algún aspecto por ser el presupuesto, los rubros o acciones presupuestarias están contempladas dentro de la aprobación dada por la Junta.

Y el segundo temita es el de una orden de cambios sí pueda generar un cambio en el cronograma, es decir, ampliar y también quisiera entrar en el análisis de Legal y después escuchar a la Auditoría, porque, al fin y al cabo, digamos que de lo que yo siempre he visto aquí, lo que tratamos siempre es de registrar desde el inicio un cuadro donde viene especificado su obra y su monto y también cuanto va a durar la ejecución de la obra, así que quisiera oír eso.

Yo sé que hoy tenemos el tema de la liquidación de los imprevistos, pero también hay que recordar que cuando se dio este documento de la Contraloría, el gran debate es que el mismo documento señalaba que el constructor desarrollador ha ofertado un proyecto en base al costo y que, al fin y al cabo, eso da un precio de solución que el estado había adquirido y por tal motivo eso es lo que se debía de pagar.

Recuerdo que con esa discusión, que fue hace bastante tiempo, lo que la Contraloría dijo era que no iba a entrar en el análisis específico, porque ya el Banco lo tenía regulado, yo entendí de eso que aun cuando efectivamente tenemos la obligación de haber adquirido una solución de vivienda a ese costo, donde el rubro de imprevistos estaba contemplado y por tal motivo también tenía los recursos para poder desarrollarlos, el sector privado y el colegio no estaban como muy de acuerdo y deben de acordarse, de que el rubro tuviera que ser liquidado.

Ese no es el punto que estamos viendo hoy, tampoco el sector volvió a retomar ese tema, así que no es un punto de hoy. Así que voy a los dos puntos entonces donde pregunté el tema de legalidad a la Asesoría Legal y a la Auditoría. Gracias.

Director Presidente: Ericka adelante y después Gustavo.

Sra. Masís Calderón: Gracias, es un tema complejo, creo que sí hay que entrarle con más detalle, no es como para verlo así como tan rápidamente, ahora hay que partir del tema del análisis del modelo de contrato que nosotros tenemos ahorita, efectivamente aquí estamos hablando y estamos utilizando el termino de reasignación de orden de cambio en un modelo de un contrato de financiamiento y efectivamente como dicen los compañeros, cuando nosotros hablamos en el reglamento de financiamiento adicional, hay que partir del hecho de que el financiamiento adicional, o sea, en esos modelos de contrato, todo es potestativo de la Junta Directiva, entonces aquí nosotros partimos del hecho de que la Administración viene con un proyecto que nace por cuenta y riesgo del constructor con un presupuesto X y a partir de ahí sí salen obras adicionales u obras extras, que podría ser como una orden de cambio, efectivamente porque viene el constructor con una orden de cambio porque le generó una obra adicional, porque esa obra adicional incluso requiera mayor tiempo porque hay que construir X o Y, eso viene con una solicitud nueva, eso se llama una orden de cambio y eso es una protestad de la Junta Directiva, sí le quiere ampliar el plazo o sí le quiere ampliar esa orden, o sea, ese financiamiento adicional, entonces no podemos asemejar esa orden de cambio con una de obra pública que es totalmente diferente.

Ahora bien, por eso es que es un poco complejo el tema de asemejar un tema de orden de cambio o de liquidación de intereses o de ampliación de plazo a esa modalidad, porque

1 como la palabra lo dice desde un primer momento, el reglamento que nosotros utilizamos
2 para esta modalidad de contrato, dice el reglamento de financiamiento adicional y la palabra
3 dice cuando nosotros leemos ese reglamento dice que es totalmente una potestad de la
4 Junta Directiva sí hace ese financiamiento o no y por eso siempre hemos dicho, ¿por qué
5 viene aquí a la Junta Directiva?, porque la Junta Directiva aprueba lo principal y aprueba lo
6 secundario y será la Junta Directiva la que tiene que decidir si aprueba ese financiamiento
7 o esa ampliación del contrato o no.

8 Ahora bien, cuando hablamos de la orden de cambio que vamos a hablar, yo le explicaba
9 a Ale la semana pasada cuando vimos ese tema de la orden de cambio, una orden de
10 cambio, eventualmente cuando hablamos de ese aumento del 20% que hacíamos la
11 similitud con contrato de obra pública o con la Ley General Contratación, la ley general
12 habla del 20% ahora, antes hablaba del 50%, pero lo que habla la ley es que el contrato se
13 puede ampliar ahora de un 20% en plazo o el objeto contractual, en general, no asemeja a
14 2 cosas, usted dice puedo aumentarlo en precio y puedo aumentarlo en plazo y se suma a
15 2 cosas, antes un 50%, ahora un 20%, pero no es yo que voy a decir yo aumenté un 20%
16 en esto y también puedo aumentar un 20% de lo otro, o sea se suma las 2 cosas.

17 Ahora bien, es el objeto contractual, no es cada orden de cambio, independiente o aislada,
18 si no es en conjunto y además cuando estamos hablando acá, eso también podría ser que
19 una orden de cambio solamente genere una ampliación del plazo y eso no genere un
20 aumento económico del contrato, entonces ahí no tendríamos ningún problema, que es lo
21 que hemos venido haciendo actualmente, o sea, ¿si la Administración o la entidad
22 autorizada pueden revisar es?, sí pueden revisarlo eventualmente, si la entidad autorizada
23 dice bueno el constructor está haciendo una solicitud de ampliación del plazo porque se le
24 atrasó por lluvia, por X o Y, eso no le va a generar a la entidad autorizada, al BANHVI un
25 aumento económico, eso no tendría por qué venir aquí a hacer una revisión, porque eso no
26 nos va a generar a nosotros, pero normalmente, ¿por qué venir aquí?, porque ningún
27 constructor va a venir a decir es que resulta que me voy a atrasar y eso no nos va a generar
28 después un aumento económico, entonces, ¿por qué siempre vienen aquí?, porque eso
29 consecuentemente va a traer un incremento económico que solamente la Junta Directiva
30 va a poder venir y decir después sí nosotros le vamos a financiar más o menos.

31 Ese es el problema de las órdenes de cambio, que normalmente siempre vienen de la mano
32 de un incremento económico y que solamente la Junta tiene la potestad para decir sí lo va
33 a aumentar o no, ese es el problema de la orden de cambio.

Ahora, el tema de la reasignación de saldos y a eso nunca le habíamos visto el problema, ¿por qué?, porque como dice don Guillermo y como lo expusieron los compañeros antes, esa reasignación de saldos está ya contemplada en el presupuesto, o sea, cuando trajeron el proyecto ya aquí, la Junta ya aprobó el presupuesto original en ese momento, o sea, X, yo dije aprobé este proyecto con la suma de 100 colones y en esos 100 colones está contemplado, invento, no sé, en los 100 colones dije hay 25 colones para pintura, ahora resulta que me sobró para la pintura y necesito agarrar 5 colones para el rodapié, entonces lo que va a hacer la entidad autorizada es decir, bueno, como me sobró de aquí, voy a agarrar esto y ahora no lo voy a utilizar para la pintura, si no voy a agarrar para el rodapié, pero ya está aprobado por la Junta Directiva dentro de la partida o el monto presupuestario original, entonces no hay una variación, lo único que les estamos diciendo es voy a agarrar esta partida para esta otra, pero ya está contemplado, no hay un incremento, ni una disminución del monto del presupuestario.

Aquí no vemos nosotros que haya ninguna desviación ni en los recursos, ni en el monto, que la Junta tenga que aprobarlo, porque ya está aprobado en el monto original, si lo aprueba el Director FOSUVI, lo aprueba el Subgerente de Operaciones, lo aprueba el Gerente General o cualquier miembro o el Gerente en la entidad autorizada de igual rango que el del BANHVI, no vemos que haya ninguna objeción en ese momento, en cuanto a lo que es la reasignación de saldos, porque ya como les digo, está aprobado por la Junta Directiva y eso nosotros no vemos ningún inconveniente.

En cuanto al criterio de la liquidación de imprevistos...

Director Alvarado Herrera: No, eso no es necesario ahora, ¿entonces?

Sr. Flores Oviedo: Don Guillermo y a los señores Directores, efectivamente, nosotros estuvimos analizando con toda sinceridad este tema hoy, no alcanzó para emitir oficialmente un documento, pero si consideramos al final de la tarde la necesidad de emitir un documento, vemos una serie de situaciones complejas con la relación a este tema, por ejemplo para efectos nuestros esto contraviene el texto del artículo 59, en el sentido de que recordemos que se exige una aprobación motivada por parte de la Junta con un estudio técnico, también vimos el tema de que excluye la autoridad técnica del BANHVI, en este caso al inspector y traslada a su función a un tercero, que en este caso si no tiene competencia legal y tampoco responsabilidad institucional, pone en riesgo la validez y legitimidad de los acuerdos de la Junta y podría generar responsabilidad administrativa penal, eventualmente en términos de desviación de recursos, o sea hay una serie de situaciones con las cuales la Auditoría no ve con buenos ojos, por lo menos esta propuesta

que se está realizando, pero le repito, incluso lo hicimos basado en situaciones propias que tienen que ver y que ya conocimos nosotros, como el caso de Tierra Prometida, otros por ahí que tenemos, que ustedes conocen claramente y hay algo importante que se mencionó ahora, yo incluso antes de que se empezara a discutir yo le decía a Ericka, que qué tanto estaba de acuerdo con esto, porque aquí hay un detalle importante, sin duda va a debilitar el sistema de control porque hay una abierta contradicción con la misma recomendación del informe DFOSO-10-2011 la Contraloría, entonces esto vendría eventualmente a constituirse...

Director Alvarado Herrera: ¿Cuál era ese informe?, para recordarlo.

Sr. Flores Oviedo: Es del 2011, cuando se habla de reasignaciones y todo eso, yo se lo puedo facilitar para toda la Junta para que lo analicen, pero como repito, es un punto para que ustedes también lo vean en contrapesos con la Administración y puedan tomar una decisión, pero más o menos en esa línea don Guillermo.

Director Alvarado Herrera: Gracias.

Sra. Masís Calderón: Nada más, el criterio de imprevistos, yo sé que me está indicando don Guillermo que no quiere que me refiera a eso. Don Gustavo habló de un criterio de la Contraloría del 2011 de imprevistos, nosotros tenemos uno más reciente, posterior al de la Contraloría, del 2018 que habla de los imprevistos, igual reiterando de que los imprevistos, en este caso son liquidables, son del desarrollador y que la Junta Directiva establecerá el procedimiento de cómo deben de liquidarse. Nada más para aclarar don Guillermo que hay uno posterior del 2011.

Director Alvarado Herrera: Gracias.

Bueno yo creo que entonces yo veo clarísimo lo que pretende la propuesta, veamos entonces con mayor propiedad los temas de legalidad y de normativa y entonces poderlo retomar cuando eso se haya visto, vuelvo a reiterar, yo no vería..., bueno por supuesto como siempre respetuoso soy de los temas de las normas y de los reglamentos, mientras no altere en presupuesto total o esté justificado porque una acción de una partida de presupuesto no se consumió en su totalidad o incluso esa acción no se desarrolló o se desarrolló de otra forma o costó menos, efectivamente mientras no altere el presupuesto total de lo contractual, por lo menos no veo yo en lo personal ninguna problemática, lo del plazo sí me preocupa más, pero entonces lo verán ustedes.

Esas eran mis observaciones don Marcos, porque no está don Marlon. Gracias.

Director Carazo Campos: Con gusto don Guillermo. No sé si alguien había pedido la palabra antes, ¿Don David?

1 **Sr. López Pacheco:** No señor.

2 **Director Presidente:** ¿Qué pasó?

3 **Sr. Hidalgo Cortés:** Creo que don Marcos va a aportar, don Guillermo ya hizo sus
4 observaciones, planteó 2 temas, la Auditoría Interna nos va a remitir un documento con sus
5 comentarios y observaciones y yo cierro ahorita.

6 **Director Presidente:** Don Marcos, adelante.

7 **Director Carazo Campos:** Si a mí me parece que esto tenemos que revisarlo y tener un
8 criterio legal también, como decía don Guillermo y dar chance también que la Auditoría lo
9 revise, a mí me gustaría que me lo pasen y poder echarle una revisada entre todos, como
10 le veo algunas cosas buenas para mejorar lo que es la tramitología y demás, me parece
11 que hay algunas cosas que si tenemos que dejaras claras, en el sentido de que no todo se
12 puede dejar a la libre, entonces me parece que el 20% de un proyecto me parece un monto
13 alto, tenemos que analizarlo y ver los pro y los contra, pero sí creo que hay que estudiarlo
14 un poquito más, a mí me gustaría don Marlon que nos pasen la presentación, no sé si tienen
15 algún uniforme igual del análisis que hicieron legal y técnico y que nos lo pasen y pedirle a
16 doña Ericka que ellos hagan un informe legal para que nos lo manden y la Auditoría que
17 haga un análisis también para que nos lo pasen y poder tener una decisión más reforzada
18 en cuanto a este tema.

19 Es importante el tema, yo creo que nos ayudaría mucho a agilizar, pero tenemos que ser
20 precavidos con no dejar portillos abiertos que después puedan traer problemas, me parece
21 que por ahí podría ser el análisis que podemos hacer compañeros, gracias.

22 **Director Presidente:** Gracias, don Marcos. ¿Don Dagoberto?

23 **Sr. Hidalgo Cortés:** Gracias, vean voy a empezar por señalar que este ejercicio al igual
24 que otros que hemos realizado no pretenden la aprobación de una sola vez, sino más bien,
25 tratar de recabar, ¿cuál es el sentir?, ¿cuál es pensar?, de la Junta Directiva para ver si
26 avanzamos en el informe final con una recomendación y no desgastarnos, como lo he
27 señalado en otras ocasiones, si definitivamente la Junta Directiva no lo ve viable.

28 Así que, comentarios como el de don Marcos, que le parece un poquito alto el tema del
29 20%, podemos revisarlo, me parece que es valioso.

30 Y si a la Junta le interesa que continuemos con el proceso, como me parece, entonces
31 avanzamos con la formalización del criterio legal, aunque ya esto, por lo menos en la
32 propuesta que hasta hoy hemos visto, el equipo lo ha discutido con la Asesoría Legal. Nos
33 va a dar tiempo a revisar las observaciones y recomendaciones que haga también la
34 Auditoría Interna, como lo ha señalado don Gustavo y con eso avanzamos.

1 Vean, esto tiene 2 objetivos muy claros, el primero, y siendo conocedores de la grandísima
2 problemática que nos ha generado en los proyectos, no en uno, ni en dos, ni en tres, sino
3 en muchos, la atención oportuna de órdenes de cambio, entonces es justamente lo
4 queremos resolver.

5 Y el segundo tema es colocar los roles y las responsabilidades donde corresponden, que
6 también me parece que el Banco no debe estar sometiendo a largos procesos de análisis
7 algunas órdenes de cambio, no son todas.

8 Así que esto apunta a la idea y a lo que tenemos en el plan estratégico de por un lado dejar
9 trabajar que las cosas sucedan más rápido y por otro lado, que cada quien asuma las
10 responsabilidades.

11 Yo cuando le pedí el análisis al equipo, les sugerí que había al menos 6 elementos que no
12 podíamos dejar pasar.

13 El primero, no es factible que una entidad autorizada autorice una orden de cambio, valide
14 una orden de cambio, si nos están modificando los alcances del proyecto, es decir, no es
15 modificar o permitir una orden de cambio de un proyecto donde teníamos 100 casas y
16 vamos a ver 105, 106.

17 Entonces, el número uno que no modifique los alcances y eso es clave.

18 El segundo, que el orden de cambio, además de no modificar los alcances se mantenga
19 dentro del límite presupuestario aprobado por la Junta Directiva, es decir, podemos cambiar
20 un clavo de 2 pulgadas por una 2.5, sin cambiar el alcance, pero que no me modifiquen el
21 presupuesto del proyecto.

22 Tercero, que no ponga en riesgo ninguna situación de calidad de las obras, es decir, no
23 vamos a arriesgar nada que tener que ver con calidad.

24 Número cuatro, que no supere un rango prudente, razonable, en cuanto al tiempo en el que
25 se podría extender la ejecución de un proyecto, partiendo de algo que sea razonable,
26 nosotros decimos 20 puede ser 10, atendiendo la observación de don Marcos.

27 Quinto, que quede claro, como ya hoy sí está claro, de que ninguna orden de cambio,
28 ningún ítem de imprevisto, ninguna reasignación de saldos pretenda resolver un problema
29 o un error de diseño, eso es clave.

30 Y, por último, que exista un Banco, un punto de control, es decir, que el Banco no es que
31 delega abiertamente, no, el Banco tiene un esquema de seguimiento, un esquema de
32 revisión, un esquema de registro, un esquema de reporte por parte delante de la entidad
33 autorizada al que eventualmente podemos darle supervisión, podemos someterlo a
34 procesos de seguimiento.

Entonces, bajo esa línea, a mí me parece que esto es razonable y nos viene resolver un problema que tenemos, que nosotros no tenemos que estar metiendo en absolutamente todo, asumiendo responsabilidad, incluso asignándole al Gerente General o a cualquier otro funcionario de Institución, la aprobación de temas que son estrictamente técnicos y que, en los proyectos, en cualquier proyecto, siempre hay orden de cambio.

Entonces, no es soltarlo por soltarlo, es soltarlo con algunos parámetros, con algunas reglas, con algunas condiciones claramente establecidas, normarlas, regularlas y echarlas a andar y como cualquier otro ajuste de este tipo, someterlo a procesos de verificación posterior para garantizar que se está haciendo bien y si no echamos para atrás.

Yo, definitivamente, no estaría dispuesto a soltar ordenes de cambio si cualquiera de esos 5 aspectos que he mencionado no están bien marcados, tanto el sector privado, como las entidades autorizadas, nos han señalado ampliamente y en reiteradas ocasiones, nuestra capacidad de respuesta y yo creo que nuestra eficiencia no se resuelve contratando a más gente.

Entonces, deberíamos tener 2 o 3 personas solo realizando ordenes de cambio, yo creo que ese no es el camino correcto en aras de hacer un uso eficiente de los recursos, más bien deberíamos poner las cosas donde van, eso sí, con puntos de control.

Entonces, le di a estas líneas generales al equipo para que tratáramos de construir una propuesta que sea razonable.

¿Hay ordenes de cambio que van a tener de seguir viniendo al Banco?, sí, si lleva financiamiento adicional viene, si aumenta el plazo más allá de lo razonable viene, si cambia los alcances viene, si pone en riesgo alguna a situación de calidad o hay algún cambio de fondo en la propuesta original, tendrá que seguir viniendo a la Junta Directiva y se le aplicarán los procedimientos que ya tenemos.

El Departamento Técnico, está comprobado, o se dedica a estar resolviendo todos estos pichuleos o se dedica a estar en lo que debería estar, resolviendo la solicitud de financiamiento con mejor plazo y controlando mejor en el campo que estamos haciendo.

Así que me parece a mí que esto es razonable, por supuesto, vamos a tomar en cuenta las observaciones que hoy hemos recibido.

Si está bien formalizamos y vamos a tomar en cuenta las valiosas observaciones que nos ha planteado también la Auditoría Interna, así que, vamos a seguir para poder presentar don Marlon ya como una propuesta acabada y definitiva.

Director Presidente: Correcto, listo, gracias. Don Miguel si me podés ayudar con tu aprobación con el punto 11, si me hace el favor.

Director Arrieta Berrocal: Miguel Arrieta, aprobado.

Director Presidente: Gracias.

Sra. Salas Rodríguez: Con permiso, muchas gracias, buenas tardes.

Director Presidente: Don Dagoberto el punto de las anualidades vamos a dejarlo pendiente. Don Gustavo, ¿el suyo es privado?

Sr. Flores Oviedo: No, es solo para ayudar lo del asunto del nombramiento interino.

[Se retira de la sesión el señor Jiménez Elizondo]

14° Solicitud para el nombramiento del Auditor Interno a.i.

Sr. Flores Oviedo: El pasado lunes estuvimos en el Comité de Auditoría, vimos que precisamente hay que cumplir con varios lineamientos para efectos de lo que sería la sustitución temporal de lo que es la Auditoría Interna.

Con base a esos lineamientos había que nombrar posiblemente a una persona que quedara interina hasta un plazo máximo de 12 meses que es lo que el lineamiento establece, eso no significa que tiene que ser por 12 meses eso es lo máximo que tiene.

Para efectos de lo que va a ser el concurso del auditor y todo lo demás, ya eso se va a ver en el Comité de Auditoría, vamos a definir todo lo que está basado en los lineamientos, pero lo que es lo que más obviamente es porque el Banco no puede quedar sin auditor.

Director Presidente: Pero al final, ¿el Departamento de Recursos Humanos participa?

Sr. Flores Oviedo: Ah, sí, claro con el Comité de Auditoría, aparte que le corresponde a Recursos Humanos la parte logística, la parte de las pruebas sicométricas, todo eso.

Director Presidente: ¿A nosotros qué nos corresponde?

Sr. Flores Oviedo: Le va a tocar hacer las entrevistas, le va a tocar coordinar la aplicación de la prueba técnica. Es un tema de toda la coordinación.

Director Presidente: ¿No se puede incluir más miembros de la Junta Directiva en el Comité para hacer el trabajo?

Sr. Flores Oviedo: ¿En el Comité de Auditoría?

Director Presidente: Deberían ser los 3 que están establecidos. Pero después incluso en el proceso don Marlon, eso es como todo, después a la Junta deben venir todos los candidatos. Don David se sabe súper bien el proceso porque lo tuvieron que rescatar, ¿cierto don David?

Sr. López Pacheco: Cierto.

Sr. Flores Oviedo: La última vez hace 10 años, tuvo que rescatarlo por parte del Comité porque hubo algunas situaciones ahí que se habían generado con Recursos Humanos, entonces como que tuvieron que enderezar un poquitillo el proceso.

Entonces, el acuerdo que estaba ahí establecido con base en los lineamientos establecidos por parte de la Contraloría para efectos de la sustitución...

Les indicaba que, obviamente, para efectos de iniciar el proceso de lo que es el reemplazo del auditor interno del Banco se requiere de acuerdo con los lineamientos de la Contraloría General de la República, en donde se dice que la Junta Directiva debe nombrar un auditor interino por un plazo máximo de 12 meses.

Que a partir de lo que sería el nombramiento interino, la Junta Directiva con el apoyo de la Administración y a través también de lo que corresponde con el Comité de Auditoría, deberá iniciar lo que es el concurso externo interno del nuevo Auditor Interno del BANHVI.

Nosotros tenemos un cuadro de sucesión, en ese cuadro de sucesión tenemos a don Mauricio que es el que en algún momento ha estado aquí a nivel de Junta Directiva, para que él precisamente asuma mis ausencias temporales.

En este caso, claramente, está que él debería cumplir de acuerdo a los requerimientos, por eso está ahí la nota de que tanto en la formación académica, como las habilidades destacadas con experiencia complementaria, son parte de los requerimientos fundamentales del lineamiento de la Contraloría, de tal forma que se le solicita a esta Junta Directiva que se nombre al licenciado Mauricio González Zumbado a partir del 16 de junio, como Auditorio Interno interino y que con base en esto se ordene inmediatamente a la Administración y en concordancia con la Junta y el Comité de Auditoría, el inicio del concurso externo interno de lo que sería el Auditor Interno ya por plazo indefinido. Ese sería el acuerdo.

Director Presidente: Gracias, ¿Don Guillermo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Yo le pondría hasta de 12 meses, no le pondría el nombramiento por 12 meses, le pondría "hasta", por si el proceso finaliza antes y lo otro es que a mí me gustaría participar si se pudiera del proceso, yo acabo de pasar el proceso de contratación del auditor de PIMA.

Director Presidente: Okey.

Sr. Hidalgo Cortés: Perdón, tal vez antes de continuar. Don Gustavo una pregunta, ¿el nombramiento interino debe ir o no a la Contraloría General de la República?

1 **Sr. Flores Oviedo:** Sí claro, el lineamiento así lo dice, nosotros lo vimos en el Comité de
2 Auditoría. De hecho, alguien de Legal nos mandó el nuevo requerimiento.

3 **Sra. Masís Calderón:** Sí, doña Marcela porque yo le pasé al Gerente eso porque el 26 de
4 mayo salieron los nuevos lineamientos y de hecho aquí lo estaba viendo el 2.2.3 dice que
5 una vez que se nombre por el plazo que se indique, dice que el documento mediante el cual
6 la institución, porque no habla de un plazo, nada más se dice que podría incluso estarse
7 renovando, podría ser que diga 3 meses, luego 3 meses y otros 3 meses, pero igual como
8 ya la recomendación del Auditor dijo, incluso dice que no es vinculante, que el jerarca hace
9 el nombramiento conforme el procedimiento establecido y lo que dice es que una vez que
10 se reformule la recomendación o el nombramiento, deberá enviarse la recomendación,
11 dirigirse al Gerente del área de la división de fiscalización operativa o evaluativa
12 correspondiente con el nombre de la persona que se ha nombrado para el puesto.

13 **Sr. Flores Oviedo:** Con base en ese acuerdo, también hay que acordar como dice doña
14 Ericka el oficio, doña Ericka lo mandó, es el reciente, doña Ericka solo hay un cambio entre
15 el lineamiento anterior y este, porque nosotros lo mapeamos todo, en la Auditoría le pedí a
16 Selene que lo revisará todo, porque doña Ericka nos lo pasó antier y nosotros habíamos
17 presentado eso en el Comité de Auditoría, entonces son ambas cosas.

18 **Sr. Hidalgo Cortés:** Sí, yo sugiero que revisemos bien la redacción del acuerdo, porque el
19 ordenamiento dice que hay que remitir un oficio dirigido al Gerente de Fiscalización de la
20 División de Fiscalización Operativa de la Contraloría, la solicitud debe estar debidamente
21 motivada, sustentada en la actuación de la Administración y suscrita por el jerarca
22 respectivo de la institución, debe indicar al menos los siguientes datos en relación a
23 nombramiento y los establece, debe presentar una certificación emitida por el
24 Departamento de Recursos Humanos de la institución o el funcionario competente para
25 emitir la certificación haciendo constar que la respectiva al plaza se encuentra [ininteligible]
26 Entonces establece una serie de lineamientos, a mí me parece que el acuerdo debe
27 redactarse en términos no de nombrar a don Pedro, es la Junta determina que, si es don
28 Mauricio solicitarle a la Administración, que prepare el expediente de don Mauricio para
29 remitirlo a la Contraloría.

30 **Sr. Flores Oviedo:** Don Dago, las presentaciones que vimos en el Comité de Auditoría,
31 que son 2, que son las que tiene ahorita don David, ahí está todo, todos los pasos del
32 lineamiento basado en eso.

33 **Sr. Hidalgo Cortés:** Yo me refiero a la redacción del acuerdo, para que no quede mal la
34 redacción.

Director Alvarado Herrera: Perdón, ¿no podemos ver esto el jueves?, que todavía tenemos tiempo y ver entonces la redacción de lo aprobado.

Sr. Hidalgo Cortés: Yo creo que es mejor, porque la Junta no puede decir: nombro a Dagoberto Hidalgo hasta por un año.

Directora Barrantes Castegnaro: Sí, sí puede.

Sr. Flores Oviedo: Sí, siempre y cuando cumpla, como lo demostramos.

Sr. Hidalgo Cortés: No, hay que pedir la autorización a la Contraloría y tiene 5 días para ver si aprueba a Dagoberto y después ahora sí, la Junta lo ratifica.

Sr. Flores Oviedo: Sí, pero todavía tenemos tiempo como dice don Guillermo si fuera el caso.

Sr. Hidalgo Cortés: Es un asunto de redacción, para que la redacción quede bien para que no tengamos inconveniente.

Director Alvarado Herrera: Veámoslo el jueves por favor, que ya son 10 para las 6.

Directora Barrantes Castegnaro: ¿Hasta qué día está usted?

Sr. Flores Oviedo: Hasta el 16.

Sr. López Pacheco: Viernes de la próxima semana.

Sr. Hidalgo Cortés: Habría que mandarlo ya.

Directora Barrantes Castegnaro: Así que no estamos muy a tiempo, yo pensaría más bien que lo mandemos a la Contraloría ya.

Sr. Flores Oviedo: Es nada más verlo con don David el acuerdo, don Dago con base en lo que usted cree y están las presentaciones y todo.

Directora Barrantes Castegnaro: Okey, ven la redacción, pero ya a partir de que nosotros estamos de acuerdo y está aprobado el acuerdo y que sea nada más una cosa de forma y enviarlo a la Contraloría, porque me imagino que después de que vuelve de la Contraloría, tenemos que ratificar nosotros aquí o ¿no?

Sra. Masís Calderón: No, tomado el acuerdo se manda y ya está en firme y nada más es para que ellos lo verifiquen.

Director Presidente: Don Marcos, ¿está de acuerdo?

Director Alvarado Herrera: Aprobado en firme.

Director Carazo Campos: Estoy de acuerdo, aprobado en firme.

Directora Barrantes Castegnaro: De acuerdo, aprobado en firme.

Director Arrieta Berrocal: Aprobado en firme.

Director Presidente: Aprobado en firme.

[De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, la Junta Directiva toma el
Acuerdo N° 8 que se anexa a esta acta]

15° Tema confidencial de Junta Directiva

Director Presidente: Seguimos con el punto privado.

[A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, con el propósito de conocer un tema declarado confidencial. Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Hidalgo Cortés, Flores Oviedo, Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.]

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
JUNTA DIRECTIVA

ACUERDOS DE LA SESION ORDINARIA N° 33-2025
DEL 02 DE JUNIO DE 2025

ACUERDO N°1:

Considerando:

Primero: Que el artículo 26° de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, referido a las funciones de esta Junta Directiva, señala en su inciso a): *“En la primera sesión del mes de junio de cada año, nombrar de entre sus miembros a un presidente y a un vicepresidente.”*

Segundo: Que de conformidad con lo anterior, corresponde designar a los Directores que ocuparán los cargos de presidente y vicepresidente de esta Junta Directiva, para el período legal correspondiente.

Tercero: Que habiéndose propuesto a los señores Marlon Navarro Álvarez y Marcos Carazo Campos, como candidatos a ocupar los cargos de presidente y vicepresidente de esta Junta Directiva, respectivamente, y acogiendo los demás Directores dicha propuesta en forma unánime, lo que procede es designarlos en dichos cargos.

Por tanto, se acuerda:

1.- Nombrar al señor Marlon Navarro Álvarez, como Presidente de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, a partir de esta fecha y hasta el 31 de mayo de 2026.

2.- Nombrar al señor Marcos Carazo Campos, como Vicepresidente de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, a partir de esta fecha y hasta el 31 de mayo de 2026.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°2:**Considerando:**

Primero: Que por medio de los oficios BANHVI-GG-OF-0481-2025, del 29 de mayo de 2025, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva el oficio BANHVI-DF-OF-0506-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene un resumen de los resultados de los estudios efectuados a las solicitudes de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Coopeuna, R.L., Coopeande No. 7 R.L., Coopenae, R.L., Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, y Coocique, R.L., para financiar treinta y una operaciones individuales de Bono Familiar de Vivienda, por situación de extrema necesidad, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

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

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Subgerencia de Operaciones y la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es aprobar la emisión de los indicados bonos de vivienda, en los términos planteados en el citado oficio BANHVI-DF-OF-0506-2025.

Por tanto, se acuerda:

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

Entidad Autorizada: Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propósito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formalización (¢)	Monto del Bono (¢)

Quesada Gutiérrez Merlin	2-0552- 0596	594331	San Carlos	CLC	5.744.000,00	12.270.327,58	114.396,76	381.322,53	18.281.253,35
Anielka Rebeke Flores Huete	155844- 385536	562305	Upala	CLC	4.000.000,00	10.990.253,75	58.555,00	585.550,00	15.517.248,75
Solís Calderón Jorge	1-0445- 0262	H- 274685- 000	Sarapi- quí	CLC	5.439.000,00	13.950.000,00	201.502,02	671.673,41	19.859.171,39
Vargas Viquez María Vanessa	4-0199- 0804	H- 271764- 000	Sarapi- quí	CLC	5.100.000,00	15.569.053,00	48.978,00	489.780,00	21.109.855,00
Entidad Autorizada: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó- sito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formaliza- ción (¢)	Monto del Bono (¢)
Rojas González Andrea del Milagro	1-1225- 0766	L- 183617- 000	Pococi	CLC	9.500.000,00	12.306.000,00	63.045,74	630.457,37	22.373.411,63
Zamora Mena Aura Luz	7-0293- 0114	L- 171449- 000	Pococi	CLC	5.643.000,00	11.760.000,00	185.175,44	617.251,46	17.835.076,02
Cortés Rodríguez Daisy María	5-0284- 0137	L- 184868- 000	Pococi	CLC	7.700.000,00	11.760.000,00	65.496,80	654.968,04	20.049.471,24
Díaz Figueroa Denia Alejandra	6-0441- 0508	P- 221433- 000	Corredo- res	CLC	9.269.000,00	11.760.000,00	61.746,25	617.462,55	21.584.716,30
Quirós Angulo Marlen	3-0415- 0191	502874	Upala	CLC	7.500.000,00	11.340.000,00	55.563,22	555.632,18	19.340.068,96
Solano Solano Felicia	7-0081- 0052	193262	Pococi	CLC	7.800.000,00	11.760.000,00	59.387,80	593.878,04	20.094.490,24
Díaz Campos Alejandra Rebeca	1-1713- 0803	713245	Tarrazú	CLC	7.000.000,00	11.760.000,00	164.989,96	549.966,52	19.144.976,56
Quesada Campos Hellen	6-0344- 0523	190207	Guácimo	CLC	5.800.000,00	13.950.000,00	176.109,46	587.031,52	20.160.922,06
Jiménez Núñez Erodita	3-0385- 0420	618907	Desam- parados	CLC	8.000.000,00	11.760.000,00	56.832,90	568.329,02	20.271.496,12
Traña Fernández Nicole Tatiana	2-0825- 0001	522880- 000	San Carlos	CLC	6.000.000,00	13.725.000,00	279.427,66	558.855,31	20.004.427,66
Martínez Villalobos Elida Lilliam	5-0179- 0801	141867- 000	Pococi	CLP	No Aplica	13.950.000,00	240.750,00	481.500,00	14.190.750,00
Bustos Corea Miguel Ángel	8-0046- 0463	244903 - 000	La Cruz	CLP	No Aplica	14.000.000,00	143.458,28	478.194,25	14.334.735,98
Mora Sánchez Jazmín Cristina	1-1551- 0576	193261	Pococi	CLC	7.774.000,00	11.760.000,00	59.340,13	593.401,29	20.068.061,16
Matarrita Montoya Kathia	2-0639- 0701	590231	Upala	CLC	7.400.000,00	12.348.000,00	56.387,15	563.871,52	20.255.484,37
Entidad Autorizada: Coopeuna, R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó- sito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formaliza- ción (¢)	Monto del Bono (¢)
Torres Loásiga Carolina Lisseth	155823- 349628	2- 538389	San Carlos	CLC	14.900.000,00	11.760.000,00	63.883,43	638.834,29	27.234.950,86
Entidad Autorizada: Coopeande No.7									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó- sito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formaliza- ción (¢)	Monto del Bono (¢)

Aragón Ordóñez Danny Andrey	2-0889-0482	2-576443	Upala	CLC	8.000.000,00	11.760.000,00	184.109,78	613.699,25	20.189.589,48
Jiménez Espinoza Edwin Sergio	2-0296-0803	185284 - 000	Pococi	CLC	8.490.000,00	14.640.000,00	313.147,94	626.295,88	23.443.147,94
Entidad Autorizada: COOPENAE R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó-sito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formaliza-ción (¢)	Monto del Bono (¢)
Hernández Montiel Zaida Maximina	155810-125030	547346-000	San Carlos	CLC	8.102.600,00	11.760.000,00	55.413,51	554.135,09	20.361.321,58
Hernández Calero Yoselin Dayana	2-0830-0806	547343-000	San Carlos	CLC	7.035.000,00	11.760.000,00	51.159,81	511.598,12	19.255.438,31
Morera Elizondo Luz Marina	9-0073-0742	700218-000	Pérez Zeledón	CLP	No aplica	13.670.000,00	125.585,85	418.619,51	13.963.033,66
Carmona Anchía Estibaliz	6-0394-0855	240381	Coto Brus	CLC	8.300.000,00	10.920.000,00	47.487,34	474.873,38	19.647.386,04
Espinoza Zarate Maybelin Yirlany	1-1648-0297	262152-000	Santa Cruz	CLC	8.000.000,00	11.760.000,00	52.931,79	529.317,93	20.236.386,14
Entidad Autorizada: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó-sito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formaliza-ción (¢)	Monto del Bono (¢)
Vanegas Mora José Eddy	155814-843511	1-531954	Alajuelita	CLC	4.466.438,74	11.190.256,01	311.756,79	623.513,57	15.968.451,54
Durán Monge Luzmilda	3-0223-0860	531693-000	Alajuelita	CLC	4.530.030,24	12.540.921,02	317.910,35	635.820,70	17.388.861,61
Guerrero Tenorio Edith	2-0323-0297	544238-000	Alajuela	CLP	No aplica	14.132.598,36	249.218,14	498.436,27	14.381.816,50
Entidad Autorizada: Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó-sito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formaliza-ción (¢)	Monto del Bono (¢)
Mora Salazar José Alberto	1-0707-0790	150885-000	Guácimo	CLC	7.800.000,00	11.506.217,72	63.994,81	693.948,08	19.882.170,99
Entidad Autorizada: Coocique R.L.									
Jefatura de Familia	Cédula	Folio Real	Cantón	Propó-sito (*)	Costo de terreno (¢)	Costo de vivienda (¢)	Aporte familiar (¢)	Gastos de formaliza-ción (¢)	Monto del Bono (¢)
Pérez Villarreal Santos Alejandro	5-0149-1461	260412-000	Nicoya	CLP	No aplica	13.950.000,00	143.621,67	478.738,90	14.285.117,23
(*) CLC: Compra de lote y construcción de vivienda CVE: Compra de vivienda existente					CLP: Construcción de vivienda en lote propio RAM: Reparación Ampliación y Mejoras				

1

2

3

4

5

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

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

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

5) En el caso del subsidio tramitado por el INVU, a favor del señor Vanegas Mora José Eddy, el BANHVI realizará la retención del financiamiento otorgado a esta operación en el proyecto Juan Rafael Mora por ¢4.466.438,74 y cuyo trámite individual fue aprobado mediante acuerdo N° 11 de la Sesión 55-2022 del 10/10/2022.

6) En el caso del subsidio tramitado por el INVU, a favor de la señora Durán Monge Luzmilda, el BANHVI realizará la retención del financiamiento otorgado a esta operación en el proyecto Juan Rafael Mora por ¢4.530.030,24 y cuyo trámite individual fue aprobado mediante acuerdo N° 11 de la sesión 55-2022, del 10 de octubre de 2022.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°3:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 3 de la sesión 15-2024, del 26 de febrero de 2024, la Junta Directiva de este Banco otorgó a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual) –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– el financiamiento para el desarrollo del proyecto habitacional Santa María, ubicado en el distrito Pocosol del cantón de San Carlos, provincia de Alajuela.

Segundo: Que Grupo Mutual ha solicitado la autorización de este Banco, para financiar un monto adicional de ¢235.955,18 a efectos de cubrir el monto de los gastos de formalización del bono correspondiente a la señora Alexandra Mercado Cordonero, cédula de residencia 155824844836, debido a que por un error involuntario a lo interno en la Dirección FOSUVI cuando se presentó dicho proyecto a la aprobación de esta Junta Directiva, los gastos de formalización de la señora Mercado Cordero no se sumaron al monto final del subsidio.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0494-2025, del 27 de mayo de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-OF-0487-2025 del 29 de mayo del año en curso– la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada, y en éste recomienda aprobar el referido financiamiento adicional.

Cuarto: 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-0494-2025.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar a Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, para el proyecto Santa María, un financiamiento adicional por un monto de ₡235.955,18 (doscientos treinta y cinco mil novecientos cincuenta y cinco colones con 18/100), correspondiente a los gastos de formalización de la señora Alexandra Mercado Cordonero, cédula de residencia N° 155824844836.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°4:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0483-2025, del 29 de mayo de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-0501-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Coopenae R.L. para anular la operación de Bono Familiar de Vivienda, aprobada con el acuerdo N° 4 de la sesión 42-2023, del 25 de setiembre de 2023, a favor de la señora Miledy Beita Obando, cédula de identidad N° 6-0447-0274, correspondiente a un caso de vivienda indígena.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Coopenae R.L., señalando, en resumen, que la anulación del subsidio es pertinente debido a que la señora Beita Obando ha indicado formalmente que dejó de vivir en el territorio indígena y, además, su actual pareja ya fue beneficiado con un bono familiar de vivienda.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la anulación del respectivo bono de vivienda en los mismos términos planteados en el informe BANHVI-DF-OF-0501-2025.

Por tanto, se acuerda:

Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1010542087, aprobado con el acuerdo N° 4 de la sesión 42-2023, del 25 de setiembre de 2023, por un monto de ¢19.413.277,11 a favor de la señora Miledy Beita Obando, cédula de identidad N° 6-0447-0274.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°5:

Considerando:

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0484-2025, del 29 de mayo de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-0500-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado a la solicitud de Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo (Grupo Mutual), para sustituir un beneficiario del proyecto habitacional Veredas del Río II, aprobado con el acuerdo N° 7 de la sesión 98-2024, del 16 de diciembre de 2024.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI recomienda acoger la solicitud de Grupo Mutual, señalando, en resumen, que se desintegró el núcleo familiar beneficiado originalmente y, además, la nueva familia califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Tercero: Que conocida la información suministrada por la Dirección FOSUVI, esta Junta Directiva no encuentra objeción en actuar de la forma que recomienda la Administración y, en consecuencia, lo que procede es actuar conforme lo expuesto por la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0500-2025.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar la exclusión del señor Eric Mejía Araya, cédula N° 6-0323-0385 como beneficiario del proyecto habitacional Veredas del Río II, e incluir como beneficiaria de dicho proyecto, a la familia que encabeza el señor Axel Andrés Ramírez Carranza, cédula N° 5-0433-0542.

2) Anular la operación de Bono Familiar de Vivienda número 1043269093, aprobada con el acuerdo N° 7 de la sesión 98-2024, del 16 de diciembre de 2024, a favor del señor Eric Mejía Araya, cédula N° 6-0323-0385.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°6:

Considerando:

Primero: Que mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 12-2011 del 14 de febrero de 2011, la Junta Directiva de este Banco otorgó al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el financiamiento requerido –al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda– para el desarrollo del proyecto habitacional Juan Rafael Mora, ubicado en el distrito San Felipe del cantón de Alajuelita, provincia de San José.

Segundo: Que el INVU ha solicitado la autorización de este Banco para sustituir un núcleo familiar del citado proyecto de vivienda, como consecuencia de la renuncia por parte de la beneficiaria original.

Tercero: Que mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0482-2025, del 23 de mayo de 2025 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota BANHVI-GG-ME-0486-2025, del 29 de mayo del año en curso–, la Dirección FOSUVI presenta el resultado del análisis realizado a la solicitud de la entidad autorizada y en éste recomienda autorizar los cambios requeridos, certificando que el nuevo núcleo familiar califica satisfactoriamente para recibir el Bono Familiar de Vivienda.

Cuarto: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, lo que procede es autorizar la sustitución indicada en el citado informe BANHVI-DF-OF-0482-2025.

Por tanto, se acuerda:

Autorizar la exclusión de la señora Roxana Fernández Montes, cédula N° 1-0843-0936, como beneficiaria del proyecto habitacional Juan Rafael Mora, e incluir como beneficiaria de dicho proyecto, a la familia que encabeza la señora Yesenia Zúñiga Fernández, cédula N° 2-0736-0255.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°7:**Considerando:**

Primero: Que por medio del oficio BANHVI-GG-OF-0482-2025, del 29 de mayo de 2025, la Gerencia General avala y somete a la consideración de esta Junta Directiva el informe BANHVI-DF-OF-0503-2025 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio realizado a la solicitud de Coopenae R.L. para ampliar el plazo del contrato de administración de recursos y financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, actividades adicionales no incluidas en el alcance original del proyecto Condominio Vertical La Esperanza, ubicado en el distrito La Esperanza del cantón de Naranjo, provincia de Alajuela, y cuyo financiamiento fue aprobado con el acuerdo N° 7 de la sesión 50-2023, del 23 de octubre de 2023.

Segundo: Que en dicho informe, la Dirección FOSUVI analiza y finalmente avala la solicitud de la entidad autorizada, en cuanto a los siguientes alcances: a) autorizar un financiamiento adicional de ₡64.639.884,19 para cubrir el costo de las obras de entubado pluvial del proyecto, requeridas por la Municipalidad de Naranjo; y b) ampliar el plazo constructivo por un plazo de dos meses, con el propósito de ejecutar dichas obras. Lo anterior, según lo dictaminado por el Departamento Técnico.

Tercero: Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación de la Administración, en el tanto la inversión planteada permitirá garantizar la seguridad de las obras financiadas y, en consecuencia, lo que procede es modificar los parámetros del financiamiento otorgado a Coopenae R.L. para el referido proyecto de vivienda, en los términos que propone la Dirección FOSUVI en el informe BANHVI-DF-OF-0503-2025 y según lo expuesto en la presente sesión.

Por tanto, se acuerda:

1) Aprobar a Coopenae R.L., para el proyecto Condominio Vertical La Esperanza, un financiamiento adicional por el monto total de ~~Q~~64.639.884,19** (sesenta y cuatro millones seiscientos treinta y nueve mil ochocientos ochenta y cuatro colones con 19/100) para cubrir el costo de las obras de entubado pluvial del proyecto.**

2) Aprobar una ampliación de dos meses al plazo de la fase constructiva, con el fin de permitir la ejecución de las obras propuestas, la cual deberá formalizarse mediante la respectiva adenda contractual.

3) Actualizar el resto de los plazos establecidos en el alcance original del proyecto, tanto de ejecución como de entrega, segregación y formalizaciones, incluyendo los nuevos plazos aprobados.

Acuerdo Unánime y Firme.-

ACUERDO N°8:

Considerando:

Primero: Que mediante oficio de fecha 21 de mayo de 2025, el señor Gustavo Flores Oviedo comunica a esta Junta Directiva su renuncia irrevocable al cargo de Auditor Interno del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), la cual será efectiva a partir del 16 de junio de 2025.

Segundo: Que ante la ausencia permanente del Auditor Interno y con el fin de garantizar la continuidad, eficiencia y eficacia del sistema de control interno institucional, deben tomarse las medidas para asegurar la continuidad de los servicios que presta la Auditoría Interna para el cumplimiento de sus funciones, de conformidad con lo establecido por la Contraloría General de la República en la resolución R-DC-083-2018 "*Lineamientos sobre gestiones que involucran a la auditoría interna presentadas ante la Contraloría General de la República*" y la reforma a dichos lineamientos (Resolución R-DC-00040-2025), publicada en el Alcance N° 67 de La Gaceta N° 94, del 26 de mayo de 2025.

Tercero: Que en lo que ahora interesa, los citados lineamientos establecen en sus apartados 2.2.1, 2.2.2 y 2.2.3, en lo conducente, lo siguiente:

2.2.1 Casos en que proceden las designaciones. Para asegurar la continuidad de la auditoría interna ante la ausencia del auditor o subauditor interno, el jerarca debe establecer las regulaciones administrativas para designaciones temporales, diferenciando entre recargo, sustitución temporal y nombramiento interino, según la naturaleza y duración de la ausencia. Estas regulaciones deberán ser revisadas periódicamente para asegurar su eficacia en cubrir las ausencias de manera oportuna y eficiente.

En caso de ausencia del auditor, la designación seguirá el siguiente orden: a) subauditor, si existe el puesto, b) Personal de la auditoría interna, c) En su defecto, un funcionario o funcionaria externos a la unidad. (...)

Cuando se trate de un recargo, sustitución o nombramiento interino para el puesto de auditor o subauditor, el jerarca podrá solicitar el criterio del auditor sobre la idoneidad de la persona; aunque este no será vinculante.

Hechos los nombramientos interinos cesarán los recargos o sustituciones.

El jerarca deberá considerar, según sea el caso, los siguientes aspectos:

a) (...)

c) **Ausencia permanente del auditor o subauditor interno:** Se deberá realizar un nombramiento interino. Sin embargo, mientras se realiza dicho nombramiento, el jerarca podrá recurrir al recargo o la sustitución. Asegurando que el total de tiempo no excede los 12 meses.

2.2.2 Sobre el requerimiento de autorización de la CGR para nombrar interinamente. Los recargos de funciones y las sustituciones no estarán sujetos a la autorización de la Contraloría General de la República, pero sí a la fiscalización que ésta pueda determinar. El jerarca o su representante deberá informar al Órgano Contralor que se ha realizado el recargo o la sustitución y los datos del funcionario en quien ha recaído. (...)

Cuando la ausencia sea permanente, la institución deberá gestionar la autorización de la Contraloría General de previo a realizar el nombramiento interino, indicando los datos de la persona que se designará y demostrando el cumplimiento de los requisitos de idoneidad aplicables. No obstante, si el nombramiento interino en el puesto de Auditor recayera en quien ejerce el cargo de Subauditor, no requerirá la autorización del Órgano Contralor.

El jerarca o su representante deberá comunicar a la Contraloría General el nombramiento interino a más tardar el primer día hábil del inicio de funciones en el respectivo cargo.

2.2.3 Requisitos de la solicitud de información de nombramientos interinos. El documento mediante el cual la institución formule ante la Contraloría General de la República la solicitud de autorización de nombramiento interino de auditor o subauditor interno, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) El oficio de solicitud deberá dirigirse al Gerente del Área de Fiscalización de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa correspondiente, según la institución gestitante.

b) La solicitud deberá estar debidamente motivada, sustentada en la actuación de la Administración y suscrita por el jerarca de la respectiva institución. En caso de que se trate de un órgano colegiado, deberá estar firmada por el funcionario que ostente poder

suficiente para esos efectos y acompañarse una certificación del acuerdo que cite la sesión y el acta respectiva.

c) Debe indicar al menos los siguientes datos en relación con el nombramiento propuesto:

i. Nombre completo, número de cédula y título académico del candidato seleccionado.

ii. Dirección de correo electrónico, jornada laboral y horario de trabajo que estaría desempeñando dicho funcionario.

iii. Tipo de nombramiento (interino), fecha a partir de la cual se propone formalizar el nombramiento y plazo por el cual rige la designación.

vi. Número telefónico, correo electrónico y dirección exacta de la oficina de la auditoría interna.

v. Razones que fundamentan la selección del candidato propuesto.

d) Debe adjuntar certificación emitida por el Departamento de Recursos Humanos de la Institución o por el funcionario u órgano competente para emitir la certificación, haciendo constar que la respectiva plaza se encuentra vacante, que no tiene impedimento alguno para ser ocupada y que en caso de designarse el funcionario, la Administración cuenta con el contenido económico suficiente para cubrir la respectiva erogación.

e) Debe adjuntar certificación donde se indique que el postulante cumple con los requisitos mínimos establecidos en estos lineamientos y la normativa jurídica vigente.

f) Debe adjuntar certificación de que el manual institucional de puestos o denominación similar, incluye las funciones y los requisitos para los cargos de auditor y subauditor internos, de conformidad con lo dispuesto por la Contraloría General de la República en la normativa correspondiente.

g) El departamento de recursos humanos, la persona u órgano responsable de los procesos de nombramiento, deberá certificar que se ha verificado que la persona propuesta no tiene sanciones que la inhabiliten para ejercer cargos públicos ni impedimentos legales para su nombramiento, mediante verificación en el registro de sanciones de la Contraloría General, la revisión de lo correspondiente en la certificación de antecedentes penales, la consulta al Tribunal Supremo de Elecciones y demás instancias pertinentes.

Para tales efectos, no se requiere la presentación del expediente administrativo a la Contraloría General de la República, sino únicamente la información detallada en estos lineamientos, sin perjuicio del ejercicio de las potestades de fiscalización que competen a ese Órgano Contralor.

Cuarto: Que para estos efectos y conforme lo señalado en el apartado 2.2.1 de dichos Lineamientos, el Auditor Interno ha recomendado al Lic. Mauricio González Zumbado, funcionario de esa Auditoría, para que asuma el puesto de Auditor Interno del BANHVI en forma interina, mientras concluye el proceso de contratación del Auditor Interno del BANHVI por tiempo indefinido. Según los datos presentados por el señor Auditor, el Lic. González Zumbado tiene más de 30 años de experiencia en auditoría financiera y operativa, especializado en evaluación de riesgos y control interno en el sector financiero y bancario. Es experto en normativas contables y regulatorias nacionales e internacionales, con sólidos

conocimientos en análisis de datos y auditoría continua. Además, cuenta con 4 años de experiencia como Supervisor de Auditoría Interna en el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), donde lidera un equipo de 7 auditores y participa en la planificación estratégica y operativa de la Auditoría Interna; y anteriormente trabajó como Auditor Financiero Operativo en esta misma institución durante 28 años. Posee grado académico de Licenciatura en Contaduría Pública, es especialista en Prevención de Legitimación de Capitales, especialista Bursátil, Técnico en Riesgo y Contador Público Autorizado.

Quinto: Que esta Junta Directiva estima pertinente y oportuno actuar de la forma que recomienda el Auditor Interno y, por consiguiente, lo que procede en este acto es tomar las medidas necesarias para asegurar la continuidad de los servicios que presta la Auditoría Interna para el cumplimiento de sus funciones.

Por tanto, se acuerda:

I.- Designar al Lic. Mauricio González Zumbado, para que asuma como recargo la gestión de la Auditoría Interna del Banco Hipotecario de la Vivienda, a partir del 16 de junio de 2025 y hasta que este Órgano Colegiado realice el nombramiento interino del Auditor Interno.

Conforme lo requerido en el punto 2.2.2 de los *“Lineamientos sobre gestiones que involucran a la auditoría interna presentadas ante la Contraloría General de la República”*, se comisiona al Presidente de esta Junta Directiva para que informe al Órgano Contralor sobre este recargo de funciones y los datos del Lic. González Zumbado.

II.- Gestionar la autorización de la Contraloría General de la República, para proceder al nombramiento interino del Lic. Mauricio González Zumbado como Auditor Interno del BANHVI, a partir de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en que se reciba dicha autorización por parte de la Contraloría General y por un plazo de hasta doce meses –que incluye la sumatoria del plazo del recargo de funciones más el plazo del nombramiento interino–, mientras concluye el proceso de contratación del Auditor Interno del BANHVI por tiempo indefinido.

Para estos efectos, se instruye a la Dirección Administrativa y al Área de Recursos Humanos para que, con el concurso de la Auditoría Interna, prepare los documentos que, mediante nota suscrita por el Presidente de esta Junta Directiva, deberán presentarse a la

Contraloría General de la República, de conformidad con lo establecido en el apartado 2.2.3 de los referidos Lineamientos.

III.- Instruir a la Administración para que, según lo dispuesto en el acuerdo N° 11 de la sesión 31-2025, del 26 de mayo de 2025, apoye y acompañe al Comité de Auditoría en el proceso que liderará ese Comité para designar al Auditor Interno por tiempo indefinido.

IV.- Debido a la relevancia de este asunto y con propósitos informativos, se comisiona al Presidente de esta Junta Directiva para que comunique el presente acuerdo a la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Acuerdo Unánime y Firme.-
